

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

LAUSUNNOT

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
U 1	Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (ELY- keskus) 12.5.2020	<p>U 1.1 Kulttuuriympäristö Kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun osalta ELY-keskuksen aiemman ehdotusvaiheen lausunto on huomioitu, eikä asemakaavaehdotuksesta ole tältä osin huomautettavaa. Suojelumääräykset ovat esimerkillisen kattavat.</p> <p>U 1.2 Liikenne Maantien alueen laajuus on tarkennettu aikaisemmasta asemakaavaehdotuksesta. Uuden katuliittymän rakentamisesta maantielle 111 tulee Raaseporin kaupungin tehdä suunnittelu- ja toteutussopimukset Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Suunnittelusopimushakemukseen tulee liittää alustava luonnos uusien liittymäjärjestelyjen tiesuunnitelmasta.</p> <p>U 1.3 Melu Korttelissa 74 osa melumääräyksistä on kohdistettu vain Y-korttelialueelle, eikä AK-korttelialueelle.</p>	<p>1.1 Kulttuuriympäristö Merkitään tiedoksi.</p> <p>1.2 Liikenne Merkitään tiedoksi.</p> <p>1.3 Melu Kaavan melumääräyksiä täydennetään lausunnon mukaisesti siten, että ne kattavat koko lausunnossa yksilöidyn alueen.</p> <p>Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: <i>”ALY-korttelialueella olevien asuntojen, joilla julkisivujen päiväajan keskiäänentaso on 55–60 dB, tulee avautua 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.”</i></p>
U 2	Uudenmaan liitto 16.4.2020	<p>U 2.1 Vaikka oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa pääosin alueen asemakaavoitusta, haluaa Uudenmaan liitto lausua asemakaavan muutosehdotuksesta, koska alueen kehittäminen on maakunnallisesti merkittävää. Karjaan keskusta-alueen kehittäminen on tärkeää seudun kauppapalveluiden sekä rantaradan liikennöinnin kannalta myös tulevaisuudessa.</p> <p>U 2.2 Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheessa lausumaansa, että asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteet ovat yhteneväiset voimassa olevien ja vireillä olevan maakuntakaavan periaatteiden kanssa. Kaava-aineistoon on hyvä päivittää maakuntakaavatilanne vireillä olevan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan osalta.</p>	<p>2.1 Merkitään tiedoksi</p> <p>2.2 Merkitään tiedoksi. Selostukseen päivitetään maakuntakaavan ajantasainen tilanne.</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>U 2.3 Karjaan keskusta on seudullisen liikenteen solmukohta. Alueen keskeinen sijainti ja saavutettavuus raide- ja linja-autoliikenteellä sekä keskusta-alueen kaupallisten palvelujen saatavuus ja kaupunkiympäristön omaleimaisuus tekevät alueesta vetovoimaisen ja kestäväällä tavalla kehitettävän alueen.</p> <p>U 2.4 Uudenmaan liitto katsoo, että Karjaan keskusta – Kauppiaankatu asemakaavan muutosehdotus, joka ajantasaistaa keskusta-alueen kaavan, on tärkeää saada voimaan, jotta keskusta-aluetta voidaan kehittää.</p>	<p>2.3 Merkitään tiedoksi.</p> <p>2.4 Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
U 3	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 27.3.2020	<p>U 3.1 Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja. Mielestämme nämä tulisivat olla mainittuna kaavamääräyksissä.</p> <p>U 3.2 Pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla (sammutusauto) ja sairaankuljetusyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä uusien ja olemassa olevien asuin kerrostalojen porrashuoneiden välittömään läheisyyteen.</p> <p>U 3.3 Suuret ja / tai korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa.</p> <p>U 3.4 Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle.</p> <p>U 3.5 Mikäli eri tontilla olevia rakennuksia rakennetaan yhteen katoksella (Keskuskadun asuin kerrostalot Fokus talon vastapäätä), niin palomuurien rakentamisen mahdollistaminen on huomioitava.