



Asemakaavan selostus

27.5.2026 (koskee kaavakarttaa piir.nro.9–26)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Karjaan keskusta - Kauppiaankatu**

Asemakaava

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteileita 2–6, 26–29, 31–33, 71 sekä korttelissa 7 tontteja 1–4, 6–7, 13 ja 15, korttelissa 34 tontteja 3–5 ja kaupunginosassa 1 kortteli 54.

Pohjan kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteileita 45–48. Sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita ja maantialeuita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosassa 51 korttelit 70 ja 72–74 sekä korttelissa 35 tontti 20 sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita.

Kaupunginosassa 71 maantialeue.

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaavanumero 7718

Vireilletulo Kuulutus 8.5.2014

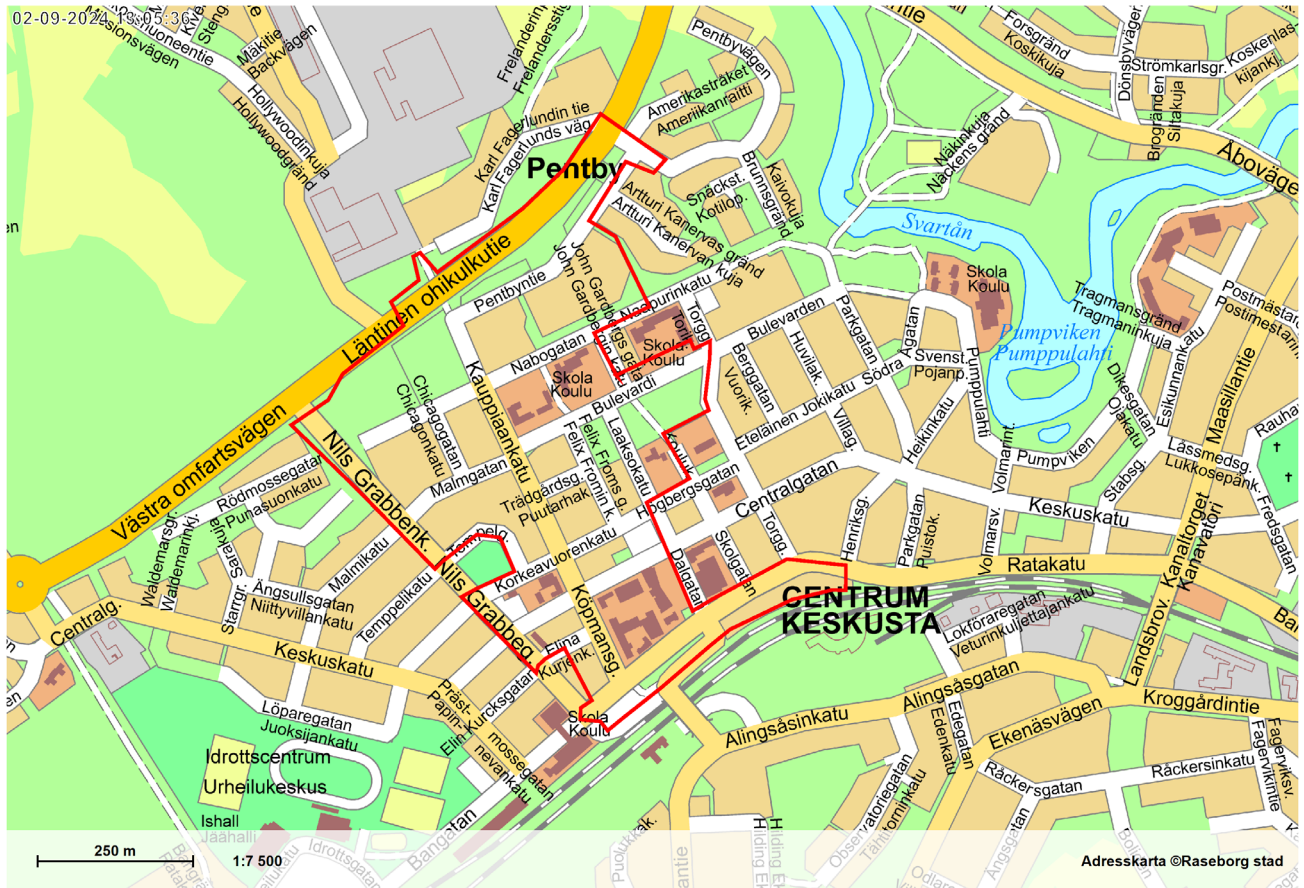
Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 23.4.2014 § 55
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 21.12.2016 § 135

Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 21.3.2018 § 34
Kaavoituslautakunta 29.1.2020 § 6
Kaavoituslautakunta 26.2.2020 § 26
Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Karjaalla, ja käsittää suuren osan kaupallisen keskustan alueesta. Läntisen ohikulkutien ja rautatien väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu, Koulukatu ja Torikatu.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus punaisella (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024).

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Karjaan keskusta - Kauppiaankatu.

Kaavan tarkoituksena on päivittää alueen asemakaavoja, jotka ovat vanhentuneet. Voimassa olevat kaavat eivät mahdollista Karjaan keskustan alueen uudistamista, uusien palveluiden sijoittamista ja nykyaikaista rakentamista.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä.....	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteutuminen	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.3	Muut kaavaa koskevat selvitykset.....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa.....	33
5.3	Aluevaraukset.....	37
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu	41
5.5	Kaavan vaikutukset	44
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	48
5.7	Nimistö	48
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	48
6.2	Toteutuksen ajoitus	49
6.3	Toteutuksen seuranta	49
7.	Yhteystiedot.....	49

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan tilasto
3. Uudisrakennusten korkeussuhteet
4. Rakennussuojelukohdeet –taulukko
5. Kaavaillustraatio
6. Rakennustapaohjeet - kortteli 54 kaupunginosa 1
7. Yhteenveto lausunnoista ja huomautuksista sekä vastineet - ehdotus II

