

02-09-2024 08:19:24



Beskrivning för detaljplan

27.5.2026 (berör plankartan ritn.nr. 9–26)

Kommun

Raseborg

Planens namn

Karis centrum - Köpmansgatan

Detaljplan

Planområdet berör:

Kvarteren 2–6, 26–29, 31–33, 71 samt tomterna 1–4, 6–7, 13 och 15 i kvarter 7 och tomterna 3–5 i kvarter 34 i stadsdel 51 och kvarter 54 i stadsdel 1 i de gällande detaljplanerna.

Kvarteren 45–48 i stadsdelen Pojo i den gällande detaljplanen.

Samt till området hörande gatu- och grönområden och område för landsväg.

Med detaljplanändringen bildas:

Kvarteren 70 och 72–74 samt tomt 20 i kvarter 35 i stadsdel 51 samt till området hörande gatu- och grönområden.

Område för landsväg i stadsdel 71.

Utarbetare av planen

Planläggningsenheten

Plannummer

7718

Anhängig

Kungörelse 8.5.2014

Behandling

Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 23.4.2014 § 55
Planutkast
Planläggningsnämnden 21.12.2016 § 135

Planförslag

Planläggningsnämnden 21.3.2018 § 34
Planläggningsnämnden 29.1.2020 § 6
Planläggningsnämnden 26.2.2020 § 26
Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx

1. GRUNDUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger i Karis och omfattar en stor del av området för det kommersiella centrumet. Mellan Västra omfartsvägen och järnvägen bildas ett planområde som avgränsas av Nils Grabbegatan i väst och av Dalgatan, Skolgatan och Torggatan i öst.

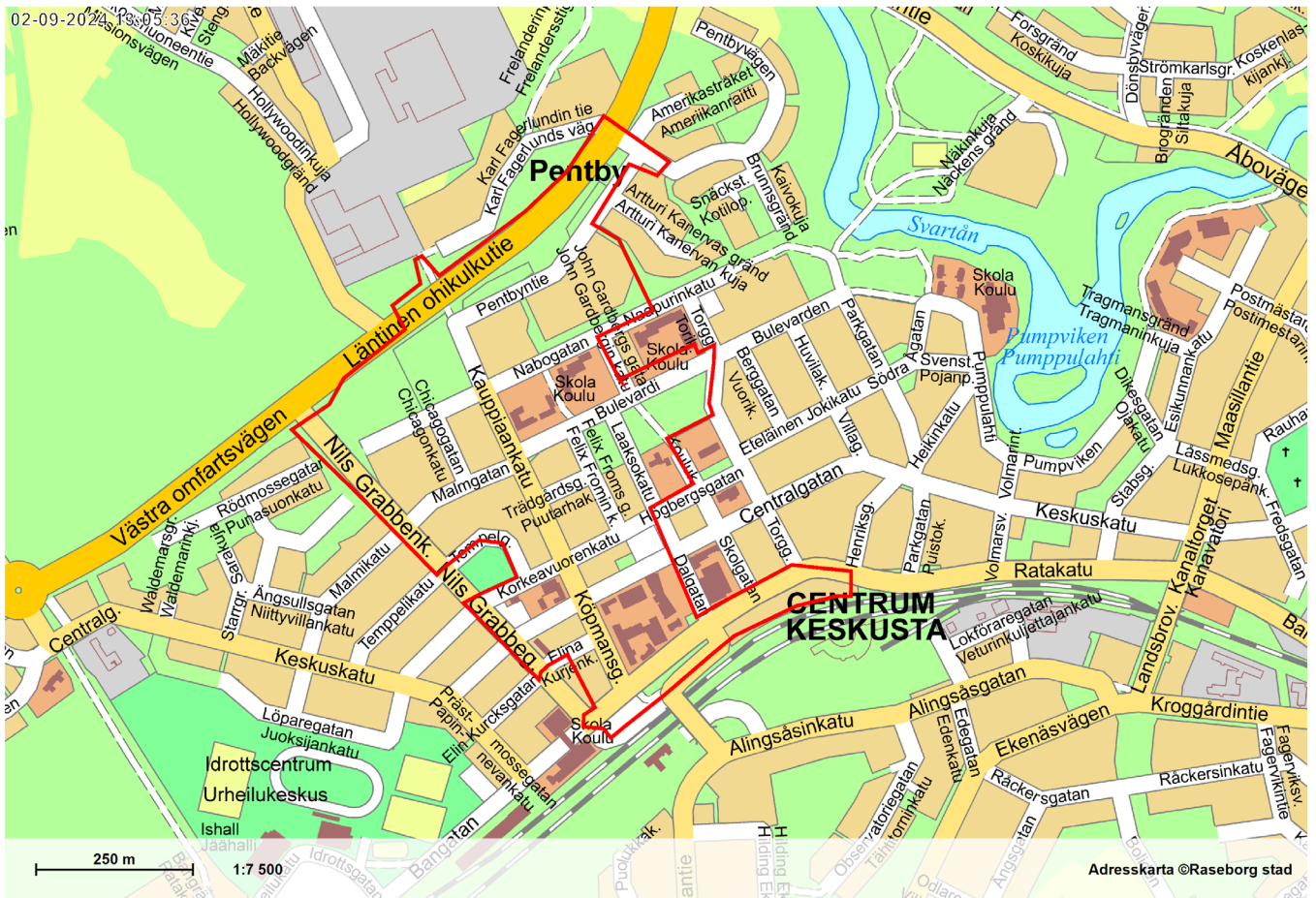


Bild 1. Planområdets avgränsning med rött (Raseborgs stads karttjänst, 2024).

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Karis centrum–Köpmansgatan.

Avsikten med planen är att uppdatera områdets detaljplaner som har föräldrats. De gällande planerna möjliggör ingen förnyelse av Karis centrumområde och inte heller någon etablering av nya tjänster eller modernt byggande.

1.3 Innehållsförteckning

1.	GRUNDUPPGIFTER.....	2
1.1	Planområdets läge.....	2
1.2	Planens namn och syfte	2
1.3	Innehållsförteckning.....	3
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor.....	4
1.5	Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen.....	4
2.	SAMMANFATTNING.....	5
2.1	Planprocessens skeden.....	5
2.2	Detaljplan	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	5
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	5
3.2	Planläggningssituation.....	10
3.3	Övriga utredningar som gäller planen	14
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	14
4.1	Behovet av detaljplan	14
4.2	Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut.....	15
4.3	Deltagande och samarbete.....	15
4.4	Detaljplanens mål.....	17
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	26
5.1	Planens struktur.....	26
5.2	Uppnående av mål i miljöns kvalitet.....	34
7.3	Områdesreserveringar.....	38
5.4	Generalplanemässig granskning	41
5.5	Planens konsekvenser.....	45
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	49
5.7	Namn.....	49
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	49
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	49
6.2	Schema för genomförandet	50
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	50
7.	Kontaktuppgifter.....	50

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Statistik för detaljplanen
3. Nybyggnadernas höjdförhållanden
4. Byggnadsskyddsobjekt – tabell
5. Planillustration
6. Direktiv för byggnadssätt för kvarter 54 i stadsdel 1
7. Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar samt bemötanden - förslag II

1.5 Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen

- Detaljplanens program för deltagande och bedömning
- Golder Associates 1995. Ympäristöarviointi Kauppiaankatu 32 (Miljöbedömning Köpmansgatan 32)
- Planering av vägnätet för Karis centrum, rapport, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Ramboll Oy 2009. Axxell – Liikenteen tärinävaikutusten arviointi (Vibrationsutredning)
- Ramboll Oy 2009. Axxell, Karjaan toimipiste – Junaliikenne- ja meluselvitys (Tågtrafiks- och bullerutredning)
- Trafiksäkerhetsplan för Raseborgs stad 2010
- Aalto-universitetet: 2 lärdomsprov om sandplanen "Sahara"
 - Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014
 - Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Referensplan (utkast): kvarter 6 OP-Karis, Arkitektbyrå Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015
- Idéplan för Karis resecentrum 2015 - 2016 Sito
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadshistorisk inventering för delgeneralplanen för Karis centrum, Anitha Prohl, 1993
- Inventering av den byggda miljön 2015 + tilläggsutredning 2019, Kim Björklund
- Raseborgs stad, kommersiell utredning för Läpps område, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Trafik- och korsningsgranskning Västra omfartsvägen–Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kvarter 71 referensplan (utkast), Arkitektbyrå Minkkinen Oy 12/2016
- "Framtidskarta"- konstnärligt forskningsprojekt, Heidi Lunabba 2015–2016, rapport 2017
- Utredning om använda bygggrätter i Karis centrumområdet, Arkitektbyrå Minkkinen 5/2017
- Referensplan för Katarinaskolan, granskning av alternativ, Arkitektbyrå Minkkinen Oy 9/2017
- 3D-modell för Karis centrum, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Trafikplan för flyttning av Pentbyvägens anslutningsområde, Sari Kivinen/SitoWise 1/2018
- Bullerutredning för Saharaområdet, Ramboll 3/2018
- Utredning av den geologiska strukturen för Björknäs, Ekerö och Karis B grundvattenområden, Geologiska forskningscentralen 11/2018
- Byggnadshistorisk inventering Karis-Billnäs samskola - Katarina skolan, Kristina Karlsson 11.4.2019
- Högbergsgatan 3 vision, referensplan för byggande kvarter 2 tomter 2 och 3, Janina Skult 4/2019
- Fokusquartier, referensplan för byggande, Arkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy 5/2019
- Latvala Karis, referensplan för byggande kvarter 7 tomt 3 och kvarter 32 tomt 4, Arkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy 11/2019
- Utredning av parkeringsalternativen och utrymmesbehovet i Karis centrum, FCG 10/2023
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern, runkomelu- ja tärinäselvitys (Stombullers- och vibrationsutredning)
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern – Ympäristömeluselvitys (Miljöbullerutredning)
- KILVA-rapport (Kontrollista för bedömning av klimatpåverkan i planläggning) 19.11.2025
- Hiilikartta-analys 19.11.2025 (<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=7ae1177e-7488-48db-b6ad-24ec67b1e2df>)

2. SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Inledning och programmet för deltagande och bedömning

Detaljplanarbetet inleddes på initiativ av Raseborgs stad, i enlighet med planlägningsprogrammet som godkänts av fullmäktige.

Planen anhängiggjordes och programmet för deltagande och bedömning lades fram genom en kungörelse 8.5.2014 i enlighet med Raseborgs planlägningsnämnds beslut.

Planutkast

Planutkastet behandlades i planlägningsnämnden 23.11.2016 varefter det lades fram till påseende i enlighet med 62 § MBL och 30 § i MBF under perioden 9.1–16.2.2017. Under framläggandet ordnades ett informationstillfälle för allmänheten där man presenterade de olika lösningarna i planutkastet.

Planförslag

Efter detaljplaneutkastet utarbetades ett detaljplaneförslag. Planlägningsnämnden lade fram planförslaget till påseende under tiden 23.4–23.5.2018. Ett informationsmöte för allmänheten ordnades om planförslaget för ägarna till de byggnader som föreslås för skydd i planen.

Planförslaget preciserades och korrigerades utifrån de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om förslaget. Det preciserade planförslaget (förslag II) lades på nytt fram till påseende 23.3–24.4.2020.

Planförslaget har ytterligare preciserats och korrigerats utgående från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om planförslag II. Det preciserade planförslaget (förslag III) läggs fram på nytt i juni 2026. Avsikten är att planen ska godkännas av stadsfullmäktige under loppet av 2026.

2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar området för Karis kommersiella centrum.

Kvarteren 2–6, 26–29, 31–33, 71 samt tomterna 1–4, 6–7, 13 ja 15 i kvarter 7 och tomterna 3–5 i kvarter 34 och tomt 1 i kvarter 2 i stadsdel 51 och kvarter 54 i stadsdel 1 samt kvarteren 45–48 i stadsdelen Pojo i den gällande detaljplanen. I anslutning till området finns även gatu- och grönområden och områden för landsväg.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kommer att genomföras i etapper för att möjliggöra markägares byggbehov.

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

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning

Det område som ska detaljplaneras finns i Karis centrum. Området omfattar största delen av området för det kommersiella centrumet. Planområdet består av kvarteren på båda sidor om Köpmansgatan. Mellan den västra omfartsvägen och järnvägen bildas ett planområde som avgränsas av Nils Grabbegatan i väst och av Dalgatan och Torggatan i ost. Området för planändringen har en areal på cirka 33 ha.

Naturmiljö

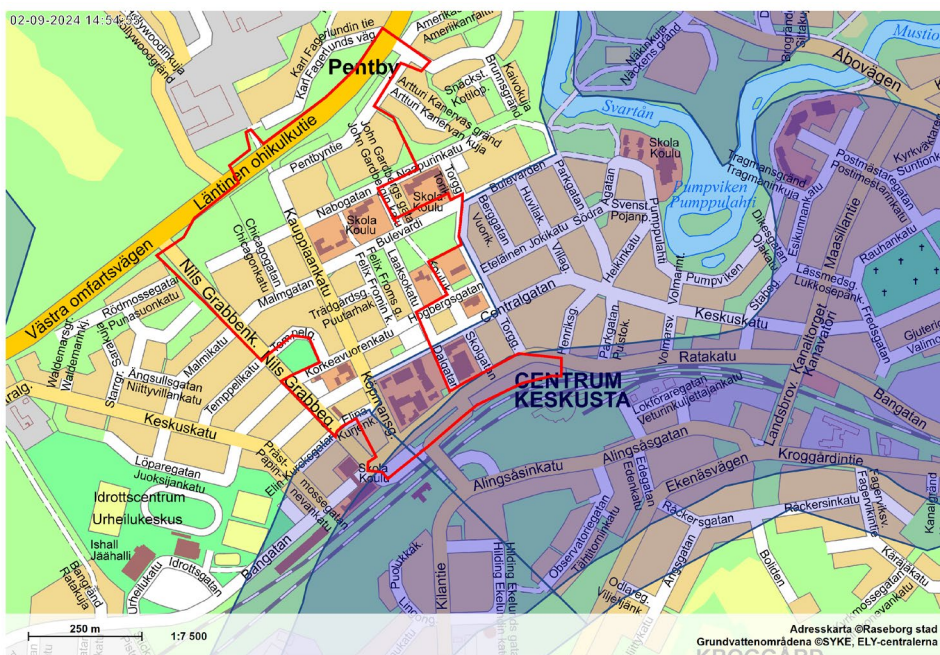
Området är till största delen bebyggt och det finns inga områden i naturtillstånd.

Då man rör sig söderifrån norrut längs Köpmansgatan är terrängen i den södra delen av planområdet huvudsakligen jämn. Markytan varierar mellan 27 och 28 meter från Bangatan ända fram till Centralgatan. Därefter börjar terrängen sakta slutta neråt. Den lägsta markhöjden längs Köpmansgatan nås ungefär vid korsningen till Malmgatan. Därefter börjar terrängen stiga igen till över 30 meter mot Västra omfartsvägen.

I den norra delen av planområdet finns mera varierande höjdskillnader. Från Dalgatan stiger terrängen från 25 meter mot väst och når det högsta krönet av planområdet i hörnet av Nils Grabbegatan och Högbergsgatan, där höjden är 42 meter.

Vegetationen i området består främst av parkliknande planteringar.

De södra delarna av planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde. Området ligger vid gränsen mellan två grundvattenområden, Karis A och B. Grundvattennivån i området varierar från 22,5 till 25 meter. I planområdet ligger grundvattenytan väldigt nära markytan. Tjockleken av



det lösa jordlagret ovanför grundvattenzonen är under en meter i området. Grundvattenområdet i Karis centrum hör till klass I. Området i fråga är ett grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen och dess vatten används för vattenförsörjningen i samhället. Huvudvattentaget i Karis, Landsbro, ligger cirka 1,6 kilometer nordost om planområdet.

Bild 2. 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.

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. Översvämningens centralens riktgivande karta för dagvattenöversvämningar visar ett liknande resultat. Ytvattnet i planområdet rinner ut i Svartån.

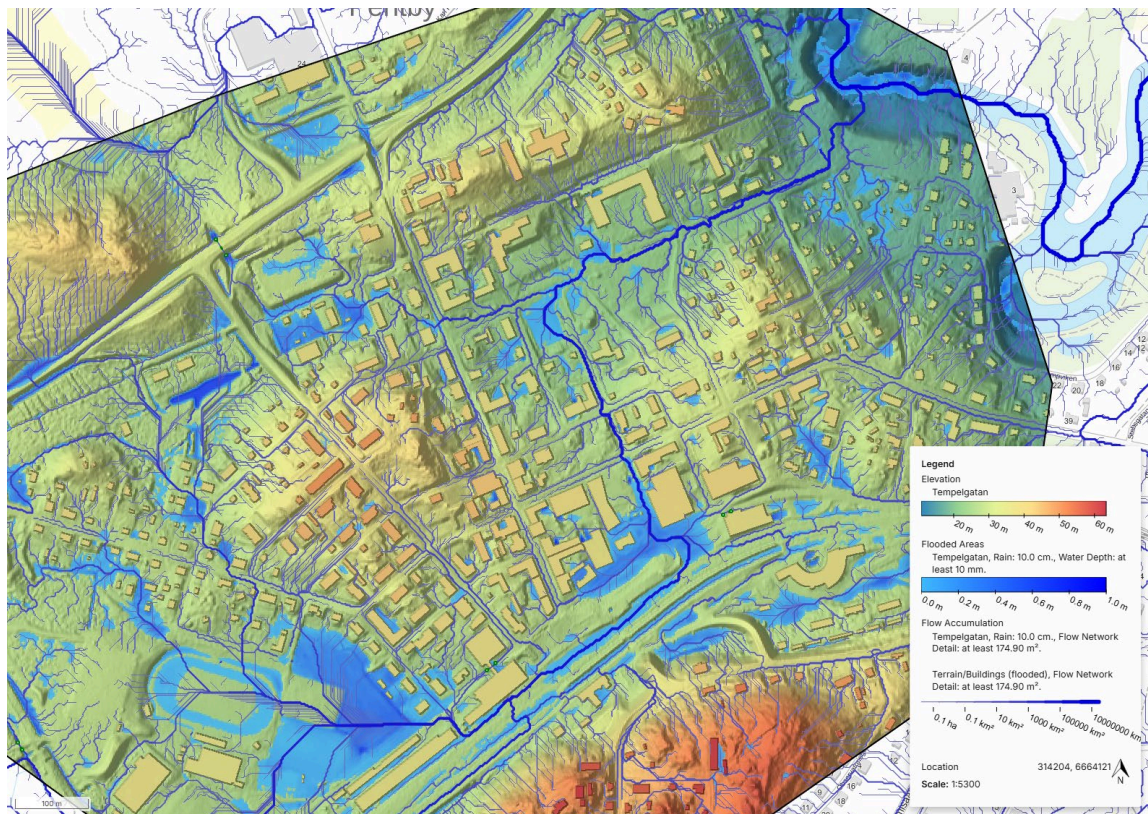


Bild 3. Analys gjord med Scalgo Live där man kan se rinnvägar och områden som kan löpa risk för översvämning vid riklig nederbörd. (Scalgo Live 2025)

Byggd miljö

Planområdet är redan till största delen bebyggt i enlighet med gällande detaljplaner. En del av byggrätten i planerna är emellertid oanvänd.

Området omges av förverkligad stadsstruktur på alla sidor. De obebyggda områdena är små och ligger utspritt över Karis tätortsområde.

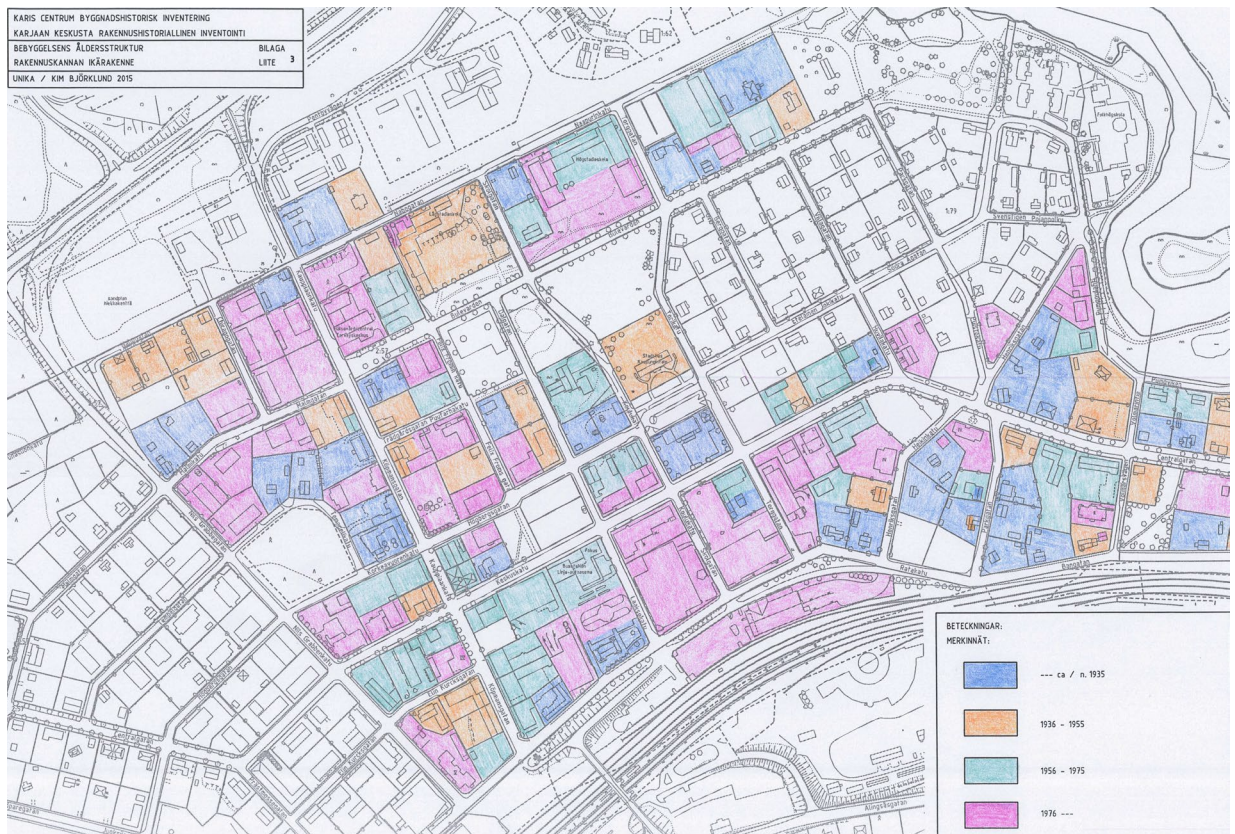


Bild 4. Byggnadernas åldersfördelning, utdrag ur den byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015.

Byggnaderna i området har varierande ålder. De äldsta byggnaderna är byggda redan 1919 och de nyaste på 2000-talet. En tomt- och byggnadshistorisk inventering (Kim Björklund) har gjorts under 2015. I inventeringen undersöktes områdets byggnadsbestånd och kulturmiljö närmare. I planområdet finns enligt inventeringen 26 byggnader eller byggnadshelheter som rekommenderas för direkt skydd och 8 byggnader eller byggnadshelheter som eventuellt rekommenderas för skydd. En tabell över byggnaderna har utarbetats för planen. I tabellen presenteras byggnaderna endera som planens skyddsförslag eller som objekt som inte ska skyddas genom planen, inklusive motiveringar.

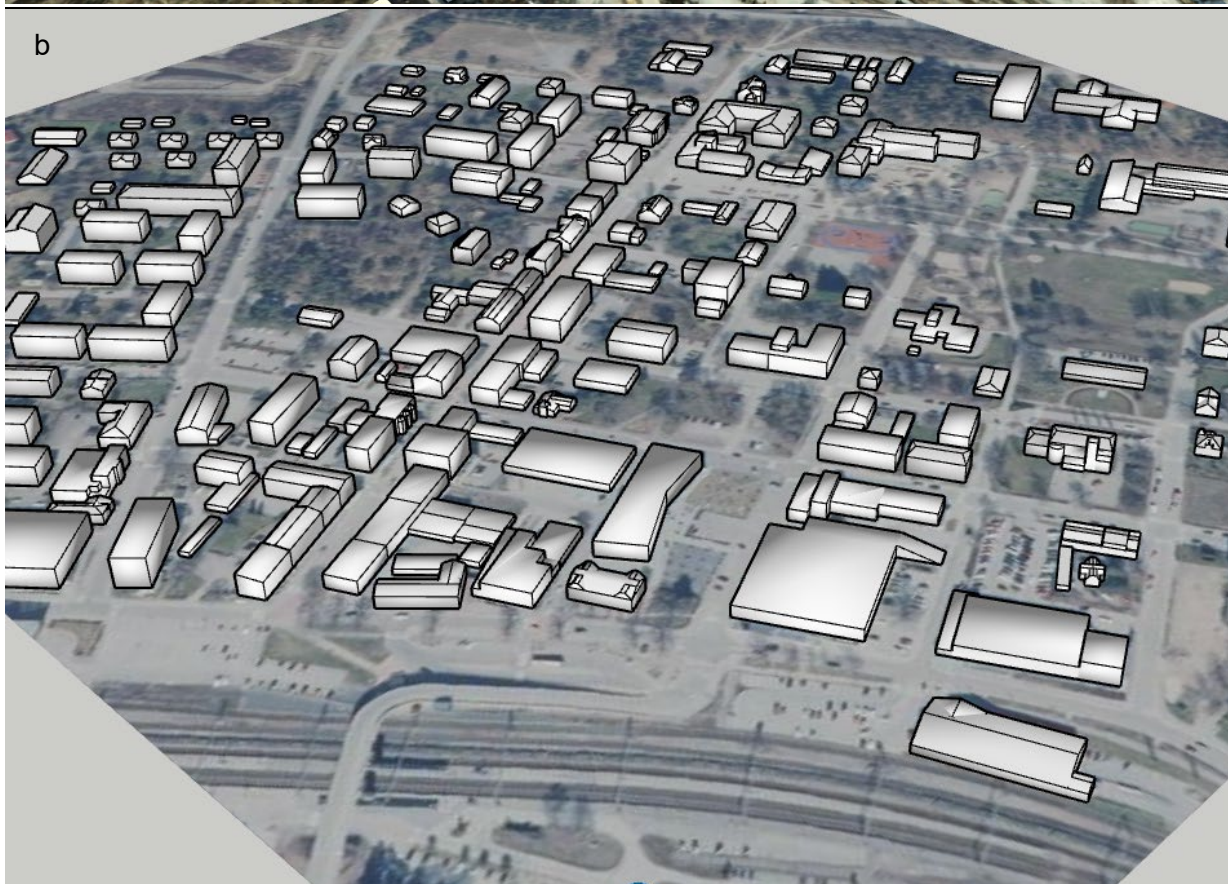


Bild 5 a och b. Illustrationer över befintlig byggnation på området år 2020 (övre bilden) och 2026 (nedre bilden).

Samhällsteknisk försörjning

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsledningsnät, inklusive dagvattennät. I området finns även ett fjärrvärmenät.

Befolkning och arbetsplatser

I planområdet bor cirka 550 invånare. Arbetsplatserna i Karis tätortsområde finns till största delen inom affärs- och servicebranschen och de koncentreras till planområdet.

2/4/25, 12:00 PM

Åldersfördelning

Åldersfördelning:

Ålder	Finska	Svenska	Andra språk	Män	Kvinnor	Tot.
0 - 17	11	18	6	19	16	35
18 - 49	53	79	20	72	80	152
50 -	126	226	8	125	235	360
Totalt	190	323	34	216	331	547

Tabell 1. Åldersfördelningen på befolkningen i planområdet i februari 2025.

Markägoförhållanden

Området är till stor del i privat ägo. Raseborgs stad äger också mark på området.

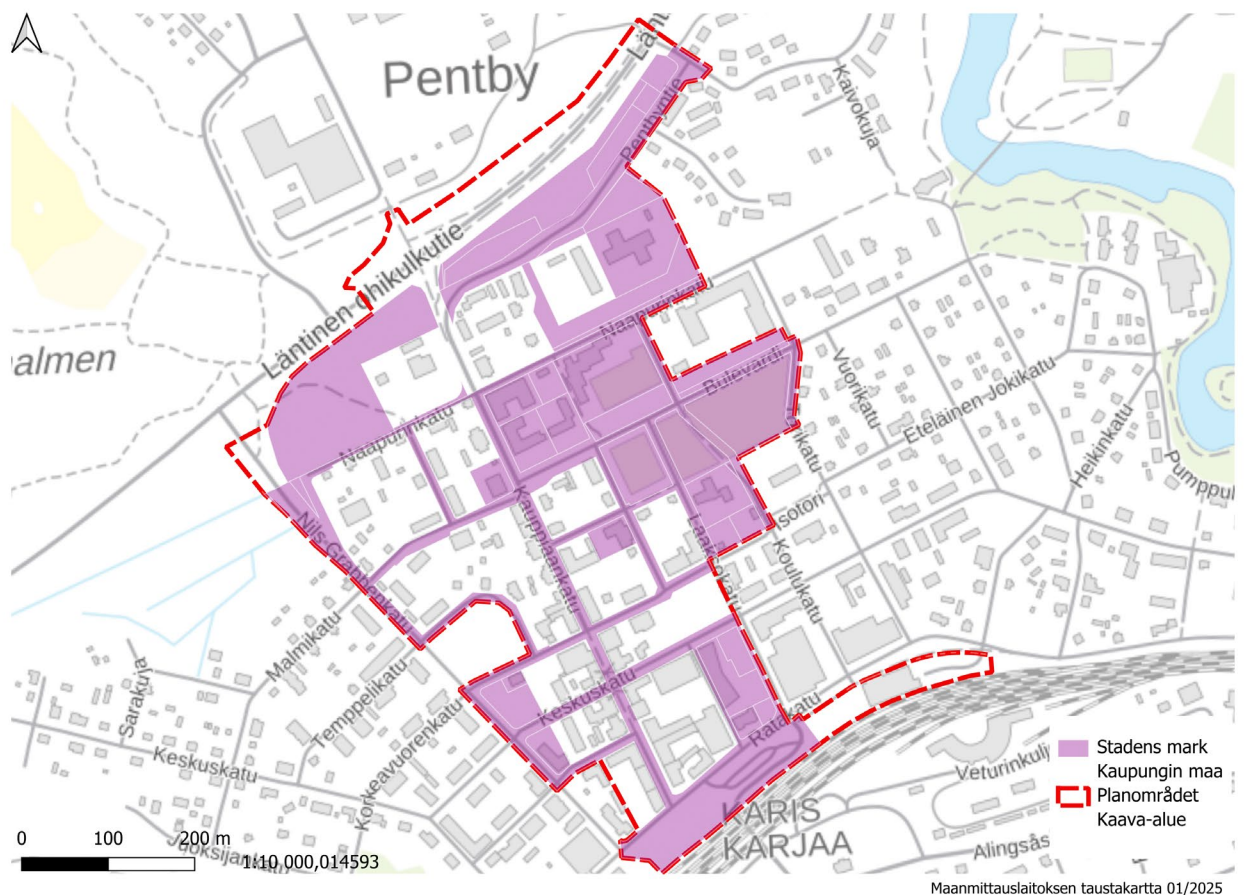


Bild 6. Planområdets gräns med röd streckad linje och mark som ägs av staden i lila år 2025.

Tomtindelning och fastighetsregister

Största delen av tomterna har införts i Raseborgs stads fastighetsregister. Lantmäteriverket svarar för registerföringen av tomterna inom före detta Pojo kommuns område. Det område som ska planläggas införs i sin helhet i Raseborgs stads fastighetsregister i samband med planens verkställighet.

3.2 Planläggningssituation

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 markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De viktigaste av dessa mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

I planområdet ingår ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). RKY-inventeringen har utförts av Museiverket och utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med den 1 januari 2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt lagen om områdesanvändning.

Statsrådets beslut av den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

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 förvaltningsdomstolens beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet som:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap
- Grundvattenområde

Planområdet korsas av landsväg 111 som är en väg av betydelse på regional nivå. Vidare tangerar huvudjärnvägsbanorna Kustbanan och Hangö-Hyvingebanan planområdet. På planeringsområdet gäller också Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

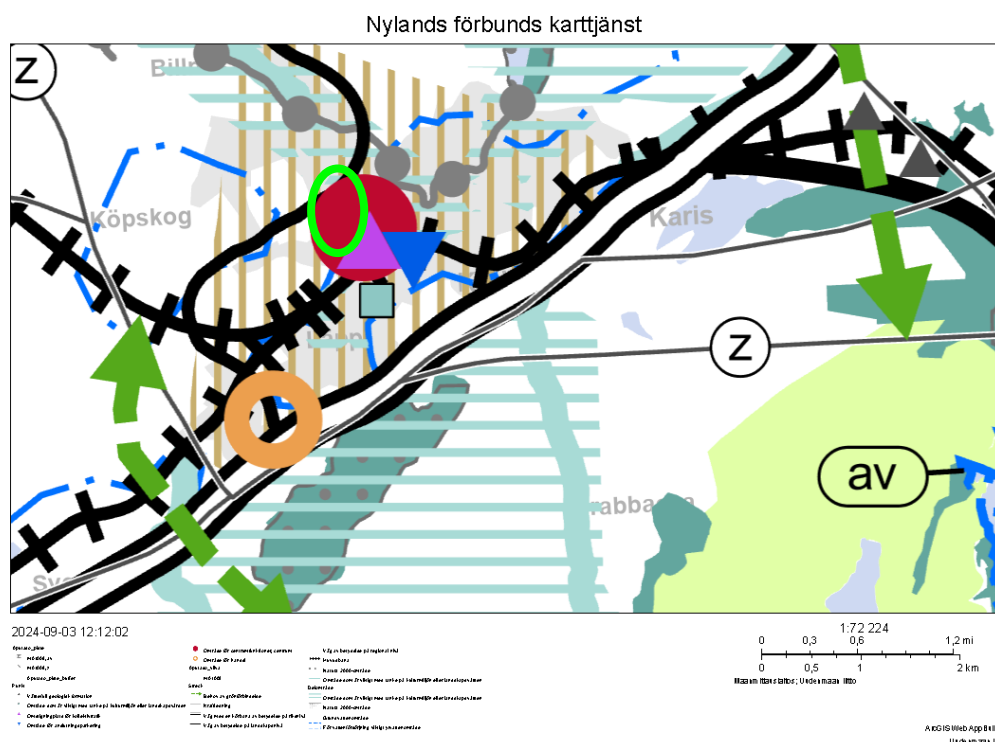


Bild 7. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planrådets läge markerat med en grön cirkel.

Generalplan

Det område som ska planläggas ingår till största delen i delgeneralplanen för Karis centrum som fastställdes av Nylands miljöcentral 1.10.1999. Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan.