</p> <p>U 3.6 Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.</p>	<p>3.1 Merkitään tiedoksi. Kaavan määräyksiä täydennetään huoneistokohtaisia pelastusreittejä koskevalla määräyksellä.</p> <p>3.2 Rakennukset sijoitetaan kaavassa niin, että rakennusten lähietäisyydelle päästään pelastusajoneuvolla. Kaavan määräyksiä täydennetään määräyksellä pelastuslaitoksen pääsystä asuinrakennusten porraskäytävien läheisyyteen.</p> <p>3.3 Rakennukset sijoitetaan kaavassa niin, että nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Lisäksi on määräys huoneistokohtaisista pelastusteistä, mikä vähentää nostopaikkojen tarvetta.</p> <p>3.4 Rakennukset pyritään sijoittamaan kaavassa riittävän etäälle toisistaan paloturvallisuuden vaatimien määräysten mukaan. Mikäli kaavassa poiketaan tästä sijoittelusta, on rakenteisiin otettava kantaa rakennuslupavaiheessa.</p> <p>3.5. Merkitään tiedoksi. Rakennuslupavaiheessa otetaan kantaa välttämättömiin paloturvallisuus rakenteisiin.</p> <p>3.6 Merkitään tiedoksi. Kunnallistekniikan suunnittelu tapahtuu kaavan toteutusvaiheessa.</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 2400 l/min.</p> <p>U 3.7 Mikäli kevyen liikenteen väylää on tarkoitus käyttää tonttiliikenteeseen, on se rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäviksi.</p>	<p>3.7 Merkitään tiedoksi.</p> <p>Katualueiden ja ajoyhteyksien yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu kaavan toteutusvaiheessa. Tonteille johtavat kävely- ja pyörätiet osoitetaan pp/h-kaduksi, joka on varattu kävely- ja pyöräliikenteelle ja jossa huoltoajo on sallittu.</p> <p>Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: Kaavan määräyksiä täydennetään seuraavilla määräyksillä: <i>"Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja."</i></p> <p><i>"Asuinkerrostalokortteleissa tulee huolehtia siitä, että pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen."</i></p> <p>Tonteille johtavat kävely- ja pyörätiet muutetaan muotoon <i>"Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu."</i> (pp/h)</p>
U 4	Caruna Oy 16.4.2020	<p>U 4.1 Kaavaan on tehty tarvittavat muuntamovaraukset.</p> <p>U 4.2 Mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Jakeluverkon siirrot edellyttävät, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Siirtotapauksissa noudatamme maankäyttö- ja rakennuslain 89 §:n mukaisia periaatteita.</p> <p>U 4.3 Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.</p>	<p>4.1 Merkitään tiedoksi.</p> <p>4.2 Merkitään tiedoksi.</p> <p>4.3 Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
U 5	Länsi-Uudenmaan museo 6.4.2020	<p>U.5.1 Museo toteaa kerroslukujen osalta, että sisäänvedetty ylin kerros saattaa sopeutua katumiljööseen mutta erottuu kuitenkin korkeampana massana kaukomaisemassa ja suhteessa lähimiljööseen. Tavoitteen tulisi olla eheä ja tasapainoinen kaupunkikuva. Museo pitää Keskuskadun varteen kortteleihin 6, 72 ja</p>	<p>5.1 Kaava merkitsee muutosta kaupunkikuvaan, mutta alueen perusrakenne säilyy. Tavoitteena on korostaa Karjaan keskustan perusrakennetta ja lisätä vain sellaisia uusia rakennuksia, jotka tukeutuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan ja sopeutuvat vanhaan rakennuskantaan. Kaavassa annetaan tarkemmat määräykset</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>7 sallittua V-kerroksista rakentamista edelleen liian korkeana kaupunkikuvallisista ja miljöösyyistä.