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Golder Associates 1995. Ympäristöarviointi Kauppiaankatu 32
- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Ramboll Oy 2009. Axxell – Liikenteen värinävaikutusten arviointi
- Ramboll Oy 2009. Axxell, Karjaan toimipiste – Junaliikenne- ja meluselvitys
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuuksuunnitelma 2010
- Aalto yliopisto: 2 opinnäytetyötä ”Saharan kentän”- alueesta
Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014
Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Viitesuunnitelma: kortteli 6 OP-Karjaa, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma 2015–2016 Sito
- LÄntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, LÄntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun värinän inventointi + lisäselvitys 2019, Kim Björklund
- Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Liikenne- ja risteystarkastelu LÄntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kortteli 71 viitesuunnitelman luonnos, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016
- ”Tulevaisuuskartta”-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015 - 2016, raportti 2017
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästÄ, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Katarina skolan -viitesuunnitelma, vaihtoehtotarkastelu, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 9/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018
- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B
- Rakennushistorianselvitys Karis-Billnäs samskola - Katarinaskolan, Kristina Karlsson 11.4.2019
- Korkeavuorenkatu 3 vision, rakentamisen viitesuunnitelma kortteli 2 tontti 2, Janina Skult 4/2019
- Fokuskortteli rakentamisen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy 5/2019
- Latvala Karjaa, rakentamisen viitesuunnitelma kortteli 7 tontti 3 ja kortteli 32 tontti 4, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy 7.11.2019
- Selvitys Karjaan keskustan pysäköintivaihtoehtoista ja tilatarpeesta, FCG 10/2023
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern, runkomelu- ja värinäselvitys
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern – Ympäristömeluselvitys
- KILVA-raportti (Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista) 19.11.2025
- Hiilikartta-analyysi 19.11.2025 (<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=7ae1177e-7488-48db-b6ad-24ec67b1e2df>)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja OAS

Asemakaava on käynnistynyt Raaseporin kaupungin aloitteesta, valtuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti.

Vireille tulo ja OAS:n nähtäville asettaminen Raaseporin kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisella kuulutuksella 8.5.2014

Kaavaluonnos

Kaavaluonnosta käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 23.11.2016, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 9.1 - 16.2.2017 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnoksen ratkaisuja.

Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen jälkeen laadittiin asemakaavaehdotus. Kaavoituslautakunta asetti kaavaehdotuksen nähtäville 23.4. - 23.5.2018 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus kaavassa suojeltaviksi ehdotettujen rakennusten omistajille.

Kaavaehdotusta on tarkennettu ja korjailtu ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tarkennettu kaavaehdotus (ehdotus II) asetettiin uudelleen nähtäville 23.3.-24.4.2020.

Kaavaehdotusta on tarkennettu ja korjailtu ehdotus II:sta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tarkennettu kaavaehdotus (ehdotus III) asetetaan uudelleen nähtäville kesäkuussa 2026. Tarkoituksena on, että valtuusto hyväksyy kaavan vuoden 2026 aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää Karjaan kaupallisen keskustan alueen.

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 2–6, 26–29, 31–33, 71 sekä korttelissa 7 tontteja 1–4, 6–7, 13 ja 15, korttelissa 34 tontteja 3–5 ja korttelissa 2 tonttia 1 sekä kaupunginosassa 1 tontti 54 ja Pohjan kaupunginosassa korttelit 45–48. Alueeseen kuuluu myös katu- ja viheralueita ja maantiealueita.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava tulee toteutumaan vähitellen mahdollistaen maanomistajien uudisrakentamistarpeet. Raaseporin kaupunki ja maanomistajat vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Karjaan keskustassa. Se kattaa suurimman osan kaupallisen keskustan alueesta. Kaava-alue koostuu kortteleista Kauppiaankadun molemmin puolin. Läntisen ohikulkutien ja junaradan väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu ja Torikatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 33 ha.

Luonnonympäristö

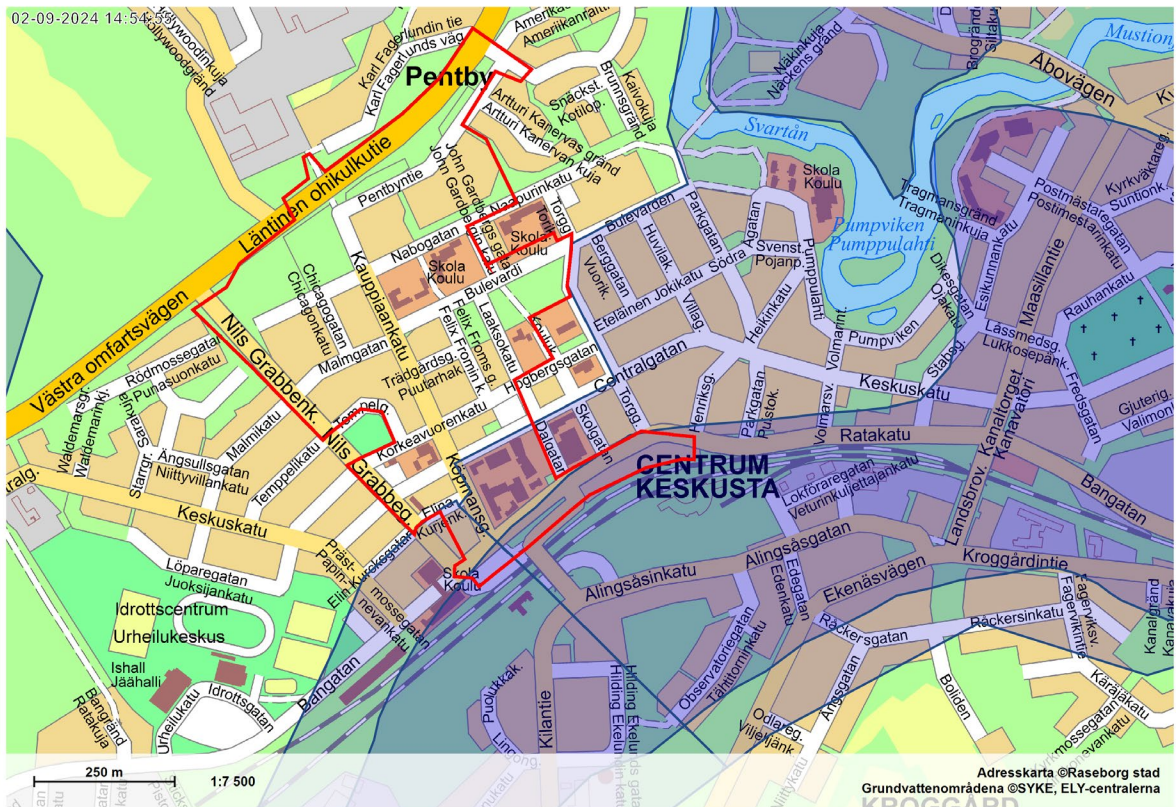
Alue on pääosin rakennettua, eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