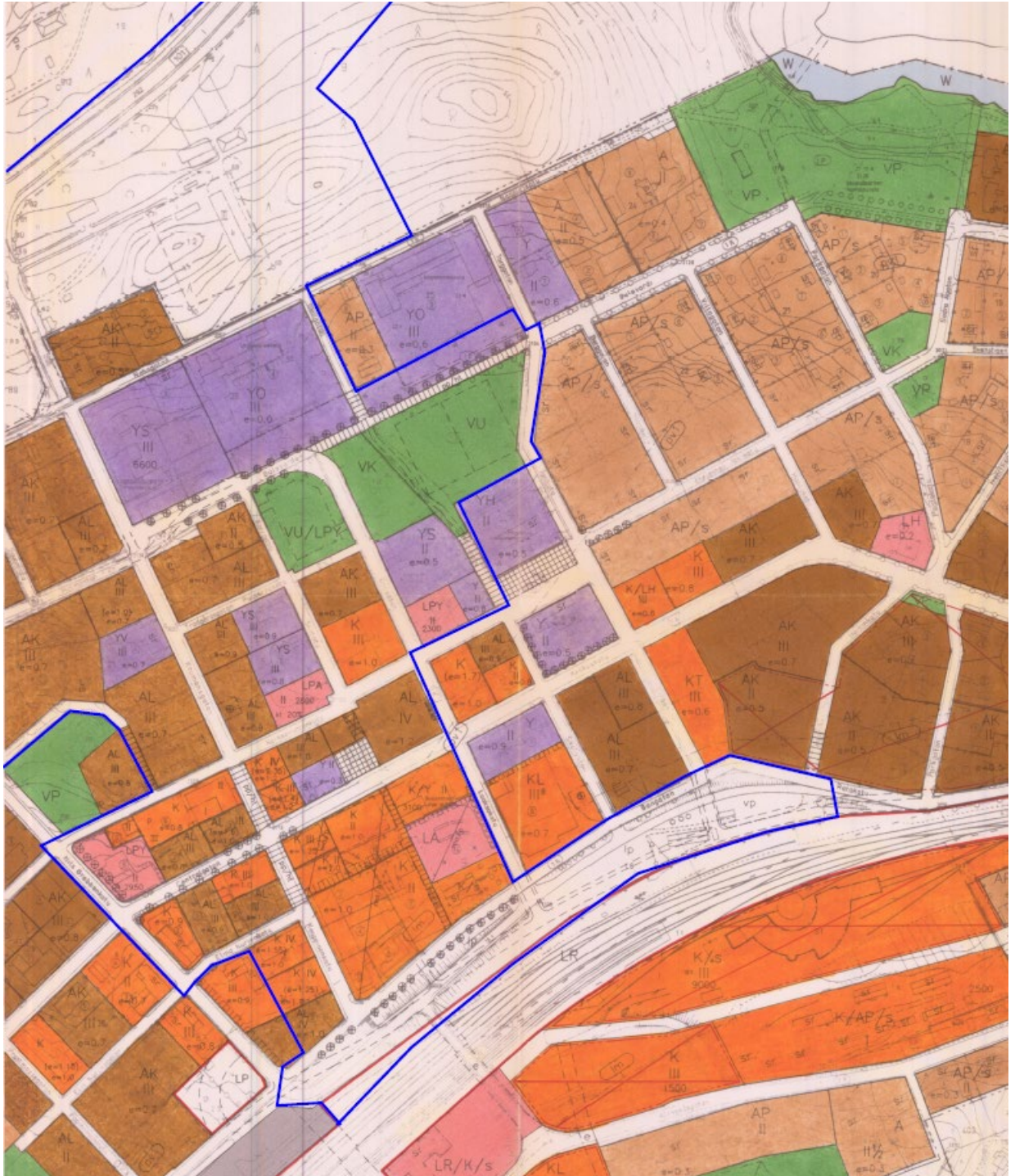


Bild 8. Utdrag ur delgeneralplanen för Karis centrum. Planområdets gräns anges med blått.

Den allra nordligaste delen av planområdet ingår i Svartådalens delgeneralplan (Pojo delområde). Delgeneralplanen vann laga kraft 10.2.2006. Svartådalens delgeneralplan har ingen rättsverkan i detta område.

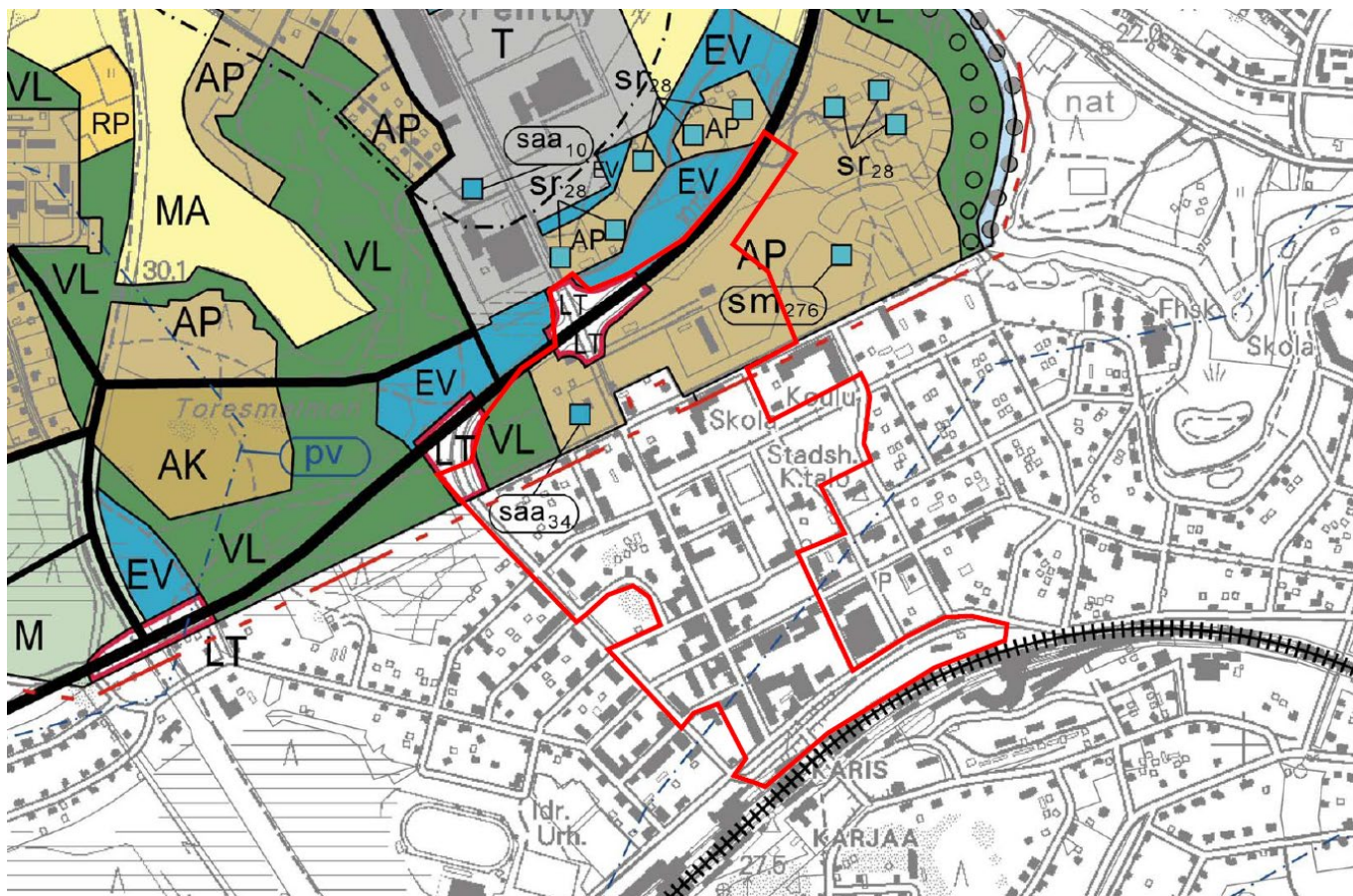


Bild 9. Utdrag ur Svartådalens delgeneralplan (Pojo). Planområdets gränser anges med rött.

För området utarbetas som bäst en strategisk generalplan som omfattar hela Raseborgs stad. Planläggningen inleddes den 10.1.2025.

Detaljplaner i området

I det område som ska planläggas gäller 27 separata detaljplaner och ändringar av detaljplaner eller delar av sådana:

- 1–100, fastställd 24.11.1934
- 98–100, fastställd 22.10.1973
- 110–100, fastställd 1.12.1976
- 119–100, fastställd 13.3.1979
- 120–100, fastställd 16.8.1979
- 124–100, fastställd 7.11.1979
- 126–100, fastställd 15.1.1980
- 128–100, fastställd 4.7.1980
- 137–100, fastställd 15.1.1981
- 146–100, fastställd 10.10.1983
- 149–100, fastställd 16.12.1984
- 158–100, fastställd 21.7.1986
- 159–100, fastställd 13.10.1986
- 174–100, fastställd 19.9.1988
- 176–100, fastställd 21.3.1989
- 193–100, fastställd 25.11.1992
- 204–100, godkänd 16.6.1997
- 210–100, fastställd 24.1.2000
- 215–100, fastställd 31.7.2001
- 230–100, godkänd 20.6.2005
- 241–100, fastställd 3.1.2007
- 252–100, fastställd 29.10.2008

- 348–100, fastställd 13.8.2006
- 343–100, fastställd 18.1.2009
- 917–72, fastställd 2.2.2009
- 1123–73, godkänd 12.6.2017
- 1163–74, godkänd 14.10.2019



Bild 10. Utdrag ur plansammanställningen 2024. Planområdets gräns med rött.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige 26.5.2025 och den trädde i kraft 2.6.2025.

3.3 Övriga utredningar som gäller planen

- Golder Associates 1995. Ympäristöarviointi Kauppiaankatu 32 (Miljöbedömning Köpmansgatan 32)
- Planering av trafiknätet i Karis centrum, rapport, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Ramboll Oy 2009. Axxell – Liikenteen tärinävaikutusten arviointi (Vibrationsutredning)
- Ramboll Oy 2009. Axxell, Karjaan toimipiste – Junaliikenne- ja meluselvitys (Tågtrafiks- och bullerutredning)
- Trafiksäkerhetsplan för Raseborgs stad 2010
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadshistorisk inventering för delgeneralplanen för Karis centrum, Anitha Prohl, 1993
- Inventering av den byggda miljön + tilläggsutredning 2019, Kim Björklund
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015
- Idéplan för Karis resecentrum, Sito 2015–2016
- Trafik- och korsningsgranskning Västra omfartsvägen - Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy
- "Framtidskarta"- konstnärligt forskningsprojekt, Heidi Lunabba 2015–2016, rapport 2017
- Utredning om använda byggrätter i Karis centrumområdet, Arkitektbyrå Minkkinen 5/2017
- 3D-modell för Karis centrum, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Trafikplan för flyttning av Pentbyvägens anslutningsområde, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Bullerutredning för Saharaområdet, Ramboll 3/2018
- Utredning av den geologiska strukturen för Björknäs, Ekerö och Karis B grundvattenområden, Geologiska forskningscentralen 11/2018
- Byggnadshistorisk inventering Karis-Billnäs samskola - Katarina skolan, Kristina Karlsson 11.4.2019
- Utredning av parkeringsalternativen och utrymmesbehovet i Karis centrum, FCG 10/2023
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern, runkomelu- ja tärinäselvitys (Stombullers- och vibrationsutredning)
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern – Ympäristömeluselvitys (Miljöbullerutredning)

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplan

Detaljplanerna i området är föråldrade och möjliggör inte modernt byggande i området. Utifrån de gällande planerna är det i allmänhet inte möjligt att bevilja bygglov i området, och det krävs ofta undantagslov.

Strävan är att göra området tätare i enlighet med landskapsplanens planeringsuppmaning. Det finns skäl att styra byggandet i en riktning där det domineras av flervåningshus och att möjliggöra byggande av flervåningshus med hiss och små lägenheter bland annat eftersom en stor del av befolkningen utgörs av äldre personer.

I området finns det även skäl att förnya och göra handelslösningarna mera flexibla för att upprätthålla ett levande centrum. Då centrumområdet förtätas bör trafikens smidighet och gatuområdenas gränser undersökas. Även gång- och cykelförbindelser bör undersökas och förnyas.

4.2 Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut

Arbetet med att ändra detaljplanen inleddes på initiativ av Raseborgs stad i enlighet med det planläggningsprogram som godkänts av stadsfullmäktige. Projektet ingår i programmet under namnet Karis centrum–Köpmansgatan, detaljplan (7718).

4.3 Deltagande och samarbete

Planens intressenter är i enlighet med 62 § i lagen om områdesanvändning de invånare, sammanslutningar och företagare i planområdet samt alla andra vars boende, arbete och andra förhållanden kan påverkas av planen samt myndigheter och sammanslutningar vars områden behandlas i planeringen.

Intressenter är åtminstone:

- Markägare och arrendetagare i området och gränsande områden
- Invånare, företag och föreningar i området och i dess omedelbara näromgivning
- Alla stadens invånare som berörs av stadsbilden, trivseln och utvecklingen av Karis centrum
- Av de regionala myndigheterna är åtminstone följande instanser intressenter: Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftscentralen i Södra Finland, Nylands förbund, Västra Nylands museum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk, Polisinspektionen i Västra Nyland, Trafikledsverket (banavdelningen), Västra Nylands välfärdsområde
- Stadens myndigheter: Miljö- och byggnadsnämnden, Tekniska nämnden, Sydspetsens miljöhälsa, Bildningsnämnden (inkl. Ungdomsfullmäktige), Gatunamnskommittén, Rådet för personer med funktionsnedsättning, Raseborgs vatten, Raseborgs Energi
- Övriga aktörer: Karis telefon Oy, Caruna Oy, Fingrid Oy, Elisa Oy, TeliaSonera Oy, Hem och Skola vid Katarinaskolan r.f., Karis gårds- och bostadsförening, Karis hembygdsförening r.f., Raseborgs Natur r.f., Raseborgs företagare r.f.

Genomförande av deltagande

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och uttrycka sin åsikt om utkast och lämna in en anmärkning om förslag till detaljplan. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

Planen har kungjorts anhängig och kungörelse om programmet för deltagande och bedömning samt om möjligheten att påverka planeringen har publicerats 8.5.2014 i de lokala dagstidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på Raseborgs stads webbplats (www.raseborg.fi) samt på stadens officiella anslagstavla. Programmet för deltagande och bedömning har skickats till de delaktiga markägare som staden känt till samt lagts fram på Raseborgs planläggningsenhet och på stadens webbplats under hela planläggningsprocessen.

Utkastet till detaljplan lades fram till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla, på planläggningsenheten och på stadens webbplats under perioden 9.1–16.2.2017. Intressenterna och stadsinvånarna hade möjlighet att skriftligt eller muntligt framföra sina åsikter om utkastet.

Planutkastet presenterades för allmänheten på ett öppet informationstillfälle 31.1.2017.

Förslag I till detaljplanen lades fram till offentligt påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på planläggningsenheten 23.4–23.5.2018. Under tiden för framläggandet hade intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning mot förslaget. Ett informationsmöte för allmänheten ordnades om planförslaget för ägarna till de byggnader som föreslagits för skydd.

Planförslag I preciserades och korrigerades utifrån de utlåtanden och anmärkningar som lämnades in om förslaget. Planförslag II lades fram till offentligt påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på planläggningsenheten 23.3–24.4.2020. Under tiden för

framläggandet hade intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning mot förslaget.

Planförslag II har ytterligare preciserats och korrigerats utifrån från de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in om förslag II. Planförslag III har presenterats för stadens tjänstemän på ett s.k. Plantorg 31.10.2024. Planförslag III läggs fram till offentligt påseende under 30 dagar under år 2026. Avsikten är att planen ska godkännas av stadsfullmäktige under loppet av 2026.

Växelverkan

I samband med planens förberedelsearbete har man försökt utöka växelverkan mellan intressenterna och planerarna genom att prova nya metoder för växelverkan. Konstnär Heidi Lunabbas konstprojekt "Framtidskartan" har tagits med som en del av planens beredningsmaterial.

Framtidskarta

Framtidskarta är konstnären Heidi Lunabbas konstnärligt forskningsprojekt sammanlänkat med stadsplaneringsarbetet i Raseborgs stad. Till planläggningens uppdrag hör att beakta medborgarnas åsikter. I projektet framtidskarta har man strävat efter att genom konstverkstäder få mera bredd och djup i de åsikter som samlas in och att kunna inkludera målgrupper som inte deltagit i de medborgarmöten som tidigare ordnats kring stadsplaneringen. Projektet nådde framför allt barn och ungdomar. Målsättningen har varit att nå ut till marginalerna, snappa upp visioner och drömmar, att erbjuda en möjlighet att vara med i stadsplaneprocessen. Åsikterna och idéerna som samlats in har använts i planläggningsarbetet. Materialet från verkstäderna har sammanfattats i en bok (miniupplaga) och en utställning. Båda har visats på biblioteket i Karis våren 2017.

I projekt framtidskarta har Raseborgs planläggningsenhet, kulturbyrån och ungdomsbyrån i Raseborg samt Pro Artibus samarbetat. Skolorna och biblioteket i Karis har varit avgörande när det gäller att genomföra projektet. Projektet har genomförts med finansiering från Svenska Kulturfonden och Taike.

Under projektet har man jobbat med tre olika verkstadsformat.

1. Verkstad:

Medborgarmöte kring stadsplanen 27.10.2015

Verkstäder med elever våren 2016:

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

Verkstaden var en vandring i staden som avslutades med att deltagarna fick berätta om sina tankar genom att placera sig på en stor karta över centrumområdet. Verkstaden undersökte deltagarnas förhållande och känslomässiga band till olika platser, det gav också möjlighet att komma med spontana förslag på förändringar. Materialet från verkstäderna visades som en installation på Karis Bibliotek.

2. Verkstad:

Karis Högstadieskola 12.4-19.5.2016

Karis Billnäs Gymnasium 14.4-19.5.2016

Verkstaden inleddes med en diskussion kring vad stadspanering är och hur förslaget för det aktuella området ser ut. Eleverna fick självständigt i smågrupper gå runt i centrumområdet och fotografera de platser som väckte känslor eller funderingar eller som de skulle vilja förändra. Materialet från verkstäderna visades i biblioteket och sattes upp på de platser som de gällde den 19.9, förslagen hängde kvar över sommaren.

3. Verkstad:

Karis Bibliotek hösten 2016:

- Katarinaskolans Hem- och skola, 26.10
- Barnkonstskolan, 20.10 och 27.10
- Raseborgs uppsökande ungdomsarbete, 20.10 och 26.10

- Mannerheims Barnskyddsförbunds föräldrar-barngrupp 27.10
Verkstaden inleddes med en diskussion kring vad stadspanering är och vi gick tillsammans runt i centrumområdet och diskuterade olika platser som väckte känslor eller funderingar och samtidigt presenterades hur förslaget för det aktuella området ser ut. Deltagarna valde parvis en plats som de ville göra ett eget förslag för. Till slut fotograferades förslagen på de aktuella platserna.



Bild 11. "Framtidskarta"- verkstad 2016

Idén med framtidskartans olika interaktionsmetoder var ett lyckat försök där man fick nya idéer för planläggningen. Framför allt kändes det som en tanke värd att utvecklas - att aktivera barn och unga för att påverka planläggningen. Idéer och önskemål som framförts på workshopparna har behandlats och en del har blivit en del av planförslaget. På grund av projektets konstnärliga perspektiv är det inte möjligt att precisera direkta referenser till en viss idé och plan. Av de idéer som framfördes för det nuvarande busstationsområdet härleddes emellertid området för lekplatsen, och kvarteren för flervåningshus som ingick i utkastsskedet har avlägsnades från förslaget. I samband med bearbetningen av planen har slutligen även lekplatsen strukits för att ge plats åt "fleraktivitetshuset". Planeringen av fleraktivitetshuset lösgjordes till en egen helhet - Fokuskvarteret. Idéerna om ett allmänt gemensamt område bevarades emellertid även i planen för Fokuskvarteret när det gäller nybyggnation och offentliga utomhusområden.

Myndighetssamarbete

Anhängiggörandet av planen har meddelats till delaktiga myndigheter genom att skicka programmet för deltagande och bedömning till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland för kommentarer.

Om planen ordnades ett myndighetssamråd i inledningsskedet (OAL 66 § och MBF 26 §) 15.5.2014. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter har ordnats under planlägningsprocessen. Under 2024 ordnades ett Plantorg, där planlägningsenheten presenterade "tankar kring förslag III" internt för Raseborgs stads olika sektorer.

Under perioden för framläggandet begärs utlåtanden av berörda myndigheter i enlighet med 28 § i MBF.

4.4 Detaljplanens mål

Mål som ställts upp i utgångsmaterialet:

Landskapsplan

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

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap
- Grundvattenområde
- Planområdet korsas av landsväg 111 som är en väg av betydelse på regional nivå.
- Vidare tangerar huvudjärnvägsbanorna Kustbanan och Hangö-Hyvingebanan planområdet.

Målsättningarna för planområdet är bland annat:

- att utvecklas som ett funktionellt mångsidigt, tätbebyggt centrum med service, arbetsplatser och bostäder med beaktande av behoven i anslutning till boendet och näringslivet
- att tätortsfunktioner ska effektivieras så att de stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras
- att man värnar om och utnyttjar miljöns särdrag
- att fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen
- att värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas
- att åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenanskaffningsbruk

Generalplan

Det område som ska planläggas ingår till största delen i delgeneralplanen för Karis centrum som fastställdes av Nylands miljöcentral 1.10.1999. Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan. I delgeneralplanen för Karis centrum betecknas största delen av planeringsområdet som område för flervåningshus och affärs- och kontorsbyggnader. I planområdet finns också ett område för en busstation och områden för allmänna byggnader, till exempel ett område för byggnader som betjänar social- och hälsovård; Karis hälsocentral samt ett område för byggnader som betjänar undervisningsverksamhet; området för Katarinaskolan.

I delgeneralplanen finns 10 objekt som anvisats med sr-beteckning (Byggnad som är värdefull med tanke på byggnadskonsten, historia eller bevarandet av stadsbilden. Byggnaden bör skyddas i detaljplanen. Alternativt kan det fastställas på vilket sätt byggnaden ska skyddas.). Av dessa nämns sju objekt i den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och landskap i Västra Nyland (1993):

1. Betel-kapellet (objekt 24)
2. Villa Haga (objekt 23)
3. Tempelgatan 7 (objekt 22)
4. Folkets hus Rientola (objekt 25)
5. Köpmansgatan 29, Gammalt apotek (objekt 61)
6. Grabbegården (objekt 20)
7. Nabogatan 1 (objekt 29)

Delgeneralplanen för Karis centrum anses vara föråldrad. Generalplanen möjliggör ingen sådan förtätning av området som anvisas i landskapsplanen. Utvecklingen av området på ett mera effektivt sätt än det övriga tätortsområdet i Karis är inte möjligt inom ramarna för den byggnadseffektivitet som tillåts i generalplanen. Den gällande generalplanen möjliggör inte heller något modernt byggande i området. Avvikelser från planens bestämmelser har gjorts redan tidigare i nyare detaljplaner (till exempel AK 937–72 Axxell).

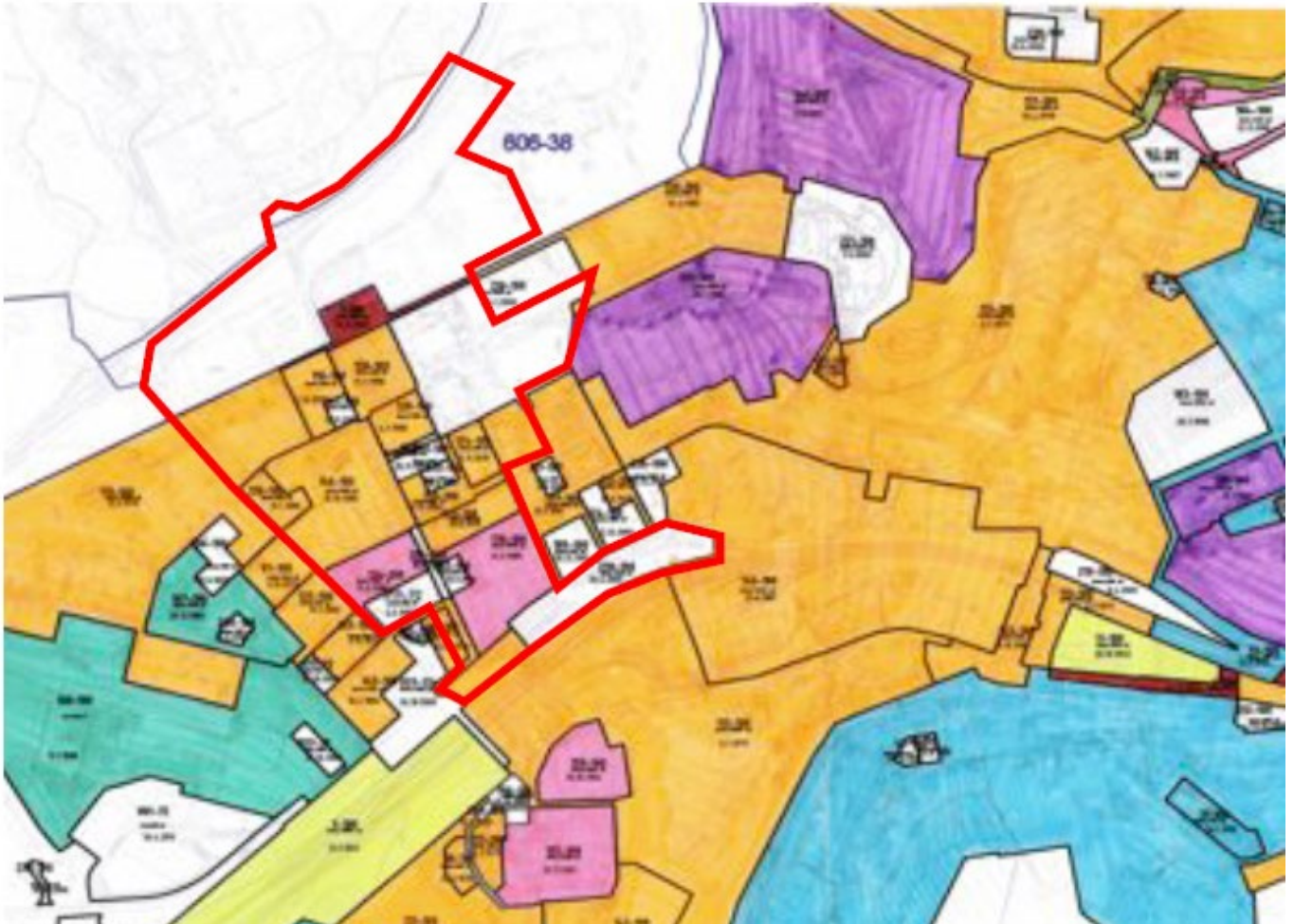
De byggnadsskyddsbezeichnungar som anvisas i generalplanen måste kompletteras och uppdateras. Förutom 10 byggnader som föreslagits för skydd i planområdet, föreslås 16

tilläggsobjekt i detaljplanen. Ett av de tio objekt som föreslagits för skydd i generalplanen lämnas utanför skyddet i detaljplanen (Enströms, Köpmansgatan 16).

Den allra nordligaste delen av planområdet ingår i Svartådalens delgeneralplan (Pojo delområde). Delgeneralplanen vann laga kraft 10.2.2006. Svartådalens delgeneralplan har ingen rättsverkan i detta område. I planen reserveras områden för små bostadshus och närrecreation. I planen reserveras även utrymme för korsningar i anslutning till Västra omfartsvägen. Vid den gamla servicestationen som numera är ett bilmåleri finns en beteckning för förorenad mark (saa-34) i delgeneralplanen.

Mål som ställts upp av Raseborgs stad

Stadens viktigaste mål är att bedöma detaljplanernas tidsenlighet i området samt att förnya dem. Avsikten är att de föråldrade planerna ska uppdateras så att de motsvarar nuläget och möjliggör en förnyelse av Karis centrum. Planerna möjliggör inget modernt byggande i området. I samband med att planerna uppdateras bedöms även möjligheterna att förtäta området. Stadens mål är även att försöka bevara och förbättra servicen i Karis centrum. Vidare vill man ha ett centrum med grönska och fungerande dagvattenhantering för att få till stånd en hållbar och trivsamt levnadsmiljö.



Förklaring

	Färg	Stadsplan av
1.	Mörkröd	Carolus Lindberg 1934
2.	Ljulgul	Hilding Ekelund 1941, 1945
3.	Grön	Hilding Ekelund och Birger Brunila 1951
4.	Blå	Birger Brunila 1953, 1956, 1960
5.	Orange	Lars och Mona Hedman 1965–1983
6.	Ljusröd	Plankonsult Ab, Raimo Hannula, Marjut Kivelä
7.	Turkos	Finnmap Ab, Anders Jansson 1987, 1988
8.	Violett	A-konsult, bland annat Staffan Lodenius 1980-talet och 1992
9.	Ofärgat	Diverse enskilda nyare planer

Bild 12. Detaljplanernas historia. Utdrag ur den byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015. Planområdets gränser anges med rött.

Mål som uppkommit under processen, preciserade mål

Områdets byggnadshistoriska och landskapsmässiga värden har undersökts i samband med planarbetet. Det är viktigt att byggnadsskyddsfrågor tas upp i planen på ett tydligt och omfattande sätt.

Att styra affärsverksamheten till Köpmansgatan anses stöda den befintliga affärsverksamheten. På centrala platser, dit det anvisas nya kvarter för flervåningshus, anvisas möjligt affärsutrymme i gatuplanet.

Flervåningsbostadshusen består till största delen av trevåningshus som byggts på 70-talet. I planen har man övervägt att öka byggrätterna i AK-områdena för att kunna öka våningstalet till fyra våningar. Det är ekonomiskt mera lönsamt att bygga hissar i flervåningshus. I centrumområdet finns en efterfrågan på mindre lägenheter i hus med hiss.



Bild 13. Utdrag ur diplomarbete av Minna Ahtiainen: Rinnakkain. Våningsantal över befintlig byggnation. (2015)

Höjdförhållandena för de nya byggnaderna har undersökts i planen med tanke på förtätningen av centrum och stadslandskapets uttryck. I kvarteren 4, 5, 6, 7, 31, 32, 33, 70, 72 och 74 anvisas nybyggnader som är högre än det omgivande byggnadsbeståndet. Höjdförhållandena för byggnaderna presenteras genom åskådliggörande bilder i den separata bilagan 3 (Nybyggnadernas höjdskillnader).

I planen avgörs om det ska vara möjligt med serviceboende i området och om den ska koncentreras till närheten av hälsovårdscentralen. Området har två olika typerns enheter (i kvarter 28 på tomt 4 och i kvarter 26 på tomt 1) som båda stöder sin verksamhet på Karis hälsostation. I Saharaområdet utreds en möjlighet att bygga liknande verksamhet. I planen ges även Villa Pentbys servicehus en möjlighet att utvidga. Avsikten är att både offentliga och privata serviceproducenter ska kunna etablera sig i de ALY-, Y- och YS-kvartersområden som anvisats i planen.

I planen anvisas skolan för de lägre klasserna i det svenskspråkiga skolcentret (Katarinaskolan) delvis som en byggnad som ska skyddas med objektsbeteckningen sr-1 (24a) och sr-1 (24b). Under planarbetets gång har en byggnadshistorisk inventering gjorts för byggnaden (Arkitektbyrå Katarina Karlsson). Utifrån utredningen och förhandlingar som förts med myndigheter föreslås nu att byggnaden skyddas endast delvis. Skyddet kommer att omfatta endast de allra äldsta och mest värdefulla delarna som består av den ursprungliga skolbyggnaden och utvidgningen från 1958 som ritats av Hilding Ekelund. Genom att lämna en del av byggnaden utanför skyddet skapas möjligheter för en måttlig utvidgning och ändring av användningsändamålet i framtiden.

I sitt nuvarande bruk som skola kräver byggnaden tilläggsutrymmen för en ny gymnastiksal. Detta utvidgningsbehov beaktas i planen. Placeringen av gymnastiksalen på samma tomt som skolan eller i området på den norra sidan av Nabogatan har undersökts genom en granskning av alternativ som gjorts av Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy hösten 2017. Efter granskningen konstaterade man att tilläggsbyggnaden arkitektoniskt sett och med tanke på miljön, landskapet och byggnadsskyddet passar bättre på den norra sidan av Nabogatan. En separat detaljplaneändringsprocess för skolan inleddes. Under planläggningsprocessens gång kom man fram till att det trots allt är mest fördelaktigt att placera tilläggsbyggnaden på skoltomten och att förlänga skolgården söderut så att elevernas och barnens lekar sker på skoltomten.

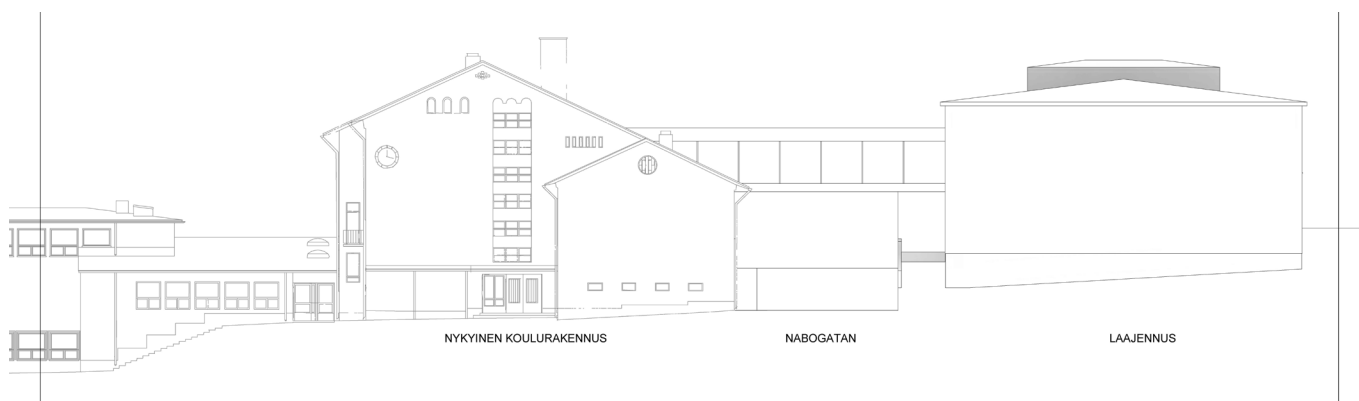


Bild 14. Alternativ A sett österifrån längs Nabogatan mot väst.

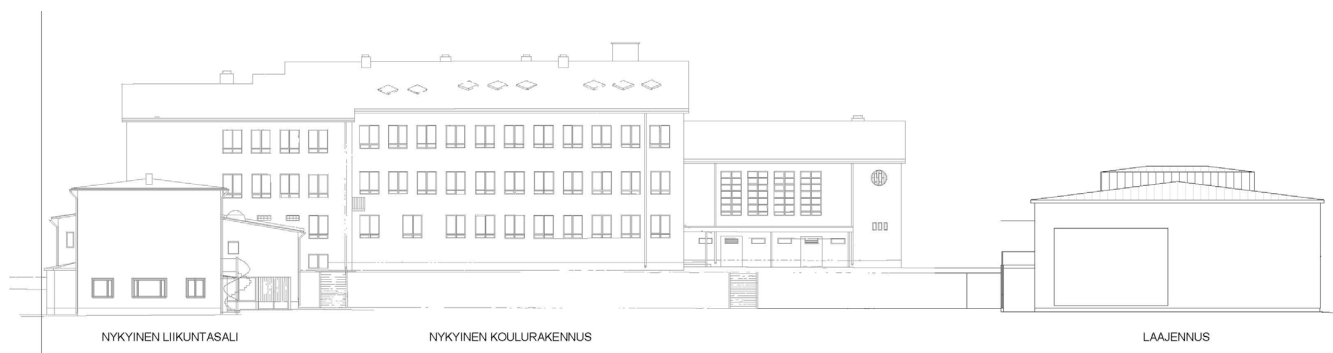


Bild 15. Alternativ B sett söderifrån från Bulevarden mot norr.

I planområdet finns även privata markägare som har som avsikt att utveckla sina områden till kvartersområden för flervåningshus. Av dessa berör de största utvecklingsprojekten kvarteren 6, 7, 32, 33, 70 och 72. Utifrån diskussioner och referensplaner som markägarna låtit göra upp kommer planen att motsvara dessa mål. Markägaren önskar också att området ska förverkligas i etapper. I planen är strävan att göra det möjligt att dela upp byggandet i etapper så att det bildas åtminstone två separata helheter.



Bild 16. 3D-bild utifrån diskussioner över möjliga byggnadsmassor i kvarter 6. Vy från hörnet mellan Centralgatan och Dalgatan. Nya byggnadskroppar har lila färg.



Bild 17. En illustration utifrån diskussioner för kvarter 7 och 32.