</p> <p>U 5.2 Sr-merkintöihin on tehty joitain muutoksia, ja kaavaehdotuksessa on nyt sr-1- merkinnällä osoitettu 21 rakennusta ja sr-2-merkinnalla kolme rakennusta. Merkinnät on pääosin kohdennettu inventoinnin suositusten mukaisesti. Suojelumerkintä on jätetty pois muutamalta kohteelta ja muutoksille on esitetty perustelut. Museon mielestä perustelut eivät ole kaikkien kohteiden osalta päteviä, mutta kohteet ovat yksittäisiä ja melko vaatimattomia, mistä</p>	<p>rakennusten rakentamistavasta kortteleissa, joissa on mahdollisuus lisärakentamiseen, siten että uudisrakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin Karjaan kaupunkikuvaan. Tarkempia määräyksiä on annettu muun muassa korttelin 6 tonteille 3 ja 4, korttelin 7 tontille 3, korttelin 31 tonteille 5 ja 6 sekä kortteleille 70, 72 ja 74.</p> <p>Korttelin 7 rakennukset osoitetaan enintään nelikerroksisiksi. Korttelin 72 vinosti sijoitetut rakennusmassat luovat kaupunkikuvaan dynaamisemman ja monipuolisemman ilmeen. Rakennusten sijoittelu parantaa näkymiä ja alueen läpinäkyvyyttä, mikä lisää koettua avaruutta korttelissa. Vinon sijoittelun ansiosta varjostusvaikutukset vähenevät ja mittakaava hahmottuu tasapainoisempana, minkä vuoksi rakennukset voidaan toteuttaa viisikerroksisina ilman, että ympäristöön kohdistuu haitallisia vaikutuksia.</p> <p>Tavoitteena on noudattaa maakuntakaavassa esitettyjä tiivistämistavoitteita kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Raaseporin kaupungin vuonna 2024 hyväksytyyn kehityskuvaan sisältyy Karjaa yhtenä kahdesta tiivistettäväksi osoitetusta taajamasta. Karjaan keskustan alueella näihin tavoitteisiin voidaan vastata vain rakentamalla ylöspäin. Rakentamisen taloudelliset näkökulmat tulee myös huomioida rakennusten korkeutta harkittaessa. Karjaan keskustassa on useita kolmikerroksisia asuinrakennuksia ilman hissiä. Alueen väestö ikääntyy ja sen myötä hissillisten kerrostalojen kysyntä keskustassa kasvaa. Hissin rakentaminen alle nelikerroksiseen rakennukseen ei ole taloudellisesti kannattavaa.</p> <p>Kaavoitus on erilaisten intressien yhteensovittamista, ja tässä kaavaratkaisussa on huomioitu asemanseutujen tiivistämistarpeet, kestävän kehityksen periaatteet sekä taloudelliset näkökohdat. Samalla kaavassa annetaan määräyksiä rakennusten ulkonäöstä ja rakentamistavasta tasapainoisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.</p> <p>5.2 Merkitään tiedoksi</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>syystä museo voi hyväksyä, että suojeluarvo jätetään osoittamatta. Ensijaisesti tulisi noudattaa inventoinnin suosituksia.</p> <p>U 5.3 Kaavamääräysten osalta museo huomauttaa, että sr-2-merkinnän määräystekstistä puuttuu kielto suojeltavan osan purkamisesta, ja maininta tulee lisätä määräykseen. Olisi myös parempi puhua suojeltavasta rakennuksesta, jonka katujulkisivu tulee säilyttää, ei pelkästä suojeltavasta katujulkisivusta. Lisäksi kulmauksissa sijaitsevien rakennusten osalta on syytä tarkentaa, mitä kaikkia katujulkisivuja tarkoitetaan.</p> <p>U 5.4 /s-merkinnän määräystekstin ilmaus "tulisi rakentaa" (/ska byggas) tulee korjata määräävämpään muotoon "tulee rakentaa".</p> <p>U 5.5 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa, koska kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.</p>	<p>5.3 Kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti.</p> <p>5.4 Kaavamääräystä muutetaan lausunnon mukaisesti.</p> <p>5.5 Merkitään tiedoksi</p> <p>Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: Tarkemmat rakentamistapaa koskevat määräykset: Rakentamistapaa koskevia määräyksiä on täsmennetty korttelin 6 tonteilla 3 ja 4, korttelin 7 tontilla 3, korttelin 31 tonteilla 5, 6 ja 8, korttelin 32 tontilla 4 sekä kortteleissa 70, 72 ja 74 kokonaisuudessaan.