Kuljettaessa Kauppiaankatua etelästä pohjoiseen kaava-alueen eteläinen osa on maasto-olosuhteiltaan pääosin tasaista. Maanpinnan korkeuden vaihtelevat 27 ja 28 metrin välillä Ratakadulta aina Keskuskadulle saakka, jonka jälkeen maasto alkaa loivasti laskea. Kauppiaankadun alin korkeusasema 24 metriä saavutetaan suunnilleen Malmikadun risteyksessä, tämän jälkeen maasto alkaa jälleen kohota Läntistä ohikulkutietä kohti yli 30 metriin.

Kaava-alueen pohjoisosa on korkeussuhteiltaan vaihtelevampaa. Laaksokadulta maasto kohoaa 25 metristä länteen päin saavuttaen kaava-alueen korkeimman kallion laen 42 metrissä Nils Grabbenkadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa.

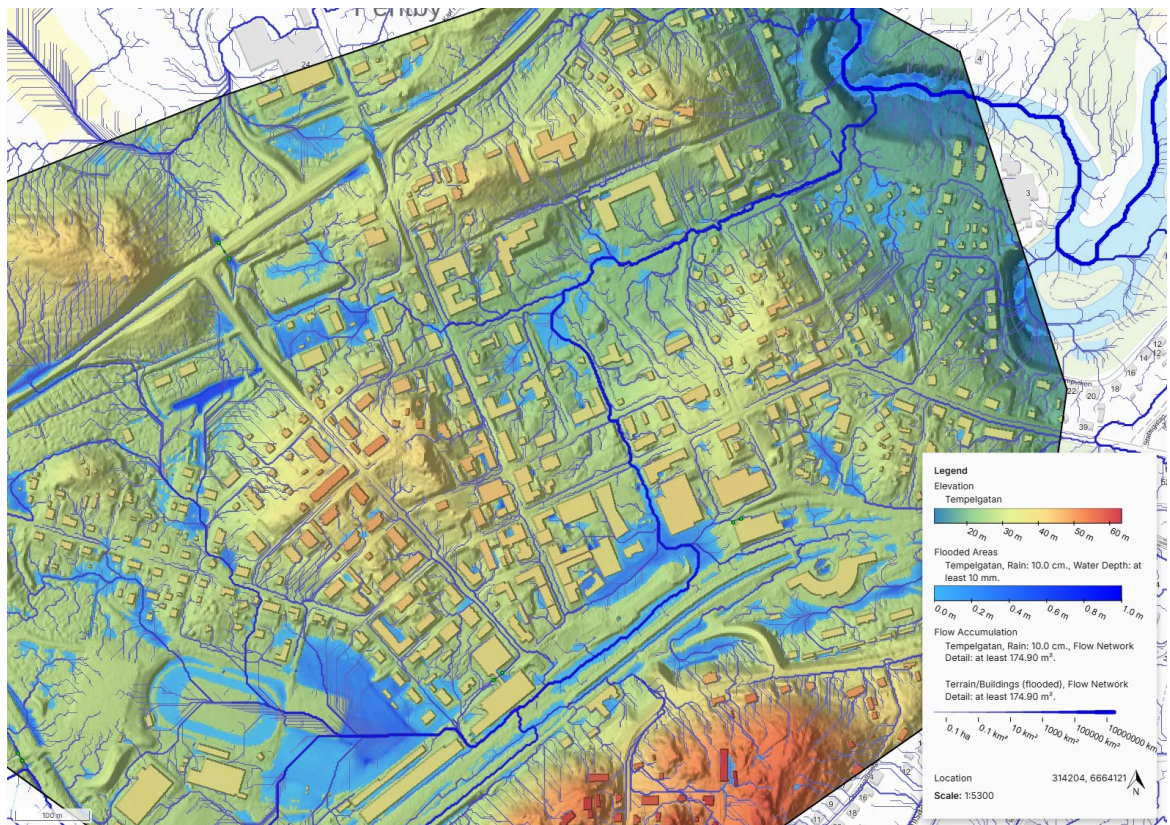
Alue on kasvillisuudeltaan pääosin puistomaisesti istutettua kasvillisuutta.

Suunnittelualue on eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella. Alue sijaitsee kahden pohjavesialueen rajakohtassa Karjaa A ja B. Alueen pohjavedenpinnan taso vaihtelee 22,5 metristä 25 metriin. Pohjaveden pinta on kaava-alueella hyvin lähellä maanpintaa. Pohjavesivyöhykkeen yläpuolisen irtomaakerroksen paksuus on alueella alle yhden metrin. Karjaan keskustan pohjavesialue kuuluu I-luokkaan. Kyseinen alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka vettä käytetään yhdyskunnan vedenhankintaan. Karjaan kaupunginosan päävedenottoamo Landsbro sijaitsee kaava-alueelta noin 1,6 kilometriä koilliseen.



Kuva 2. Pohjavesialue (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024). Tummempi sininen väri: Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Todellinen alue, jolla pohjavesi muodostuu. Vaaleamman sininen väri: Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Pohjavesialue.