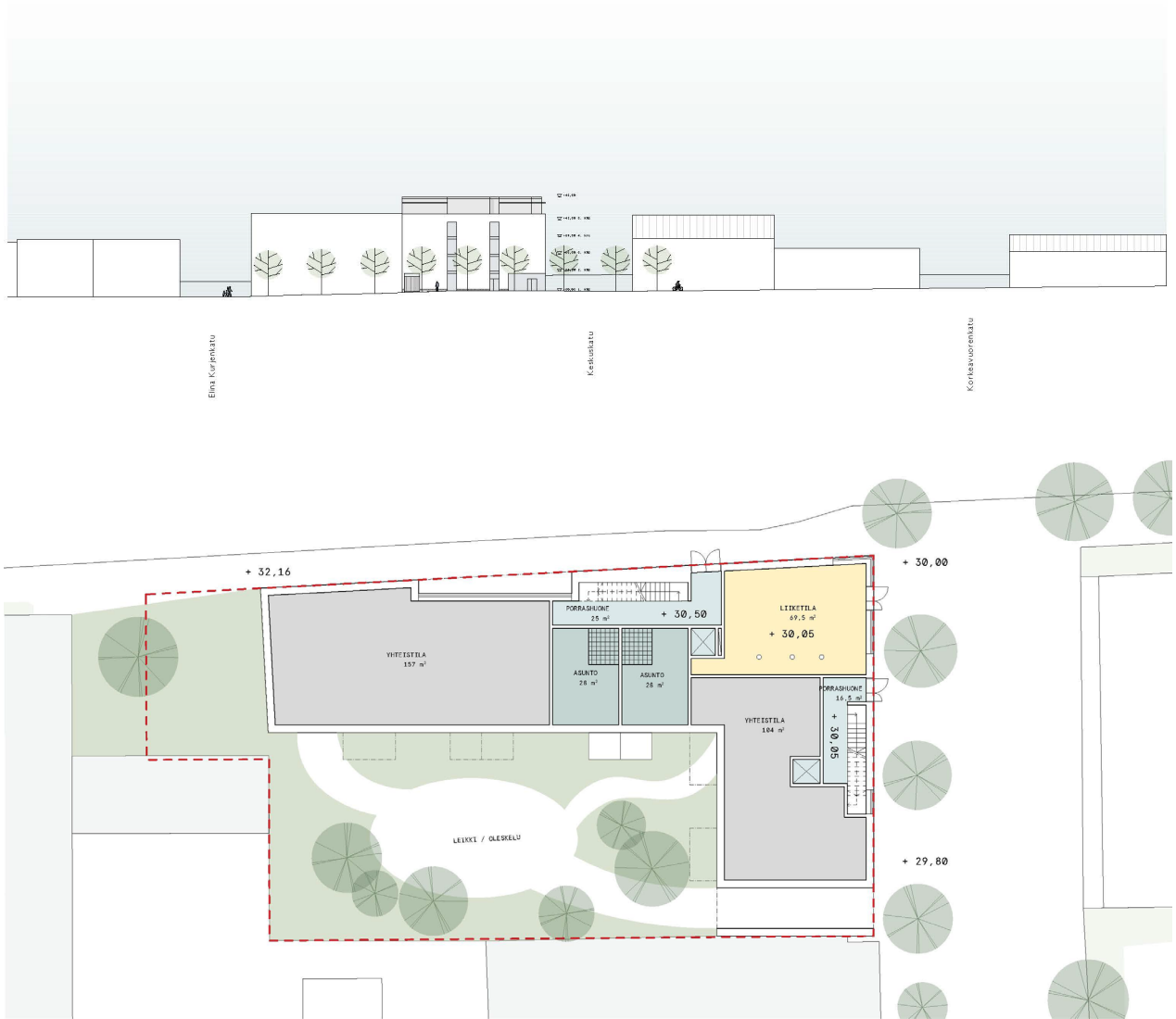


Bild 18. Referensplan för kvarter 33, Ahlman.

I kvarter 70 anvisas tilläggsbyggrätt till alla tomter förutom tomt 2, vilket gör det möjligt att förnya området för boende och affärsverksamhet. Byggnaderna kan ha fyra till fem våningar vilket skapar en variation i stadssiluetten. Förnyandet av byggnaderna förbättrar utseendet på hela näromgivningen och utvecklar och stödjer funktionen av det område som omger Fokus kvarteret. Tomt 1 kan ha upp till fem våningar, tomterna 4 och 5 kan ha upp till fyra våningar och tomten 3 kan ha mellan två och fyra våningar. Tanken är att det ska finnas affärslokaler i gatuplanet ut mot Köpmansgatan och möjlighet till boende i de översta våningarna. På detta sätt skapas en levande Köpmansgatan med affärer, tillika som lösningen är flexibel och beaktar framtidens behov på förändring.

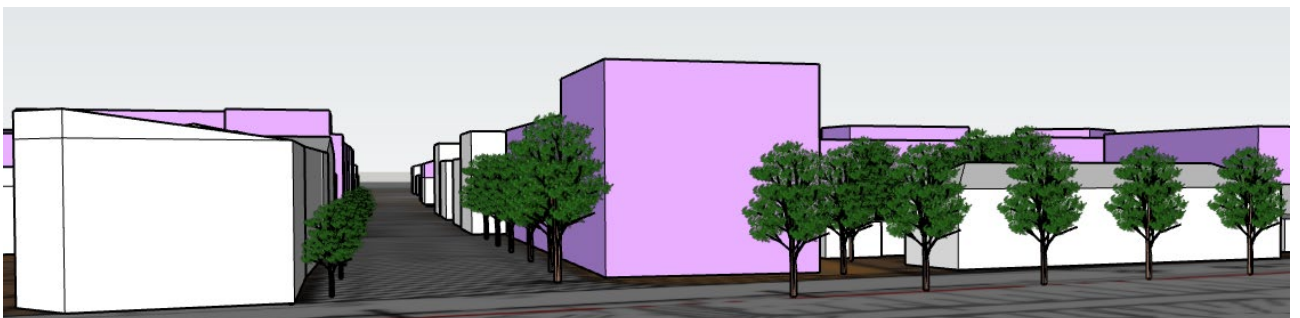


Bild 19. Skiss med byggnadskroppar för kvarter 70 vid Köpmansgatan början. Nya byggnadskroppar har lila färg.

Området för Fokus kvarteret lösgjordes som ett eget planprojekt under namnet Fokus kvarteret. Planen blev godkänd 14.10.2019. I en motion till fullmäktige 6.6.2022 yrkades på att planen ändras så att flervåningshuset stryks och att en bygggrätt för till exempel en mindre paviljong för framtida behov kunde skrivas in. Motionen behandlades i planläggningsnämnden 29.3.2023 och där beslöts att som svar på motionen beaktas den initierade ändringen i samband med utarbetandet av detaljplaneändringen för Karis centrum.

Avsikten är att göra Fokus kvarteret ännu mera trivsamt och möjliggöra varierande aktiviteter och evenemang i området. Invid Fokushuset planeras en park med bygggrätt för till exempel en ateljé för utställningar. Vidare möjliggör man en förbindelse mellan Fokushuset och Villa Haga för att det ska vara möjligt att utnyttja byggnadernas utrymmen mera effektivt och flexibelt. Målet är att Fokus kvarteret ska bli en trivsam samlingsplats för invånarna där man kan ordna varierande evenemang.

När det gäller trafiken eftersträvas tydliga lösningar i centrumområdet. I enlighet med idéplanen för resecentret, som utarbetats av Sito, har busstationen förlagts till södra sidan av Bangatan. Busstationen har fungerande gång- och cykeltrafikleder.



Bild 20. Utdrag ur idéplan för Karis resecentrum, Sito (2015–2016).

Även betoningen av Köpmansgatan som promenadgata och dess förhållande till Centralgatan och Högbergsgatan görs tydligare i planen. Promenadgatan förlängs också genom att ändra gatuavsnittet mellan Bangatan och Elin Kurcksgatan till en gårdsgata. På gårdsgatan rör man sig på fotgängarnas villkor, men avsikten är att kundparkeringen längs gatan i anslutning till affärslokalerna ska bevaras. Gatuavsnittet mellan Högbergsgatan och Trädgårdsgatan anvisas på samma sätt.

Utvecklingen av trafiken i skolområdet på den norra sidan av centrum har blivit en viktig del av granskningen av gatunätet i planområdet. Redan i tidigare planer för Karis centrum har man diskuterat möjligheterna att skapa ett stort campusområde genom vilket biltrafik inte skulle tillåtas. Av denna orsak har det planerats att Bulevarden ska stängas av för fordonstrafik vid skolorna. Gångförbindelser har förbättrats och egna rutter och hållplatser har planerats för skolskjutstrafiken på egna sidogator. För att kunna granska trafiken i området på ett övergripande sätt har de stora parkområdena på den södra sidan av Bulevarden tagits med i planen. När det gäller områdesreserveringar för trafiken sker undersökningen av området i samarbete med Raseborgs gatuplanering.

Mellan Fokus kvarteret, kvarter 71 och kvarteren 7 och 70 har anvisats ett gatuområde (Forsströmsgatan). Gatan anvisas som gårdsgata. Avsikten är att trygga varuleveransstrafiken till

de inre delarna av kvartersområdet. Det är meningen att trafiken längs gatan ska styras enkelriktat från Centralgatan i riktning mot Bangatan.

Så kallade allmänna parkeringsområden försvinner från planområdet i samband med det nya byggandet. Ett nytt allmänt parkeringsområde anvisas i planområdet. Strävan är också att effektivisera tidigare detaljplanerade parkeringsområden i planen. De nya behov av parkeringsplatser som uppstår genom byggandet anvisas i planen. Parkeringsutrymmen som eventuellt byggs i området består huvudsakligen av parkering på markplan, men på en del platser möjliggörs också underjordisk parkering. På planområdet reserveras även utrymme för eventuella parkeringsanläggningar. Staden har som mål att utveckla området som ett område som stödjer sig på kollektivtrafik i enlighet med landskapsplanen. Servicen i området är även tillgängligt till fots eller med cykel. Parkeringsnormen har därför lättats i planen för flervåningshusboende.

Parkeringsnormerna har granskats i en parkeringsutredning (FCG 2023). Som ett resultat av den, har parkeringsnormerna minskats för flervåningsboendets del i de mest centrala kvarteren i centrum. Detta har gjorts utifrån strävan att stödja sig mera på hållbara färdssätt i ett område där servicen är tillgänglig på gångavstånd i enlighet med stadens mål som nämns ovan.

Med tanke på genomförandet av planen är det viktigt att hela planen och framför allt de största nybyggnadsprojekten kan genomföras i etapper.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planområdet i Karis centrum uppdateras och kompletteras med flexibelt bostads- och affärsbyggande. Befintliga detaljplaner ändras så att de bättre motsvarar dagens behov. På detta sätt blir det även möjligt att bevara och utveckla området som bostadsområde och som centrum för offentliga och kommersiella tjänster. I planområdet finns även parker och grönområden som ansluts till varandra med gång- och cykelleder. Avsikten är att bilda ett stadsliknande närreklamationsnät.



Bild 21. Visualisering av Karis centrum 3D, FCG 2017. De största nya byggnadsvolymer är markerade på bilden med ljusbrunt, läget år 2017.

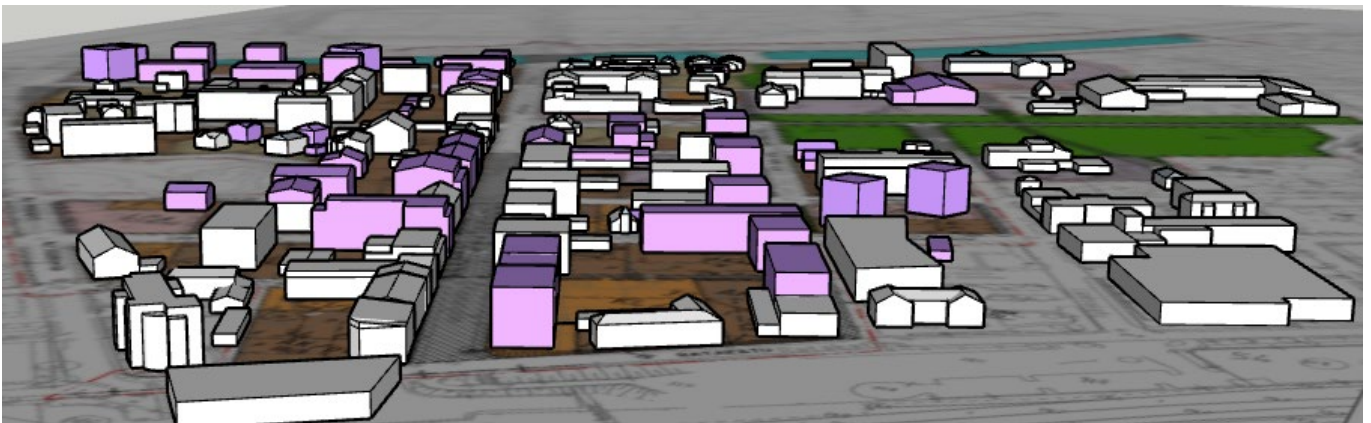
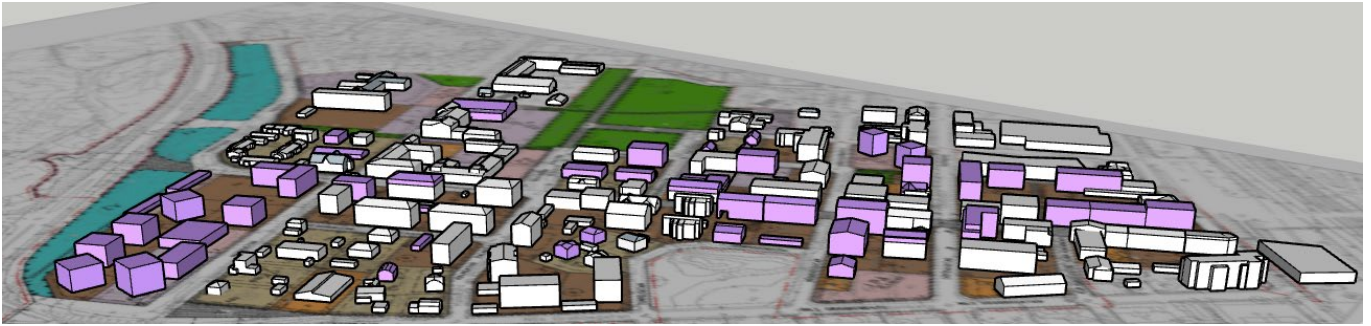


Bild 22 a och b. Visualisering av de huvudsakliga existerande och planerade byggnadsmassorna i Karis centrum i 3D, 2026. Planerad nybyggnation med lila färg. Den övre bilden sedd från väst mot öst, den nedre bilden sedd från söder mot norr.

Dimensionering

I förslaget till detaljplan anvisas cirka 18 300 v-m² byggrätt för nytt eller ersättande bostadsbyggande (AO, AP, AK). Utöver det anvisas ca 19 000 v-m² nytt eller ersättande byggande för arbetsplatser, handel och boende (AL, ALY). Det befintliga och kompletterande byggandet är sammanlagt cirka 69 500 v-m² när det gäller bostadsbyggande (AO, AP, AK) och därtill kommer cirka 40 500 v-m² med kombinerat bostads- och affärsbyggande (AL, ALY). Detta innebär cirka 1000 till 1300 invånare i området (1 inv./80 v-m²) beroende på hur boende- och affärsbyggandet förverkligas.

Folkmängd

På planområdet bor i dagens läge ca. 550 invånare. Enligt förslaget kommer det att finnas cirka 1000–1300 invånare i området. Av dessa kommer cirka 440–640 invånare att bo i de nya bostadskvarteren. I det nya och kompletterande byggandet består bostäderna främst av lägenheter i flervåningshus. Det slutliga invånarantalet beror på storleken av de enheter som byggs och av bostadsfördelningen. De största våningskvadratmetrarna för bostadsbyggandet har placerats i de norra delarna i planområdet, i det så kallade Saharaområdet samt i den södra delen av området i kvarter 7 och 70. Om det serviceboende som möjliggörs av planen genomförs för området i fråga kan det uppskattade invånarantalet i planområdet även vara mindre.

Trafik

Trafikarrangemangen i planområdet har sedan planförslag II var till påseende ändrats i de södra delarna av området, då resecentrumfunktionerna flyttats från Fokus kvarteret till den södra sidan av Bangatan. Det nya gatuområdet Forsströmsgatan anvisas som gårdsgata i planen, och betjänar främst endast den interna trafiken i kvarteren 7, 70 och 71 och trafiken till den service som erbjuds i området.

Avsikten att prioritera fotgängartrafik längs Köpmansgatan framhävs i planen genom att ändra också den sydligaste delen till gårdsgata. Efter planändringen består Köpmansgatan av ett gatuområde som i främsta hand riktar sig till fotgängare ända från Bangatan till Trädgårdsgatan.

Trafikarrangemangen i den norra delen av planområdet ändras då anslutningen från Pentbyvägen till Västra omfartsleden flyttas. Den nuvarande anslutningen ändras till en gata för gång- och cykeltrafik och den nya anslutningen anvisas cirka 100 meter österut från den norra ändan av Köpmansgatan.

Trafikarrangemangen för Bulevarden och Dalgatan ändras. Bulevarden ändras till en gata för gång- och cykeltrafik längs med hela skolcampuset. Biltrafiken styrs till gator runt skolområdet och för trafiken till och från skolorna reserveras mer gatuutrymme längs Torggatan mot parken. I planen ändras den norra delen av Dalgatan till en gata för gång- och cykeltrafik och biltrafiken styrs från Dalgatan via Trädgårdsgatan till Felix Froms gata.

Gång- och cykellederna i området har ökats och i planen granskas möjligheten att placera trottoarer längs gatorna.

Då den norra delen av Dalgatan ändras till en gata för gång- och cykeltrafik, och gatuområdet breddas från kvarter 72 mot Bangatan skapas förutsättningar för att till exempel skolelever ska kunna cykla smidigt ända från Bangatan till skolcampuset.

Gång- och cykelleden genom planområdet i syd–nordlig riktning längs Forsströmsgatan och Felix Froms gatan förbättras och framhävs från Bangatan till Pentbyvägen.

Arrangemangen för gång- och cykeltrafiken i den västra ändan av Nabogatan blir tydligare. Nils Grabbegatan får en utvidgning mot Saharaområdet. Området är avsett för en förbindelse för gång- och cykeltrafik för tunneln under omfartsvägen. Under Nils Grabbegatan anläggs en ny förbindelse för gång- och cykeltrafik till Röd mossens område.

Mellan kvarteren 7 och 70 bildas en ny gata för gång- och cykeltrafik, Fokuspässagen. Den befintliga leden som används av fotgängare framhävs och förbättras då den får gatustatus i planen. På gatan är servicetrafik till fastigheterna i kvarteren tillåten.

Parkering

Några gamla allmänna parkeringsområden försvinner till följd av nytt byggande, men enligt parkeringsutredningen som gjordes av FCG 2023 finns det generellt inte brist på parkeringsplatser i Karis centrum.

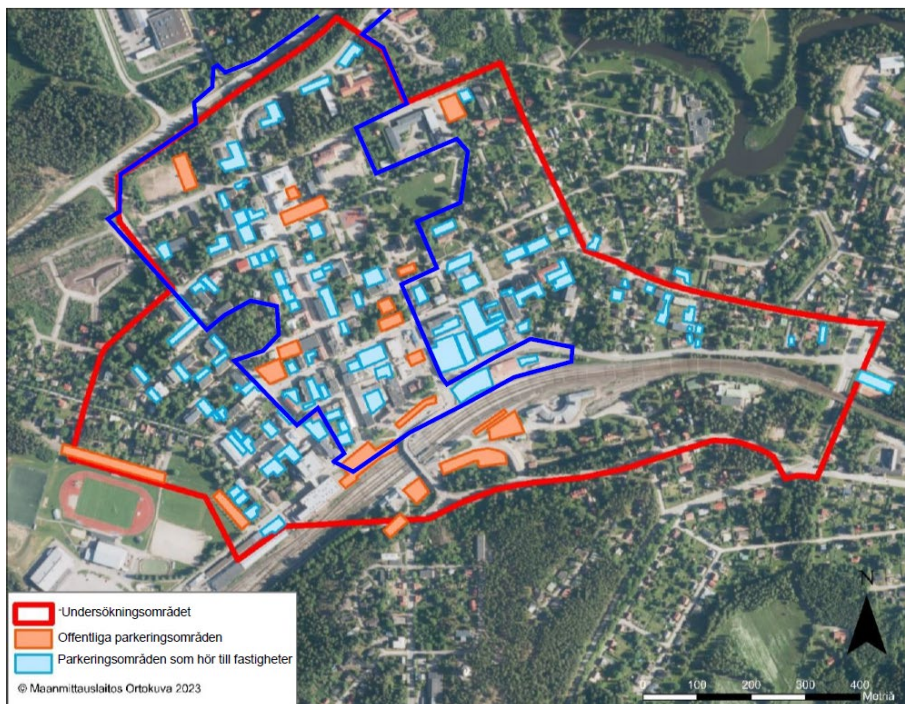


Bild 23. Utdrag ur FCG:s parkeringsutredning över parkeringsområden i Karis centrum (2023). Planområdet med blå linje.

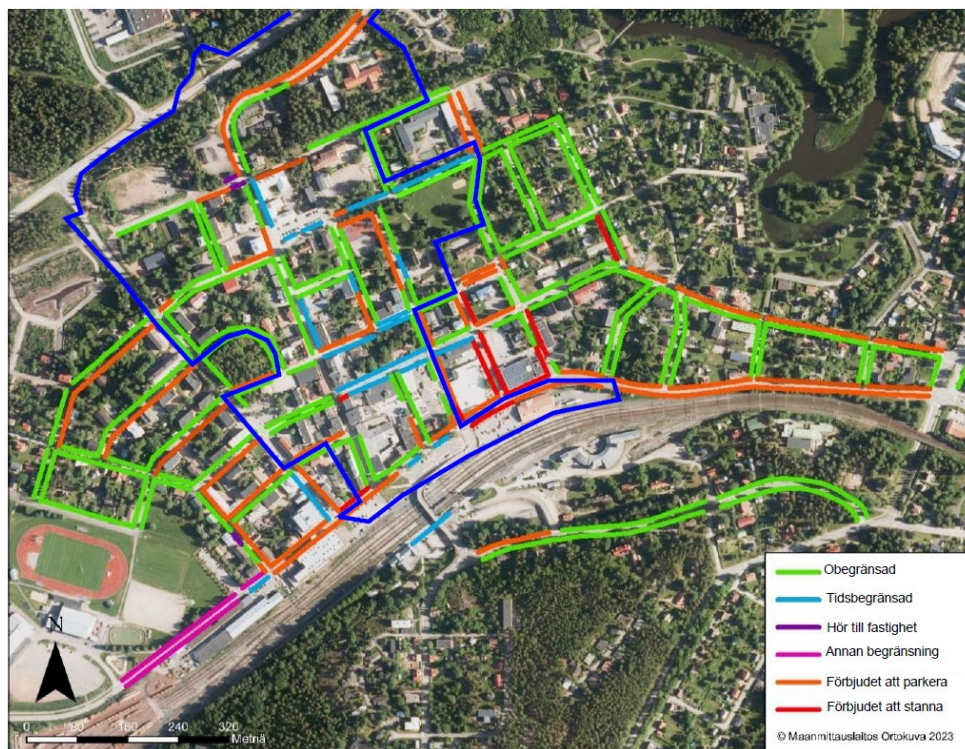


Bild 24. Utdrag ur FCG:s parkeringsundersökning över gatuparkeringen i Karis centrum (2023). Planområdet med mörkblå linje.

Det finns gott om parkering längs gatorna i planområdet och på grund av en rymlig dimensionering av gatorna möjliggör planen parkering längs gatorna även i fortsättningen.

Med tanke på framtida möjliga behov reserverar man i planen plats för en parkeringsanläggning söder om Bangatan som kan förverkligas om och när det finns förutsättningar för det. På så vis skulle man kunna få bort bilarna från gator och gårdar, och få en mera grön och trivsamt stadsmiljö.

Den parkeringsdimensionering som anvisas i planen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadens skyddsbezeichnung och på det talet som anger byggnadsrätten i våningskvadratmeter. I planförslag III anvisas följande parkeringsnorm:

Minimiantal bilplatser (bp):

- Y- och YS-kvartersområden: 1bp/200 v-m²
1 bp / 400 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
- AK- kvartersområden: 0,5 bp/bostad.
0,25 bp/bostad i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
- AP- och AO- kvartersområden: 2 bp/bostad.
- AL-, AL-1, ALY- och P- kvartersområden, samt butiksutrymmen och utrymmen för offentlig närservice inom AK-kvartersområdena:
bostadsutrymme: 0,5 bp/bostad.
0,25 bp/bostad i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
affärsutrymme: 1 bp/ 100 v-m²
1 bp/200 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
kontorsutrymme: 1 bp/100 v-m²
1 bp/200 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
allmänna utrymmen och utrymmen för offentlig närservice: 1 bp / 200 v-m²
1 bp / 400 v-m² sr-1 ja sr-2 i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

Med butiksutrymme avses affärs- och kontorsutrymmen.

Tanken är att den separata parkeringsnormen för skyddade byggnader ska främja bevarandet och renoveringen av skyddade byggnader.

I hela planområdet är det utöver den tomtspecifika byggrätten möjligt att bygga konstruktioner (ak) som betjänar förvaring av bilar i förhållande till den byggnadsyta som anvisas för dem.

Till planområdet har anvisats fyra LPA-områden (kvartersområde för bilplatser) och ett LP-1-område (område för allmän parkering, där det också är möjligt att anvisa kvartersvisa bilplatser). I områdena är det möjligt att placera ett sådant antal parkeringsplatser som krävs för separat anvisade bostadskvarter och närliggande affärsfunktioner.

I området finns två LPY-områden (kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar), som betjänar det allmänna parkeringsbehovet i området och där är det möjligt att även placera ett sådant antal parkeringsplatser som krävs för kvarteren i närområdet. På LPY-området i planområdets norra del är det möjligt att bygga en parkeringsanläggning i två våningar, och om parkeringsanläggningen förverkligas skulle antalet parkeringsplatser i området i fråga fördubblas. I planområdets södra del finns det en reservation för en parkeringsanläggning i två våningar som om den förverkligades dels kunde betjäna invånarna och besökarna i den södra delen av planområdet, dels anslutningstrafiken i samband med tågstationen.

Arbetsplatser

Av de nuvarande arbetsplatserna i planområdet finns största delen i kvartersområdena för offentlig service och affärsbyggnader. Affärsutrymmen som reserverats på nedre våningen till de nya flervåningsbostadshusen i planområdet gör det även möjligt att skapa några nya arbetsplatser. Till de norra delarna av planområdet (området för Sahara) har det planlagts ett ALY-kvartersområde där det även är tänkbart att placera serviceboende. Detta skulle även föra med sig fler arbetsplatser till området. I kvarteren 6, 7, 31, 32 och 70 anvisas en möjlighet att placera affärslokaler åtminstone i gatuplanet. Fastigheterna invid Köpmansgatan ända från Bangatan till Högbergsgatan ska ovillkorligen ha affärslokaler i gatuplanet. Längs Bangatan och Centralgatan är det möjligt men inte nödvändigt. I planområdet finns det också byggnader som ägs av staden och andra offentliga aktörer: Grabbegården och Fixhuset. Utvecklingen av dem och antalet arbetsplatser beror på nya utrymmen, aktörer och eventuella nya ägare.

Det är svårt att uppskatta det slutliga antalet nya arbetsplatser eftersom det är svårt att prognostisera utvecklingen av kommersiella tjänster.

Service

Största delen av servicen i hela Karis stadsdel finns i området för detaljplanen eller i dess omedelbara närhet.

I planområdet finns det svenskspråkiga lågstadiet (Katarinaskolan) och till planområdet gränsar det svenskspråkiga högstadiet (Karis svenska högstadium) och gymnasiet (Karis-Billnäs gymnasium). Mellan Bulevarden och Nabogatan bildas ett svenskspråkigt skolcentrum. Daghemmet Labyrinten, som betjänar både på svenska och finska, ligger även i planområdet, i dess östra del längs Dalgatan.

Karis hälsostation med dess vårdenheter och servicebostäder finns i de norra delarna av planområdet. Den nya enheten för serviceboende finns i hörnet av Köpmansgatan och Malmgatan. I den norra delen av planområdet finns även en privat enhet för serviceboende, Villa Pentby. Enheten ligger längs Pentbyvägen. Det planerade området för sandplanen "Sahara" med eventuella servicebostäder skulle även stöda sig på den närliggande hälsocentralen. Längs Felix Froms gata finns även Karis servicehus. I planen är det även möjligt att placera verksamhet av samma typ på den intilliggande tomten.

De största dagligvarubutikerna i Karis centrum ligger alldeles vid planens gräns i den sydöstra delen av området. En av de största dagligvaruaffärerna finns på planområdet i den sydöstra

delen av området. Kärnan för det kommersiella centrumet i Karis finns längs Köpmansgatan. Längs gatan finns affärslokaler i nästan varje flervåningsbostadshus. Strävan är att planen ska bevara butikerna och även möjliggöra nya butiker, tillika som planen strävar efter att vara flexibel och anpassa sig efter de rådande behoven på lång sikt. Längs gatan anvisas affärslokaler i gatuplanet i flervåningsbostadshus endera som tvingande eller möjliggörande bestämmelser. I nedre våningen till de nya flervåningsbostadshusen längs Bangatan och Centralgatan möjliggörs också affärsutrymme.

Resecentret (busstation, taxi och Matkahuolto) som betjänar i Karis centrum finns på den södra sidan av Bangatan. Resecentrets läge och funktion har avgjorts i en egen plan: Resecenterområdet i Karis, ändring av detaljplan. Planområdet omfattar nu en del av området i fråga för att få en fungerande planhelhet.

Liiketilat Karjaan keskustassa 2008



Bild 25. Affärslokaler i Karis centrum 2008, utredning av Nylands förbund: Dimensioneringen av handels servicenät och konsekvensbedömning, etappplansplan 2 för Nyland.

Skyddsobjekt

I området för detaljplanen finns ett område som definierats som en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY-objekt), Hilding Ekelunds arkitektur i Karis, som har avgränsats separat på plankartan. Beteckningen berör området för Karis-Billnäs Samskolas område (numera Katarina skolan). Objektet är en skolbyggnad som planerats av Hilding Ekelund 1942. Byggnaden representerar en av de viktigaste byggnader som Hilding Ekelund planerat i Karis. Planen gränsar dessutom till ett annat likadant område, Karis gamla stadshus.

I området för detaljplaneändringen finns 23 byggnadsskyddsobjekt som är värdefulla byggnadshistoriskt-, kulturhistoriskt- och stadsbildsmässigt. Objekten har markerats på kartan

med beteckningen sr-1 (x) där siffran innanför parentesen efter sr-beteckningen hänvisar till plankartans objektsnumrering:

sr-1 (1)

Villa Haga, Jugendhus från 1909 som ursprungligen byggdes som bank.

sr-1 (3)

Affärs- och bostadsbyggnad på den viktigaste platsen i centrum. Ritad av arkitekt Lars Rejström 1959. Tillsammans bildar objekten sr-4 och sr-5 en enhetlig rad av affärs- och bostadshus från 1950-talet och ett sammanhållet stadslandskap.



Bild 26. Villa Haga sr-1 (1)

sr-1 (4)

Affärs- och bostadsbyggnad som ritats 1950 av arkitekt V.J. Leino.

sr-1 (5)

Andelsbankens hus, ritad av arkitekt V.J. Leino 1951 som representerar den tidens affärs- och bankarkitektur. Utbyggd senare i flera skeden.

sr-1 (6)

Grabbegården, byggnad som planerats till textilfabrik av Lars Rejström, uppskattningsvis från 1950-talet.

sr-1 (7)

Karis sparbankshus, ritad av Erik Lindroos 1948. En av de mest centrala och viktigaste affärs- och bankbyggnaderna, som en del av "bankhörnet".

sr-1 (8)

Betel, uppskattad till 1900- eller 1910-talet. Evangeliska frikyrkans Betel-församlings kyrkbyggnad.

sr-1 (9)

Köttkontrollen, offentlig rödtegelbyggnad, ritad av H.B. Törnqvist 1931. Byggdes ursprungligen som kött- och mjölkkontroll.

sr-1 (10)

Daghemmet Labyrinten, Karis köpings första kommunala daghem. Ritad av Hilding Ekelund 1959/67.

sr-1 (11)

Tornet, en byggnad i rödtegel som ursprungligen planerades som transformatorbyggnad. Uppskattad till 1920- eller 1930-talet.

sr-1 (12)

Froms hus/Fixhuset, fabriks- och kontorsbyggnad ritad av byggmästare Levi Backman 1942. Senare utbyggnader har förverkligats i den ursprungliga funkisstilen.

sr-1 (13)

Klassisk träbyggnad uppskattad till 1920-talet. Som bostadsbyggnad representerar den väl en gammal trädgårdsköping.

sr-1 (16)

Rientola, föreningshus i trä byggt 1916/1917. Folkets hus som har ett politiskt-, förenings- och kulturhistoriskt värde.

sr-1 (17)

Affärsbyggnadshelhet i funkisstil, ursprungligen planerad av arkitekt B. Lindgrén 1939 och utbyggd senare. Och rappad senfunktionalistisk uthusbyggnad ritad av Rainer Holmström.

sr-1 (18)

Tempelgatan, klassisk stenvilla från 1928.

sr-1 (19)

Bostads- och affärsbyggnad, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.

sr-1 (20)

Herrmans, villalikhande bostadsbyggnad, uppskattningsvis från 1910-talet. Herrgårdslikhande stilelement med jugend- och klassicistiska detaljer.

sr-1 (23)

Läkargården, offentlig byggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1965, ursprungligen för hälsovårdsverksamhet.

sr-1 (24 a och b)

Katarinaskolan, f.d. Karis-Billnäs samskola, skolbyggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1942 och utvidgning 1958. Tillbyggnader har planerats av Lars Rejström under åren 1978–1979. De ursprungliga, äldsta och mest värdefulla delarna representerar en av Hilding Ekelunds viktigaste byggnader i Karis.

sr-1 (25)

Gardbergs hus, modernt trähus i funkisstil. Ritad av rektor John Gardberg 1937. Har även klassicistiska drag. Ursprungligen planerad för bostadsbruk, numera i förenings- och kulturbruk.

sr-1 (26)

Villa Eriksson, allmoge-funkisbostadsbyggnad ritad av byggmästare H.B. Törnqvist 1938.

sr-1 (27)

Gamla apoteket, uppskattningsvis ritad i början av 1900-talet. Portalbyggnad i början av Köpmansgatan. Har ursprungligen även inhyst Karis apotek. En del av de s.k. patriciervillorna, en grupp av vackra villor i Karis

sr-1 (32)

"Lekstuga" som hör till Labyrintens daghem. Kan antas vara planerad av Hilding Ekelund i samband med Labyrinten eftersom byggnaden har drag som är typiska för planeraren.

I området för detaljplaneändringen finns dessutom tre byggnadsskyddsobjekt. Deras fasader mot Köpmansgatan har ett byggnadshistoriskt och stadsbildsmässigt värde. Objekten har anvisats på plankartan med beteckningen sr-2 (x) där siffran innanför parenteserna efter sr-beteckningen hänvisar till objektsnumreringen på plankartan:

sr-2 (28)

Karis Gård "Konsum", affärsbyggnad från 1958–1959, planerad av J. Ylihannu på Andelsbolaget Konsums egen planeringsbyrå. Planerad som kontor, varuhus samt hotell- och restaurangverksamhet för Konsum Karis. Representerar tidens stil och affärshusideal

sr-2 (29)

Nordeahuset, modernistisk bankbyggnad som planerats för Helsingfors Aktie-Bank av arkitekt Carl-Olof Lindqvist 1968. Byggnaden är en del av det historiska "bankhörnet" i Karis och representerar affärscentrum- och planeringsidealen för slutet av 1960-talet.

sr-2 (33)

Centralgatan 98, Apotekshuset. Modernistisk affärs- och bostadsbyggnad som ursprungligen planerats för Nordiska föreningsbanken av arkitekt Olli Kivinen.



Bild 27. Karis Gård "Konsum" sr-2 (28)

I detaljplanen definieras dessutom tre enhetliga områden där miljön ska bevaras. Tomterna 1 och 2 (AP) i planens kvarter 27 och tomten 5 (P) i kvarter 26 bildar ett område som anvisas med beteckningen /s i planen. Kvarter 2 anvisas dessutom med beteckningen /s i planen. Dessutom har det ansetts viktigt att bevara omgivningen av småhusen i kvarter 31, och därför har tomterna 3 och 4 också anvisats med /s-bestämmelse. I bestämmelsen konstateras att bostadsbyggnader och därtill anslutna gårdsbyggnader i området i fråga inte får rivas. Nya bostads- och gårdsbyggnader bör byggas så att de i fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer särdragen för de befintliga byggnaderna på området.

Efter det första och andra planförslaget har antalet byggnader som föreslagits för skydd i planen ändrats och bestämmelserna har preciserats. I en del av de objekt som anvisats för skydd i det föregående förslaget har konditionsgranskningar utförts på uppdrag av byggnadens ägare. Dessutom har staden låtit göra en byggnadshistorisk utredning av byggnaden för Katarinaskolan. En separat tabell har gjorts upp över planens byggnadsskyddsobjekt och grunderna och motiveringarna till skyddet. Tabellen finns som bilaga till planbeskrivningen. I tabellen framkommer även motiveringar till varför en del objekt inte omfattas av skyddet. (Bilaga 4.)