</p> <p>Korttelin 7 rakennukset sallitaan vain nelikerroksisiksi, ja korttelissa 72 viisikerroksiset rakennukset sijoitetaan vinottain siten, että varjostusvaikutukset vähenevät ja mittakaavasuhteet hahmottuvat tasapainoisempina.</p> <p>/s määräystekstiä muutetaan seuraavasti: <i>"Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset <u>tulee</u> rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä."</i></p> <p>sr-2 määräystekstiä muutetaan seuraavasti: <i>"<u>Suojeltava rakennus, jonka katujulkisivu tulee säilyttää Kauppiaankadun puolella. Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivu. Rakennuksen katujulkisivua ei</u></i></p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
			<p><i>päälystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Em. alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä. Rakentaminen ja maankaivu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.”</i></p> <p>Auton säilytyspaikan rakennusalat, joilla on merkintä ”a” mutta ei rakennusoikeutta, osoitetaan rakennusoikeudella tai muutetaan merkinnäksi ”ak - Rakennusala, jolle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen säilytystä palvelevia rakennelmia sekä jätehuoltotiloja.”</p>
U 7	Tekninen lautakunta 14.4.2020 § 66	<p>U 7.1 Liikenne ja pysäköinti</p> <p>7.1.1 Asemakaavaehdotuksessa parannetaan ja huomioidaan kevyen liikenteen edellytyksiä. Kaavaehdotuksessa toteutuvat suurelta osin aiemmissa lausunnoissa esitetyt liikenteelliset tavoitteet.</p> <p>7.1.2 Pysäköintialueet vähenevät suunnittelualueella ja myös asuinkorttelien pysäköintimittaus kevenee, katusuunnittelussa tulee pyrkiä tehostamaan kadunvarsinpysäköintiä missä se on mahdollista.</p> <p>Naapurinkadulla koulualueen pysäköintitarve on voitu Ville Pentbyn muutosten myötä huomioida Naapurinkadun LPA-alueena.</p> <p>U 7.2 Rakennusten suojelumerkinnot (siltä osin kuin se koskee kaupungin rakennuksia)</p> <p>Tekninen lautakunta esittää, että Grabbegårdenin suojamerkintä sr-1 (6) poistetaan rakennuksen osalta. Grabbegårdenin suojamerkinnot poisjättämistä asemakaavasta perustellaan sillä, että kyseessä olevan rakennuksen suojamerkintä ei anna sille lisäarvoa ottaen huomioon rakennuksen tulevan käytön, joka mahdollisesti sisältää</p>	<p>7.1 Liikenne ja pysäköinti</p> <p>7.1.1 Merkitään tiedoksi</p> <p>7.1.2 Merkitään tiedoksi</p> <p>7.2 Rakennusten suojelumerkinnot</p> <p>Sr- merkintä Grabbegårdenilla säilyy kaavaehdotuksessa ennallaan. Grabbegården, arviolta 1950- luvulta Lars Rejströmin tekstiilitehtaaksi suunnittelema rakennus ja se tulisi laaditus rakennusinventoinnin mukaan suojella, koska sillä on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo. Kaavaselostuksen liitteistä löytyy tarkemmat perustelut suojelluille rakennuksille. Perusteluissa Grabbegårdenista</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>merkittäviä saneerauksia tai muutostöitä. Rakennuksen mahdollinen myynti voi tulla kyseeseen tulevaisuudessa, ja suojamerkintä voidaan mahdollisesti nähdä rasitteena myynnissä.</p> <p>U 7.3 Maa- ja asuntopoliitikka 7.3.1 Kaavaehdotus edellyttää nykyisessä muodossaan, että kaupunki solmii maankäyttösopimuksen kolmen/neljän eri tontinomistajan kanssa alueella. Teknisen keskuksen virkamiehet ovat neuvotelleet asiasta. Lautakunta muistuttaa siksi, että asemakaavaa ei tule hyväksyä ennen kuin kaikki maankäyttösopimukset on allekirjoitettu (käytännössä hyväksyty).</p> <p>7.3.2 Lautakunta huomauttaa, että asuntopoliittisen ohjelman vireillä oleva päivitys otetaan huomioon Karjaan keskustan keskeisten alueiden kaavoituksessa. Kaavoituksella (asemakaavoitus) voidaan konkreettisesti vaikuttaa siihen, että eri asumismuodot (esim. vuokraasuminen) saavat edellytykset ja mahdollisuudet kehittyä Karjaan keskustassa.