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

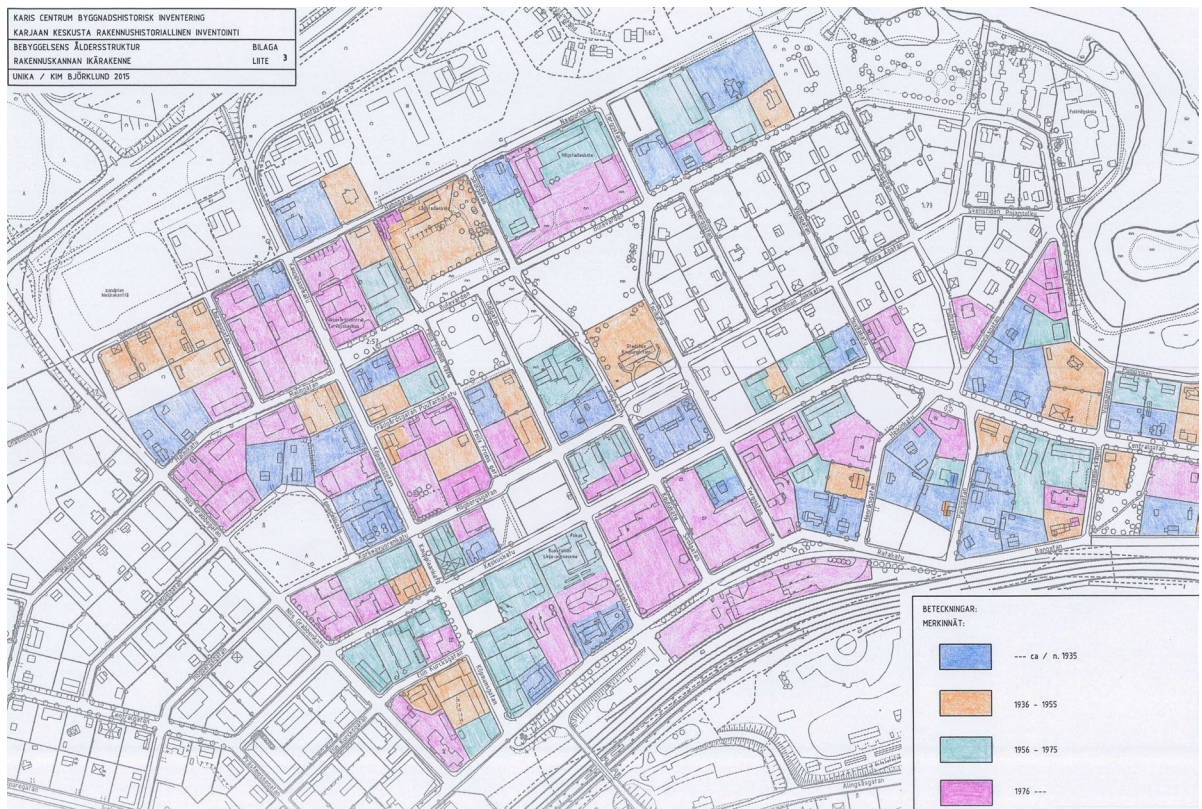


Kuva 3. Scalgo Livellä tehty analyysi, jossa näkyy virtausreitit ja alueet, jotka voivat olla tulvavaarassa rankkasateiden sattuessa. (Scalgo Live 2025)

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kuitenkin osa kaavojen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä.

Aluetta ympäröi joka puolelta jo toteutunut kaupunkirakenne. Rakentamattomat alueet ovat pieniä ja sijaitsevat hajallaan Karjaan taajaman alueella.



Kuva 4. Rakennusten ikäjakauma, Ote Rakennushistoriallisesta inventoinnista Björklund 2015

Alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä. Vanhimmat rakennukset ovat rakennettu jo vuonna 1919 ja uusimmat 2000 luvulla. Tontti ja rakennushistoriallinen inventointi (Kim Björklund) on tehty vuoden 2015 aikana. Siinä on tarkasteltu tarkemmin alueen rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä. Inventoinnin mukaan kaava-alueella on 26 suoraan suojeltavaa ja 8 mahdollisesti suojeltaviksi suositeltavaa rakennusta tai rakennuskokonaisuutta. Kaavaa varten on laadittu taulukko rakennuksista. Rakennukset on esitelty taulukossa joko kaavassa suojeltaviksi ehdotettuina tai kaavassa suojelematta jätettävänä kohteina perusteluineen.



Kuva 5 a ja b. Alueen rakennuskanta vuonna 2020 (ylempi kuva) ja vuonna 2026 (alempi kuva) havainnekuvinä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston, mukaan lukien hulevesiverkosto. Alueella on myös kaukolämpöverkosto.

Väestö ja työpaikat

Kaava-alueen väkiluku on tällä hetkellä 550 asukasta. Karjaan taajaman alueen työpaikat ovat suurimmaksi osaksi liike-, ja palvelualan paikkoja ja ne keskittyvät kaava-alueelle.