5.2 Uppnående av mål i miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet i området så att de mål som berör miljöns kvalitet (arkitektur, sundhet, säkerhet, trivsel, hållbarhet och natur- och kulturvärden) uppnås.

I detaljplanen utvecklas strukturen och utseendet av Karis centrum. Avsikten med planen är att förstärka Köpmansgatans ställning som handelskoncentration i området. Strävan är därför att göra stadsstrukturen tätare och att utveckla staden till en mera särpräglad småstadsliknande helhet. Genom att förnya byggnadsbeståndet ökar trivselen och möjligheterna att bevara servicen förbättras i området. Skyddet av gamla byggnader kombinerat med nybyggnation bildar en intressant och flerdimensionell helhet i Karis centrum. Genom bestämmelser försäkras man dessutom en harmonisk stadsbild.

Stadsliknande parkområden framhävs och deras tillgänglighet som mötesplatser för alla stadsbor förbättras. Att förena parkområdena med varandra genom fungerande gång- och cykelförbindelser förbättrar trafiksäkerheten i området.

En ökning av planteringar av olika slag på gårdar och allmänna platser ökar trivsamenheten men har också en stor inverkan på dagvattenhanteringen vid extrema väderförhållanden och bindningen av koldioxid vilket främjar stadens målsättning att jämfört med 2007 minska sina utsläpp med 80 procent fram till 2030. Vidare bidrar planteringar till biologisk mångfald, har en svalkande effekt under heta somrar, binder föroreningar och förhindrar erosion. Dessutom har grönska en hälsofrämjande effekt.

Kvarter 74

Trafikbullret från Karis västra omfartsled har utretts av Ramboll Oy 3/2018. Bebyggandet av Saharaområdet i kvarter 74 kommer att förbättra trafikbullerläget i den norra delen av planen. Det trafikbuller som riktas till kvarteret och närområdena kan påverkas genom placeringen av byggnaderna, indelning av byggandet i etapper i rätt ordning och genom val av byggnadsmaterial.

Enligt utredningen är prognosen för trafikmängderna avgörande, och ur bullerskyddets synpunkt nattetiden (riktvärde 45 dB på nya områden). I bullerutredningen har för trafikmängderna använts prognos för trafiksituationen nuvarande trafik +40 %. Bullernivån dagtid 55 dB och nattetid 45 dB når inte till kvarterets innergårdsområden. Förbättring av bullerskyddet i området behövs inte, om kvarterets områden för vistelse och lek placeras i kvarterets inre delar.

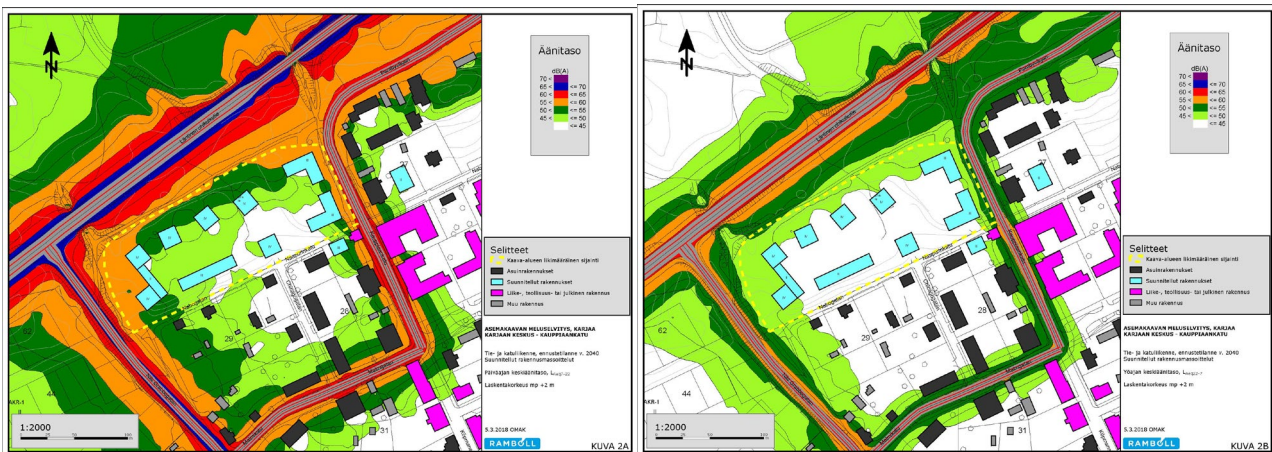


Bild 28. Utdrag ur Bullerutredningen Ramboll 3/2018. Till vänster prognosläget år 2040 dagtid och till höger nattetid. På bilderna med orange förevisad bullernivå är större än 55 dB och med ljusgrönt större än 45 dB.

I utredningen har även mätts bullermängden riktad mot fasadytor. Enligt mätningarna bör bestämmas om inglasning av balkonger på fasader som utsätts för bullernivå över 55 dB (så att bullernivån dämpas under 55 dB). För själva fasaden på byggnaden behövs inte i planen bestämmas något isoleringsvärde, då bullernivån blir under 65 dB.

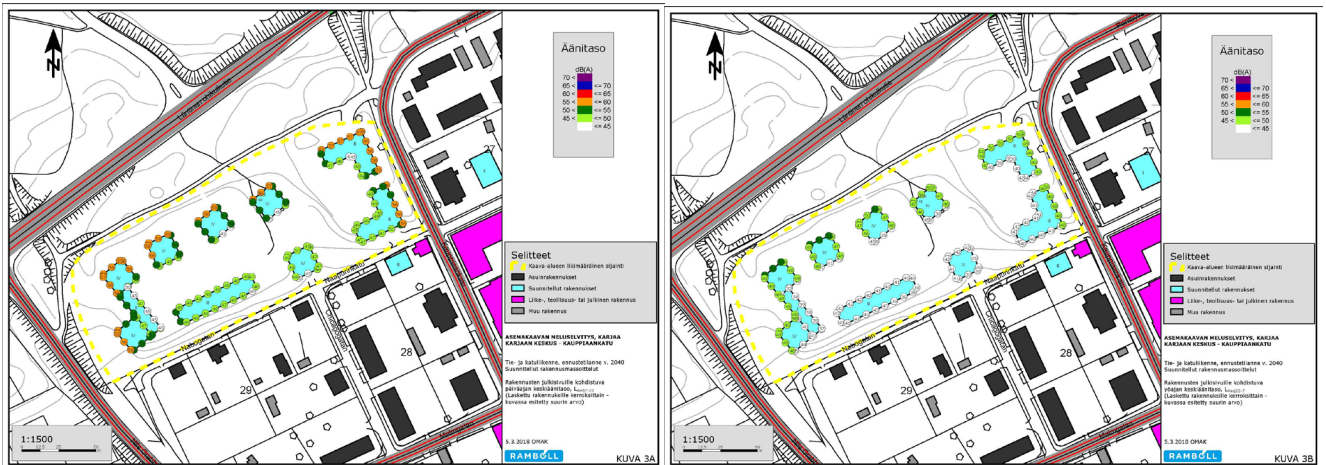


Bild 29. Utdrag ur Bullerutredningen Ramboll 3/2018. Till vänster prognosläget år 2040 dagtid och till höger nattetid. På bilderna med orange förevisad bullernivå är större än 55 dB och med mörkgrönt större än 50 dB.

Kvarter 34 och 70

Planområdets södra del ligger nära järnvägen och bangården samt vid Bangatan med livlig trafik. Detta leder till risk för buller- och vibrationsolägenheter. Buller- och vibrationsutredningar har gjorts på två områden som ligger intill planområdet - Gamla Tryckeriteatern, detaljplaneändring och Axxell, ändring av detaljplan, i vilken även en del av Karis centrum-Köpmansgatans planområde ingår. Läget, avståndet till järnvägen och Bangatan och markens beskaffenheter (huvudsakligen sand) motsvarar planområdets förhållanden. Planområdet ligger mellan de båda utredda områdena där tågen de facto står stilla då de stannar för att släppa av och plocka upp passagerare, så bullret och vibrationerna blir mindre än i de bägge undersökta områdena där tågen ännu är i rörelse, om än i låga hastigheter.

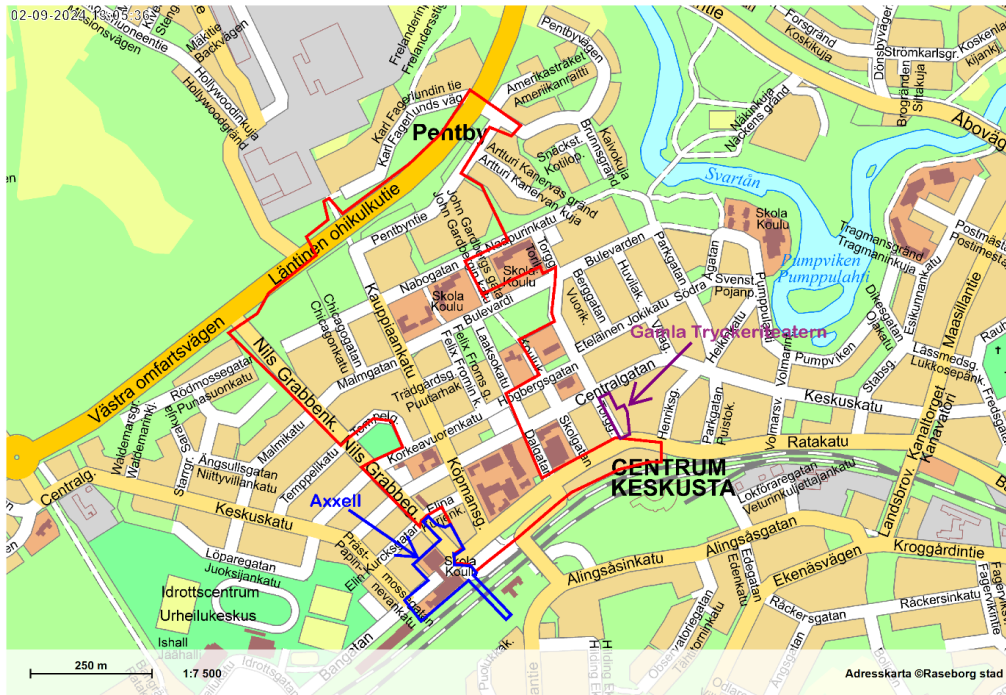


Bild 30. Buller- och vibrationsutredningar har utförts på två områden vars förhållanden och läge motsvarar planområdets läge och förhållande. Alla områden har bostadshus i närheten av järnvägen, där tågen kör relativt långsamt då de ankommer till eller startar från stationen.

Enligt bullerutredningarna för Axxell (2009) är tågtrafiken livlig men hastigheterna är låga och bullernivån blir inte särskilt hög. Riktvärdet nattetid, 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. För själva fasaden på en byggnad behövs inte i planen bestämmas något isoleringsvärde, då bullernivån blir under 65 dB.

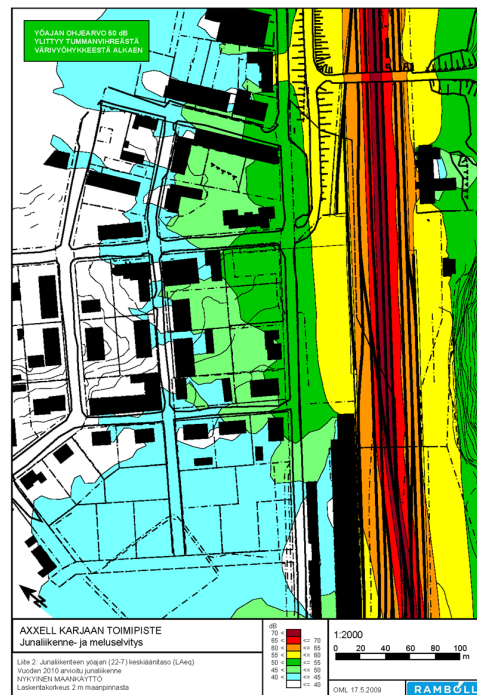


Bild 31. Utdrag ur bullerutredningen för Axxell (2009) med LA_{eq} dagtid i figuren till vänster där den gula färgen indikerar de områden från och med vilket bullernivån överskrider gränsvärdet dagtid. Figuren till höger visar LA_{eq} nattetid där den mörkgröna färgen indikerar de områden från och med vilket bullernivån överskrider gränsvärdet nattetid.

Enligt bullerutredningen för Gamla Tryckeriteatern (2024) intill planområdet till väster behövs bullerisolering på en del fasader (medelljudnivåerna som riktas mot fasaderna varierar mellan $LA_{eq} = 51 \dots 70$ 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. I detta område kan det dock förekomma högre momentana maximala ljudnivåer på grund av omlastning, byte av spår eller dylikt, vilket inte torde inträffa söder om planområdet där själva tågstationen ligger.

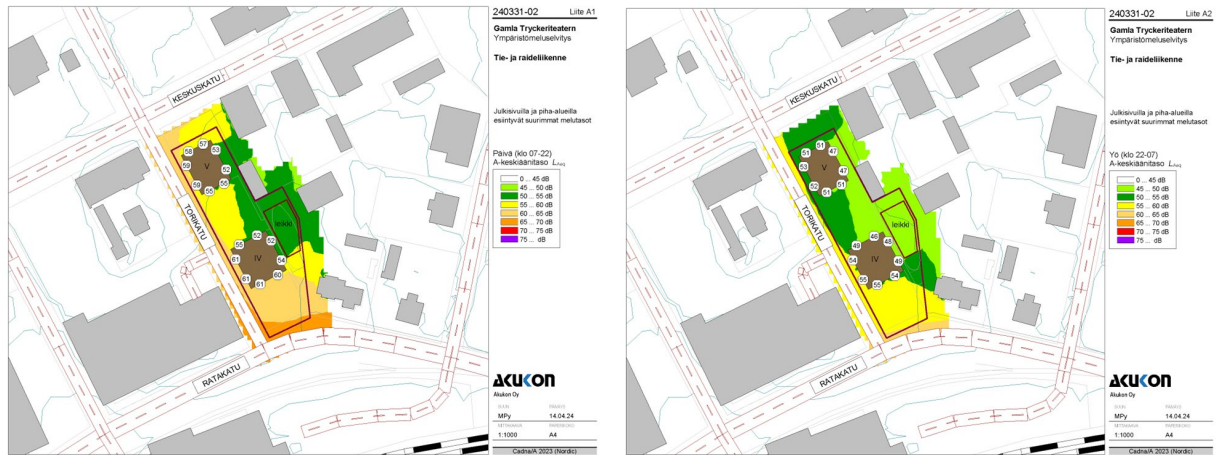


Bild 32. Utdrag från bullerutredningen för Gamla Tryckeriteatern (2024) där figuren till vänster visar LA_{eq} dagtid och vilka värden fasaderna utsätts för. Figuren till höger visar LA_{eq} nattetid.

Eftersom själva tågstationen befinner sig söder om planområdets bostadsområden där tågen rör sig med mycket låga hastigheter och står stilla kan man utifrån de på närliggande områdena uppgjorda utredningarna konstatera att ljudnivåerna blir så pass låga att den ljudisolering som krävs åstadkoms med nästan normala konstruktioner. Bullernivåerna som når fasaderna kommer att bli under 65 dB, vilket innebär att det inte behöver finnas ett isoleringsvärde för fasaderna i planen. Det är ändå skäl att uppmärksamma möjligheten för att en viss mån av buller förekommer och en bestämmelse om att riktvärdena ska beaktas i bygglovsskedet kan anses tillräcklig.

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*).

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.

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*).

7.3 Områdesreserveringar

AK

Kvartersområde för flervåningshus.

Förklaring:

Kvartersområden för flervåningshus AK har anvisats i kvarteren 4, 5, 6, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 72 och 73.

Längs Köpmansgatan och i dess omedelbara närhet tillåts eller tvingas butiks- och affärslokaler i flervåningshusens gatuplan med beteckningarna m och m.

Tomt 1 i kvarter 6 (Konsumhuset) och tomt 4 i kvarter 33 (Aktiahuset) ändras till ett kvartersområde för flervåningshus, AK, i planen. Andelen affärslokaler av byggrätten är högst 40–45 %. Den kommande beteckningen motsvarar bättre byggnadsägarens planer om framtida användningsändamål.

Generellt sett förblir kvartersområdena för boende nästan oförändrade i planen.

AP

Kvartersområde för småhus.

Förklaring:

För tomterna 1 och 2 i kvarter 3 och tomterna 1, 2 och 4 i kvarter 4 ändras den gamla beteckningen för flervåningshus till kvartersområde för småhus för att på ett bättre sätt motsvara den rådande situationen. I kvarter 27 och 29 anvisas också kvartersområden för småhus för sådana kvarter som tidigare anvisats för småhus. Till många tomter anvisas även mer byggrätt för att tomterna ska kunna delas.

AO

Kvartersområde för fristående småhus.

Förklaring:

För tomterna 3 och 4 i kvarter 31 och tomterna 3 och 4 i kvarter 29 ändras den gamla beteckningen för flervåningshus till kvartersområde för fristående småhus för att på ett bättre sätt motsvara den rådande situationen.

AL

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Förklaring:

Avsikten med beteckningen är att erbjuda en mera flexibel lösning än beteckningen KL och även AK som användes i förslag II och således möjliggöra en mera mångsidig användning av fastigheten. Detta gör planen flexibel så att den är aktuell på lång sikt och anpassar sig till framtidens möjligen ändrade markanvändningsbehov, så att Karis har förutsättningar till att förbli en livskraftig stadskärna.

Planbestämmelsen för Fixhuset på tomt 3 i kvarter 3 ändras till denna beteckning för att bättre motsvara det kommande användningsändamålet. I den gällande planen är området ett kvartersområde för industribyggnader. AL anvisas även i kvarter 2, 6, 7 och 70.

AL-1

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Bostäder får inte placeras i gatunivå ut mot gatan.

Förklaring:

Avsikten med beteckningen är att vara flexibel men samtidigt tvinga affärslokaler i gatuplanet på strategiska platser längs Köpmansgatan för att styra affärsverksamheten till ett s.k. kommersiellt centrum och på detta sätt undvika att det finns ett överflöd av tomma affärsfastigheter utspridda i Karis centrum.

Det nya kvartersområdet 70 i hörnet mellan Köpmansgatan och Bangatan har delats in i två olika delar. "Den gamla delen" som består av tomterna 4, 5, 1 och 2 får beteckningen AL-1 (Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Bostäder får inte

placeras i gatunivå.) där man tvingar affärsutrymmen i gatunivå. Byggrätten och våningsantalet på tomterna har ökats för att möjliggöra förtätande av den mest centrala delen av Karis centrum intill resecentret. AL-1 anvisas också i kvarter 6 och 7 ut mot Köpmansgatan.

ALY

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där serviceboende är tillåtet.

Förklaring:

En flexibel beteckning för att möjliggöra mångsidig användning av fastigheterna och anpassa användningen för de behov som kan uppkomma.

De största nya områdena för flervåningshus som flexibelt kan användas för bostads-, affärs- och kontorsändamål samt offentlig verksamhet ligger i de norra delarna av området i det nya kvarteret 74, norr om Nabogatan. Men ALY anvisas också i kvarter 7 i den södra delen av planområdet.

P

Kvartersområde för servicebyggnader.

Förklaring:

Grabbegården på tomt 1 i kvarter 33, Fokushuset på tomt 1 och Villa Haga på tomt 2 i kvarter 71 och Gardbergs hus på tomt 5 i kvarter 26 anvisas med beteckningen P – kvartersområde för servicebyggnader. Avsikten med dessa beteckningar är även att möjliggöra mångsidig användning av byggnaderna i framtiden.

Tomt 2 i kvarter 29 som är i privat ägo får den nya beteckningen P i planen. Den tidigare beteckningen AOR möjliggör inte sådan verksamhet som markägaren eftersträvar i området. Avsikten är att bygga en byggnad som betjänar idrottsföreningens verksamhet på fastigheten.

Y

Kvartersområde för allmänna byggnader.

YS

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och vård.

Förklaring:

I området finns många kvartersområden där man kan idka offentlig service (inklusive det nya ALY-kvartersområdet i kvarter 74). De befintliga kvartersområdena för byggnader som betjänar undervisning och social- och hälsovård förblir oförändrade i planen.

KL-9

Kvartersområde för affärsbyggnader. För byggnadssättet gäller separata anvisningar. En bilplats per 30 v-m² ska reserveras.

Övriga områden

YP

Park.

Förklaring:

Befintliga parker och närreklamationsområden bevaras i planen. I den södra delen av planområdet planeras en parkliknande promenadrutt längs Dalgatan. Den befintliga parken i kvarter 6 bevaras i planen. Formen på parken kommer att ändras något. Tanken är att man på de skötta grönområdena ska favorisera vilda växter och främja naturens mångfald och kolbindningen genom bland annat grönförbindelser, skiktning av växtligheten etcetera.

YP-1

Park. På området får placeras byggnader och konstruktioner som betjänar kulturverksamhet inklusive caféverksamhet.

Förklaring:

I Fokuskvarteret anvisas ett nytt parkområde i kvarterets nordöstra hörn. Tanken är att det i parken ska vara möjligt att bygga till exempel av ateljé, som kompletterar och utökar det närliggande kulturhusets utbud av tjänster i området.



Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Förklaring:

Parkområdena mellan Bulevarden och Karis gamla stadshus har även tagits med i planen för att trafiklösningarna runt skolcentrumet ska kunna förbättras. Parkernas användningsändamål bevaras på samma sätt som i den gällande planen och anvisas med beteckningen VU (kvartersområden för idrotts- och rekreationservice). Tanken är att dessa områden ska kunna utnyttjas av skolorna i området. Vidare ska man på de skötta grönområdena favorisera vilda växter och främja naturens mångfald och kolbindningen genom bland annat grönförbindelser, skiktning av växtligheten etcetera.



Skyddsgrönområde.

Förklaring:

Området ska bevaras trädbevuxet.

I den norra delen av planen längs västra omfartsvägen finns relativt breda EV-skyddsgrönområden som samtidigt även betjänar rekreationsanvändningen för invånarna i näromgivningen.



Område för landsväg.

Förklaring:

Områdesreserveringen för Västra omfartsvägen har ändrats något för att platsen för den planerade nya korsningen ska passa in i området.



Område för allmän parkering.

Av områdets bilplatser får högst 50 % anvisas för bilplatser i kvarteren 2 och 6. Vid byggande av området ska existerande trädbestånd vid mån av möjlighet bevaras och bilarna på ett naturligt sätt inplaceras mellan träden.

Förklaring:

Ett område för allmän parkering anvisas i planen för att delvis ersätta parkeringsplatser på ett område som i dagens läge används som allmän parkering men som faller bort på grund av nybyggnation. Vidare får 50 % av parkeringsplatserna anvisas som bilplatser för kvarteren 2 och 6, men gällande dessa bilplatser ska uppgöras avtal som ska vara giltiga innan bygglov ansöks. Tanken är att parkeringen ska vara en så kallad "grönparkering" där man beaktar de existerande träden och värnar om en grön och lummig miljö. Detta gynnar dagvattenhanteringen, koldioxidbindningen, bidrar till biodiversiteten och trivsamteten.



Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.

Anläggningens fasader ska passa in i stadsbilden. Bilplatser får placeras på byggandens tak. I anläggningen får anvisas kvartersvisa parkeringsplatser för bostäder enligt skilt avtal.

Förklaring:

I planen anvisas två nya kvartersområden för allmänna parkeringsanläggningar (LPY) en i kvarter 35 söder om Bangatan och en i kvarter 74. I båda fallen är det möjligt att bygga ett parkeringshus i två våningar.

Tanken är att reservera plats för parkeringshus ifall det i framtiden uppkommer behov av att bygga dylika.

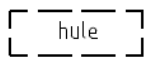


Kvartersområde för bilplatser.

Förklaring:

Nya kvartersområden för bilplatser (LPA) har anvisats och riktats för behoven i de nya

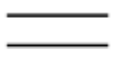
kvartersområdena för flervåningsbostadshus i kvarter 74, och det befintliga parkeringsområdet i kvarter 73 riktas för behoven i kvarter 73. Det parkeringsområde i kvarter 26 som betjänar hälsovårdscentralen har fått en ny form och beteckningen LPA. LPY-området i gällande plan i kvarter 32 ändras till LPA och obligatoriska parkeringsplatser för närliggande kvartersområden kan placeras i området även i framtiden.



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

Förklaring:

Genom att anvisa områden för dagvattenhantering vill man förbättra möjligheterna att hantera dagvatten på ett säkert sätt. Områdena är belägna i samband med områden som har risk för översvämning.



Gata.

Förklaring:

I planområdets norra del anvisas en ny gata i form av en infart från Västra omfartsvägen – Pentbyporten.

I utkastet har gatuområdenas bredd granskats och ändrats ställvis för att bättre organisera gång- och cykeltrafikens flöde i området.



Gårdsgata.

Förklaring:

Promenadavsnittet av Köpmansgatan har framhävts i planen. Den sydligaste delen av Köpmansgatan och avsnittet mellan Högbergsgatan och Trädgårdsgatan ändras till gårdsgata i planen för att framhäva prioriteringen av fotgängartrafik i affärscentrumet.

Mellan kvarteren 70 och 71 från Bangatan till Centralgatan bildas även ett gatuområde (Forsströmsgatan) som anvisas som gårdsgata i planen.

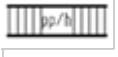


Gator reserverade för gång- och cykeltrafik.

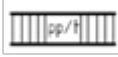


Förklaring:

I planen anvisas en ny gata för gångtrafik mellan kvarteren 7 och 70 - Fokuspassagen.



I planen anvisas en förbindelse för gång- och cykeltrafik genom hela planområdet, ända från Bangatan norrut fram ända till Pentbyvägen.



För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



5.4 Generalplanemässig granskning

Före stadsplaneutkastet hade staden utarbetat en utvecklingsbild över Karis centrum (Utvecklingsbild, Karis centrum, 2015). Utvecklingsbilden gjordes för att visa stadens vilja och riktlinjer för utveckling av Karis centrum och som stöd för detaljplaneringen, emedan den ikraftvarande generalplanen inte stöder målsättningar ställda på detaljplaneändringar. I samband med detaljplaneringen bör därför utredas också inverkan på trafiken och markanvändningen för ett vidare område på generalplanenivå eftersom generalplanen är föråldrad.

En utvecklingsbild är en generell plan för markanvändning, som ändå inte har i markanvändnings- och bygglagen avsedda rättsverkningar. Utvecklingsbilden har inte heller utarbetats som en process som liknar planläggningsprojektet där områdets invånare och andra intressenter skulle ha haft möjlighet att påverka utvecklingsbilden. I utvecklingsbilden förevisas stadsstrukturens förtätningsområden som förverkligas på lång sikt, eftersträvande tillväxtriktningar samt trafik- och grönområdesnätverk. Beteckningar anvisade på kartorna över utvecklingsbilden är symboliska och bör inte tolkas som områdesreserveringar.

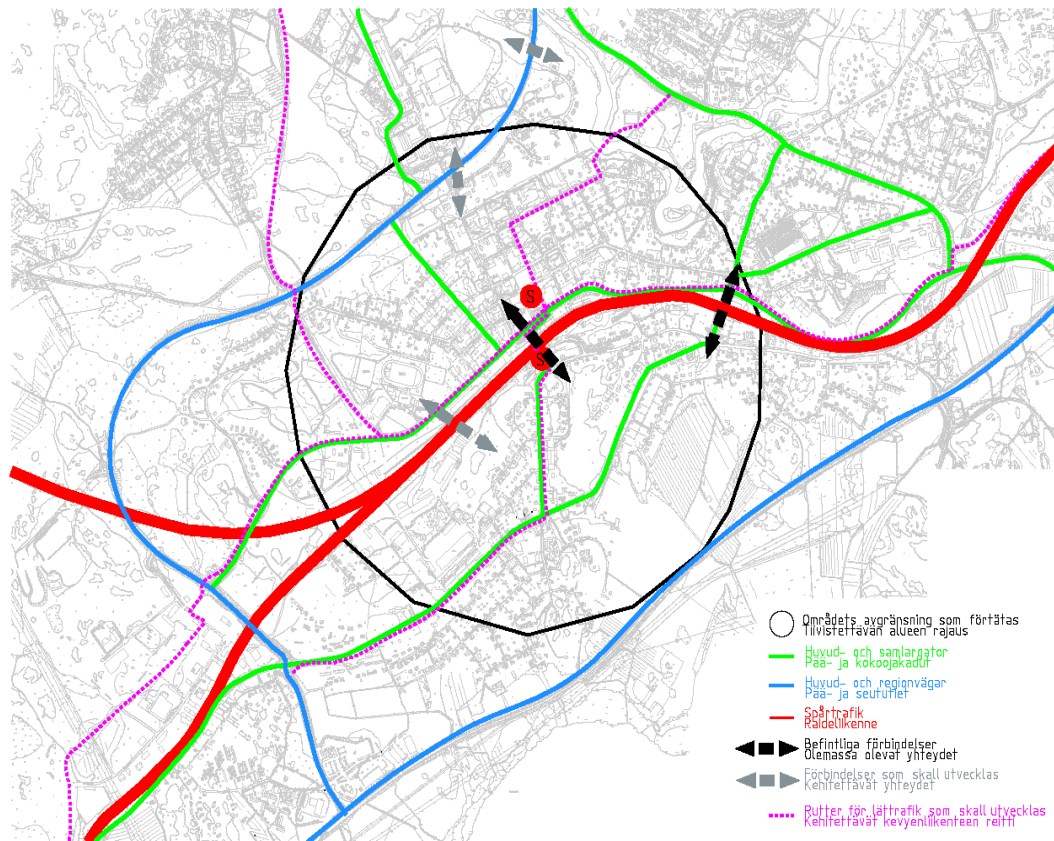


Bild 33. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 1: Utvecklingsbild över trafiken.

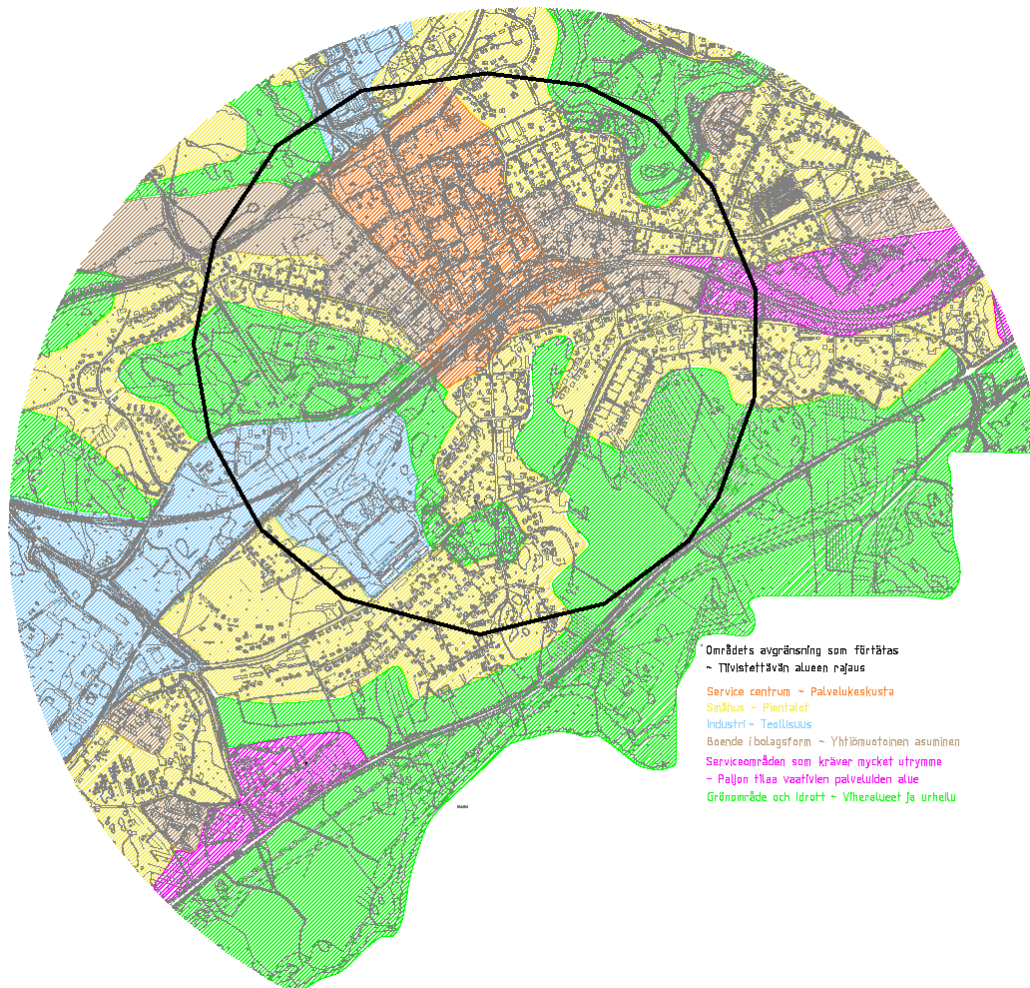


Bild 34. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 2: Utvecklingsbild över markanvändningen.

I 42 § i lagen om områdesanvändning konstateras följande: Om generalplanen är uppenbart föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas.”

I tabellen nedan redogörs för hur planen beaktar dessa innehållskrav.

Granskning ur generalplanens perspektiv	
<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomin och ekologin är hållbara;	Detaljplanen för Karis centrumområde ligger i sin helhet på området för den förtätande beteckningen i landskapsplanen. Området bör utvecklas effektivare än det omgivande området och det bör bland annat stöda sig på kollektivtrafik, cykel- och gångtrafik. Planområdet har ett idealt läge mitt i en knutpunkt för kollektivtrafiken. Det är även möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät och genom att uppdatera och förbättra det uppnås en mera trivsamt och hållbar

	<p>stadsstruktur. Samhällsstrukturen görs tätare innanför gränserna för det område som anvisats för samma ändamål i landskapsplanen.</p>
<p>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses;</p>	<p>Det boende som anvisas i planen ligger mitt bland offentlig service och affärsbyggnader. Planen möjliggör servicebyggande i Karis tätortsområde.</p>
<p>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin</p>	<p>Området för detaljplanen har ett gynnsamt läge med tanke på trafiknätet. Det är möjligt att förverkliga ett väl fungerande kollektivtrafik- och lättrafiknät. Gång- och cykeltrafik har beaktats i planen. Planeringen och även den detaljerade planeringen sker genom gatuplanerna. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Området ligger i ett område med vatten- och avloppsnät. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.</p>
<p>5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;</p>	<p>Planen möjliggör bättre leder för gång- och cykeltrafik samt en tydligare stadsbild. Strävan är att framhäva de små närreklamations- och parkområdena i centrum bättre i planen. I planen tryggas förbindelserna till större rekreativområden på den norra sidan av området. Strävan är att påverka boendemiljöns kvalitet genom noggranna bestämmelser som styr byggnadssättet. Strävan är att bevara det särpräglade byggnadsbeståndet och de typiska vyerna i Karis centrum bl.a. genom byggnadsskyddsbestämningar.</p>
<p>6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv</p>	<p>Planlösningen förbättrar företagets och affärsaktörernas möjligheter att etablera sig i Raseborg på ett flexibelt sätt. Områdesreserveringarna gör det möjligt att placera affärsutrymmen i området. Den befintliga butikskulturen i centrumområdet stöds genom planen. Planen gör det möjligt att förbättra den lokala konkurrenssituationen. Målet är att utnyttja de lokala invånarnas köpkraft och erbjuda så mångsidig service som möjligt på gångavstånd.</p>
<p>7) att miljöolägenheterna minskas;</p>	<p>I de norra delarna av planen planeras byggnaderna och de övriga konstruktionerna med avsikten att minska bullerolägenheterna från omfartsvägen i de bostadsområden som finns i närheten av planen.</p>
<p>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</p>	<p>I området finns inga betydande naturvärden. I planen ges noggrannare bestämmelser om byggande för att den byggda miljös värde ska bevaras. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom planbestämmelser för planteringar på tomterna, i miljön och på parkeringsområdena. I planen ingår separata bestämmelser som</p>

	berör grundvattnet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	Planen minskar inte avsevärt antalet av rekreativområden. Befintliga rekreativområden bevaras och strävan är att framhäva deras ställning genom planen. Även tillgängligheten till områdena förbättras genom nya leder för gång- och cykeltrafik.

5.5 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 energiekonomi samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

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.