</p>	<p>todetaan, että Rakennus on kaupungin omistuksessa. Tontille ei ole mahdollista osoittaa lisärakentamista. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa nykyistä toimintaa. Rakennuksessa ei ole inventoinnin laatimisen jälkeen tehty mitään oleellisia muutoksia eikä sen suojeluarvo niin ollen ole muuttunut aiemmasta. Perusteita suojelumerkinnän poisjättämiselle asemakaavassa ei siis ole.</p> <p>Lisäksi rakennus on käyttökunnossa ja käytössä eikä suojelumerkintä tuo esteitä rakennuksen käyttämiselle kaavan osoittamalla tavalla.</p> <p>7.3 Maa- ja asuntopoliitikka 7.3.1 Merkitään tiedoksi.</p> <p>7.3.2 Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
U 8	Sosiaali- ja terveyslautakunta 23.4.2020 § 51	<p>U 8.1 Asemakaavassa on osoitettu alueita palveluasumiselle. Erilaisten asumisratkaisujen kokonaisuus on tärkeä kokonaisuussuunnittelussa. Nämä asumisratkaisut voivat olla erilaisia palveluasumisen muotoja ja esteettömiä asuntoja, jotka ovat helposti saavutettavissa ja lähellä päivittäisiä palveluita. Etusijalle on asetettava terveyskeskuksen läheisyyden lisäksi kaikki laadukkaan ja hyvän elämän kannalta tarpeelliset palvelut.</p> <p>U 8.2 Kevyen liikenteen väyliä, kuten kävely- ja pyöräteitä, laajennetaan, mikä on myönteistä kaikkien turvallisen liikkumisen kannalta.</p> <p>U 8.3 Katutason palvelut helpottavat saavutettavuutta.</p>	<p>8.1 Merkitään tiedoksi.</p> <p>8.2 Merkitään tiedoksi.</p> <p>8.3 Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomaisen	Lausunto	Vastine
U 9	Raaseporin vesi 31.3.2020 § 20	U 9.1 Johtokunta huomauttaa kaupungin kaavoituslautakunnalle antamassaan lausunnossa, että koska hulevesiviemäriin kapasiteetti on alueella rajoitettu, jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä suurta huomiota huleveden johtamista koskeviin kiinteistökohtaisiin vaihtoehtoihin. Hulevesien hidastusaltaita on rakennettava sinne, missä se on mahdollista.	<p>9.1 Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä annetaan kiinteistökohtaiset ja tarkat määräykset alueen huleveden hallinnasta ja johtamisesta kaikille kiinteistöille. Tarkoituksena on, että hulevesi viivytetään mahdollisimman suurella määrällä kiinteistöillä, ja uudisrakentamisen yhteydessä puhdas kattovesi imeytetään maaperään ottaen huomioon maan ominaisuudet. Tämän jälkeen kaava-alueen hulevesi johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. Kiinteistöjen piha- ja leikkialueiden pintamateriaalien tulee pääosin olla vettä läpäiseviä. Säilyttämällä olemassa olevia puita ja istuttamalla uusia, pitämällä pihat ja muut alueet mahdollisimman vihreinä sekä toteuttamalla hulevesirakenteita katujen ja muiden alueiden yhteyteen ja välttämällä läpäisemättömiä pintamateriaaleja aina kun mahdollista, voidaan viivyttää ja vähentää hulevesiverkostoon päätyvän veden määrää. Kaava-alueelle osoitetaan alueita (hule), jotka on tarkoitettu huleveden puhdistamiseen ja viivyttämiseen.</p> <p>Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: Hulevesimääräyksiä muutetaan seuraavasti: <i>"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.</i></p> <p><i>Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.</i></p> <p><i>Kiinteistöjen ulko- ja leikkialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä.</i></p> <p><i><u>Viheralueille/katualueille voidaan tarpeen mukaan rakentaa tarvittavassa laajuudessa maastorakenteita, joilla hallitaan ja hillitään tulvimista, pysäytetään kiintoaineksia ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.</u></i></p> <p>Ohjeelliset hule-alueet hulevesirakenteita varten merkitään</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
			kaavakartalle. Ohjeelliset istutettavat alueet sekä istutettavat puurivit merkitään kaavakartalle.