2/4/25, 11:56 AM

Väestön asukkaiden ikäjakauma

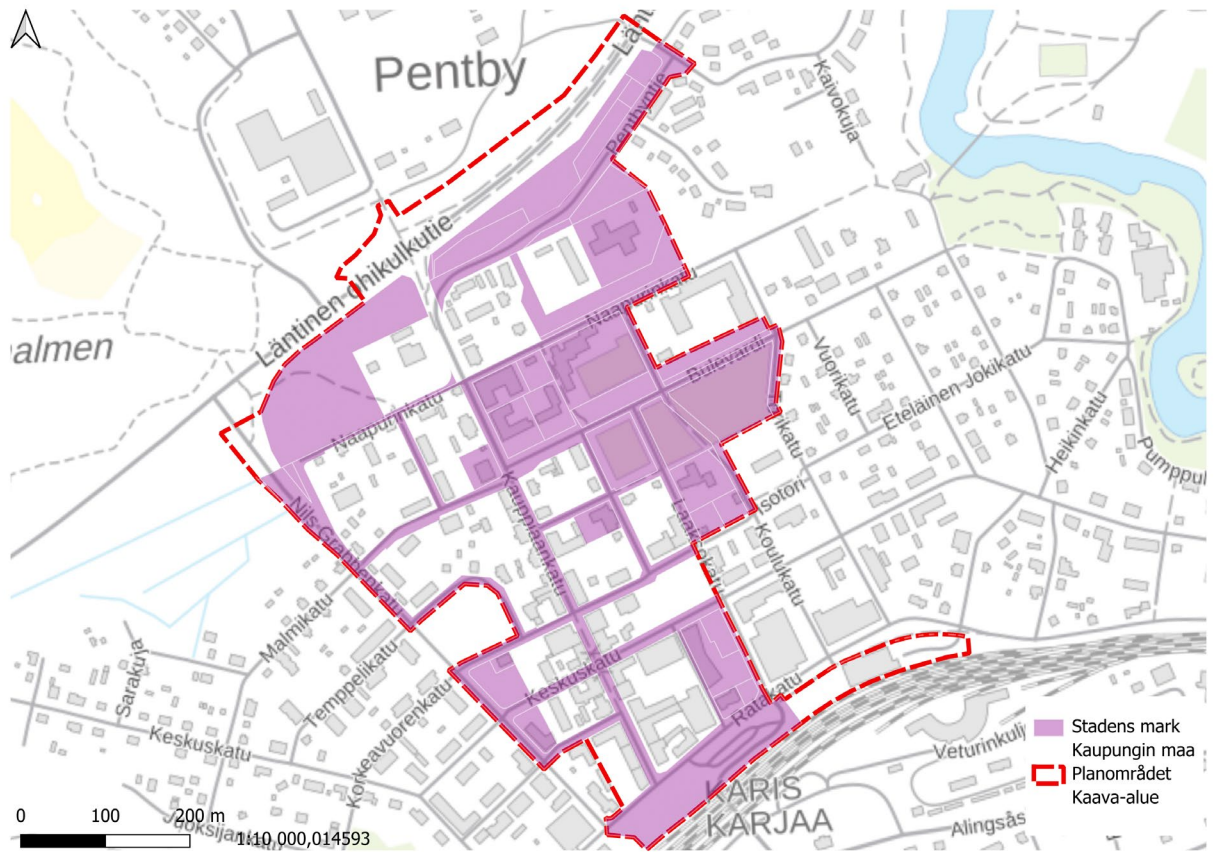
Väestön asukkaiden ikäjakauma:

Ikä	Suomi	Ruotsi	Muut kielet	Miehet	Naiset	Yht.
0 - 17	11	18	6	19	16	35
18 - 49	53	79	20	72	80	152
50 -	126	226	8	125	235	360
Yhteensä	190	323	34	216	331	547

Taulukko 1. Väestön ikäjakauma kaava-alueella helmikuussa 2025.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Raaseporin kaupunki omistaa myös alueella maata.



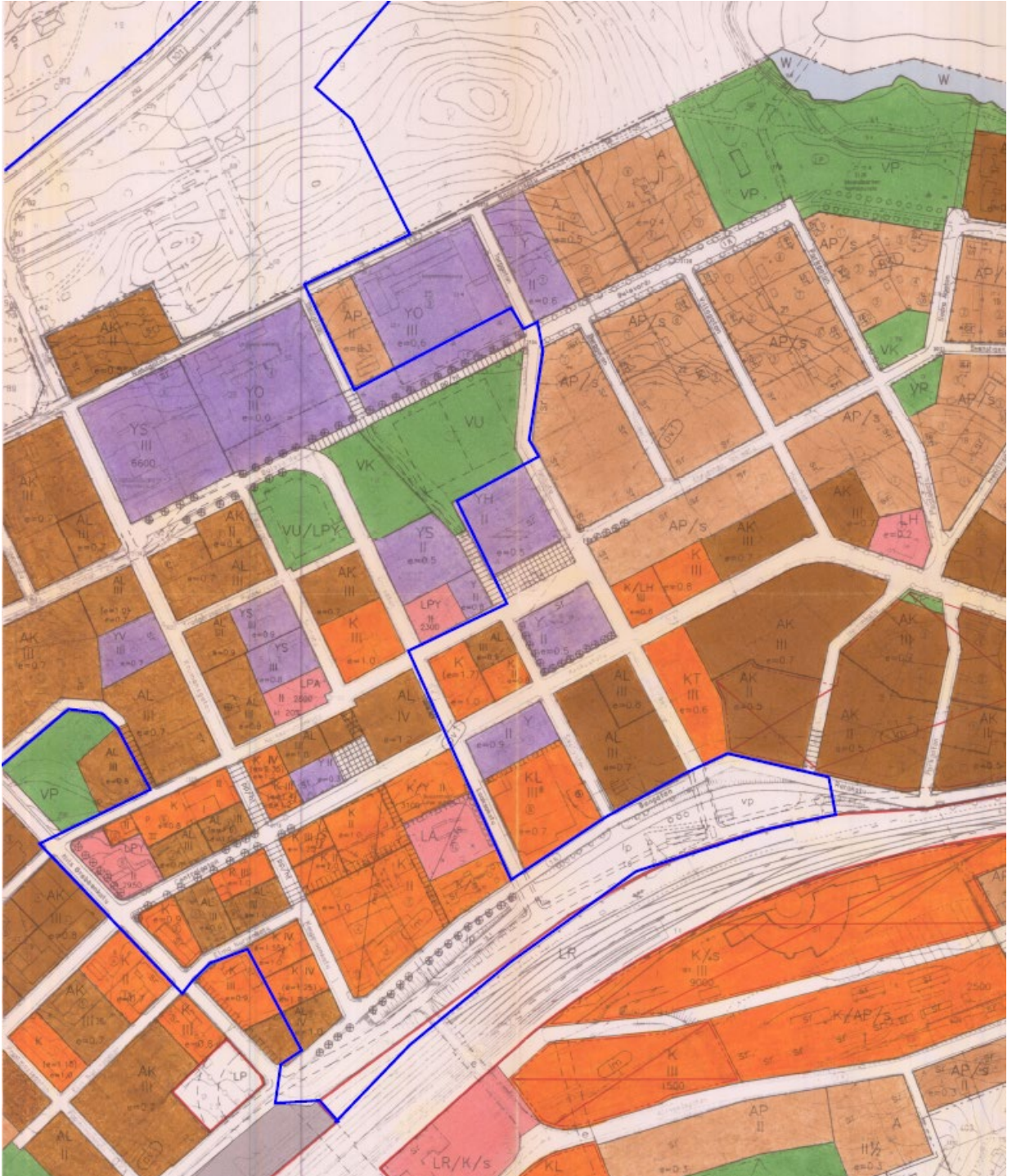
Kuva 6. Kaava-alueen rajausta punaisella katkoviivalla ja kaupungin maanomistus violetilla värillä vuonna 2025.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suurin osa tonteista on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin. Entisen Pohjan kunnan alueella sijaitsevien tonttien kiinteistörekisterinpidosta huolehtii Maanmittauslaitos. Kaavoitettava alue tullaan kokonaisuudessaan merkitsemään Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin kaavan toteutuessa.