Konsekvenser för stadsbilden och -strukturen

Det område som ska detaljplaneras består till största delen av befintlig byggd miljö med fungerande tätortsservice. De markanvändningsförändringar som eftersträvs i planläggningen har konsekvenser för stadens bostadsutbud, ekonomi, placering av offentliga tjänster samt för områdets miljö och stadsbild. Den nybyggnation som planerats till området anpassas till den omgivande stadsbilden och -strukturen.

Byggandet kommer att öka invånarantalet i Karis stadsdel. Detta kan anses vara en positiv konsekvens för att bevara och utveckla servicen i området.

Den nybyggnation som möjliggörs i planområdet domineras av flervåningshus, vilket följer den nuvarande bygglinjen i centrumområdet när det gäller stil och massa.

Det kvartersområde för flervåningsbostadshus och kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader som läggs till på en central plats i planområdet mellan Köpmansgatan och Forsströmsgatan, gör det möjligt att riva eller sanera gamla affärsbyggnader som är i dåligt skick och förbättra stadsbilden i centrumområdet.

De affärslokaler som placeras i gatuplanen passar väl in i den småstadsliknande karaktären för Karis centrum. Avsikten är att framhäva och bevara karaktären i planen genom att utfärda fler bestämmelser för affärslokalerna i området, främst längs Köpmansgatan, endera som tvingande eller möjliggörande. Tillika är planen flexibel och tar i beaktande att framtidens behov kan vara annorlunda än de behov som nu finns.

Konsekvenser för landskapet, miljön och naturen

Avsikten med planen är att göra stadsbilden tätare men ändå bevara den karaktär som är typisk för Karis centrum.

Den gamla kommungränsen som går längs med granngatan (Karis–Pojo) suddas ut genom att placera stadsliknande byggnader på båda sidor om gränsen.

Strävan är att bevara de för Karis typiska raderna av ädelträd längs gatorna och att bevara och öka mängden planteringar och träd bland annat med tanke på trivsamt, dagvattenhantering, koldioxidbindning, biodiversitet och andra fördelar som en grön och lummig omgivning har. I planen anvisas inga nya betydande park- eller grönområden, endast en liten park intill Fokushuset i kvarter 71. Strävan är att framhäva de befintliga parkerna och grönområdena genom att förbättra deras tillgänglighet till exempel genom att öka gång- och cykellederna.

I planområdet finns inga områden som är i naturtillstånd.

Konsekvenser för klimatet

Planområdet kompletterar och utvecklar den existerande samhällsstrukturen i centrum av Karis som redan till stor del är utbyggt. Detaljplanen fokuserar bland annat på att förtäta byggandet på områden som ligger på gångavstånd från service och kollektivtrafik, vilket minskar på behovet av till exempel privatbilism som orsakar koldioxidutsläpp. Bestämmelserna för byggnation är flexibla för att möjliggöra mångsidig användning allt efter att samhället utvecklas.

Eftersom planområdet redan till stor del är utbyggt kommer den existerande infrastrukturen att bevaras, liksom en stor del av det existerande byggnadsbeståndet. Gamla, värdefulla byggnader skyddas.

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. Det faktum att tekniska utrymmen och utrymmen för sophantering inte belastar byggrätten gör det möjligt att ha anordningar som producerar förnybar energi och ändamålsenliga utrymmen för sophantering och återvinning.

Kompletteringsbyggande sker endera genom att bygga nya våningar på existerande hus eller genom att riva existerande byggnader och bygga nya hus med flera våningar för att förtäta centrumområdet och främja en hållbar stadsutveckling. Rivningen och nybyggnationen har negativa klimateffekter men tillika medför det inte till exempel en minskning av gröna ytor, utan snarare tvärtom då det i planen finns många bestämmelser om att bevara och öka grönområden, grönstrukturer och träd. Gröntak och takträdgårdar är tillåtna i hela planområdet så nya byggnader kan både ha gröna tak och anordningar för att producera förnybar energi.

Strävan är att öka antalet träd i stadsbilden vilket till exempel medför en svalkande effekt vid hett väder, binder koldioxid och avgaser, förhindrar erosion, medför positiva hälsoeffekter för invånarna och bland annat fungerar som förbindelsekorridorer för organismer mellan olika grönområden.

Planområdet utgörs av centrum i Karis och all service är tillgänglig till fots. Vidare ligger järnvägsstationen på gångavstånd från alla bostadsområden i planområdet. Cykel- och gångbanor är genomtänkta och det finns en led som går tvärs igenom hela planområdet och förbinder den norra delen med den södra. Grönområden för rekreation ligger också på gångavstånd.

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 hett väder.

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 klimatförändringen medför



Bild 35. För planområdet har gjorts en bedömning av klimatpåverkan med hjälp av det webbaserade verktyget KILVA. Grafen visar hur planens klimatesiliens betonas. Ju mera färgade "kakbitarna" är, desto bättre bedöms klimatesiliensen vara (<https://kilva.azureedge.net/>).

Planens inverkan på kollagret år 2030

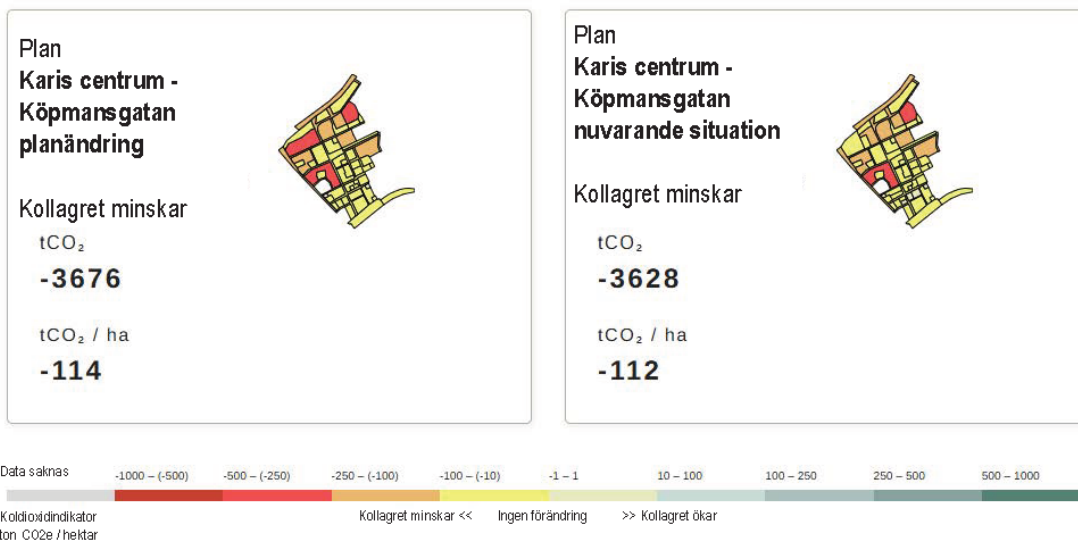


Bild 36. Bilden visar förändringen i kollagret i olika markanvändningsscenarioer genom en analys gjord i det webbaserade verktyget Hiilikartta. Till vänster visas den aktuella detaljplaneändringen, till höger visas den nuvarande situationen, så som planområdet nu är bebyggt. Skillnaden mellan detaljplaneändringen och den nuvarande situationen är inte stor (<https://hiilikartta.avoin.org/>).

Sociala konsekvenser

Det nya byggande som anvisas i detaljplanen ligger utspritt över området och kompletterar det gamla byggnadsbeståndet. Det har ingen negativ inverkan på befintliga kvarter.

De kvarter med flervåningshus som anvisats till den norra delen av området kommer att innebära en avsevärd 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 negativa konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren, utan det innebär att stadslandskapet fortsätter norrut och fungerar som ett så kallat staket och en buffert i kanten av omfartsvägen.

Trafiklösningarnas konsekvenser

I planen riktas de största konsekvenserna till förbindelserna för gång- och cykeltrafik. I de norra delarna av området flyttas en anslutningskorsning till omfartsvägen.

I planen fästs särskild uppmärksamhet vid leder för gång- och cykeltrafik. De har preciserats och ökats. Gång- och cykellederna kommer att ha en positiv inverkan på tillgängligheten till parker, rekreationsområden och service. Strävan är att anlägga en smidig gång- och cykelled genom hela planområdet ända från Bangatan till Pentbyvägen. Tanken är att leden bland annat ska göra det tryggare för skolelever att röra sig i området.

Trafiklösningarna på skolcampusområdet, som ligger i den norra delen av planen, förbättras och förtydligas i planen. På så sätt blir området ännu mer enhetligt och det skapas en säkrare trafikmiljö även på gatuområdena kring skolorna.

Avsikten är att anslutningen till Västra omfartsvägen ska flyttas närmare den norra ändan av Köpmansgatan. 18–20 § i landsvägslagen förutsätter att det utarbetas en översiktsplan för landsvägen om projektets konsekvenser inte är lindriga eller om landsvägens läge och dess konsekvenser inte redan har avgjorts tillräckligt i detaljplanen eller i den rättsverkande generalplanen. I samband med detaljplaneringen av Karis centrum-Köpmansgatan kan det nya läget för landsvägen och konsekvenserna av dess utbyggnad för de närliggande områdena vara granskade i tillräcklig utsträckning.

För flyttningen av anslutningskorsningen till Västra omfartsväg gjordes en separat preliminär allmän plan (Trafik- och anslutningsgranskning Västra omfartsvägen–Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy). Avsikten med att flytta korsningen är att i första hand göra genomfartstrafiken i Pentby bostadsområde lugnare. I utkastskedet föreslogs att anslutningen skulle flyttas enligt planen till en ny plats mittemot anslutningen till flervåningshuset längs Pentbyvägen. Utifrån den respons som lämnades in om utkastet och de diskussioner som förts med gatuplaneringsavdelningen vid Raseborgs stad har en ny utredning utarbetats för anslutningen (Trafikplan för förflyttning av Pentbyvägens anslutningsområde, Sari Kivinen/SitoWise 1/2018). Avsikten är att flytta anslutningen ännu längre västerut från den plats som anvisas i utkastet, dvs. från flervåningshuset på adressen Pentbyvägen 3. Då anslutningen flyttas längre västerut kommer bostadsområdet i Pentby att bli ännu lugnare än i nuläget då trafiken genom området förkortas. Den plats för anslutningen som föreslås i utredningen förutsätter ändringar för kollektivtrafikhållplatsen på den norra sidan av omfartsvägen. Förbindelserna för gång- och cykeltrafik försämras inte utan bevaras oförändrade och förbindelsen till hållplatsen styrs under omfartsleden genom en tunnel för gång- och cykeltrafik.

Handelslösning

De nya affärslokaler som är möjliga att placeras i planområdet förstärker ytterligare läget av Karis köpcentrum i en trafikmässig knutpunkt. Nya, flexibla affärslokaler kan anses ha en positiv inverkan på köpkraftens tillväxt. Strävan är att bevara köpkraften i Karis stadsdel.

Handelslösningarna i Karis har utretts bland annat i samband med detaljplaneringen av Läpps område (Raseborgs stad, handelsutredning för Läpps område, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy). I utredningen beskrevs behovet av affärsutrymme för detaljhandel i hela Karis stadsdel fram till 2030. Behovet är 17 000 v-m². Andelen övrig specialvaruhandel har uppskattats till 10 000 v-m².

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. Genomförandet av kvarter 74 som ägs av staden kräver separata investeringar av staden för att förbättra de gatu- och kommunaltekniska nätverken. De största trafikinvesteringarna berör flyttningen av anslutningen till Pentbyvägen närmare den norra ändan av Köpmansgatan. De kostnader som uppstår genom flytten av anslutningen har inte bedömts i planen. De verkliga kostnaderna bedöms i samband med den noggrannare planeringen av anslutningen.

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. En större helhet bildas av kvarter 74. 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.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer på plankartan och de behandlas delvis även under punkt 5.3 Områdesreserveringar.

5.7 Namn

I planen föreslås ett nytt gatunamn, ett nytt namn på ett allmänt område och ett nytt namn på en cykel- och gångväg. Om namnen ges förslag i planens förslagsskeden och utlåtande om förslagen begärs från Raseborgs stads gatunamnskommitté.

En ny gata har lagts till i planen och den får nytt namn. Som namn på den nya gatan som fungerar som en infart från Västra omfartsvägen i planområdets norra del föreslås Pentby porten.

Parkområdet mellan kvarteren 6 och 72 har i folkmun redan det etablerade namnet "Feldtska tomten" som tillämpats för att skapa namnet Feldtska parken som används i planen. På platsen fanns tidigare släkten Feldts hus som revs under 1970-talet. Släkten Feldt spelar en viktig roll i områdets och platsens historia och nutid.

Gång- och cykelvägen som löper genom parkområdet som ligger mellan Bulevarden och Gamla stadshuset och som sammanbinder gång- och cykelförbindelsen mellan Skolgatan och Johan Gardbergs gata föreslås få namnet Hille Finnbergs stråk. Finnberg var en kulturhistoriskt betydelsefull kvinna i Karis. Hille Finnberg bodde och hade sin fotoateljé ungefär på platsen för nuvarande Latvalas butik.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet sker i tillämpliga delar i enlighet med lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning, utöver planens bestämmelser.

Gällande grönområden finns det bestämmelser i planen. Parkområdena förverkligas enligt parkplaner som utarbetas separat med beaktande av planbestämmelserna.

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. Kontaktuppgifter

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

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

Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-post-adress:
planlaggning(at)raseborg.fi

Bilaga 1.



Beskrivning för detaljplan
Kortnamn: Penttynie
skala: 1:500
koordinat-system: ETRS-TM35
nåtkombarhet: N2000
Beskrivning: Planläggning uppfyller kraven på beaktandet för
en detaljplan.
Kartan är utarbetad utifrån 1:10000 ortskarta som kompletterats
med utfäst utvärdering.
Utgivningsdatum: 01.04.2025
Utgivningsorgan: OULU PENNKÄLLÄ

RASEBORGS STAD
KARIS CENTRUM-
KÖPMANSGATAN
Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 51 kvarter 3-6, tomterna 1-4, 6-7, 13 och 15 i kvarter 7, kvarter 26-29, 31-33 samt tomterna 3-5 i kvarter 34 och tomt 4 i kvarter 2 i gällande detaljplaner.

I stadsdelen Pojo kvarter 45-48 i gällande detaljplan.

Samt till området hörande gatu- och grönområden och område för landsväg.

Med planen bildas:

Stadsdel 51 kvarter 70, 72-74 samt till området hörande gatu- och grönområden.
Stadsdel 71 område för landsväg.

RAASEPORIN KAUPUNKI
KARJAAN KESKUSTA-
KAUPPIAANKAKTU
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteileita 3-6, korttelissa 7 tontteja 1-4, 6-7, 13 ja 15, kortteileita 26-29, 31-33 sekä korttelissa 34 tontteja 3-5 ja korttelissa 2 tonttia 4.

Pohjan kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteileita 45-48.

Sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita ja maantietä.

Kaavalla muodostuu:

Kaupunginosassa 51 korttelit 70, 72-74 sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita.

Kaupunginosassa 71 maantietä.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

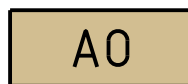
Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för småhus.



Kvartersområde för fristående småhus.



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Bostäder får inte placeras i gatunivå ut mot gatan.



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där serviceboende är tillåtet.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon, kadun puolelle.

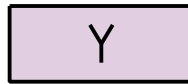
Asuin, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue missä palveluasuminen on sallittua.

Kvartersområde för servicebyggnader.



Palvelurakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och vård.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader. För byggnadssättet gäller separata anvisningar. En bilplats per 30 v-m² ska reserveras.



Liikerakennusten korttelialue. Aluetta koskevat erilliset rakentamistapaohjeet. Alueelta on varattava yksi autopaikka 30 k-m² kohti.

Park.



Puisto.

Park. På området får placeras byggnader och konstruktioner som betjänar kulturverksamhet inklusive caféverksamhet.



Puisto. Alueelle saa sijoittaa rakennuksia ja rakennelmia, jotka palvelevat kulttuuritoimintaa mukaan lukien kahvilatoimintaa.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för landsväg.



Maantien alue.

Område för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 50 % anvisas för bilplatser i kvarteren 2 och 6. Vid byggande av området ska existerande trädbestånd vid mån av möjlighet bevaras och bilarna på ett naturligt sätt inplaceras mellan träden.



Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää korttelien 2 ja 6 autopaikkoja varten. Alueen rakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja autopaikat tulee sijoittaa luontevastilomittain puukasvillisuuden kanssa.

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar. Anläggningens fasader ska passa in i stadsbilden. Bilplatser får placeras på byggandens tak. I anläggningen får anvisas kvartersvisa parkeringsplatser för bostäder enligt skilt avtal.



Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Laitoksen julkisivut tulee sopia kaupunkikuvaan. Autopaikkoja saa sijoittaa rakennuksen katolle. Laitoksessa voidaan osoittaa korttelikohtaisia pysäköintipaikkoja asunnoille erillisen sopimuksen mukaisesti.

Kvartersområde för bilplatser.



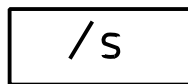
Autopaikkojen korttelialue.

Skyddsgrönområde. Området ska bevaras trädbevuxet.



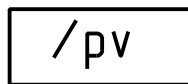
Suojaviheralue. Alue tulee säilyttää puustoisena.

Område där miljön bevaras.



Bostadshus och tillhörande gårdsbyggnader på området får inte rivas. Nya bostadshus och gårdsbyggnader ska byggas så, att de i fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer byggnadernas särdrag på området.

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.



Vid nybyggnation ska motorfordonens kör- och parkeringsområden för mer än fem bilar samt de platser där sopkärl placeras beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämda områdets avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet.

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.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Stadsdelsgräns.



Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för byggnadsytans delområde.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Maanalaisten uusien kellareiden rakentaminen on kielletty.

Uudisrakentamisessa moottoriajoneuvojen ajo- tai pysäköintialueet useammalle kuin viidelle autolle sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältyvällä rakenteella. Em. alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.


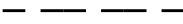

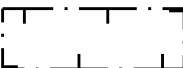
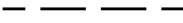
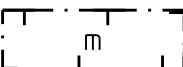
Rakentaminen ja maankaivuun sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu- tai muutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

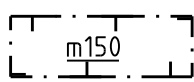
Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Rakennusalan osa-alueen raja.

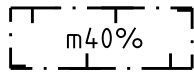
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	51	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	BANGATAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Det understreckade talet anger den byggnadsrätt som ovillkorligen ska iakttas.	<u>200</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Understreckad romersk siffra anger antalet våningar som ovillkorligen skall iakttas i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	<u>II</u>	Roomalaisen numeron alleviivaus osoittaa ehdottomasti rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun käytettävän kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	$\frac{1}{2}$III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	IV<u>$\frac{1}{2}$</u>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=1.0	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.		Ohjeellinen rakennusala.
Byggnadsyta där butik får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

Understreckningen anger den våningssyta som inom byggnadsytan ovillkorligen ska reserveras för butikslokaler.



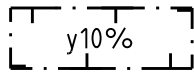
Alleiviivaus osoittaa rakennusalalle ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

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



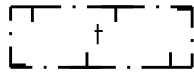
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.

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



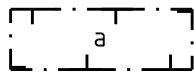
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää julkisia lähipalveluja varten.

Byggnadsyta där envånings ekonomibyggnad får placeras.



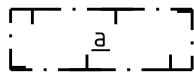
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksi-kerroksisen talousrakennuksen.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



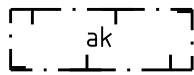
Auton säilytyspaikan rakennusala.

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



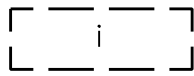
Ehdottomasti melusuojauksen takia toteutettavan auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta där konstruktioner för förvaring av fordon och utrymmen för avfallshantering får placeras.



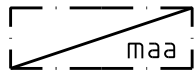
Rakennusala, jolle saa sijoittaa ajoneuvojen säilytystä palvelevia rakennelmia sekä jätehuoltotiloja.

Del av byggnadsyta som ska planteras om ingen byggnad placeras där.



Rakennusalan osa, joka tulee istuttaa, jos sille ei sijoitu rakennusta.

Underjordiskt utrymme, där man kan placera parkeringsplatser, lagerutrymmen samt tekniska utrymmen och skyddsrum, vilka ej räknas till byggrätten. Gårdsdäcket bör dimensioneras att hålla tungt räddningsfordons tyngd.



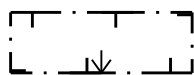
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa auto-paikkoja, varastoja sekä teknisiä tiloja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Pihakansi tulee mitoittaa kestävästi raskaan pelastusajoneuvon paino.

Genomfartsöppning i byggnad, läget riktgivande.



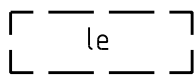
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti likimääräinen.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



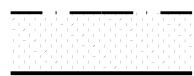
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras. Läget är riktgivande. Infart till tomt tillåten genom området.



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

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



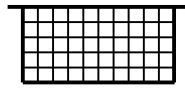
Säilytettävä/istutettava puurivi, puiden sijainti on ohjeellinen.

Gata.



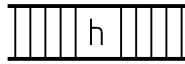
Katu.

Öppen plats. På området får placeras dagvatten- och andra parkkonstruktioner.



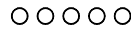
Aukio. Alueelle saa sijoittaa hulevesi- ja puistorakenteita.

Gata reserverad för gångtrafik där servicetrafik är tillåten.



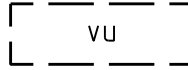
Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Friluftsled.



Ulkoilureitti.

Riktgivande för lek- och idrottsplan reserverad del av område.



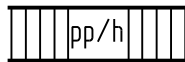
Ohjeellinen leikki- ja urheilukentäksi varattu alueen osa.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



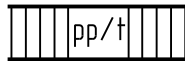
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



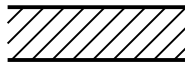
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.



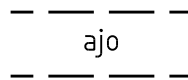
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Gårdsgata.



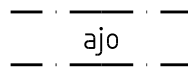
Pihakatu.

Till sitt läge riktgivande körförbindelse.



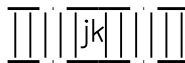
Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



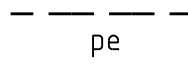
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



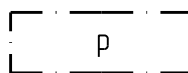
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Del av, till sitt läge riktgivande, område reserverat för räddningsväg för AK-kvartersområdet. För förverkligandet och underhållet av räddningsvägen svarar markägarna i AK-kvartersområdet.



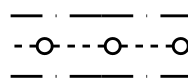
AK-korttelialueen pelastustieksi varattu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa. Pelastustien toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat AK-korttelialueen maanomistajat.

Parkeringsplats.



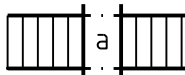
Pysäköimispaikka.

För ledning reserverad del av område.



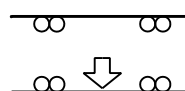
Johtoa varten varattu alueen osa.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



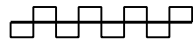
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(1,2,3)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Träd som skall skyddas.



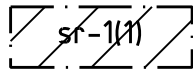
Suojeltava puu.

Byggnad som ska skyddas.

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden värdefull byggnad.

Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör byggnaden, dess fasads eller vattentaks arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildens värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, ska det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande inbegäras.

Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numreringen av byggnadsskyddsobjekt.

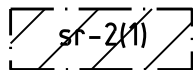


Suojeltava rakennus.

Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat rakennuksen, sen julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselsösten rakennussuojelukohteiden numerointiin.

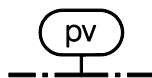
Byggnad som ska skyddas vars gatufasad ska bevaras ut mot Köpmansgatan.

Bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt och stadsbildsmässigt värdefull fasad. Byggnadens gatufasad får inte rivas. De kulturhistoriska, arkitektoniska och för stadsbilden värdefulla särdragen i byggnaderna ska bevaras. Vid fasadrenoveringar på byggnaderna ska användas ursprungliga eller motsvarande material. I samband med behandling av bygglov ska det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande inbegäras.



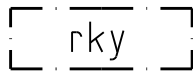
Suojeltava rakennus, jonka katujulkisivu tulee säilyttää Kauppiaankadun puolella. Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivu. Rakennuksen katujulkisivua ei saa purkaa. Julkisivun kulttuurihistorialliset, rakennustaliteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

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



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

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

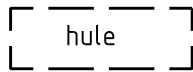
På området är det inte tillåtet att genomföra åtgärder som minskar värdet av kulturlandskapet och den historiskt sett betydande områdeshelheten.

I samband med ändringsarbeten på området ska det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande inbegäras.

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



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



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

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

Alueella tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

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

Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytyks- tai puhdistamisratkaisuja.

Allmänna bestämmelser:

Ordningsföljd för genomförandet av detaljplanen:

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

Möjlig förorenad jordmån:

I kvarter 74, på tomt 5 bör förorening i jordmånen utredas. Förorenad jordmån ska vid behov saneras senast i samband med markarbete-, byggnads- och/eller grävarbetsåtgärder.

Nybyggen:

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

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

Räddningsvägar:

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.

Butiksutrymmen:

Med butiksutrymme menas i planen affärs- och kontorsutrymmen. Ovillkorligt anvisad butiklokal ska placeras i byggnadens gatuplan.

Minimiantal bilplatser:

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

Y- och YS-kvartersområden: 1 bp/200 v-m²
1 bp/400 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

AK-kvartersområden: 0,5 bp/bostad
0,25 bp/bostad i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

AP- och AO-kvartersområden: 2 bp/bostad

AL-, AL-1, ALY- och P-kvartersområden, samt butiks- och offentliga närserviceutrymmen inom AK-kvartersområden:

bostadsutrymmen: 0,5 bp/bostad
0,25 bp/bostad i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
affärsutrymmen: 1 bp/100 v-m²
1 bp/200 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
kontorsutrymmen: 1 bp/100v-m²
1 bp/200 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning
allmänna utrymmen och offentliga närserviceutrymmen: 1 bp/200 v-m²
1 bp/400 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

Med butiksutrymmen avses affärs- och kontorsutrymmen.

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

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

Bilplatser får anvisas på en annan tomts område eller i en gemensam parkeringsanläggning, under förutsättning att ett avtal om parkeringsarrangemangen har ingåtts. Avtalet ska vara giltigt innan bygglov beviljas. Gällande bilplatserna för tomt 4 i kvarter 6 får dessa anvisas på tomt 1 i kvarter 72, under ovan nämnda förutsättningar.

Buller- och vibrationskydd i kvarter 34, 70, 71 och 74:

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

På de byggnader som gränsar till Nils Grabbegatan, Köpmansgatan och skyddsområdet mot västra omfartsvägen ska fasadernas balkonger glasas in. Över lag ska balkonger glasas in om de utsätts för trafikbuller som överstiger 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

Bostäderna i ALY-kvartersområdet i kvarter 74, där medelljudnivån vid fasaderna dagtid är 55–60 dB, ska öppna sig även på sådan fasad av huset, där gårdsområdets bullernivå inte överstiger riktvärdet. Alternativt ska för bostadslokalerna kunna ordnas balkong, fönster, dörr e.d. för att garantera trivselen och hälsosamheten på så sätt, att bullernivån vid dem på dagen är under 55 dB och på natten under 45 dB då eventuell balkonginglasning är delvis öppen.

I kvarteren 34, 70 och 71 ska vid beviljande av bygglov säkerställas att byggnadernas ytterväggars, fönsters och andra konstruktioners ljudisolering mot buller är tillräcklig och följer riktvärdena i Statsrådets beslut om bullernivåer 993/1992. Byggnaderna ska dessutom vid behov konstrueras så att byggnadernas 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.

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

AK, AL, AL-1 och ALY-kvartersområde:

På byggnaderna tillåts inte synliga elementfogar.

Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra ska lek- och vistelseområden samt till dem anslutna planteringar planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att gärda gränser mellan tomterna.

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- eller dylika utrymmen.

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

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

I kvarter, där byggandet har på gatusidan bestämts fast i byggnadsrutan, ska fasadens balkonger inte vara utskjutande. Balkonger belägna på kvartersområdets inre fasader kan byggas utanför byggnadsytan.

På tomt 3 i kvarter 6 ska byggnaden till stil, färgsättning, material, fasadindelning, takform, taklutning och takmaterial anpassas till den skyddade byggnaden på samma tomt.

På tomt 4 i kvarter 6 samt i kvarter 72 och 74 ska byggnadernas fasadmateriell vara puts och färgen ska vara ljus. Byggnadernas takform ska vara sadel, valmat eller pulpet. Taket ska vara mörkgrått eller svart. Byggnadernas fasader ska följa ett enhetligt byggnadssätt i hela kvarteret. Fasadernas balkonger får inte vara utskjutande i kvarter 72 och på tomt 4 i kvarter 6. I kvarter 74 får balkongerna inte vara utskjutande på fasaden mot Nabogatan.

På tomt 3 i kvarter 7 ska byggnadernas fasadbehandling vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och de ska följa ett enhetligt byggnadssätt. Byggnadernas fasadmateriell ska vara i huvudsak på plats murade tegel, rapping, träbeklädnad eller annat motsvarande. Färgen ska vara ljus. Byggnadens takform ska vara platt eller låglutande, 0–14 grader. Taket ska vara mörkgrått eller svart.

På tomt 5 och 6 i kvarter 31 samt tomt 4 i kvarter 32 ska byggnaderna längs Köpmansgatan till stil, färgsättning, material, fasadindelning och stenfotens utseende anpassas till byggnad på tomt 3 i kvarter 32. Byggnadernas takform ska vara sadel och taklutningen 7-14 grader. Byggnadernas takläggningmaterial ska vara falsad plåt. Taket ska vara tegelrött eller svart.

På tomt 6 i kvarter 31 ska byggnaden som vetter mot Tempelgatan ha fasadmaterial av puts och vara ljusfärgad.

På tomt 8 i kvarter 31 ska nybyggnad till sin stil anpassas till skyddad befintlig byggnad på tomten. Nybyggnadens takstil ska vara sadeltak och till färgen mörk. Byggnadens fasadmaterial ska vara puts och färgen ska vara ljus.

I kvarter 32 tomt 4 mot Köpmansgatan ska femte våningen vara indragen.

På tomterna 1, 4 och 5 i kvarter 70 ska byggnaderna till stil, färgsättning, material, fasadindelning och stenfotens utseende anpassas till de skyddade byggnaderna på tomterna 1, 2 och 3 i kvarter 34. Byggnadernas fasadbehandling ska vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Byggnadernas takform ska vara sadel eller pulpet och taklutningen 7-14 grader. Byggnadernas takläggningmaterial ska vara falsad plåt. Taket ska vara tegelrött eller svart. Balkonger får inte placeras på fasaden mot Köpmansgatan.

På tomt 3 i kvarter 70 ska byggnadens fasadmaterial vara puts och färgen ljus. Byggnadernas fasadbehandling ska vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Taket ska vara platt eller låglutande, 0-14 grader. Taket ska vara mörkgrått eller svart.

Y-kvartersområde:

I kvarter 26 ska nybyggnaden anpassas angående stil, utseende och färg till den skyddade byggnaden på tomt 4 i kvarter 26. Byggnadens fasadmaterial ska vara puts eller sten och färgen ska vara ljus. Byggnadens takform ska vara sadel, valmat eller pulpet. Byggnadens takläggningmaterial ska vara falsad plåt och färgen svart.

LPA- och LPA-1-kvartersområde:

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

Körförbindelse till angränsande tomter kan ordnas genom LPY-kvartersområden.

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

Områdena bör struktureras och avgränsas med planteringar.

LPY-kvartersområde:

På områdena får placeras obligatoriska parkeringsplatser för närområdets kvarter.

Körförbindelse till angränsande tomter kan ordnas genom LPY-kvartersområden.

Anläggningens fasader ska passa in i stadsbilden. Bilplatser får placeras på byggandens tak. I anläggningen får anvisas kvartersvisa parkeringsplatser för bostäder enligt skilt avtal.

VP-kvartersområde:

Parkområdena förverkligas enligt separat uppgjorda parkplaner.

Träd som planteras vid Bulevarden bör vara ädla lövträd.

Reklamanläggningar:

I samband med bygglov ska uppgöras en plan för uterekla enligt teman som stöder byggnadernas arkitektur.

Tekniska utrymmen och anordningar:

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

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.

Grönstruktur:

Gröntak och takträdgårdar är tillåtna i hela planområdet.

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lek område eller trafik ska förses med planteringar och hållas i vårdat skick. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden. Existerande träd ska i första hand bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.

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

På skötta grönområden ska vilda blommor och pollineringsväxter föredras.

I skötseln av grönområden bör man främja naturens mångfald (bland annat grönförbindelser, skiktning, kontinuitet av död ved) och kolbindningen.

Dagvatten:

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 när det gäller nybyggnation. Regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas på fastigheterna. Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

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

Ytmaterialet på fastigheternas ute- och lekplatser ska i huvudsak vara vattengenomträngande.

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.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Yleisiä määräyksiä:

Asemakaavan toteuttamisjärjestys:

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

Mahdollisesti pilaantunut maaperä:

Korttelissa 74, tontilla 5 maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava viimeistään maarakennus-, rakennus- ja/tai kaivutoimenpiteiden yhteydessä.

Uudisrakennukset:

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

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

Pelastustiet:

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.

Myymälätilat:

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

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

Y- ja YS-korttelialueet: 1 ap/200 k-m²

1 ap/400 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

AK-korttelialueet: 0,5 ap/asunto

0,25 ap/asunto sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

AP- ja AO-korttelialueet: 2 ap/asunto

AL-, AL-1, ALY- ja P-korttelialueet, sekä AK-korttelialueiden myymälätilat ja julkisten lähipalveluiden tilat:

asuintilat: 0,5 ap/asunto

0,25 ap/asunto sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

liiketilat: 1 ap/100 k-m²

1 ap/200 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

toimistotilat: 1 ap/100 k-m²

1 ap/200 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

yleiset ja julkisten lähipalveluiden tilat: 1 ap/200 k-m²

1 ap/400 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

Myymälätiloilla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

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

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

Autopaikat voidaan osoittaa toisen tontin alueelle tai yhteiseen pysäköintilaitokseen, mikäli pysäköintijärjestelyistä on tehty sopimus. Sopimus tulee olla voimassa ennen rakentamisluvan myöntämistä. Korttelin 6 tontin 4 autopaikat voidaan osoittaa korttelin 72 tontille, edellä mainituin edellytyksin.

Melun- ja värinäntorjunta korttelissa 34, 70, 71 ja 74:

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

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

Korttelissa 74, ALY-korttelialueella olevien asuntojen, joilla julkisivujen päiväajan keskiäänentaso on 55-60 dB, tulee avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa piha-alueen melutaso ei ylitä melun ohjearvoa. Vaihtoehtoisesti asuinhuoneistoille tulee viihtyvyyden ja terveellisyyden takaamiseksi voida järjestää parveke, ikkuna, ovi tms. siten, että melutaso niiden kohdalla on päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB mahdollisen parvekelasituksen ollessa osittain auki.

Kortteleissa 34, 70 ja 71 rakennuslupaa myönnettäessä on varmistettava, että rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristys on riittävä ja täyttää vaatimukset Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992). Rakennukset on sen lisäksi rakennettava siten, että VTT:n julkaisun 2278 (2004) mukaisesti rakennusten värähtelyn tunnusluku VW_{95} ei ylitä arvoa 0,3 mm/s ja ettei runkomelu ylitä 35 dB.

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

AK, AL, AL-1 ja ALY -korttelialue:

Rakennuksissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

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

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

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

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

Kortteleissa, joissa rakentaminen on määrätty kadun puolelta kiinnirakennusruudun reunaan, kadunpuoleisten julkisivuparvekkeiden ei tule olla ulkonevia. Korttelialueiden sisäpuolisten julkisivujen parvekkeet voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Korttelin 6 tontilla 3 rakennuksen tulee tyyliältään, väritykseltään, materiaaleiltaan, julkisivun jäsentelyltään, kattomuodoltaan, kattokaltevuudeltaan ja katemateriaaliltaan sopeutua samalla tontilla sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen.

Korttelin 6 tontilla 4 sekä kortteleissa 72 ja 74 rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rapattu ja värityksen vaalea. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai pulpettikatto. Katon värin tulee olla tummanharmaa tai musta. Rakennusten julkisivujen tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa koko korttelin alueella. Parvekkeet eivät saa olla ulkonevia korttelissa 72 eikä korttelin 6 tontilla 4. Korttelissa 74 parvekkeet eivät saa olla ulkonevia Naapurinkadun puoleisella julkisivulla.

Korttelissa 7 tontilla 3 tulee rakennusten julkisivukäsittelyn olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista, yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla pääosin paikallaan muurattu tiili, rapattu, puuverhous tai muu vastaava. Värin tulee olla vaalea. Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakattoinen tai loivasti kalteva, 0-14 astetta.