U 10	Eteläkärjen ympäristöterveys 15.4.2020	U 10.1 Meluasiat ja pohjavesi on huomioitu kaavaehdotuksessa ja ne tulisi huomioida myös kaavan toteutus- ja rakennusvaiheessa. Tulisi myös huomioida, että melua voi aiheutua myös katujen ja teiden lisäksi rautatieltä. Eteläkärjen ympäristöterveydellä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	10.1 Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

HUOMAUTUKSET

Nro	Huomauttaja	Huomautus	Vastine
A 1	Korsnäsin kunta 30.3.2020	A 1.1 Kaupunginhallitus antaa konserniohjeistuksen Kiinteistö Oy Trikarin johtajille, ettei laadittua maankäyttösopimusta hyväksytä. A1.2 Kiinteistön sr-merkintä tulisi poistaa.	1.1 Korttelialue muutetaan kaavaehdotus II AK-alueesta (kerrostalojen korttelialue) AL-alueeksi (asunto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), mikä mahdollistaa joustavamman kiinteistön käytön. Rakennusoikeutta muutetaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta, jolloin maankäyttösopimus ei tule ajankohtaiseksi. 1.2 Kiinteistöllä on rakennushistoriallisessa inventoinnissa todettu olevan suojeluarvoa. Koko funktionalistityylinen rakennuskanta omaa rakennushistoriallista, yleishistoriallista ja maisemallista arvoa. Merkintää ei poisteta, koska suojelun poistamiselle ei ole esitetty perusteltuja syitä. Rakennus on toiminnassa ja käytössä, ja suojelumääräys ei estä rakennuksen käyttöä kaavassa määritellyllä tavalla. Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: Kiinteistön AK-merkintä muutetaan AL-merkinnäksi.
A 2	Huomauttaja 2 23.4.2020 27.7.2020	A 2.1 Korttelin nro 31 tontin nro 2 kiinteistön omistaja, jonka kiinteistö kuuluu uuteen asemakaavaehdotukseen, vastustaa sitä, että tontilla sijaitsevat olemassa olevat rakennukset osoitetaan sr-merkinnällä, seuraavista syistä: <ul style="list-style-type: none"> - Nykyisten rakennusten ensimmäinen osa rakennettiin vuonna 1939. Sen jälkeen rakennukseen on tehty laajennuksia ja muutostöitä jatkuvasti vuosien varrella, viimeisimmät 2000-luvulla. Esimerkiksi kun vesikatto uusittiin kolme vuotta sitten, muutettiin sekä kattorakenteita että -muotoa. - Talot eivät edusta yhtenäistä arkkitehtuuria; rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa ja ikkunat sekä sisäänkäynnit on muutettu rakennuksen käyttötarpeiden mukaan. Julkisivumateriaalit vaihtelevat ja ovat muuttuneet merkittävästi ajan myötä. Rakennus ei ole kaupunkikuvan kannalta arvokas eikä muodosta arkkitehtonisesti yhtenäistä kokonaisuutta naapurikiinteistöjen kanssa. - Katsomme, ettei rakennuksella ole rakennushistoriallista tai kulttuurihistoriallista arvoa. - Teknisesti rakennus on huonossa kunnossa ja erittäin epäkäytännöllinen, sillä sisätilojen korkeuserot ovat suuria, mikä tekee uudelleenrakentamisesta mahdotonta. 	2.1 Merkitään tiedoksi.