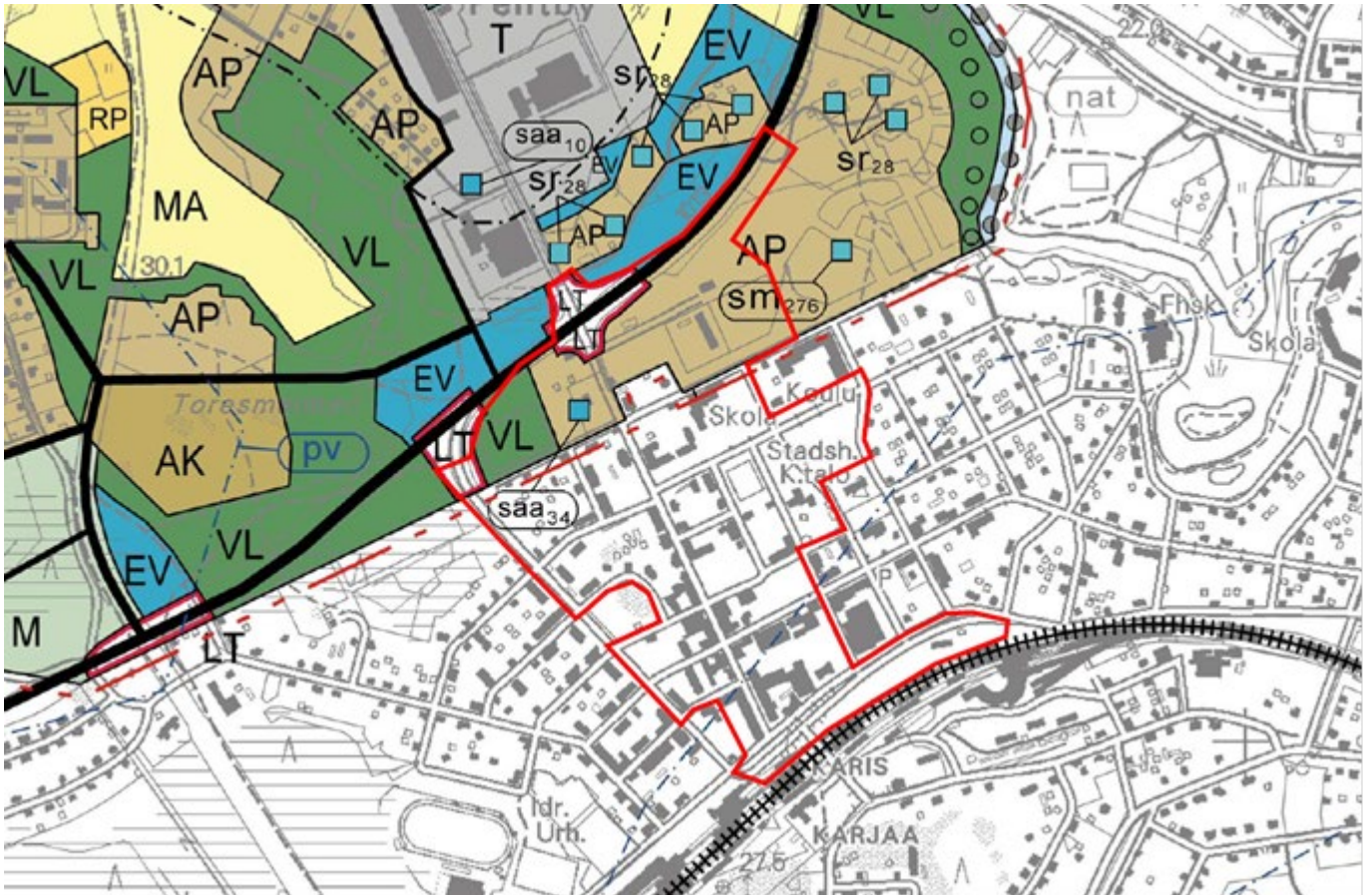
Yleiskaava

Kaavoitettava alue kuuluu suurimaksi osaksi Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.



Kuva 8. Ote Karjaan keskustan osayleiskaavasta. Kaava-alueen raja on merkitty sinisellä.

Kaava-alueen aivan pohjoisin osa kuuluu Mustionjokilaakson osayleiskaavaan (Pohjan osa-alueeseen). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.2.2006. Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia.



Kuva 9. Ote Mustionjokilaakson osayleiskaavasta (Pohja). Kaava-alueen rajat on merkitty punaisella.

Alueelle ollaan laatimassa koko Raaseporin kaupungin kattavaa strategista yleiskaavaa, joka on tullut vireille 10.1.2025.

Alueen asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 27 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta tai osia niistä:

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

- 252–100, vahvistettu 29.10.2008
- 348–100, vahvistettu 13.8.2006
- 343–100, vahvistettu 18.1.2009
- 917–72, vahvistettu 2.2.2009
- 1123–73, hyväksytty 12.6.2017
- 1163–74, hyväksytty 14.10.2019



Kuva 10. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavaraja punaisella.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 ja se on astunut voimaan 2.6.2025.