Korttelissa 31 tontilla 5 ja 6 sekä korttelissa 32 tontilla 4 Kauppiaankadun varrella olevien rakennusten tulee tyylliltään, väriykseltään, materiaaliltaan, julkisivun jäsentelyltään ja kivijalan ulkonäöltään sopeutua korttelissa 32 tontilla 3 olevaan rakennukseen. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakattoinen ja kattokaltevuuden 7-14 astetta. Kattomateriaalin tulee olla saumattu pelti. Katon värin tulee olla tiilenpunainen tai musta.

Korttelin 31 tontilla 6 Tempelikatua kohti avautuvan rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla rappausta ja väriyksen vaalea.

Korttelissa 31 tontilla 8 tulee uudisrakennuksen sopeutua tyylliltään tontilla olevaan suojeltuun rakennukseen. Uudisrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto ja väriykseltään tumma. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla rapattu ja väriyksen vaalea.

Korttelissa 32 tontilla 4 Kauppiaankadun puoleisen viidennen kerroksen tulee olla sisään vedetty.

Korttelin 70 tonteilla 1, 4 ja 5 rakennusten tulee tyylliltään, väriykseltään, materiaaliltaan, julkisivun jäsentelyltään ja kivijalan ulkonäöltään sopeutua korttelin 34 tonteilla 1, 2 ja 3 sijaitseviin suojeltuihin rakennuksiin. Rakennusten julkisivujen käsittelyn tulee olla kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin kannalta korkeatasoista. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto tai pulpettikatto, ja kattokaltevuuden 7-14 astetta. Kattomateriaalin tulee olla saumattu pelti. Katon värin tulee olla tiilenpunainen tai musta. Parvekkeita ei saa sijoittaa Kauppiaankadun puoleiselle julkisivulle.

Korttelin 70 tontilla 3 rakennuksen tulee olla rapattu ja vaaleasävyinen. Julkisivujen käsittelyn tulee olla kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin kannalta korkeatasoista. Kattomuodon tulee olla tasakatto tai loiva, 0-14 astetta, ja katon värin tummanharmaa tai musta.

Y-korttelialue:

Korttelissa 26 tulee uudisrakennuksen sopeutua tyylliltään, ulkomuodoltaan ja väritään korttelissa 26 tontilla 4 sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla rapattu tai kivi ja värin tulee olla vaalea. Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja, auma tai pulpetti. Rakennuksen kattomateriaalin tulee olla saumattu pelti, jonka värin tulee olla musta.

LPA- ja LPA-1- korttelialue:

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

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPA-korttelialueiden kautta.

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

Alueet tulee jäsenellä ja rajata istutuksin.

LPY-korttelialue:

Alueille saa sijoittaa lähialueen kortteleiden velvoitepysäköintipaikkoja.

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPY-korttelialueiden kautta.

Laitoksen julkisivut tulee sopia kaupunkikuvaan. Autopaikkoja saa sijoittaa rakennuksen katolle. Laitoksessa voidaan osoittaa korttelikohtaisia pysäköintipaikkoja asunnoille erillisen sopimuksen mukaisesti.

VP-korttelialue:

Puistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

Bulevardin varteen istutettavien puiden tulee olla jaloja lehtipuita.

Mainoslaitteet:

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

Tekniset tilat ja laitteet:

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

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.

Viherrakenne:

Viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja koko kaava-alueella.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, tai liikenteeseen, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin. Olemassa olevia puita tulee ensisijaisesti säilyttää. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.

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

Hoidetuilla viheralueilla suositetaan luonnonkukkia ja pölyttäjäkasveja.

Viheralueiden hoidossa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta (mm. viheryhteydet, kerroksellisuus, lahopuujatkumo) ja hiilen varastoitumista.

Hulevedet:

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

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

Kiinteistöjen ulko- ja leikkialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä.

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

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan20___, §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.


På tjänstens vägnar:

förvaltningsdirektör

Viran puolesta:

hallintojohtaja

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	9-26	27.5.2026		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	12-20	23.3-24.4.2020		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	12-20	26.2.2020		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	4-20	29.1.2020		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	11-18	23.4-23.5.2018		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	5-18	21.3.2018		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	36-16	16.1-17.2.2017		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	36-16	21.12.2016		
 RASEBORG RAASEPORI	KARIS CENTRUM - KÖPMANSGATAN FÖRSLAG KARJAAN KESKUSTA - KAUPPIAANKATU EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 27.5.2026		
Beredare/Valmistelija AS/JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Darienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL/TS		RBG/1335/ 10.02.03.00/2019	7718	9A-26

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	29.5.2026
Planens namn	Karis centrum - Köpmansgatan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	8.5.2014
Permanent plankod		Producentens plankod	7718
Planområdets areal [ha]	32,5631	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]	0,5493	Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	32,5642

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	32,5642	100,00	149710	0,46	0,0000	38802
A sammanlagt	11,8519	36,4	111110	0,94	1,6737	47377
P sammanlagt	1,0140	3,1	6030	0,59	0,5887	2830
Y sammanlagt	3,2625	10,0	23590	0,72	0,5633	6677
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,7405	2,3	1800	0,24	-2,9840	-18661
T sammanlagt					-0,2667	-2402
V sammanlagt	2,5914	8,0	300	0,01	-1,1982	-200
R sammanlagt						
L sammanlagt	11,1959	34,4	6880	0,06	1,0683	3681
E sammanlagt	1,9080	5,9	0	0,00	0,5549	-500
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	5493,0000	16868,79	0	3744,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	25	20431	23	18768

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	32,5642	100,00	149710	0,46	0,0000	38802
A sammanlagt	11,8519	36,4	111110	0,94	1,6737	47377
AK	5,5571	46,9	57500	1,03	3,8517	48174
AP	2,3747	20,0	10520	0,44	1,8613	8982
A					-0,4941	-626
AO	0,6786	5,7	2350	0,35	0,6786	2350
AL	0,7026	5,9	8590	1,22	0,3210	3940
AK-4					-0,7760	-4386
AK-5					-0,7257	-5165
AL-1	0,8447	7,1	11850	1,40	0,8447	11850
AL-5					-0,2575	-2704
ALK-1					-0,1207	-1087
ALY	1,6942	14,3	20300	1,20	1,6942	20300
ALY-1					-0,4233	-3117
AK-7					-0,8439	-4984
AK-12					-0,1630	-1630
AK-8					-0,3169	-1109
AKS					-0,1657	-1491
AL-11					-0,1421	-1279
AL-12					-0,1030	-1600
AL-6					-0,1458	-1313
AL-9					-0,2221	-1758
ALK-4					-0,1386	-971
ALK-6					-0,2691	-1883
ALK-7					-0,1317	-922
ALK-9					-1,2564	-9488
AOR-4					-0,8822	-2706
P sammanlagt	1,0140	3,1	6030	0,59	0,5887	2830
P	1,0140	100,0	6030	0,59	0,5887	2830
Y sammanlagt	3,2625	10,0	23590	0,72	0,5633	6677
Y	1,5188	46,6	9900	0,65	1,5188	9900
YO					-1,2774	-7000
YS	1,7437	53,4	13690	0,79	1,7437	13690

Y-3					-0,2070	-1657
YS-6					-0,3312	-1656
YS-7					-0,8836	-6600
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,7405	2,3	1800	0,24	-2,9840	-18661
K					-0,8586	-5375
KL					-0,8439	-2766
KL-9	0,7405	100,0	1800	0,24	0,0000	0
K-2					-0,9738	-7340
K-3					-0,3077	-3180
T sammanlagt					-0,2667	-2402
TT					-0,2667	-2402
V sammanlagt	2,5914	8,0	300	0,01	-1,1982	-200
VP	1,0490	40,5	300	0,03	0,1106	300
VP-1					-0,0911	
VU	1,5424	59,5			-1,2177	-500
R sammanlagt						
L sammanlagt	11,1959	34,4	6880	0,06	1,0683	3681
Kadut	6,7238	60,1			-0,3963	
Pihakadut	0,4549	4,1			0,1385	
Katuauk./torit					-0,0735	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,8633	7,7			0,6579	
LT	1,9748	17,6			0,1017	
LPY	0,3312	3,0	6400	1,93	0,1012	3450
LPA	0,7069	6,3	400	0,06	0,3978	151
LP-1	0,1410	1,3	80	0,06	0,1410	80
E sammanlagt	1,9080	5,9	0	0,00	0,5549	-500
ET					-0,3890	-500
EV	1,9080	100,0	0	0,00	0,9439	0
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	5493,0000	16868,79	0	3744,0000	0
maa	5493,0000	100,0		3744,0000	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	25	20431	23	18768
Asemakaava	25	20431	23	18768

Nybyggnadernas höjdförhållanden

Höjderna av de nya byggnaderna undersöks i planen med tanke på förtätningen av centrum och skapandet av ett mer stadsliknande uttryck. I planens kvarter 4, 5, 6, 7, 31, 32, 70, 72 och 74 skapas möjligheter för att uppföra nybyggnader som är högre än det omgivande byggnadsbeståndet. Nedan beskrivs höjden av de mest betydande nybyggnadsobjekten i de olika kvarteren i förhållande till det omgivande byggnadsbeståndet.

Kvarter 4 och 5

Nybyggnaden i **kvarter 4 ligger på tomt 3**, i hörnet av Trädgårdsgatan och Felix Fromsgatan. Byggnadens höjd i planen är IV. Byggnaden på intilliggande tomt nr 4 har två våningar. Flervåningshuset på den andra sidan av Trädgårdsgatan har tre våningar. Nybyggnaden i **kvarter 5 ligger på tomt 4**. I planen anvisas nybyggnaden med fyra våningar. Flervåningshusen på intilliggande tomter 3 och 5 har tre våningar.



Bild 1. Kvarter 5. Vy sett från söder mot norr längs Felix Fromsgatan. Bild: FCG



Bild 2. Kvarteren 4 och 5. Vy från sydost mot nordväst. I förgrunden ligger korsningen mellan Högbergsgatan och Dalgatan. Den byggnadsmassa som presenteras för kvarter 4 motsvarar inte den nybyggnad som möjliggörs i planen. Byggnadsmassan på bilden är för lång och har endast tre våningar. Bild: FCG



Bild 3. Kvarter 4 och 5. Vy från sydväst mot nordost. I förgrunden ses korsningen mellan Köpmansgatan och Högbergsgatan. Den byggnadsmassa som presenteras i kvarter 4 motsvarar inte den nybyggnad som möjliggörs i planen. Byggnadsmassan på bilden är för lång och har endast tre våningar. Bild: FCG

Kvarter 6 och 72

Nybyggnaderna ligger på tomt 4 i kvarter 6 och på tomt 1 i kvarter 72. I planen möjliggörs nybyggnation i fem våningar. Alla de befintliga hus i kvarteret som omger byggnadsmassan är betydligt lägre och har en eller två våningar. På den andra sidan av Centralgatan mitt emot nybyggnaderna planeras även motsvarande nybyggnation, flervåningshus i fyra våningar. Där ligger också och ett fleraktivitetshus i två våningar som är högre än normalt.



Bild 4. Kvarteren 6 och 72. I förgrunden syns kvarter 72. Vy av byggnadsmassan från ost mot väst längs Centralgatan. Nybyggnation med lila färg.

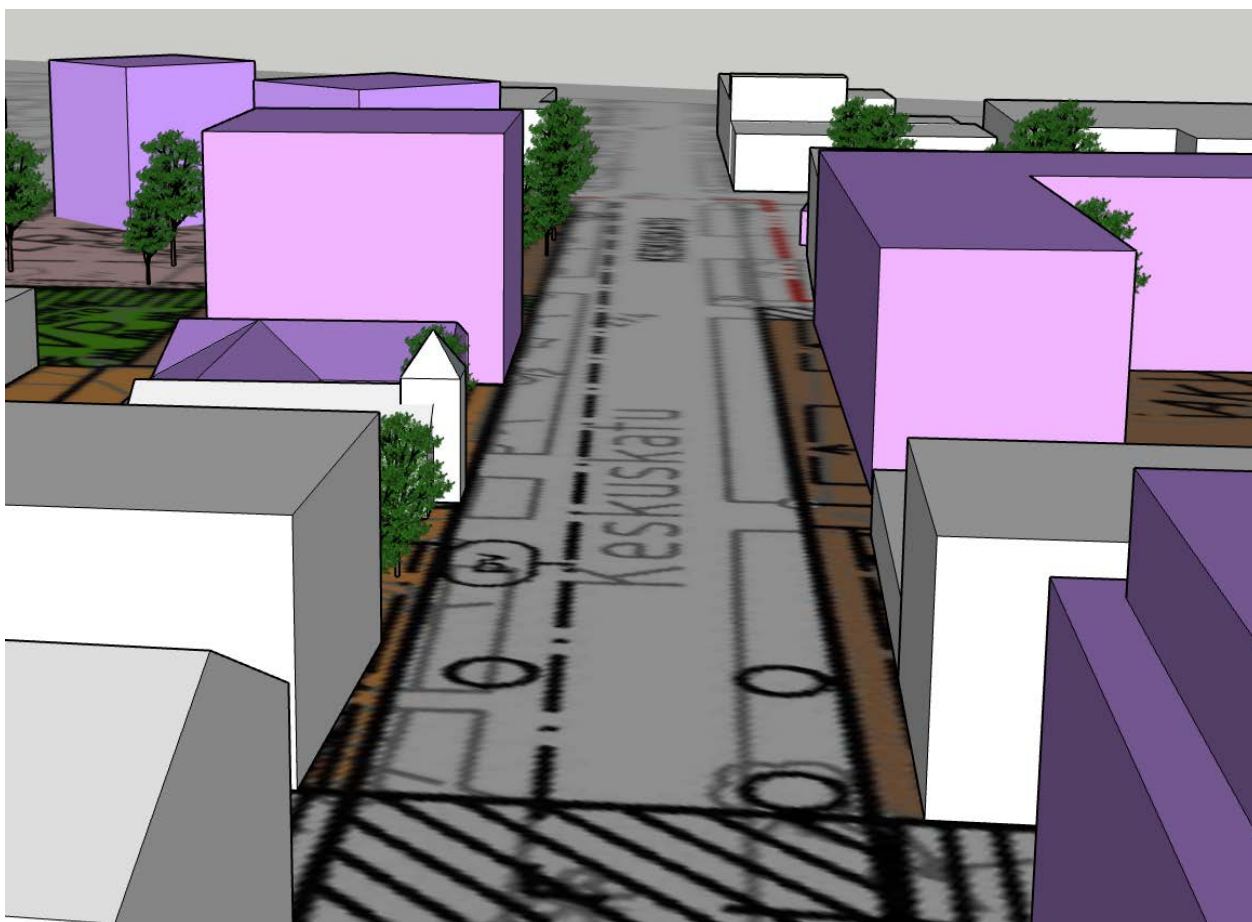


Bild 5. Kvarteren 6 och 72. Kvarter 6 i förgrunden. Vy av byggnadsmassan från väst mot ost längs Centralgatan. Mitt på bilden till vänster kan Betelkyrkan ses. Nybyggnation med lila färg.

Kvarter 7

Nybyggnaden ligger på **tomt 2**. I planen möjliggörs våningstalet IV för byggnaden. De intilliggande byggnaderna har två eller tre våningar.



Bild 6. Kvarter 7, tomt 2. Illustration av byggnaden. Vy från sydväst mot Köpmansgatan. Bild: etuovi.com

Till tomt 3 planeras byggnader som är högre än det omgivande byggnadsbeståndet. Planen möjliggör byggande av två nya byggnader i fyra våningar. Byggnaden på granntomt nr 1 har tre våningar. Till den norra sidan av Centralgatan mitt emot tomt 3 planeras högre byggande. I planen tillåts byggande i fem våningar. På tomt 1 i grannkvarteret nr 71 ligger fleraktivitetshuset Focus som har två våningar som är högre än normalt.



Bild 7. Kvarter 7 tomt 3. Vy av byggnadsmassan från nordväst mot sydost. Centralgatan och Betelkyrkan i förgrunden. Nybyggnation med lila färg.

Kvarter 31

Till **tomt 5 och 6** planeras nya bostadsvåningshus i fyra våningar som ersätter de gamla byggnaderna i två våningar. Nybyggnationen planeras längs Köpmansgatan från och med hörnet av Högbergsgatan. På tomt 7 bredvid det ena planerade fyrvåningshuset ligger ett trevåningshus. Mitt emot de planerade byggnaderna på den östra sidan av Köpmansgatan finns en ganska ny liknande byggnadsmassa: ett bostadsvåningshus i fyra våningar. På tomt 4 i kvarter 32, på den andra sidan av Högbergsgatan, planeras också högre byggnader i fyra och fem våningar.

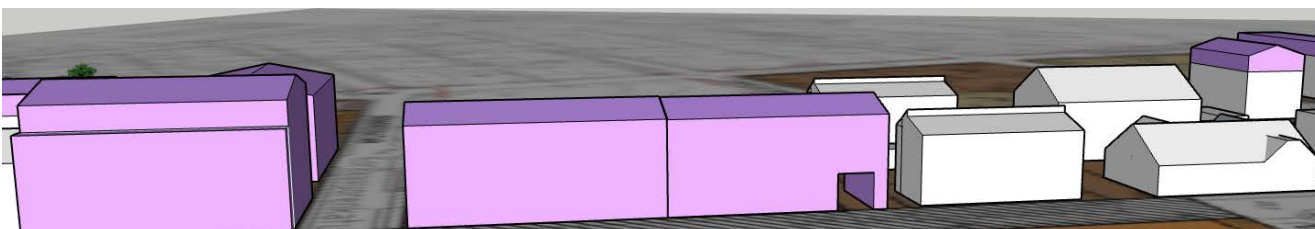


Bild 8. Kvarter 31 tomt 5 och 6. Vy av byggnadsmassan från öst mot väst. Köpmansgatan i förgrunden. Nybyggnation i lila

Kvarter 32

På **tomt 4** planeras att den gamla affärsfastigheten med en våning längs Köpmansgatan ersätts med två nya bostadsvåningshus. Den andra byggnaden är placerad parallellt med Köpmansgatan och i planen möjliggörs fem våningar. Den femte våningen ska vara indragen på den sida som vetter mot Köpmansgatan. Den andra byggnaden kan placeras parallellt med Högbergsgatan, men till skillnad från tvärsnittsbilden nedan möjliggör planen endast fyra våningar. De omgivande byggnaderna är lägre än de planerade nybyggnaderna. Byggnaderna i de närliggande kvarteren på den södra sidan av Högbergsgatan har III–IV våningar, då det finns en ny byggnad med fyra våningar på tomt 2 i kvarter 5 och två andra byggnader med fyra våningar som planeras på tomt 5 och 6 i kvarter 31.

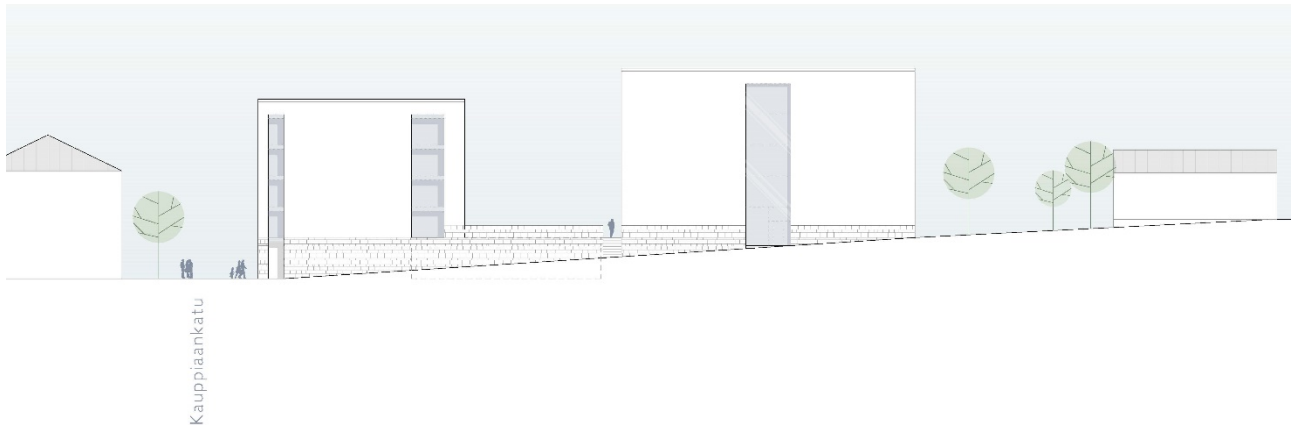


Bild 9. Tomt 4 i kvarter 32. Vy från norr mot söder. Högbergsgatan i förgrunden. Till skillnad från bilden anger planen att den femte våningen i byggnaden till vänster ska vara indragen på den sida som vetter mot Köpmansgatan och att höjden för byggnaden till höger är högst fyra våningar. Bild: Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy.

Kvarter 70

Planen möjliggör lite högre byggande på tomterna i kvarteret än på de tomter som omger kvarteret. Affärsbyggnaderna vid Köpmansgatan dvs. **tomterna 4 och 5** anvisas fyra våningar och **tomt 1** anvisas fem våningar. På **tomt 3** möjliggör planen att affärsbyggnaden i två våningar delvis höjs till fyra våningar. På **tomt 2** kvarstår den ursprungliga byggnaden i två våningar. I kvarter 34 på västra sidan av Köpmansgatan har våningshusen 3-3,5 våningar. I kvarter 7 finns ett fyra våningshus och man planerar ytterligare två fyra våningshus. I kvarter 71 ligger fleraktivitetshuset Focus som har två våningar som är högre än normalt och Villa Haga med två våningar.



Bild 10. Kvarter 70, vy från sydost mot nordväst. Bangatan i förgrunden. De åskådliggjorda nya byggnadsmassorna har lila färg.

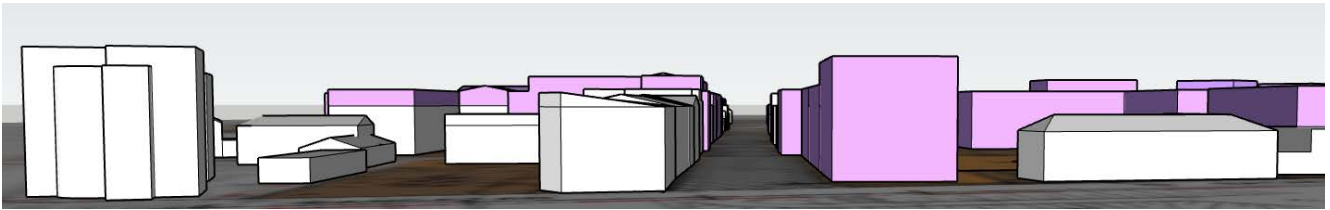


Bild 11. Vy från söder mot norr, från Bangatan upp mot Köpmansgatan som ligger i mitten av bilden. Nya byggmassor åskådliggörs med lila färg.

Kvarter 74



I hela kvartersområdet möjliggörs ny byggnation i tre till fem våningar. Avsikten är att hela kvartersområdet ska förnyas. I söder avgränsas kvarteret av Nabogatan, i öster av Köpmansgatan och i norr av Karis västra omfartsväg. Inget lägre byggande gränsar till kvarteret, men den södra sidan av Nabogatan och östra sidan av Köpmansgatan består av småhusdominerad byggnation med ett till två våningar. De högsta byggnaderna har placerats i de norra och västra delarna av kvarteret för att bättre skydda området från buller och genom att bevara småhusens närmaste omgivning lägre.








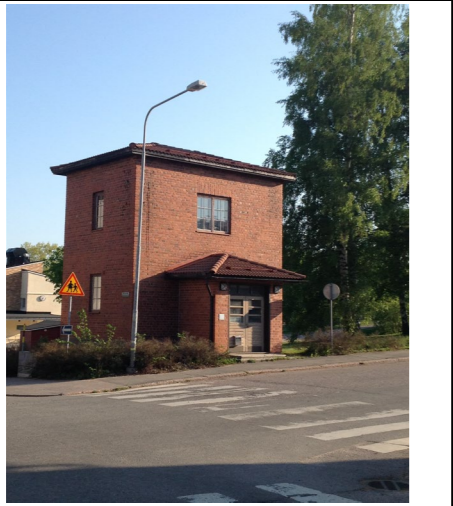
Bild 12. Kvarter 74. Vy från sydväst mot nordost. Nils Grabbegatan i det nedre vänstra hörnet och Karis västra omfartsväg uppe till vänster. Hela den byggnadsmassa som möjliggörs för kvarter 74 har åskådliggjorts på bilden. Bild: FCG






Bild 13. Vy från söder mot norr längs med Köpmansgatan. I bildens övre kant åskådliggörs den nya byggnadsmassan på tomt 5 i kvarter 74. Till skillnad från bilden möjliggör planen endast en byggnadsmassa längs Köpmansgatan. Bild: FCG


Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
71-2	1		Villa Haga, Bangatan 61 Bankbyggnad ritad 1909 av arkitekt Waldemar Aspelin. Byggnaden har fungerat som bank, post, kansli och ungdomsgård.	Villa Haga, Ratakatu 61 Arkitehti Waldemar Aspelinin vuonna 1909 suunnittelema pankkirakennus. Rakennus on toiminut pankkina, postina, kansliana ja nuorisotalona.	Byggnaden bör enligt inventeringen skyddas. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Bankbyggnaden har stora arkitektoniska, historiska och landskapsmässiga värden. Det representerar en av de få jugendbyggnaderna på orten och är en av de mest betydelsefulla byggnaderna i Karis, både när det gäller läge, dominerande proportioner och även på grund av den kontinuerliga aktiviteten i den historiska byggnaden.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Pankkirakennuksella on suuri arkkitehtoninen-, historiallinen- ja maisemallinen arvo. Se edustaa harvoja jugendrakennuksia paikkakunnalla ja on yksi Karjaan merkityksellisimpiä rakennuksia sekä sijainniltaan, hallitseviltä mittasuhteiltaan että myös sen takia että historiallisessa rakennuksessa on jatkuvaa toimintaa.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet förblir P. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttötarkoitus on jatkossakin P. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
34-1	3		Köpmanngatan 2 Affärs- och bostadsbyggnad på den viktigaste platsen i centrum. Ritad av arkitekt Lars Rejström 1959. Tillsammans bildar objekten sr-1(4) och sr-1(5) en enhetlig rad av affärs- och bostadshus från 1950-talet och ett sammanhållet stadslandskap.	Kauppiaankatu 2 Arkitehti Lars Rejströmin vuonna 1959 suunnittelema keskustan tärkeimmässä kohdassa sijaitseva liike ja asuinrakennus. Yhdessä kohteiden sr-1(4) ja -5) muodostavat yhtenäisen 50-luvun liike- ja asuintalojen rivistön sekä eheän kaupunkimaiseman.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden bildar porten till Karis Köpmanngata, sett från stationsbacken, järnvägsbron och stationen i söder. Den var en av de viktigaste infartslederna till den dåvarande köpingen. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmänt historiskt- och stadsbildmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus muodostaa Karjaan Kauppiaankadun portin katsottaessa asemanmäeltä, rautatiensillallata, asemalta etelästä. Se on yksi tärkeimmistä sisääntuloväylistä silloisessa kauppalassa. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tilläggbyggnad på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
34-2	4		Köpmanngatan 4 Affärs- och bostadsbyggnad ritad 1950 av arkitekt V.J. Leino.	Kauppiaankatu 4 Arkitehti V.J. Leinon vuonna 1950 suunnittelema liike- ja asuinrakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden bildar en för småstadens förhållanden imponerande massa. Tillsammans med byggnaden bedvid utgör fasaderna ett enhellt arv från ungefärligen samma tidsperiod. Byggnaden tillhör den stora moderniseringsprocess som utfördes längs affärs-gatan under årtiondena efter kriget. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus muodostaa pikkukaupungin mittakaavaan vaikuttavan rakennusmassan. Yhdessä viereisten rakennusten kanssa julkisivujen kanssa muodostuu yhtenäinen perintö samalta aikakaudelta. Rakennus kuuluu suureen modernisointiin liikekadun varrella sodan jälkeisinä vuosina. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tilläggbyggnad på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
34-3	5		Andelsbankens hus, Köpmanngatan 6 Ritad av arkitekt V.J. Leino 1951. Representerar den tidens affärs- och bankarkitektur. Utbyggd senare i flera skeden.	Osuuspankin talo, Kauppiaankatu 6 Arkitehti V.J. Leinon vuonna 1951 suunnittelema ja myöhemmin useaan otteeseen laajennettu sen ajan liike- ja pankkiarkkitehtuuria edustava rakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden representerar på ett lyckat sätt periodens affärs- och bankarkitektur. Byggnaden och byggnaderna på samma sidan av Köpmanngatan bildar tillsammans en för tidsperioden enhetlig byggnadshelhet. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus edustaa onnistuneella tavalla sen ajan liike- ja pankkiarkkitehtuuria. Rakennus ja koko Kauppiaankadun samalla puolella sijaitsevat rakennukset yhdessä muodostavat aikakaudelle yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet ändras till AL-1 som bättre motsvarar det nuvarande användningsändamålet. Det är inte möjligt att placera tilläggbyggnad på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttötarkoitus muutetaan AL-1, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.




Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
33-1	6		Grabbegården, Nils Garbbegatan 5 Byggnad som planerats till textilfabrik av Lars Rejström, uppskattningsvis från 1950-talet.	Grabbegården, Nils Gabbenkatu 5 Arviolta 1950-luvulta Lars Rejströmin tekstiilitehtaaksi suunnittelema rakennus	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skydds-beteckning i delgeneralplanen 1998. Grabbegården räknas till Rejströms praktverk i den gamla hemstaden. Byggnaden bildar tillsammans med andra närliggande äldre byggnader en vacker helhet med liknande rappade fasader. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Grabbegården kuuluu Rejströmin pääteoksiin hänen vanhassa kotikaupungissaan. Rakennus muodostaa yhdessä muiden vanhojen lähellä olevien rakennusten kanssa kauniin kokonaisuuden rakennuksia samakaltaisine rapattuine julkisivuineen. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tilläggsbyggande på tomten. Byggnadens användningsändamål motsvarar den nuvarande verksamheten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus kaupungin omistuksessa. Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista osoittaa lisärakentamista. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa nykyistä toimintaa. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
32-3	7		Karis sparbankshus, Köpmansgatan 12 Ritad av Erik Lindroos 1948. En av de mest centrala och viktigaste affärs- och bankbyggnaderna, som en del av "bankhörnet".	Karjaan Säästöpankki-talo, Kauppiankatu 12 1948 Erik Lindroosin suunnittelema yksi keskeisimmistä ja tärkeimmistä liike- ja pankkirakennuksista osana "pankkikulmausta".	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Huset dominerar stadens viktigaste historiska affärs-gata. Byggnaden har en för platsens hierarki lämplig framtoning i "Bankhörnet". Även flygeln längs Centralgatan tillsammans med byggnaden bildar en helhet av landskapsmässigt värde. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus hallitsee Karjaan tärkeintä historiallisita liikekatua. Rakennuksella on paikan hieragiselle merkitykselle sopiva hahmo "Pankkikulmauksessa. Myös rakennuksen siipiosa Keskuskadun puolella muodostaa rakennuksen kanssa maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet ändras till AK som bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Det är inte möjligt att placera tilläggsbyggande på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttötarkoitus muutetaan AK, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
6-3	8		Betel, Centralgatan 73 Uppskattad till 1900- eller 1910-talet. Evangeliska frikyrkans Betel-församlings kyrkbyggnad.	Betel, Keskuskatu 73 Arviolta 1900- tai 1910-luvulta Evankelisen vapaakirkon Betel-seurakunnan kirkkorakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skydds-beteckning i delgeneralplanen 1998. Kyrkobyggnaden är mycket unik genom sin placering i absoluta stadskärnan. Byggnaden är gammal och har en speciell stil och byggnadstyp. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Kirkkorakennus sijaitsee ainutlaatuisesti aivan Karjaan keskustassa. Rakennus on vanha, tyyliiltään ja rakennustyyplitään erikoinen. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Den oförbrukade byggrätten placeras noggrannare på tomten. Användningsändamålet ändras till P, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttämättä oleva rakennusoikeus sijoitetaan tontille tarkemmin. Käyttötarkoitus muutetaan P, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.




Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
2-3	9		Köttkontrollen, Skolgatan 10 Ritad av H. B. Törnqvist 1931. Byggs ursprungligen som kött- och mjölkkontroll. På 1960-talet ändrades byggnaden till stadens socialkansli och från och med år 2014 har den fungerat som restaurang.	Lihatarkastamo, Koulukatu 10 1931 H. B. Törnqvistin suunnittelema. Rakennus rakennettiin alun perin liha- ja maitotarkastamoksi. 1960-luvulla rakennus muutettiin kaupungin sosiaalkansliaksi ja vuodesta 2014 lähtien se on toiminut ravintolana.	Byggnaden bör enligt inventeringen skyddas. Byggnaden är ett vackert och relativt välbevarat exempel på en offentlig byggnad från början av 1930-talet. Dess hierarkiska läge vid kanten av Stortorget, tillsammans med de omgivande offentliga byggnaderna, gör helheten till ett viktigt element i stadsbilden. Byggnaden är också en del av den remsa av röda tegelbyggnader som löper från lokstallarna på järnvägsområdet över de stora affärsbyggnaderna till brandkärsbyggnaden och de röda tegelbyggnaderna på Dalgatan. Byggnaden har arkitektoniska, historiska och landskapsmässiga värden.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus on kaunis ja suhteellisen hyvin säilynyt esimerkki julkisesta rakennuksesta 1930-luvun alusta. Sen hierarkinen sijainti Suurtorin laidassa, yhdessä sitä ympäröivien julkisten rakennusten kanssa, tekevät kokonaisuudesta tärkeän elementin kaupunkimaisemalle. Rakennus on myös osana punatiilirakennusten nauhassa, joka kulkee rautatiealueen veturitalleilta m.m. yli suurten liikerakennusten palokunnantalolle ja Laaksokadun punatiilisille rakennuksille. Rakennuksella on arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Användningsändamålet ändras till AL, vilket möjliggör ett flexibelt användande av byggnaden för affärsverksamhet och/eller boende, vilket motsvarar ägarens önskemål. Byggrätten justeras till 250 m ² vy, våningsantal II. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisomistuksessa. Käyttötarkoitus muutetaan AL:ksi mikä mahdollistaa rakennuksen joustavamman käytön liiketoimintaan ja/tai asumiseen, mikä vastaa omistajan toiveita. Rakennusoikeus säädetään 250 k-m ² :iin, kerrosluku II. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
2-1	10		Daghemmet Labyrinten, Dalgatan 11 Karis köpings första kommunala daghem. Ritad av Hilding Ekelund 1959/67.	Lastentarha-Labyrintti, Laaksokatu 11 Hilding Ekelundin vuosina 1959/67 suunnittelema Karjaan kauppalan ensimmäinen kunnallinen päiväkot.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden är en del av det Ekelundska arvet i Karis och tillsammans med de närliggande allmänna byggnader av Ekelund, bildar den en helhet som är betydelsefull även på riksnivå. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus on osa Ekelundin rakennusperintöä Karjaalla ja yhdessä lähellä sijaitsevien, Ekelundin muiden julkisten rakennusten kanssa se muodostaa kokonaisuuden jolla on myös merkittävä kansallinen arvo. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Byggrätten utökas med 344 m ² vy. På tomten finns 530 m ² vy oförbrukat byggrätt. Tilläggsbyggrätten kan placeras på tomten och verksamheten kan utvidgas. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on kaupungin omistuksessa. Rakennusoikeutta korotetaan 344 k-m ² :llä. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 530 k-m ² . Lisärakennusoikeus pystytään sijoittamaan tontille ja toiminnalla on mahdollista laajentua. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
2-2	11		Tornet, Högbergsgatan 3 Byggt som en transformatorbyggnad troligen på 1920- eller 1930-talet. Ändrats till stadens mötesplats och gäststuga under namnet "Tornet" 1996.	Torni, Korkeavuorenkatu 3 Rakennettu muuntajarakennukseksi 1920- tai 1930-luvulla. Muutettu 1996 kaupungin kokouspaikaksi ja vierasmajaksi nimeltään "Torni".	Byggnaden bör enligt inventeringen skyddas. Denna gamla och värdefulla tegelbyggnad representerar en vacker tegelbyggnad med en teknisk funktion (transformator), som på ett vackert och meningsfullt sätt kompletterar det gamla byggnadsbeståndet i kvarteret och närliggande kvarter och dess karakteristiska röda tegelkomplex, som förstärks av bland annat lokstallet på bangårdsområdet på andra sidan de stora affärsbyggnaderna, brandkärsbyggnaden och de röda tegelbyggnaderna på Dalgatan.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Tämä vanha ja arvokas tiilirakennus edustaa teknisen funktion omannutta (muuntaja), kaunista tiilirakennusta, joka kauniilla ja merkityksellisellä tavaoaa täydentää korttelin ja läheisten korttelien vanhaa rakennuskantaa ja sille luonteenomaista punatiilistä kokonaisuutta, jota vahvistavat m.m. ratapiha-alueenveturitalli suurten liikerakennusten toisella puolella, palokunnantalo sekä Laaksokadun punatiiliset rakennukset.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Den befintliga byggrätten konstateras. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on kaupungin omistuksessa. Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.





Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
3-3	12		Froms hus/Fixhuset, Högbergsgatan 3-5 Fabriks- och kontorsbyggnad ritad av byggmästare Levi Backman 1942. Senare utbyggnader har förverkligats i den ursprungliga funktisstilen.	Fromin talo/Fix-talo, Korkeavuorenkatu 3-5 Alkujan 1942 rakennusmestari Levi Backmanin suunnittelema tehdas- ja toimistorakennus. Myöhemmät laajennusosat toteuttavat samaa rakennuksen alkuperäistä funktisyyttä.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Hela funktisstilbyggmassan har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Koko funktisyyllisellä rakennusmassalla on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggrätten ändrar inte märkbart. Användningsändamålet ändras till AL, vilket bättre motsvarar byggnadens kommande användningsändamål. Tilläggsbyggrätten kan placeras på tomten. Byggnaden kan bevaras och dess kommande verksamhet kan planeras trots skyddet.	Rakennusoikeus ei muutu merkittävästi. Käyttötarkoitus muutetaan AL, joka vastaa paremmin rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta. Lisärakennusoikeus pystytään sijoittamaan tontille. Rakennus pystytään säilyttämään ja sen tuleva toiminta on suunniteltavissa suojelusta huolimatta.
3-1	13		Felix Froms gata 3 Klassisk träbyggnad uppskattad till 1920-talet. Tillbyggnaderna planerades av H.B. Törnqvist.	Felix Frominkatu 3 Arviolta 1920-luvulta klassinen puurakennus. Rakennuksen laajennukset on suunnitellut H. B. Törnqvist.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden och tomten representerar den gamla trädgårdsstaden. Byggnaden har rötter i 1920-tals klassisismen. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus ja tontti edustavat vanhaa puutarhakauppalaan. Rakennuksen tyylisuuntaa juontaa 1920-luvun klassisista. Rakennuksella on rakennushistoriallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Användningsändamålet ändras till AO, vilket bättre motsvarar byggnadens kommande användningsändamål. Fastighetens byggrätt har delats in i två separata byggplatser. På detta sätt skapas möjligheter att dela in fastigheten i två delar. Byggnaden kan bevaras och boende kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Käyttötarkoitus muutetaan AO, joka vastaa paremmin rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusoikeus on jaettu kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Tällä mahdollistetaan kiinteistön jakaminen kahtia. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
3-5			Dalgatan 12 Funkishus från 1939 ritad av Artur Eklöv.	Laaksokatu 12 1939 Artur Eklövin suunnittelema funktistalo.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Huset är en av de typiska funktisvillorna i Karis. Planeraren var en av de absolut viktigaste byggnadsplanerarna i Karis under 1930-60 talet. Byggnaden företräder den s.k. folkliga funktisen. Byggnaden har eventuellt bebyggelsehistoriskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus kuuluu tyyppisiin funktistaloihin Karjaalla. Suunnittelija on yksi Karjaan merkittävistä rakennussuunnittelijoista 1930-60 luvulla. Rakennus edustaa n.k. kansanomaista funktista. Rakennuksella on mahdollisesti rakennushistoriallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden är obebodd och tycks vara i dåligt fysiskt skick. Husets ursprungliga former och material har ändrats. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennus on tällä hetkellä asumaton ja näyttää pääosin puolin huonokuntoiselta. Sen alkuperäisiä julkisivumateriaaleja ja muotoja on muutettu. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
31-5			Enströms, Köpmansgatan 16 En av de äldsta bevarade byggnaderna och affärsbyggnaderna i Karis centrum. Byggnaden med dess sido- och uthusbyggnader är en värdefull småstadshelhet.	Enströms, Kauppiaankatu 16 Yksi Karjaan keskustan vanhimmista säilyneistä rakennuksista sekä liikerakennuksista. Rakennus on sivu- ja ulkorakennuksineen arvokas pikkukaupunkimainen kokonaisuus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skyddsbeteckning i delgeneralplanen 1998. Byggnaden och dess sidobyggnader har ett betydande värde både ur ett bebyggelsehistoriskt, kulturhistoriskt och ett stadsbildsmässigt perspektiv som en av de allra äldsta byggnaderna överlag och affärsbyggnaderna i synnerhet i centrum.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennuksella ja sen sivurakennuksilla on merkittävä arvo sekä rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti että kaupunkikuvallisesti, yhtenä keskustan vanhimmista liikerakennuksista.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnadens skick: 1. Byggnadens stenfot och sällstock befinner sig under markytan. 2. Det som försvårar en reparation av byggnaden är att cementgolvet byggts inne i huset vilket troligen givit röta åt sällstockarna. 3. Byggnaden ligger med Högbergsgatan ligger av fuktskador. 4. Byggnadens takkonstruktion har försvagats. 5. Lidrets och utedassets funktion är inte längre aktuell. Byggnadens användningsmöjligheter: 1. Det finns inte möjligheter att placera tillägsbyggrätt på fastigheten. 2. Byggnadens kommande användningsändamål är ännu oklart. Det anses att skyddsbeteckningen är oskälig för fastighetens ägare och tas därmed bort.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennuksen kunto: 1. Rakennuksen kivijalka ja alushirret sijaitsevat maanpinnan alapuolella. 2. Rakennuksen korjaamista vaikeuttaa rakennuksen sisälle valettu sementtilattia, joka on luultavasti lahoittanut alushirsiä. 3. Korkeavuorenkadun puolella sijaitseva rakennus kärsii kosteusvaurioista. 4. Rakennuksen kattorakenteet ovat heikentyneet. 5. Liiterin ja ulkokäymälän toiminta ei ole enää ajankohtainen. Kiinteistön käyttömahdollisuudet: 1. Lisärakennusoikeutta ei mahdollista sijoittaa kiinteistölle. 2. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus epäselvä. Katsotaan, että rakennuksen suojelumerkintä on kiinteistön omistajalle kohtuuton ja siten poistetaan.

Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
31-6	15		Werthmanns, Köpmansgatan 18 Byggnadens trästomme uppskattningsvis från 1910- eller 1920-talet. Det bäst bevarade gamla affärshuset längs Köpmansgatan. Tidigaste bevarade ritningar är en fasadändringsritning uppgjord 1938 av H.B. Törnqvist.	Werthmanns, Kauppiaankatu 18 Rakennuksen puurunko arviolta 1910- tai 1920-luvulta. Kauppiaankadun parhaiten säilynyt vanha liiketalo. Vanhimmat säilyneet piirustukset ovat vuodelta 1938, H.B. Törnqvistin julkisivumuutos.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Ett av affärsgatans bäst bevarade och ståtliga äldre affärshus. Säväl ur historisk, byggnadshistorisk som ur en kulturhistorisk synvinkel har byggnaden en klar betydelse för småstadens karaktär. Som helhet är de flesta fasaderna på sidan om Köpmansgatan i kvarteret 31 väl värda att bevaras.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus on yksi liikekadun parhaiten säilyneitä ja komeimpia liiketaloja. Historillisesta, rakennushistoriallisesta ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta rakennuksella on selvä merkitys pikkukaupungin ominaispiirteille. Kauppiaankadun 31 korttelin julkisivut ovat kokonaisuutena säilyttämisen arvoiset.		Byggnaden är i privat ägo. - Byggnaden är tillbyggd och ombyggd i flera olika etapper och konstruktioner har ändrat, olika byggnadstekniska lösningar och varierande byggnadsmaterial har använts. - Tekniskt sett är huset opraktiskt eftersom nivåskillnaderna inomhus är mycket stora, vilket innebär att det är omöjligt att bygga om. De oändamålsenliga utrymmena inomhus försvårar användningen av dem till affärsverksamhet, vilket är önskvärt längs Köpmansgatan. Avsikten med planen för Karis centrum är att stöda små butiker och bevara dem i området. Ett av planens mål är att bevara Karis centrum som ett kommersiellt centrum. - Stenfoten är låg och medför risk för läckage vid grunden. VVS och el är föråldrat och uppvärmningskostnaderna är höga på grund av dålig isolering och oanvändbara utrymmen som drar till sig skadedjur. - Brandväggen mot grannfastigheten ligger delvis på grannfastighetens mark och är i dåligt skick samt utgör ett stort problem om grannfastigheten rivs. - De tekniska strukturerna och planlösningarna gör det ekonomiskt olönsamt för företagarna att företa genomgripande sanering eller ombyggnad, vilket krävs för att kunna fortsätta och utveckla verksamheten i byggnaden. Det anses att skydds-beteckningen är oskälig för fastighetens ägare och tas därmed bort.	Rakennus on yksityisomistuksessa. - Rakennusta on laajennettu ja uudistettu useissa eri vaiheissa, ja rakenteita on muutettu; erilaisia rakennusteknisiä ratkaisuja ja vaihtelevia rakennusmateriaaleja on käytetty. - Teknisestä näkökulmasta talo on epäkäytännöllinen, sillä sisätilojen tasoerot ovat hyvin suuria, mikä tekee uudelleenrakentamisen mahdottomaksi. Epäkäytännölliset sisätilat vaikeuttavat niiden käyttöä liiketoimintaan, mikä olisi toivottavaa Kauppiaankadun varrella. Karjaan keskusta-alueen kaavan tarkoituksena on tukea pieniä liikkeitä ja säilyttää ne alueella. Yksi kaavan tavoitteista on säilyttää Karjaan keskusta kaupallisena keskuksena. - Kivijalka on matala ja aiheuttaa vuotoriskin perustuksissa. LVI- ja sähköjärjestelmät ovat vanhentuneet, ja lämmityskustannukset ovat korkeat huonon eristyksen sekä käyttökelvottomien, tuholaisia houkuttelevien tilojen vuoksi. - Palo-seinä naapurikiinteistön suuntaan sijaitsee osittain naapurikiinteistön maalla ja on huonossa kunnossa, mikä muodostaa suuren ongelman, jos naapurikiinteistö puretaan. - Tekniset rakenteet ja pohjaratkaisut tekevät perusteellisen saneerauksen tai uudelleenrakentamisen taloudellisesti kannattamattomaksi yrittäjälle, vaikka se olisi välttämätöntä toiminnan jatkamiseksi ja kehittämiseksi rakennuksessa. Katsotaan, että rakennuksen suojelumerkintä on kiinteistön omistajalle kohtuuton ja siten poistetaan.
31-8	16		Rientola, Köpmansgatan 22 Föreningshus i trä byggt 1916/1917. Folkets hus som har ett politiskt-, förenings- och kulturhistoriskt värde.	Rientola, Kauppiaankatu 22 1916/1917 rakennettu puinen yhdistystalo. Poliittista-, yhdistys- ja kulttuurihistoriallista arvoa edustava Työväen talo.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skydds-beteckning i delgeneralplanen 1998. Föreningshuset i trä representerar ett på riksnivå viktigt exempel på s.k. Folkets hus. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Puinen yhdistystalo edustaa kansallisella tasolla merkittävää esimerkkiä n.k. työväentaloista. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggrätten utökas med 400 m2vy. På tomten finns 800 m2vy oförbrukad byggrätt. På tomten har man möjliggjort nytt tilläggsbyggande med en ny separat byggnadsruta. Användningsändamålet ändras till AK, vilket bättre motsvarar det nuvarande användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennusoikeutta korotetaan 400 k-m2:llä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta 800k-m2. Tontille on mahdollistettu uuden lisärakentamisen sijoittuminen uudella erillisellä rakennusruudulla. Käyttötarkoitus muutetaan AK, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
31-9	17		Köpmansgatan 24-26 Affärsbyggnadshelhet i funktisstil, ursprungligen planerad av arkitekt B. Lindgrén 1939 och utbyggd senare. Och rappid senfunktionalistisk uthusbyggnad ritad av Rainer Holmström. Tillbyggnaden i tre våningar ritades 1962 av den Karisbördige arkitekten Lars Rejström.	Kauppiaankatu 24-26 Alkuperäisesti vuonna 1939 arkkitehti B. Lindgrénin suunnittelema ja sittemmin laajennettu funkkistyylinen liikerakennuskokonaisuus ja Rainer Holmströmin piirtämä rapattu jälkifunktionalistinen ulkorakennus. Kolmikerroksisen lisärakennuksen piirsi 1962 Karjaalainen arkkitehti Lars Rejström.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringeng. Den äldre, lägre byggnaden är den renaste funkkisbyggnaden av alla affärsbyggnader i Karis. Den nyare tillbyggnaden, ritad av arkitekt Lars Rejström är även den ett bra exempel på tidsperioden, i detta fall 1960-talets, affärs- och bostadshus i absoluta stadskärnan. Gärdsgbyggnaden av Rainer Holmström är på sitt sätt unik i sitt slag i Karis, eftersom den är en av få rappid, senfunktionalistiska uthusbyggnader som finns kvar i rätt ursprungligt skick. Hela byggmassan har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Vanhempi matalampi rakennus on puhtain funkkisrakennus kaikista Karjaan liikerakennuksista. Uudempi kolmikerroksinen rakennus on myös hyvä esimerkki oman aikakautensa, 1960-luvun liike- ja aasuinarakennuksista keskustan ytimessä. Rainer Holmströmin piirtämä ulkorakennus on melko ainutlaatuinen tyyppiltään Karjaalla, koska se on yksi harvoja rapatuista jälkifunktionalistisista ulkorakennuksista, jotka ovat säilyneet suhteellisen alkuperäisessä kunnossa. Koko rakennusmassalla on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet ändras till AK som bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Det är inte möjligt att placera tilläggsbyggande på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttötarkoitus muutetaan AK, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus ja ulkorakennus pystytään säilyttämään ja niissä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
31-4	18		Tempelgatan 7 Klassisk stenvilla från 1928. Det finns ingen information om vem som har ritat byggnaden.	Tempelkatu 7 1928 suunniteltu klassinen kivihuvila. Suunnittelijasta ei ole tietoa.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Byggnaden tillhör en av stadens mest representativa stenvillor i klassicistisk stil. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennus kuuluu Karjaan edustavimpiin kalssisen tyylin kivihuviloihin. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Ingen tilläggsbyggrätt. Den oförbrukade byggrätten på 200 m ² vy placeras noggrannare på tomten genom en separat byggnadsruta så att det blir möjligt att använda byggrätten enligt användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och boendet kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Ei lisärakennusoikeutta. Käyttämätön rakennusoikeus 200 k-m ² sijoitetaan tontille tarkemmin erillisellä rakennusruudulla mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
4-2	19		Köpmansgatan 21 Bostads- och affärsbyggnad, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.	Kauppiaankatu 21 Vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema funkkistyylinen asuin- ja liikerakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har klar bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde. Vid eventuella saneringar kunde man eftersträva en ursprunglig fasadbehandling dvs. rappad yta och fönster, dörrar och balkonger uppvisar funkiselement som är värda att ta fast på.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on selvä rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo. Mahdollisissa saneerauksissa tulisi pyrkiä alkuperäisen julkisivumateriaalin, rappauksen, käyttöön ja tyyppillisten funkkistyylisten ikkumoiden, ovien ja parvekkeiden säilymiseen.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggrätten utökas med 180 m ² vy. På tomten finns 530 m ² vy oförbrukad byggrätt. Möjligheter skapas för utbyggnad av byggnaden och placering av tilläggsbyggande genom en ny byggnadsruta. Användningsändamålet ändras till AP, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och verksamheten kan fortsätta trots skyddet.	Rakennusoikeutta korotetaan 180 k-m ² :llä. Tontilla on Käyttämätöntä rakennusoikeutta 530 K-m ² . Mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen ja uuden lisärakentamisen sijoittuminen uudella erillisellä rakennusruudulla. Käyttötarkoitus muutetaan AP, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
4-1	20		Herrmans, Köpmansgatan 23 Villalikhande bostadsbyggnad, uppskattningsvis från 1910-talet. Herrgårdsliknande stilelement med jugend och klassicistiska detaljer.	Herrmans, Kauppiaankatu 23 Arviolta 1910-luvulta peräisin oleva huvilamainen asuinrakennus. Tyyllisesti kartanomaisia piirteitä jugend- ja klassistisilla yksityiskohdilla.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Byggrätten utökas med 140 m ² vy. På tomten finns 570 m ² vy oförbrukad byggrätt. Den oförbrukade byggrätten placeras noggrannare på tomten genom en separat byggnadsruta så att byggrätten kan utnyttjas enligt användningsändamålet. Användningsändamålet ändras till AP, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och boendet kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennusoikeutta korotetaan 140 k-m ² . Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 570 k-m ² . Käyttämätön rakennusoikeus sijoitetaan tontille tarkemmin erillisellä rakennusruudulla mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Käyttötarkoitus muutetaan AP, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
29-8			Chicago bad, Chicagogatan 4 Funkisbyggnad som fungerat som allmänt bastu, uppskattningsvis från 1930- eller 1940-talet. Det finns ingen information om vem har ritat byggnaden.	Chicago bad, Chicagonkatu 4 Arviolta 1930 tai 1940-luvulta oleva yleisenä saunana toiminut funkkisrakennus. Suunnittelijasta ei ole tietoa.	Byggnaden bör eventuellt skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden är ett ståtligt exempel på äldre bebyggelse nära stadskärnan. Byggnaden har kulturhistoriskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Komea esimerkki vanhasta rakennuskannasta keskustan läheisyydessä. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista- ja kaupunkikuvallista arvoa.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
29-9			Nabogatan 28 Rappad funkisvilla, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.	Naapurinkatu 28 Vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema rapattu funkkisvilla.	Byggnaden bör eventuellt skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden är ett vackert exempel på gamla villor med hantverkar- eller verkstadsutrymmen. Byggnaden är ett vackert exempel på rappade funkisvillor i Karis. Del av äldre villaområde nära stadskärnan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus on esimerkki alueen vanhoista huviloista, joissa on ollut käsityöläis- ja pajatoimintaa. Kaunis esimerkki rapatuista funkkisvilloista Karjaalla. Rakennus kuuluu vanhaan huvila-alueeseen lähellä keskustaa. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.

Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
26-3	23		Läkargården, Bulevarden 19 Offentlig byggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1965 (tillbyggnad 1970), ursprungligen för hälsovårdsverksamhet.	Läkargården, Bulevardi 19 Arkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1965 (laajennus 1970) alkuperäisesti terveystieteiden osastolle suunnittelema julkinen rakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har ett stort värde som en del av det unika arv av Hilding Ekelunds produktion som Karis erhållit och äger att förvalta. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suuri arvo osana sitä ainutlaatuisia rakennuserintöitä, jonka Hilding Ekelundon Karjaalle suunnitellut ja jota kaupungin tulisi vaalia. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tilläggsbyggande på tomten. Användningsändamålet förblir oförändrat. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on kaupungin omistuksessa. Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Käyttötarkoitus pysyy ennallaan. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
26-4	24 a och/ja b		Katharinaskolan, f.d. Karis-Billnäs samskola, Nabogatan 18 Skolbyggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1942 och utvidgning 1958. Utbyggnader planerade av Lars Rejström 1978 och 1989.	Katariinan koulu / ent. Karis-Billnäs Samskolan, Naapurinkatu 18 Arkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus ja sen laajennus vuodelta 1958, joihin Lars Rejström on suunnitellut laajennuksia vuosina 1978 ja -89.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Området är en bebyggd kulturmiljö av riksintresse RKY (Hilding Ekelunds arkitektur i Karis). Representerar en av de viktigaste byggnaderna i Karis som ritats av Hilding Ekelund. Ur stadslandskapets synvinkel är byggnaden den äldsta och mest värdefulla av de till Bulevarden och dess grönområde hörande offentliga byggnaderna. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohde RKY (Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla). Edustaa yhtä Hilding Ekelundin tärkeimmistä suunnitelmista rakennuksista Karjaalla. Kaupunkimaiseman kannalta rakennus on vanhin ja arvokkain Bulevardin varrella olevista julkisista rakennuksista. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den ursprungliga delen som ritats av Hilding Ekelund 1942 och utvidgningen från 1958 skyddas. Den ursprungliga delen av byggnaden har bevarats nästan oförändrad, medan delen som byggdes på 1950-talet på ett mycket lyckat sätt sammanlänkar skolbyggnaden med Bulevarden. De övriga delarna av byggnaden har genomgått förändringar och utvidgningar under årens lopp. Då skyddet riktas till de två äldsta och mest värdefulla delarna av byggnaden är det i framtiden möjligt att lättare hålla byggnaden i bruk. Tilläggsbyggrätten anvisas till tomtens östra kant.	Alkuperäinen Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema osa sekä laajennusosa vuodelta 1958 suojellaan. Alkuperäinen osa rakennuksesta on säilynyt lähes ennallaan kun taas osa jota rakennettiin 1950-luvulla onnistuneella tavalla kytkee koulurakennuksen Bulevardiin. Muut rakennuksen osat ovat vuosien saatossa kokeneet suuriakin muutoksia ja laajennuksia. Suojelun kohdistuessa vain vanhimpiin ja arvokkaimpiin osiin rakennusta, voidaan tulevaisuudessa helpottaa myös rakennuksen pysymistä käytössä. Lisärakennusoikeus (2000) osoitetaan tontin itäiseen reunaan.
26-5	25		Gardbergs hus, Nabogatan 20 Modernt trähus i funktisstil. Ritad av rektor John Gardberg 1937. Har även klassicistiska drag. Ursprungligen planerad för bostadsbruk, numera i förenings- och kulturbruk.	Gardbergin talo, Naapurinkatu 20 Rehtori John Gardbergin vuonna 1937 suunnittelema moderni funkkistyylinen puutalo, jolla myös klassistisia piirteitä. Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu, nykyään yhdistys- ja kulttuurikäytössä.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Huset är en vacker pärla och ett exempel på en universalmänniskas förmåga att planera sitt eget hus. Trots de uppenbara klassicistiska dragen har byggnaden en klar modern funktisprägel också. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennus on kaunis helmi ja esimerkki tavallisen ihmisen taidoista suunnitella oma kotinsa. Selvistä klassisista piirteistä huolimatta rakennuksella on myös selvä moderni funkkistyyli. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av en förening. Byggnadsskyddet stöder föreningens verksamhet. Användningsändamålet ändras till P, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yhdistyksen omistuksessa. Rakennussuojelu tukee yhdistyksen toimintaa. Käyttötarkoitus muutetaan P, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
27-2	26		Villa Eriksson, Nabogatan 1 Allmogefunkisbostadsbyggnad ritad av byggmästare H.B. Törnqvist 1938.	Villa Eriksson, Naapurinkatu 1 Rakennusmestari H.B. Törnqvistin vuonna 1938 suunnittelema kansanomaisesta funkkis-asuinrakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Byggnaden har ett arkitekturhistoriskt värde som ett vackert exempel på den så kallade folkliga funkisen. Till byggnaden hörde även planlagda trädgård och än i dag kan detta skönjas på den vackra gården. Tillsammans med grannbyggnaderna bildar den en vacker helhet vid Nabogatan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennuksella on arvoa kauniina esimerkinä kansanomaisesta funkkiksestä. Rakennukseen kuuluu myös suunniteltu puutarha, joka on vielä tänäkin päivänä hahmotettavissa kauniilla pihalla. Yhdessä naapurirakennustensa kanssa ne muodostavat kauniin Naapurinkadun kokonaisuuden. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Byggrätten utökas med 200 m ² vy. Möjligheter skapas för utbyggnad av byggnaden eller tilläggsbyggande. Tilläggsbyggrätten placeras på tomten så att det är möjligt att utnyttja byggrätten enligt användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennusoikeutta korotetaan 200 k-m ² :llä. Mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen tai lisärakentaminen. Lisärakennusoikeus sijoitetaan tontille mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
27-1	27		Gamla apoteket, Nabogatan 3 Uppskattningsvis ritad i början av 1900-talet. Det finns ingen information om vem som har ritat byggnaden. Har ursprungligen även inhyt Karis apotek. En del av de s.k. patriicivillorna, en grupp av vackra villor i Karis.	Vanha apteekki, Naapurinkatu 3 Arviolta 1900-luvun alussa suunniteltu rakennus, jossa alkujaan toiminut myös Karjaan apteekki. Suunnittelijasta ei ole tietoa. Kuuluu Karjaan ns. patriisihuviloiden tai kauniiden huviloiden rypääseen.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Tillsammans med grannbyggnaderna bildar den en vacker helhet vid Nabogatan. Portalbyggnad i början av Köpmansgatan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Yhdessä naapurirakennustensa kanssa ne muodostavat kauniin Naapurinkadun kokonaisuuden. Kauppiaankadun alkupään portaalirakennus. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Byggrätten utökas med 500 m ² vy. Tilläggsbyggrätten placeras på tomten så att det är möjligt att utnyttja byggrätten enligt användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Rakennusoikeutta korotetaan 500 k-m ² :llä. Lisärakennusoikeus sijoitetaan tontille mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
6-1	28		Karis Gärd "Konsum", Köpmansgatan 13 Affärsbyggnad från 1958–1959, planerad av J. Ylihannu på Andelsbolaget Konsums egen planeringsbyrå. Planerad som kontor, varuhus samt för hotell- och restaurangverksamhet för Konsum Karis.	Karis Gärd "Konsum", Kauppiaankatu 13 Vuonna 1958-59 Osuusliike Konsumin oman suunnittelutoimiston J. Ylihannun suunnittelema liikerakennus. Suunniteltu Konsumin Karjaan konttoriksi, tavarataloksi sekä hotell- ja ravintolatoimintaa varten.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har genomgått olika saneringar och ombyggnader, men representerar ändå på sitt sätt sitt tidevarvs stil och affärshusideal. Bildar par med bankbyggnaden bredvid som planerades ca ett decennium senare. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus on läpikäynyt erilaisia saneerauksia ja muutoksia, mutta edustaa kuitenkin omalla tavallaan oman aikakautensa tyyliä ja liiketaloihannetta. Muodostaa parin yhdessä viereisen noin 10 vuotta myöhemmin suunnitellun pankkitalon kanssa. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnads fasad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennuksen julkisivu sr-2	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. På grund av skyddet är parkeringsplatsnormen mindre. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Kiinteistö saa suojelun takia kevyemmän autopaikkainormin. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
6-2	29		Nordeahuset, Köpmansgatan 11 Modernistiskt bankbyggnad som planerats för Helsingfors Aktie-Bank av arkitekt Carl-Olof Lindqvist 1968.	Nordean talo, Kauppiaankatu 11 Vuonna 1968 arkkitehti Carl-Olof Lindqvistin suunnittelema Helsingin Osake-Pankin tarpeisiin rakennettu modernistinen pankkirakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden är en del av det historiska "bankhörnet" i Karis och representerar affärscentrum- och planeringsidealen i slutet av 1960-talet. Byggnaden utgör ett vackert exempel på modernismens arv i stadskärnan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus kuuluu historialliseen Karjaan "pankkikulmaukseen" ja edustaa 1960-luvun lopun liikekeskusta- ja suunnitteluihanteita. Rakennus on kaunis esimerkki modernismin perinnöstä kaupungin ytimessä. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnads fasad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennuksen julkisivu sr-2	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. På grund av skyddet är parkeringsplatsnormen mindre. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Kiinteistö saa suojelun takia kevyemmän autopaikanormin. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
29-6			Malmgatan 7 Ståligt exempel på gammalt träbyggnadsbestånd från 1910- eller 1920-talet i det gamla villaområdet i närheten av kärn centrum. Det finns ingen information om vem som har ritat byggnaden.	Malmikatu 7 Arviolta 1910 tai 20-luvulta peräisin oleva komea esimerkki vanhasta puurakennuskannasta vanhalla huvila-alueella ydinkeskustan läheisyydessä. Suunnittelijasta ei ole tietoa.	Byggnaden bör eventuellt skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
29-4			Malmgatan 9 Bostadshus från 1933 ritad av byggmästare Artur Eklöv.	Malmikatu 9 Rakennusmestari Artur Eklövin 1933 suunnittelema asuinrakennus.	Byggnaden bör eventuellt skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt- och stadsbildsmässigt värde som en del av den gamla trädbebyggelse som finns kvar längs Malmgatan. Malmgatan var en gång förbunden med trädvillaaområdet i centrum.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennuksella on rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa, osana jäljellä olevaa vanhaa rakennuskantaa Malmikadulla. Malmikatu oli aikoinaan kiinteä osa keskustan puutalovyöhykettä.		Byggnaden är i privat ägo. Det har byggts om och till byggnaden i flera etapper. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Aikojen kuluessa rakennukseen on tehty lukuisia muutoksia ja lisärakennuksia. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
28-6			Serendipity, Nabogatan 24 Byggnad som år 1919 ursprungligen färdigställd som bostadshus. Byggnaden är belägen på en central och synlig plats invid Köpmansgatan och där verkar i detta nu café-restaurang.	Serendipity, Naapurikatu 24 Vuonna 1919 alun perin asuintaloksi valmistunut rakennus. Rakennus sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Kauppiaankadun varrella ja siinä toimii tällä hetkellä kahvila-ravintola.	Byggnaden har inte föreslagits att skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har värde för stadsbilden tillsammans med andra bostadshus längs Köpmansgatan som representerar gammalt byggnadsbestånd.	Rakennusta ei ole esitetty inventoinnissa suojeltavaksi. Rakennuksella on kaupunkikuvallinen arvo yhdessä muiden Kauppiaankadun varren vanhaa rakennuskantaa edustavien asuinrakennusten kanssa.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnadens skick: Byggnaden är i ganska bra skick, vilket beror på att den har renoverats och ändrats mycket både på insidan och utsidan. Fasaden är monumentalt förändrad från ursprungsskicket. Ytterdörrarna är flyttade, fönstren likaså. Taket är numera plåt och inte tegel som var ursprungsmaterialet. En hel gavel är numera nästintill inbyggd av en tvåvåningstrappa som definitivt inte varit där längre än 10 år. Hela insidan av huset är omgjord även stockväggarna har byggts om eftersom en stor del har tagits bort och ersatts med stålbalkar. Byggnadens användningsmöjligheter: Skyddsbeteckningen för byggnaden försvårar den nuvarande användningen av byggnaden som restaurang. Till exempel hälsomyndigheternas standarder kan i framtiden kräva även stora förändringar i byggnaden DET ANSES ATT SKYDDSBETECKNINGEN ÄR OSKÄLIG FÖR FASTIGHETENS ÄGARE.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennuksen kunto: Rakennuksen kunto on melko hyvä, mikä johtuu siitä, että rakennusta on remontoitu ja muunneltu paljon ulkoa ja sisältä. Ulko-ovien paikkaa on muutettu, kuten myös ikkunoiden. Katto on nykyisin peltiä, eikä tiiltä, kuten alkuperäisesti. Yksi päätyjulkisivuista on nykyään peitetty melkein kokonaan rappukäytävällä, joka ei ole 10 vuotta vanhempi. Koko rakennuksen sisäpuoli on uusittu, myös hirsiseinät, joista osa on korvattu teräspalkeilla. Kiinteistön käyttömahdollisuudet: Rakennuksen suojelumerkintä haittaa sen käyttämistä nykyisessä käyttötarkoituksessaan ravintolana. Esimerkiksi terveysviranomaisten vaatimat standardit saattavat vaatia suuriakin muutoksia tulevaisuudessa rakennukseen. KATSOTAAN, ETTÄ RAKENNUKSEN SUOJELUMERKINTÄ ON KIINTEISTÖN OMISTAJALLE KOHTUUTON.




Plane- tomt / Kaava- tontti	Nr i planen / Nro kaavassa	Bild / Kuva	Beskrivning	Kuvaus	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
2-1	32		”Lekstuga” som hör till Labyrintens daghem, Dalgatan 11 Kan antas vara planerad av Hilding Ekelund i samband med Labyrinten eftersom byggnaden har drag som är typiska för planeraren.	Lastentarha-Labyrinttiin kuuluva ”Leikkimökki”, Laaksokatu 11 Voidaan olettaa olevan Labyrintin suunnittelun yhteydessä Hilding Ekelundin suunnittelema, koska siinä on suunnittelijalle tyypillisiä piirteitä.	Byggnaden har skilt nämnts i inventeringen. Byggnaden hör ihop med daghemmet och dess miljö. Byggnaden har stadsbildsmässigt värde.	Rakennus on erikseen mainittu inventoinnissa. Rakennus kuuluu yhteen päiväkodin ja sen pihapiirin kanssa. Rakennuksella on kaupunkikuvallista arvoa.	Byggnad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on kaupungin omistuksessa. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
70-2			Bangatan 65 Alvar Froms köpmannsgård uppskattningsvis från år 1926. På platsen har alltså säkerligen funnits en byggnad sedan 1905-1906, som sedan troligen tillbyggs och påbyggs. Eventuellt kan det ha uppförts en nybyggnad då Alvar From köpte fastigheten 1926. Vilka dessa skeden varit är oklart. Genom ändringsarbetena 1948 byggdes den gamla vindsvåningen om till dess nuvarande form och på övre våningen inreddes två bostadslägenheter. Sedan 1980-talet har byggnaden genomgått en rad olika renoveringar med olika slag av ändringar av användningsändamål.	Ratakatu 65 Alvar Fromin liiketalo, arvioilta vuodelta 1926. Paikalla on todennäköisesti ollut rakennus jo 1905 tai 1906, jota on myöhemmin laajennettu ja korotettu. Toisaalta on saatettu myös rakentaa uudisrakennus silloin kuin Alvar From osti kiinteistön 1926. Näistä vaiheista ei ole tietoa. Muutosvaiheessa 1948 rakennettiin vanha ullakkokerros uudelleen nykyiseen muotoonsa ja ylemmän kerroksen päälle sisustettiin kaksi asuinhuoneistoa. 1980-luvun jälkeen on rakennus käynyt läpi lukuisia muutostoimenpiteitä ja käyttötarkoituksen muutoksia.	En separat kompletterande inventering har gjorts för byggnaden. Den har inte föreslagits att skyddas i enligt med inventeringen. Byggnaden är en del av den modernt växande köpingen, som började utvecklas på 1940- talet. Byggnaden har dock inte något större arkitektoniskt- eller landskapsmässigt värde i stadskärnan. Den ingår inte heller som en del i någon värdefull helhet inom kvarteret.	Rakennuksesta on erikseen teetetty täydennys inventointiin. Selvityksen mukaan sitä ei ole esitetty suojeltavaksi. Rakennus on osa modernia Karjaan kauppala, joka alkoi kehittyä 1940- luvulla. Sillä ei kuitenkaan ole sellaista arkkitehtoonista - tai maisemallista arvoa kaupunkikeskustassa, jotta se tulisi suojella. Rakennus ei myöskään kuulu korttelin sisäisiin merkittäviin kokonaisuuksiin.		Byggnaden har bevarats förhållandevis väl, men omfattande ombyggnads- och reparationsåtgärder har genomförts under årens lopp. Som enda representant för sin tidsepok bildar byggnaden ingen betydande helhet i kvarteret. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on säilynyt suhteellisen hyvin, mutta siihen on tehty mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä vuosien kuluessa. Rakennus ei yksinään aikakautensa edustajana muodosta mitään merkittävää kokonaisuutta korttelissa. Katsotaan, ettei rakennus yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
7-1	33		Apotekets hus, Centralgatan 98 Ritad av arkitekt Olli Kivinen för Nordiska föreningsbanken som affärs- och bostadshus i modern stil.	Apteekin talo, Keskuskatu 98 Arkkitehti Olli Kivisen Pohjoismaiselle yhdyspankille alun perin suunniteltu modernistinen liike- ja asuinrakennus.	Byggnaden eller delar av den bör enligt inventeringen skyddas. Byggnaden tillhör de mera renodlade modernistiska byggnader i Karis centrum och på Köpmansgatan. Tillsammans med de tre övriga bankbyggnaderna i korsningen bildar byggnaden en klar helhet. Byggnaden tillhör den del av 1950- och 1960-talens modernism som bör bevaras. I synnerhet fasaderna med de för epoken tidtypiska bandfönstren och balkongernas accentuering, samt den allmänna grafiska modernismens form är värd att bevara. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tai osia siitä tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus kuuluu puhdaspiirteisimpiin modernistisiin rakennuksiin Karjaan keskustassa ja Kauppiaan kadun varrella. Yhdessä kolmen muun pankkirakennuksen kanssa tässä risteyksessä, ne muodostavat selvän kokonaisuuden. Rakennus kuuluu 1950 ja 1960 lukujen modernismiin, joka tulisi säilyttää. Varsinkin julkisivut, aikakaudelle tyypillisine nauhaikkunoineen, parvekkeiden plastisuuksineen ja rakennuksen yleisine graafisine ilmeineen, ovat säilyttämisen arvoisia. Rakennuksella on rakennushistoriallista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa.	Byggnads fasad som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennuksen julkisivu sr-2	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. På grund av skyddet är parkeringsplatsnormen mindre. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Kiinteistö saa suojelun takia kevyemmän autopaikkainormin. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

Illustration över hur planområdet kunde se ut. De mörkare byggnaderna är planerade som nybyggnation. Havainnekuva siitä miltä kaava-alue voisi näyttää. Tummemmat rakennukset ovat suunniteltuja uudisrakennuskohteita.