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	Huomauttaja	Huomautus	Vastine
		<p>- Naapurikiinteistöön rajoittuva palomuri (joka ei ole sr-merkinnällä uudessa kaavassa) on rakennettu muuratuista tiilistä ja sijaitsee ainakin osittain naapurin tontilla. Muurin kunto on huono, ja siitä irtoaa tiiliä ja rappauksia. Jos naapurikiinteistö puretaan, palomuurista tulee merkittävä ongelma.</p> <p>A 2.2 Katsomme, että ei voi olla kaupungin etujen mukaista, että sr-merkinnällä velvoitetaan meitä, jotka omistamme tämän kiinteistön, ylläpitämään käytännössä purkukuntoista rakennusta, joka sisältää liiketiloja, joita ei voi vuokrata. Tämä merkitsee taloudellista katastrofia meille kiinteistönomistajina.</p> <p>A 2.3 Allekirjoittanut pyytää, että sr-merkintä poistetaan kyseiseltä kiinteistöltä ja että kiinteistö merkitään asuin- ja liiketontiksi, jolla on rakennusoikeus 1600 IV m100/m30% uudessa asemakaavassa, joka on nyt työn alla. Tempelikadun suuntaan rakennusoikeus säilyy 600 II.</p>	<p>2.2 Kaavan tarkoituksena ei ole rajoittaa tai vaikeuttaa Karjaan keskustan toimintaa, vaan päinvastoin kehittää ja turvata olemassa oleva toiminta. Kaavan arvio rakennuksen suojelutarpeesta perustuu erilliseen tontti- ja rakennushistorialliseen inventointiin (Unika/Kim Björklund 2015)</p> <p>2.3 Kiinteistöä tai rakennusta koskevan suojelumerkinnän kohtuullisuutta arvioitaessa on otettu huomioon kaikki kiinteistön omistajan jäljempänä muistutuksessa mainitut perustelut ja selvitykset. Näiden perusteella voidaan katsoa, että rakennuksen suojelu on tässä tapauksessa omistajan kannalta kohtuutonta. Yksittäisten rakennusten suojelua koskevat perustelut esitetään kaavaselostuksen liitteenä olevassa erillisessä taulukossa. Taulukossa todetaan kyseisen kiinteistön osalta seuraavaa: Rakennus on yksityisessä omistuksessa.</p> <p>- Rakennusta on laajennettu ja uudistettu useissa eri vaiheissa, ja rakenteita on muutettu; erilaisia rakennusteknisiä ratkaisuja ja vaihtelevia rakennusmateriaaleja on käytetty.</p> <p>- 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.</p> <p>- Kivijalka on matala ja aiheuttaa vuotoriskin perustuksissa. LVI- ja sähköjärjestelmät ovat vanhentuneet, ja lämmityskustannukset ovat korkeat huonon eristyksen sekä käyttökelvottomien, tuholaisia houkuttelevien tilojen vuoksi.</p> <p>- Palo-seinä naapurikiinteistön suuntaan sijaitsee osittain naapurikiinteistön maalla ja on huonossa kunnossa, mikä muodostaa suuren ongelman, jos naapurikiinteistö puretaan.</p> <p>- Tekniset rakenteet ja pohjaratkaisut tekevät perusteellisen</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	Huomauttaja	Huomautus	Vastine
			<p>saneerauksen tai uudelleenrakentamisen taloudellisesti kannattamattomaksi yrittäjälle, vaikka se olisi välttämätöntä toiminnan jatkamiseksi ja kehittämiseksi rakennuksessa. Suojelumerkinnän katsotaan olevan kohtuuton kiinteistön omistajalle.</p> <p>Kohtuuttomuus pykälään viitaten rakennuksen suojelumerkintä poistetaan kaavaehdotuksesta. Suojelumääräyksen kohtuullisuudesta määrätään alueidenkäyttölaissa § 57.2.</p> <p>Kiinteistö osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joiden rakennusala on 1200 k-m² neljässä kerroksessa m30 % (kuinka monta prosenttia rakennusala sallittua kerrosalaa saa käyttää liiketiloihin). Tempelikadun suuntaan rakennusala säilyy 600 k-m² kahdessa kerroksessa. Rakennusten tulee tyyliältään, väritykseltään, materiaaliltaan, julkisivun jäsentelyltään ja kivijalan ulkonäöltään sopeutua korttelissa 32 tontilla 3 olevaan rakennukseen.</p> <p>Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: Korttelin 31 tontin 2 sr-merkintä poistetaan.</p>