3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset

- Golder Associates 1995. Ympäristöarviointi Kauppiaankatu 32
- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Ramboll Oy 2009. Axxell – Liikenteen ääriävaikutusten arviointi
- Ramboll Oy 2009. Axxell, Karjaan toimipiste – Junaliikenne- ja meluselvitys
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuuksuunnitelma 2010
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi + lisäselvitys 2019, Kim Björklund
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma, Sito 2015-2016
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- ”Tulevaisuuskartta”-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015 - 2016, raportti 2017
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästä, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018
- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B
- Rakennushistorianselvitys Karis-Billnäs samskola - Katarinaskolan, Kristina Karlsson 11.4.2019
- Selvitys Karjaan keskustan pysäköintivaihtoehdoista ja tilatarpeesta, FCG 10/2023
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern, runkomelu- ja ääriäselvitys
- Akukon Oy 2024. Gamla Tryckeriteatern – Ympäristömeluselvitys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Alueen asemakaavat ovat vanhentuneita eivätkä ne mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella. Voimassa olevien kaavojen perusteella rakennuslupien myöntäminen alueelle ei yleensä ole mahdollista ja vaatii usein poikkeuslupaa.

Aluetta pyritään tiivistämään maakuntakaavan suunnittelukehotuksen mukaisesti. Rakentamista on tarpeen ohjata kerrostalovaltaiseen suuntaan, mahdollistamalla hissillisten kerrostalojen ja pienien asuntojen rakentaminen muun muassa siksi, että iso osa väestöstä koostuu vanhuksista.

Alueella on myös syytä uudistaa ja joustavoittaa kaupan ratkaisuja, jotta keskusta pysyy elävänä. Keskustan aluetta tiivistettäessä on tarkasteltava alueen liikenteen toimivuutta ja katualueiden rajauksia, myös kevyen liikenteen yhteyksiä on tutkittava ja uusittava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on ohjelmassa nimellä Karjaan keskus-Kauppiaankatu, asemakaava (7718).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Karjaan keskustan kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki kaupungin asukkaat
- Viranomaisista ainakin: Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan museo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, Väylävirasto (rataosasto), Uudenmaan hyvinvointialue
- Kaupungin viranomaiset: Ympäristö- ja rakennuslautakunta, Tekninen lautakunta, Eteläkärjen ympäristöterveys, Sivistyslautakunta (mukaan lukien nuorisovaltuusto), Kadunnimitoimikunta, Vammaisneuvosto, Raaseporin vesi, Raaseporin Energia
- Muut toimijat: Karjaan puhelin Oy, Caruna Oyj, Fingrid Oyj, Telia Sonera Oyj, Hem och Skola vid Katarinaskolan r.f., Karjaan talo- ja asuntoyhdistys r.y., Karis hembygdsförening r.f., Raaseporin Luonto r.f., Raaseporin Yrittäjät r.f.

Osallistumisen järjestäminen

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä luonnoksesta sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta. Lisäksi palautetta voi lähettää sähköpostitse hankkeen yhteyshenkilöille.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa kaavoitukseen on kuulutettu 8.5.2014 paikallisissa sanomalehdissä (Etelä-Uusimaa suomeksi ja Västra Nyland ruotsiksi) ja Raaseporin kaupungin kotisivuilla (www.raasepori.fi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaaluonnos asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille 9.1.-16.2.2017. Osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä luonnoksesta.

Kaavaluonnosta esiteltiin yleisölle 31.1.2017 avoimessa asukastilaisuudessa.

Asemakaavaehdotus I asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaavoitusyksikköön 23.4. - 23.5.2018. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus kaavassa suojeltaviksi ehdotettujen rakennusten omistajille.

Kaavaehdotus I tarkennettiin ja korjailtiin ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tarkennettu kaavaehdotus II asetettiin uudelleen nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaavoitusyksikköön 23.3. - 24.4.2020. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Kaavaehdotus II on edelleen tarkennettu ja korjattu saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Kaavaehdotus III on esitetty kaupungin viranhaltijoille niin kutsutulla Kaavatorilla 31.10.2024. Kaavaehdotus III asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi vuoden 2026 aikana. Tarkoitus on, että valtuusto hyväksyisi kaavan vuoden 2026 aikana.

Vuorovaikutus

Kaavan valmistelutyön yhteydessä on osallisten ja kaavoittajien välistä vuorovaikutusta pyritty lisäämään kokeilemalla uudenlaisia vuorovaikutustapoja. Taiteilija Heidi Lunabban taideprojekti ”Tulevaisuuskartta” on otettu osaksi kaavan valmisteluaineistoa.

Tulevaisuuskartta

Tulevaisuuskartta on taiteilija Heidi Lunabban taiteellinen tutkimusprojekti yhdistettynä kaupunkisuunnitteluun Raaseporin kaupungissa. Kaavoittamiseen kuuluu osallisten mielipiteiden huomioon ottaminen. Tulevaisuuskartassa on saavutettu taiteen keinoin laajemmin ja syvällisemmin kerättyjä mielipiteitä ja saavutettu kohderyhmiä, jotka eivät ole aikaisemmin osallistuneet kaavoituksen yhteydessä järjestettyihin osallisuustilaisuuksiin. Projekti tavoitti ennen kaikkea lapsia ja nuoria. Tavoitteena on ollut saavuttaa marginaaleja, ottaa huomioon ideoita ja unelmia sekä tarjota mahdollisuus olla mukana kaavoitusprosessissa. Kerättyjä mielipiteitä ja ideoita on käytetty kaavoitustyössä. Työpajoista saatu materiaali on koottu kirjaksi (minipainatukseksi) ja näyttelyksi. Molemmat on esitelty Karjaan kirjastossa keväällä 2017.

Tulevaisuuskartta on laadittu yhteistyössä Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnittelun, kulttuuritoimiston ja nuorisotoimiston sekä Pro Artibuksen kanssa. Koulut ja Karjaan kirjasto ovat olleet ratkaisevassa asemassa projektin toteuttamisessa. Projekti on toteutettu Svenska Kulturfondenin ja Taiken rahoituksella.