Direktiv för byggnadssätt

Karis - Stadsdel 1 - Kvarter 54

15.03.2005



Viinikankatu 47
33800 Tampere
(03) 238 6000

0. Allmänt

Detta direktiv för byggnadssätt gäller stadsdel 1, kvarter 54 i Karis.

Direktivets ändamål är att garantera bibehållandet av det allmänna intryck som bangården i Karis ger av ett område med järnvägsaktiviteter.

Direktivet baserar sig på en byggnadshistorisk utredning (Arkkitehtiruutu Oy 15.2.2005) och på en utredning av stadsmiljön (Arkkitehtiruutu Oy 15.2.2005).

1. Material

Som byggnadens primära fasadmaterial skall användas rött tegel. Förbandet skall vara normalt löpförband eller 1/3 stens löpförband eller något annat traditionellt förband. Murverk utan förband ("votsi") är inte tillåtna.

Som material för andra fasader skall användas målad eller obehandlad betong och svart ytbehandlad eller förzinkad plåt.

Materialet för kompletterande strukturer skall vara målat stål eller trä.

Som takmaterial skall användas maskinfalsad plåt, lertegel eller betongtegel. Taket skall vara tegelrött eller svart.

2. Byggnadsmassa

Byggnadens allmänna utformning skall följa några av de former som är typiska för området, t.ex. så att byggnadsmassans delar organiseras i sektorer eller att byggnaden ger ett magasinlikt intryck. Också en tornlik utformning (som påminner om en ställverksbyggnad eller lokstallets torn) är möjlig.

Taket skall vara antingen sadeltak eller pulpettak. Taklutningen skall vara ungefär 1:3.

3. Fasadstruktur

Byggnaden får inte ha någon enhetlig, slät fasadsyta. Fasaderna skall disponeras med pilasterlika motiv.

I fråga om fönster rekommenderas en kombination av odelade glasytor och spröjsade smårutiga fönster.

Byggnaden skall allmänt sett ha en enkel och tydlig utformning.

4. Planteringar

Den planterade delen av KL-9 området skall komplettera det nuvarande parklika intrycket. Detta gäller också det i-märkta området inom byggnadsområdet.

Parkeringsplatserna på KL-9 området samt LP-området skall planteras med buskar och ställvis med träd för att ge ett parklikt intryck.

5. Lätt trafik

Ett skyddstak för cyklar skall byggas i anslutning till eller i närheten av affärsbyggnaden.

Karis centrum – Köpmansgatan, detaljplan, förslag påseende 23.3 - 24.4.2020

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

UTLÅTANDEN

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
U 1	Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) 12.5.2020	<p>U 1.1 Kulturmiljö När det gäller kulturmiljön och byggnadsskyddet har NTM-centralens utlåtande från den föregående förslagsfasen beaktats, och det finns i detta avseende inget att anmärka på. Skyddsbestämmelserna är föredömliga.</p> <p>U 1.2 Trafik Vägområdets omfattning har specificerats sedan det senaste detaljplaneförslaget. Raseborgs stad bör uppgöra planerings- och genomförandeavtal med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland beträffande byggandet av en ny gatuanslutning till landsväg 111. Till ansökan om planeringsavtal ska fogas ett preliminärt utkast till vägplan för de nya anslutningsarrangemangen.</p> <p>U 1.3 Buller I kvarter 74 omfattar en del av bullerbestämmelserna endast Y-kvartersområdet och inte AK-kvartersområdet.</p>	<p>1.1 Kulturmiljö Antecknas för kännedom.</p> <p>1.2 Trafik Antecknas för kännedom.</p> <p>1.3 Buller Planens bullerbestämmelser kompletteras i enlighet med utlåtandet, så att de omfattar hela det område utlåtandet påpekar.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: <i>"Bostäderna i ALY-kvartersområdet, där medelljudnivån vid fasaderna dagtid är 55–50 dB, ska öppna sig även på sådan fasad av huset, där gårdsområdets bullernivå inte överstiger riktvärdet. Alternativt ska för bostadslokalerna kunna ordnas balkong, fönster, dörr e.d. för att garantera trivseln och hälsosamheten på så sätt, att bullernivån vid dem på dagen är under 55 dB och på natten under 45 dB då eventuell balkonginglasning är delvis öppen."</i></p>
U 2	Nylands förbund 16.4.2020	<p>U 2.1 Även om delgeneralplanen som har rättsverkan i huvudsak styr detaljplaneringen av området, vill Nylands förbund ge utlåtande om förslaget till ändring av detaljplanen, eftersom utvecklingen av området är betydande ur regional synvinkel. Utvecklingen av Karis centrum kommer även i fortsättningen att vara viktig för regionens handelstjänster och driften av kustbanan.</p> <p>U 2.2 Nylands förbund upprepar sitt utlåtande från utkastskedet om att målen i förslaget till ändring av detaljplanen är förenliga med principerna i den gällande och kommande landskapsplanen. Det är bra att uppdatera planmaterialet med tanke på den anhängiga landskapsplanen för Västra Nyland.</p>	<p>2.1 Antecknas för kännedom.</p> <p>2.2 Antecknas för kännedom. Beskrivningen uppdateras med information om gällande landskapsplan.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
		<p>U 2.3 Karis centrum är en regional knutpunkt för trafiken. Det centrala läget och tillgängligheten till området med tåg och buss, liksom tillgången till kommersiella tjänster i stadskärnan och stadsmiljöns särpräglade karaktär gör området till ett attraktivt område att utveckla på ett hållbart sätt.</p> <p>U 2.4 Nylands förbund anser att det är viktigt att Karis centrum-Köpmanngatans detaljplaneändring, som uppdaterar centrumområdets plan, träder i kraft så att centrumområdet kan utvecklas</p>	<p>2.3 Antecknas för kännedom.</p> <p>2.4 Antecknas för kännedom.</p> <p>Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>
U 3	Västra Nylands räddningsverk 27.3.2020	<p>U 3.1 Bostadsbyggnader som har mer än 3 våningar bör ha lägenhetsvisa räddningsvägar för evakuering på egen hand eller så bör man se på lösningar som ersätter kravet på räddningsvägar. Vi anser att detta borde nämnas i planbestämmelserna.</p> <p>U 3.2 Räddningsverkets tunga fordonsmateriel (släckningsbil) och sjukhustransportenhet (ambulans) bör komma i den omedelbara närheten av de nya och existerande bostadshusens trapphus.</p> <p>U 3.3 Stora och/eller höga byggnader bör placeras på tomterna på ett sådant sätt att räddningsverkets tunga fordon kan användas i deras omedelbara närhet.</p> <p>U 3.4 Vid utplaceringen av byggnaderna bör man beakta de krav som tätt byggande ställer på brandsäkerhet.</p> <p>U 3.5 Om man förenar byggnader på olika tomter med ett vindskydd (Centralgatans bostadshöghus mitt emot Fokushuset), så bör man se till att det är möjligt att bygga brandväggar.</p> <p>U 3.6 Tillgången på släckvatten till området måste tryggas. Släckvattenarrangemangen ska genomföras i enlighet med den släckvattenplan som Västra Nylands räddningsverk har utarbetat. Det</p>	<p>3.1 Planens bestämmelser kompletteras med en bestämmelse gällande lägenhetsvisa räddningsvägar.</p> <p>3.2 I planen placeras byggnaderna så att det är möjligt för räddningsfordonen att ta sig till närheten av byggnaderna. Planens bestämmelser kompletteras ytterligare med en bestämmelse om räddningsverkets framkomst till bostadshusens trapphus.</p> <p>3.3 Byggnaderna har i planen placerats så att det är möjligt att bygga lyftplatser. Dessutom finns en bestämmelse om lägenhetsvisa räddningsvägar, vilket kan minska på behovet av lyftplatser.</p> <p>3.4 I planen försöker man placera byggnaderna tillräckligt långt från varandra i enlighet med bestämmelserna för brandsäkerhet. Om man avviker från denna placering i planen bör man ta ställning till konstruktionerna i bygglovsskedet.</p> <p>3.5 Antecknas till kännedom. I bygglovsskedet tas ställning till de nödvändiga brandskyddskonstruktionerna.</p> <p>3.6 Antecknas till kännedom. Planeringen av kommunaltekniken sker i det skede då planen genomförs.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
		<p>ska finnas minst en brandpoststation på området med en genomströmning på minst 2400 l/min.</p> <p>U 3.7 Ifall man tänker använda gång- och cykeltrafikleden för körning till tomterna, bör den öppnas för trafik med räddningsverkets tunga fordon.</p>	<p>3.7 Antecknas till kännedom.</p> <p>Detaljplaneringen av gatuområden och väganslutningar sker i samband med genomförandet av planen. Gång- och cykeltrafikleder som leder till tomter anvisas som pp/h gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Planbestämmelserna kompletteras med följande bestämmelser: <i>"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></p> <p><i>"I kvarter för flervåningshus ska det ses till att räddningsverkets tunga fordon (brandfordon) kan köra fram till den omedelbara närheten av byggnadens ingång."</i></p> <p><i>Gång- och cykeltrafikleder som leder till tomter ändras till "Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten." (pp/h)</i></p>
U 4	Caruna Oy 16.4.2020	<p>U 4.1 I planen finns behövliga reserveringar för transformator.</p> <p>U 4.2 Eventuell förflyttning av ledningar och transformatorer görs av Caruna Oy och för flyttkostnaderna svarar den som beställt förflyttningen. Förflyttningarna av distributionsnätet förutsätter, att det kan anvisas en ny permanent plats för det. Vid förflyttning följer vi principerna i § 89 i markanvändnings- och bygglagen.</p> <p>U 4.3 Vi har inget ytterligare att anmärka på planförslaget. Vi önskar få kännedom om när planen har godkänts.</p>	<p>4.1 Antecknas för kännedom.</p> <p>4.2 Antecknas för kännedom.</p> <p>4.3 Antecknas för kännedom.</p> <p>Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>
U 5	Västra Nylands museum 6.4.2020	<p>U 5.1 När det gäller antalet våningar konstaterar museet att den indragna översta våningen kan anpassa sig till gatumiljön, men ändå framstår som en högre massa i det avlägsna landskapet och i förhållande till närmiljön. Målet bör vara en sammanhängande och balanserad stadsbild. Museet anser fortfarande att det tillåtna byggandet i V-våningar i kvarteren 6, 72 och 7 längs Centralgatan är</p>	<p>5.1 Planen innebär att stadsbilden förändras, men områdets grundstruktur kommer att bevaras. Strävan är att framhäva grundstrukturen i Karis centrum och att endast införa nya byggnader som stöder sig på och kan anpassas till stadsbilden med det gamla byggnadsbeståndet. I planen finns noggrannare bestämmelser gällande byggnaders byggnadssätt i kvarter med möjlighet till mera nybyggnad,</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
		<p>för högt med tanke på stadsbilden och miljön.</p> <p>U 5.2 Vissa ändringar har gjorts i sr-beteckningarna och i planförslaget ingår nu 21 byggnader med sr-1-beteckningar och tre byggnader med sr-2-beteckningar. Beteckningarna har i huvudsak anvisats i enlighet med rekommendationerna i inventeringen. Skydds-beteckningarna har slopats på några objekt och ändringarna har motiverats. Museet anser att motiveringarna inte är godtagbara</p>	<p>så att nybyggnationen på bästa sätt ska passa in i Karis stadsbild. Noggrannare bestämmelserna finns för bland annat kvarter 6 tomterna 3 och 4, kvarter 7 tomt 3, kvarter 31 tomterna 5 och 6 samt kvarter 70, 72 och 74.</p> <p>Byggnaderna i kvarter 7 anvisas endast ha maximalt fyra våningar. De snedställda byggnadsvolymer i kvarter 72 skapar en mer dynamisk och varierad stadsbild. Placeringen förbättrar siktlinjer och genomsikt i kvarteret, vilket ger en upplevd öppenhet. Tack vare den vinklade placeringen minskar även skuggpåverkan och skalförhållandena upplevs mer balanserade, vilket medger att byggnaderna kan utföras i fem våningar utan att påverka omgivningen negativt.</p> <p>Strävan är att följa de förtättningsmål som framförs i landskapsplanen i enlighet med principerna för hållbar utveckling. I Raseborgs stads utvecklingsbild som är godkänd 2024 hör också Karis till en av de två tätorter som ska förtätas. I området för Karis centrum är det möjligt att svara mot dessa mål endast genom att förtäta uppåt. Även den ekonomiska aspekten av byggandet bör beaktas då byggnadernas höjd övervägs. I området för Karis centrum finns många 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. Byggnad av en hiss i ett hus med under fyra våningar är inte ekonomiskt lönsamt.</p> <p>Planläggning är en sammanjämkning av olika intressen och i denna planlösning beaktas behovet av att förtäta områdena i närheten av stationerna, den hållbara utvecklingens principer, ekonomiska aspekter samtidigt som det i planen finns bestämmelser om byggnadernas utseende och byggnadssätt för att få till stånd en balanserad stadsbild.</p> <p>5.2 Antecknas för kännedom</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
		<p>för alla objekt, men objekten är enskilda och ganska anspråkslösa, så museet kan acceptera att skyddsvärdena inte anvisas. I första hand bör inventeringens rekommendationer följas.</p> <p>U 5.3 När det gäller planbestämmelserna påpekar museet att bestämmelsetexten för sr-2-beteckningen saknar ett förbud mot rivning av den skyddade delen, och att bestämmelsen bör kompletteras med ett dylikt förbud. Det vore också bättre att tala om en skyddad byggnad vars gatufasad ska bevaras, inte bara en gatufasad som ska skyddas. Dessutom, när det gäller byggnader som ligger i gatuhörn, är det nödvändigt att ange vilka alla gatufasader som omfattas av bestämmelsen.</p> <p>U 5.4 /s-beteckningens bestämmelsetexts uttryck "tulisi rakentaa" (/ska byggas) bör korrigeras till en mera bestämmande form "tulee rakentaa"(bör byggas).</p> <p>U 5.5 Gällande det arkeologiska kulturarvet har museet inget att anmärka, eftersom det inte finns fasta fornlämningar som avses i lagen om fornminnen (295/1963) på det område som berörs av planändringen.</p>	<p>5.3 Planbestämmelsen ändras i enlighet med utlåtandet.</p> <p>5.4 Planbestämmelsen ändras i enlighet med utlåtandet.</p> <p>5.5 Antecknas för kännedom.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Noggrannare bestämmelser om byggnadssätt: Bestämmelserna avseende byggnadssätt har preciserats för tomterna 3 och 4 i kvarter 6, tomt 3 i kvarter 7, tomterna 5, 6 och 8 i kvarter 31, tomt 4 i kvarter 32 samt kvarteren 70, 72 och 74 i sin helhet.</p> <p>Byggnaderna i kvarter 7 tillåts endast vara fyra våningar höga och i kvarter 72 vinklas femvåningshusen på så vis att skuggpåverkan minskar och skalförfällandena upplevs som mer balanserade.</p> <p>/s bestämmelsetexten ändras enligt följande: <i>"Område där miljön bevaras. Bostadshus och tillhörande gårdsbyggnader på området får inte rivas. Nya bostadshus och gårdsbyggnader ska byggas så, att de i fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer byggnadernas särdrag i området."</i></p> <p>sr-2 bestämmelsetexten ändras enligt följande: <i>"Byggnad som ska skyddas vars gatufasad bör bevaras ut mot Köpmansgatan. Bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt och</i></p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
			<p><i>stadsbildsmässigt värdefull fasad. Byggnadens gatufasad får inte rivas. De kulturhistoriska, arkitektoniska och för stadsbilden värdefulla särdragen i byggnaderna ska bevaras. Vid fasadrenoveringar på byggnaderna ska användas ursprungliga eller motsvarande material. I samband med behandling av bygglov ska <u>det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande inbegäras.</u>"</i></p>
U 6	<p>Miljö- och byggnadsnämnden 15.04.2020 § 56</p> <p>Miljö- och byggnadsnämnden 15.04.2020 § 55</p>	<p>U 6.1 Byggnadstillsyn 6.1.1 Planområdets markgrunds grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad skall utredas i samband med utarbetande av planen och inte innan grävningsarbeten inom planområdet inleds.</p> <p>6.1.2 Byggrätten (m²) för förvaringsplats för bil är inskriven t.ex. på kvarter 7, tomt 3. I många av de övriga kvarteren finns motsvarande beteckning "a" inskriven i byggnadsytan men som saknar en angiven byggrätt i (m²). Byggnadsytor med beteckningen "a" och utan angiven byggrätt i (m²) borde förtydligas. Om planens syfte är att på dessa byggnadsytor får endast konstruktioner byggas (t.ex. biltak) så borde en ny beteckning som t.ex. "ak" anges i detaljplanen. Detta för att förtydliga att på dessa områden är det endast tillåtet att bygga konstruktioner och inga byggnader.</p> <p>6.1.3 I kvarter 5 tomt 5 är det inritat en byggnadsyta med beteckningen "t". Eftersom "t" är en ekonomibyggnad borde det anges i planen vad dess byggrätt är i m².</p> <p>U 6.2 Miljö Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att man inte har något att anmärka med anledning av det uppdaterade planförslaget. Nämndens tidigare utlåtande (17.10.2018) gällande detaljplaneändringen har beaktats väl.</p>	<p>6.1 Byggnadstillsyn 6.1.1 Grundvattenbestämmelserna omformuleras så att de blir mera ändamålsenliga och lättare att förstå.</p> <p>6.1.2 Byggnadsytor med beteckningen "a" anges byggrätt och en del ändras till "ak" där enbart konstruktioner får byggas.</p> <p>6.1.3 Byggnadsytan förses med en byggrätt.</p> <p>6.2 Miljö Antecknas för kännedom.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Grundvattenbestämmelserna omformuleras enligt följande: <i>"Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggande av nya underjordiska källare är förbjudet.</i></p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
			<p><i>Vid nybyggnation ska motorfordonens kör- och parkeringsområden för mer än fem bilar samt de platser där sopkärl placeras beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämnade områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet.</i></p> <p><i>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 jordvärmepannor är förbjudna. Byggande 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.”</i></p> <p>Byggnadsytor för förvaringsplats av bil "a" som saknar byggrätt anges byggrätt eller ändras till "ak - Byggnadsyta där konstruktioner för förvaring av motorfordon och utrymmen för avfallshantering får placeras.”</p>
U 7	Tekniska nämnden 14.4.2020 § 66	<p>U 7.1 Trafik och parkering</p> <p>7.1.1 I förslaget till detaljplan förbättras och beaktas förutsättningarna för lätt trafik. I planförslaget förverkligas till stor del de mål i anslutning till trafiken som framförts i tidigare utlåtanden.</p> <p>7.1.2 Inom planeringsområdet minskar parkeringsplatserna och också parkeringsdimensioneringen för bostadskvarter lättas upp. I gatuplaneringen ska man sträva efter att effektivisera gatuparkeringen där det är möjligt. På Nabogatan har skolområdets parkeringsbehov i och med ändringarna vid Villa Pentby kunna beaktas genom Nabogatans LPA-område.</p> <p>U 7.2 Byggnadsskyddsbebyggelser (till dessa delar det berör stadens byggnader) Tekniska nämnden föreslår, att skyddsbebyggelsen sr-1 (6) utgår för Grabbegården-byggnadens del. Motiveringen till att skyddsbebyggelsen för Grabbegården ej ska medtas i detaljplanen</p>	<p>7.1 Trafik och parkering</p> <p>7.1.1 Antecknas för kännedom.</p> <p>7.1.2 Antecknas för kännedom.</p> <p>7.2 Byggnadsskyddsbebyggelser Sr-bebyggelsen för Grabbegården bevaras oförändrad i planförslaget. Grabbegården är en byggnad som ritades som textilfabrik av Lars Rejström, uppskattningsvis under 1950-talet. Enligt den utarbetade byggnadsinventeringen borde byggnaden skyddas eftersom den har ett</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
		<p>är att en skyddsbezeichnung för i fråga varande byggnad inte ger det tilläggsvärde med tanke på byggnadens kommande användning, som eventuellt omfattar märkbara saneringar eller omändringsarbeten. En eventuell försäljning av byggnaden kan bli aktuell i framtiden, en skyddsbezeichnung kan eventuellt ses som en belastning vid en försäljning.</p> <p>U 7.3 Mark- och bostadspolitik 7.3.1 Planförslaget förutsätter i sin nuvarande utformning att staden ingår markanvändningsavtal med tre/fyra olika tomtägare på området. Tjänstemän vid tekniska centralen har fört förhandlingar om saken. Nämnden påminner därför om att detaljplanen inte ska godkännas, förrän samtliga markanvändningsavtal är undertecknade (i praktiken godkända).</p> <p>7.3.2 Nämnden påpekar, att det under arbete varande uppdateringen av bostadspolitiska programmet tas i beaktande vid planläggningen av centrala områden i Karis centrum. Via (detalj)planläggning kan man konkret påverka det, att olika boendeformer (tex hyresboende) ges förutsättningar och möjligheter att utvecklas i Karis centrum.</p>	<p>byggnadshistoriskt, historiskt och stadsbildsmässigt värde. Noggrannare motiveringar till skyddet av byggnader finns som bilaga till planbeskrivningen. I motiveringarna konstateras att Grabbegården är en byggnad som ägs av staden. Det är inte möjligt att anvisa tilläggsbyggande till tomten. Byggnadens användningsändamål motsvarar den nuvarande verksamheten. Inga betydande förändringar har gjorts i byggnaden sedan inventeringen gjordes och därför har dess skyddsvärde inte förändrats jämfört med tidigare. Det finns därför ingen anledning att utelämna skyddsbezeichnung i detaljplanen. Dessutom är byggnaden i funktionsdugligt skick och i bruk, och skyddsbezeichnung utgör inga hinder för användningen av byggnaden på det sätt som anges i planen.</p> <p>7.3 Mark- och bostadspolitik 7.3.1 Antecknas för kännedom.</p> <p>7.3.2 Antecknas för kännedom.</p> <p>Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>
U 8	Social- och hälsovårdsnämnden 23.4.2020 § 51	<p>U 8.1 I detaljplanen finns hänvisat områden för serviceboenden. En helhet av olika typer av boendelösningar är viktiga i helhetsplaneringen. Dessa boendelösningar kan vara olika former av serviceboenden och hindersfria bostäder som är lätt tillgängliga och nära den dagliga servicen. Det är inte enbart närheten till hälsovårdscentralen som bör prioriteras, utan även all den service som behövs för ett ha ett kvalitativt gott liv.</p> <p>U 8.2 Lättleder så som gång- och cykelbanor utvidgas vilket är positivt med tanke på att alla skall kunna röra sig tryggt.</p>	<p>8.1 Antecknas för kännedom.</p> <p>8.2 Antecknas för kännedom.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
		U 8.3 Service på gatuplan underlättar tillgängligheten. Nämnden anser att det nya planförslaget för Karis centrum är bra till den delen att den möjliggör planeringen av boende för personer med funktionsvariation i Saharaområdet. Behov av mera resurserat boende för äldre på området finns inte.	8.3 Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
U 9	Raseborgs vatten 31.3.2020 § 20	U 9.1 I sitt utlåtande till stadens planläggningsnämnd noterar direktionen att eftersom dagvattenavloppets kapacitet är begränsad i området bör vid fortsatt planeringsarbete läggas stor vikt vid fastighetsvisa alternativ för avledning av dagvatten. Där möjlighet finns bör områden för dagvattenmagasin reserveras.	9.1 I planförslagets allmänna bestämmelser ges fastighetspecifika och noggranna bestämmelser om hanteringen och avledningen av dagvatten i området för alla fastigheter. Avsikten är att dagvattnet till möjligast stor del fördröjs på fastigheterna och när det gäller nybyggnad ska rent takvatten infiltreras i marken med beaktande av markens egenskaper. Efter detta ska dagvattnet i planområdet avledas till stadens dagvattennät. Fastigheternas ute- och lekplatser ska i huvudsak ha vattengenomträngande ytmaterial. Genom att bevara existerande träd och planera nya, hålla gårdar och andra områden så gröna som möjligt samt bland annat förverkliga dagvattenstrukturer längs gator och andra områden och undvika ogenomträngliga ytmaterial där det är möjligt, kan man fördröja och minska på den mängd dagvatten som hamnar i dagvattenavloppet. I planområdet anvisas några områden (hule) som är ämnade för rening och fördröjning av dagvatten. Planförslaget justeras enligt följande: Dagvattenbestämmelserna ändras enligt följande: <i>"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 när det gäller nybyggnation. Regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas på fastigheterna. Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.</i> <i>Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering. Bygglovshandlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.</i> <i>Ytmaterialet på fastigheternas ute- och lekplatser ska i huvudsak vara vattengenomträngande.</i>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr /	Myndighet /	Utlåtande	Bemötande
			<p><i>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.”</i></p> <p>Riktgivande Hule-områden för dagvattenkonstruktioner markeras på plankartan.</p> <p>Riktgivande områden som ska planteras och trädrader som ska planteras markeras på plankartan.</p>
U 10	Sydspetsens miljöhälsa 15.4.2020	U 10.1 Bullerfrågor och grundvatten har beaktats i planförslaget och de bör också beaktas vid förverkligandet av planen och kommande byggande. Det ska även beaktas att buller kan komma från gator och vägar men också från järnvägen. Sydspetsens miljöhälsa har ingenting att anmärka om planförslaget.	10.1 Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

ANMÄRKNINGAR

Nr	Anmärkare	Anmärkning	Bemötande
A 1	Korsnäs kommun 30.3.2020	A 1.1 Kommunstyrelsen ger som koncerndirektiv till ledamöterna i bolaget Kiinteistö Oy Trikar att man inte godkänner det uppgjorda markanvändningsavtalet. A1.2 Fastighetens sr-beteckning bör tas bort.	1.1 Kvartersområdet ändras från AK (kvartersområde för flervåningshus) i planförslag II till AL (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader), vilket möjliggör en mera flexibel användning av fastigheten i fråga. Byggnadsrätten ändras så att den så gott som motsvarar byggrätten enligt gällande plan, varvid det inte blir aktuellt med ett markanvändningsavtal. 1.2 Fastigheten har i den byggnadshistoriska inventeringen funnits ha skyddsvärde. Hela funkisstilbyggmassan har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde. Beteckningen tas inte bort då det inte inkommit skäliga motiveringar för detta. Byggnaden är i funktionsdugligt skick och i bruk, och skydds-beteckningen utgör inga hinder för användningen av byggnaden på det sätt som anges i planen. Planförslaget justeras enligt följande: Fastighetens AK-beteckning ändras till AL.
A 2	Anmärkare 2 23.4.2020 27.7.2020	A 2.1 Ägaren till tomt 2 i kvarter 31 motsätter sig att de befintliga byggnaderna på tomten blir sr märkta på följande grunder: <ul style="list-style-type: none"> - Den första delen av de aktuella byggnaderna uppfördes 1939. Härfter har tillbyggnad och ombyggnad skett kontinuerligt under åren och de senaste på 2000 talet. Exempelvis då vattentaket förnyades för 3 år sedan ändrades både takkonstruktioner och -form. - Husen representerar ingen enhetlig arkitektur, huset har tillbyggt i flera etapper och fönster och ingångar har ombyggt enligt de behov husets användnings har krävt. Fasadmaterialen varierar och har förändrats radikalt under årens lopp. Huset är inte en värdefull byggnad för stadsbilden och representerar heller inte någon enhetlig arkitektonisk helhet tillsammans med grannfastigheterna. Vi anser att huset inte har något byggnads- eller kulturhistoriskt värde. - Tekniskt är huset i dåligt skick och synnerligen opraktiskt då nivåskillnaderna inomhus är mycket stora, vilket innebär att det är omöjligt att bygga om. - Brandväggen mot grannfastigheten (som inte är SR märkt i den 	2.1 Antecknas för kännedom.

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr	Anmärkare	Anmärkning	Bemötande
		<p>nya planen) är uppförd av murade tegel och står åtminstone delvis på grannomtens mark. Muren är i dåligt skick, och det förekommer lösa tegelstenar och rapping som fallit av. Om grannfastigheten rivs blir brandväggen ett stort problem.</p> <p>A 2.2 Vi anser att det inte kan vara i stadens intresse att genom sr märkning ålägga oss som äger denna fastighet att underhålla en i princip rivningsfärdig byggnad som innehåller affärlägenheter som inte går att hyra ut. Det innebär en ekonomisk katastrof för oss som fastighetsägare.</p> <p>A 2.3 Undertecknad anhåller om att sr märkningen på rubricerad fastighet borttages och att fastigheten betecknas som bostads- och affärstomt och med en byggnadsrätt på 1600 IV m100/m30% i den nya stadsplan som nu är under arbete. Mot Tempelgatan kvarstår byggrätten 600 II.</p>	<p>2.2 Avsikten med planen är inte att begränsa eller försvåra verksamheten i Karis centrum utan tvärtom att utveckla och trygga den befintliga verksamheten. Planens bedömning av behovet att skydda byggnaden grundar sig på en separat tomt- och byggnadshistorisk inventering (Unika/Kim Björklund 2015).</p> <p>2.3 Då man granskar rimlighet av skyddsbezeichnung för en fastighet eller byggnad beaktas alla de motiveringar och utredningar som fastighetens ägare framfört. På grund av dessa kan man anse att det i detta fall är oskäligt för ägaren att byggnaden skyddas. Om motiveringarna till skyddet av enskild byggnad finns en separat tabell som bilaga till planbeskrivningen. I tabellen konstateras följande om fastigheten: Byggnaden är i privat ägo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggnaden är tillbyggd och ombyggd i flera olika etapper och konstruktioner har ändrat, olika byggnadstekniska lösningar och varierande byggnadsmaterial har använts. Tekniskt sett är huset opraktiskt eftersom nivåskillnaderna inomhus är mycket stora, vilket innebär att det är omöjligt att bygga om. De oändamålsenliga utrymmena inomhus försvårar användningen av dem till affärsverksamhet, vilket är önskvärt längs Köpmansgatan. Avsikten med planen för Karis centrum är att stöda små butiker och bevara dem i området. Ett av planens mål är att bevara Karis centrum som ett kommersiellt centrum. - Stenfoten är låg och medför risk för läckage vid grunden. VVS och el är föråldrat och uppvärmningskostnaderna är höga på grund av dålig isolering och oanvändbara utrymmen som drar till sig skadedjur. - Brandväggen mot grannfastigheten ligger delvis på grannfastighetens mark och är i dåligt skick samt utgör ett stort problem om grannfastigheten rivs. - De tekniska strukturerna och planlösningarna gör det ekonomiskt olönsamt för företagaren att företa genomgripande sanering eller ombyggnad, vilket krävs för att

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr	Anmärkare	Anmärkning	Bemötande
			<p>kunna fortsätta och utveckla verksamheten i byggnaden. Det anses att skyddsbebyggelsen är oskälig för fastighetens ägare.</p> <p>Med hänvisning till paragrafen om skälighet stryks skyddsbebyggelsen för fastigheten ur planförslaget. Om en skyddsbestämmelses skälighet stadgas i 57.2 § i lagen om områdesanvändning.</p> <p>Fastigheten anvisas som kvartersområde för flervåningshus med en byggnadsyta med bygggrätt på 1200 v-m² i fyra våningar m30 % (hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för butikslokaler). Mot Tempelgatan kvarstår byggnadsytan med bygggrätten 600 v-m² i två våningar. Byggnaderna ska till stil, färgsättning, material, fasadindelning och stenfotens utseende anpassas till byggnad på tomt 3 i kvarter 32.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: sr-beteckningen på tomt 2 i kvarter 31 avlägsnas.</p>
A 3	Anmärkare 3 27.4.2020	A 3.1 Vi är bekymrade över det planförslag (planprojekt 7718) som finns till påseende på Raseborgs stads hemsida. Vi önskar att få bättre bild var den tänkta Hille Finnbergs gränd skulle gå och hur tillträde till gården blir i fortsättning. Om man inte har möjlighet att komma in med lastbil på gården sänker det betydligt möjligheten att idka affärsverksamhet i ifrågavarande byggnad. Detta skulle även märkbart sänka fastighetens totalvärde samt efterfrågan på affärsutrymme. Vi hoppas vi kunde hitta vettiga lösningar som gynnar alla tomter och fastigheter invid detta område.	<p>3.1 Gatan Hille Finnbergs gränd ändrar namn till Fokuspässagen i förslag III. Gränden är angiven som <i>"Gata reserverad för gångtrafik där servicetrafik är tillåten"</i> vilket betyder att det är tillåtet att köra varuleveranser via gränden.</p> <p>Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>
A 4	Anmärkare 4 20.4.2020	A 4.1 Vi har för avsikt att småningom ändra fastighetens utrymmen (kvarter 5, tomt 1) till bostäder i takt med att behovet av affärsutrymmen försvinner i centrum. Avsikten är att vi försöker vara en företagsfastighet så länge det är möjligt och sedan successivt övergå till ca 60 % bostadsfastigheter. Denna våningsyta kunde sedan möjligen kompensera för de affärskvadratmetrarna som blir tomma. Jag kommer inte att acceptera den ifrågavarande ändringen och protesterar härmed mot planen.	<p>4.1 Beteckningen ändras så att den bättre motsvarar markägarens målsättning samtidigt som den är linje med praxis längs Köpmansgatan.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Beteckningen för fastigheten ändras från K-1 (<i>Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Högst 40 % av områdets våningsyta får användas för boende. Bostäder får inte placeras i gatunivå.</i>) till AK m45 % - <i>"Kvartersområde för flervåningshus där man får använda</i></p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden (27.5.2026)

Nr	Anmärkare	Anmärkning	Bemötande
			45 % av våningsytan för butikslokaler”.
A 5	Anmärkare 5 17.3.2020	A 5.1 Jag ber om att ni på nytt utvärderar skyddet av gatufasaden på fastigheten Karis Gård "Konsum" (kvarter 6, tomt 1). Enligt mig behöver den inte skydd.	<p>5.1 Byggnaden har anvisats med en skyddsbezeichnung i planförslaget (sr-2) utgående från rekommendationerna i den tomt- och byggnadshistoriska inventering som gjorts för området för Karis centrum (2015, UNIKA/Kim Björklund). Byggnaden har genomgått olika saneringar och ombyggnader, men representerar ändå på sitt sätt sitt tidevarvs stil och affärshusideal. Bildar par med bankbyggnaden bredvid som planerades cirka ett decennium senare. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde. Byggnadens användningsändamål motsvarar den nuvarande verksamheten. I planförslag III har man bestämt att skyddsbezeichnung sr-2 enbart gäller fasaden ut mot Köpmansgatan. Byggnaden i funktionsdugligt skick och i bruk, och skyddsbezeichnung utgör inga hinder för användningen av byggnaden på det sätt som anges i planen.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Beteckningen sr-2 ändras enligt följande: <i>"Byggnad som ska skyddas vars <u>gatufasad</u> bör <u>bevaras ut mot Köpmansgatan</u>. Bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt och stadsbildsmässigt värdefull fasad. Byggnadens gatufasad får inte rivas. De kulturhistoriska, arkitektoniska och för stadsbilden värdefulla särdragen i byggnaderna ska bevaras. Vid fasadrenoveringar på byggnaderna ska användas ursprungliga eller motsvarande material. I samband med behandling av bygglov ska det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande inbegäras."</i></p>