A 3	Huomauttaja 3 27.4.2020	A 4.1 Olemme huolissamme kaavaehdotuksesta (kaavaprojekti 7718) joka on nähtävillä Raaseporin kaupungin kotisivuilla. Toivoisimme saavamme paremman kuvan siitä, miten Hille Finnbergin kuja sijoittuu ja miten pääsy pihalle järjestetään tulevaisuudessa. Jos kuorma-autolla ei ole mahdollisuutta tulla pihalle kujan kautta, vaikeuttaa se liiketoiminnan harjoittamista kyseisellä kiinteistöllä. Tämä taas alentaisi kiinteistön arvoa huomattavasti ja vähentäisi liikehuoneistojen kysyntää. Toivoisimme, että löytäisimme järkeviä ratkaisuja, jotka palvelisivat kaikkia tontteja ja kiinteistöjä alueen läheisyydessä.	<p>3.1 Hille Finnbergin kuja nimetään Fokuskäytäväksi kaavaehdotuksessa III. Kujan merkintä on ”Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu”, mikä tarkoittaa, että tavarantoimitukset ovat sallittuja kujalla.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
A 4	Huomauttaja 4 20.4.2020	A 4.1 Meillä olisi tarkoitus muuttaa kiinteistössä (kortteli 5, tontti 1) olevia tiloja asunnoiksi pikkuhiljaa, sitä mukaan, kun liiketilojen tarve keskustassa häviää. Tarkoitus olisi, että yritämme jatkaa yritysikiinteistönä niin kauan kuin mahdollista, ja sitten vaiheittain siirtyä noin 60 % asuinkiinteistöksi. Tämä neliöosuus voisi mahdollisesti sitten kantaa tyhjäksi jäävät liiketilaneliöt. En tule hyväksymään kyseistä muutosta, ja esitän täten vastalauseeni kaavasta.	<p>4.1 Merkintä muutetaan siten, että se paremmin vastaa maaomistajan tavoitteita samalla, kun se on linjassa Kauppiaankadun käytännön kanssa.</p> <p>Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti:</p>

Lausunnot, huomautukset ja vastineet (27.5.2026)

Nro	Huomauttaja	Huomautus	Vastine
			<p>Kiinteistön merkintä muutetaan K-1:stä (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää asumiseen. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon.) AK:ksi m45 % - Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa saa käyttää 45 % kerrosalasta liikehuoneistoihin.</p>
A 5	Huomauttaja 5	<p>A 5.1 Pyytäisin että arvioitte uudestaan kiinteistön Karis Gård "Konsum" katujulkisivun suojelua (kortteli 6, tontti 1). Minun mielestäni se ei kaipaa suojelua.</p>	<p>5.1 Rakennus on saanut suojelumerkinnän kaavaehdotuksessa (sr-2) Karjaan keskustan alueelle tehdyn tontti- ja rakennushistoriallisen inventoinnin suosituksen perusteella (2015, UNIKA/Kim Björklund). Rakennus on käynyt läpi eri saneerauksia ja muutoksia, mutta se edustaa silti aikakautensa tyyliä ja liikehuoneistokäsitystä. Se muodostaa parin viereisen pankkitalon kanssa, joka suunniteltiin noin kymmenen vuotta myöhemmin. Rakennuksella on rakennushistoriallista, yleishistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa nykyistä toimintaa. Asemakaavaehdotuksessa III on päätetty, että sr-2-suojelumerkintä koskee ainoastaan Kauppiaankadulle suuntautuvaa julkisivua. Rakennus on toiminnassa ja käytössä, eikä suojelumääräys estä rakennuksen käyttöä kaavassa määritellyllä tavalla.</p> <p>Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: sr-2 merkintä muutetaan seuraavasti: ” Suojeltava rakennus, jonka katujulkisivu tulee <u>säilyttää</u> <u>Kauppiaankadun puolella</u>. 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.”</p>