Projektin aikana on työskennelty kolmella erilaisella työpajalla:

1. Työpaja:

Avoin asukastilaisuus kaava-alueella 27.10.2015

Työpajoja oppilaiden kanssa keväällä 2016:

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

Työpaja oli vaellus kaupungissa, joka päätettiin osallistujien kertomuksiin omista ajatuksistaan asettumalla seisomaan keskusta-alueella kuvaavalle suurelle kartalle. Työpaja tutki osallistujien suhteita ja tunnesiteitä eri paikkoihin, ja antoi myös mahdollisuuden spontaneihin muutosehdotuksiin. Työpajojen materiaalia esiteltiin installaatiossa Karjaan kirjastossa.

2. Työpaja:

Karis Högstadieskola 12.4-19.5.2016

Karis Billnäs Gymnasium 14.4-19.5.2016

Työpaja käynnistettiin keskustelulla mitä asemakaavoitus on ja miltä ehdotus ja alueet oikeasti näyttävät. Oppilaat saivat itsenäisesti pienissä ryhmissä kiertää keskusta-alueella ja valokuvata niitä paikkoja, jotka herättivät tunteita tai ajatuksia tai joita he halusivat muutettavan.

Työpajojen materiaali oli esillä Karjaan kirjastossa ja paikoissa, joita se koski 19.9.2016.

Materiaali oli esillä koko kesän 2016.

3. Työpaja:

Karjaan kirjasto, syksy 2016:

- Katarina skolans Hem- och skola, 26.10
- Lasten taidekoulu, 20.10 ja 27.10
- Raaseporin etsivä nuorisotyö, 20.10 ja 26.10
- Mannerheimin lastensuojeluliiton vanhempi-lapsi ryhmä 27.10

Työpaja alkoi keskustelulla siitä mitä kaavoitus on ja kierroksella yhdessä keskusta-alueella keskustelemalla paikoista, jotka herättävät tunteita tai ajatuksia, samalla esiteltiin miltä alueen on ehdotettu näyttävän. Osallistajat valitsivat pareittain yhden paikan, jolle he halusivat tehdä oman ehdotuksen. Ehdotukset valokuvattiin paikoilla, joita ne käsittelivät.



Kuva 11. "Tulevaisuuskartta" – työpaja 2016

Tulevaisuuskartan idea erilaisista vuorovaikutustavoista oli onnistunut kokeilu, josta saatiin uusia ideoita kaavoituksen käyttöön. Etenkin lasten ja nuorten aktivointi vaikuttamiseen kaavoituksessa tuntui kehittämisen arvoiselle ajatukselle. Työpajoissa esitettyjä ideoita ja toiveita on mietitty ja niitä on joiltakin osin tuotu kaavaehdotukseen. Projektin taiteellisen näkökulman takia ei suoria viittauksia tiettyyn ideaan ja suunnitelmaan voida kohdentaa. Kuitenkin esimerkiksi nykyisen linja-autoaseman alueelle laadituista ideoista on johdettu ns. leikkipuiston alue ja luonnosvaiheen kerrostalokorttelit on poistettu ehdotuksesta. Kaavaa edelleen työstettäessä leikkipuistokin on lopulta saanut väistyä uuden 'monitoimitalon' tieltä. Ja monitoimitaloa koskeva suunnittelu on irrotettu omaksi kokonaisuudekseen ja sitä viedään eteenpäin erillisenä kaavana nimellä Fokuskortteli. Ideat yleisestä yhteisestä alueesta säilyvät kuitenkin myös Fokuskorttelin kaavassa uuden rakentamisen ja julkisten ulkoalueiden osalta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle kommentoitavaksi.

Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §) 15.5.2014. Kaavoitusprosessin aikana on järjestetty työneuvotteluja kaupungin viranomaisten kanssa. Vuonna 2024 järjestettiin Kaavatori, jossa kaavoitusyksikkö esitti sisäisesti "ajatuksia ehdotuksesta III" Raaseporin kaupungin eri toimialoille.

Kaavan nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta MRA 28 §:n mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtöaineiston antamat tavoitteet:

Maakuntakaava

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

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue
- Kaava-alueen läpi kulkee maantie 111, joka on seudullisesti merkittävä tie.

- Lisäksi valtakunnallisesti merkittävät pääradat, Rantarata ja Hanko–Hyvinkää rata, sivuavat kaava-alueen.

Kaava-alueen tavoitteita ovat muun muassa:

- Kehittyminen toiminnallisesti monipuoliseksi, tiiviisti rakennetuksi keskukseksi, jossa on palveluja, työpaikkoja ja asuntoja asumisen ja elinkeinoelämän tarpeet huomioon ottaen.
- Taajamatoimintojen tehostaminen siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen, erityisesti keskustoihin ja asemanseutuihin, sekä parantavat kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä.
- Ympäristön erityispiirteiden vaaliminen ja hyödyntäminen.
- Hulevesien hallintaan kiinnittäminen huomiota ja varautuminen ääri-ilmiöihin.
- Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen.
- Aluetta koskevien toimenpiteiden suunnittelu siten, että ne eivät vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

Yleiskaava

Kaavoitettava alue kuuluu suurimaksi osaksi Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Karjaan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty suurimmaksi osaksi asuinkerrostalojen- ja liike ja toimistorakennusten alueiksi. Kaava-alueella sijaitsee myös linja-auto aseman alue ja yleisten rakennusten alueita esimerkiksi sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue; Karjaan terveyskeskus sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue; Katarina skolan alue.

Osayleiskaavassa on 10 kpl sr -merkittyjä kohteita (Rakennustaiteellisesti-, historiallisesti- tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Asemakaavassa on rakennus suojeltava tai määrättävä millä tavalla rakennus suojellaan.). Näistä seitsemän on mainittu Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993):

1. Betel-kappeli (kohde 24)
2. Villa Haga (kohde 23)
3. Tempelikatu 7 (kohde 22)
4. Työväentalo Rientola (kohde 25)
5. Kauppiaankatu 29, Vanha apteekki, (kohde 61)
6. Grabbegården (kohde 20)
7. Naapurinkatu 1 (kohde 29)

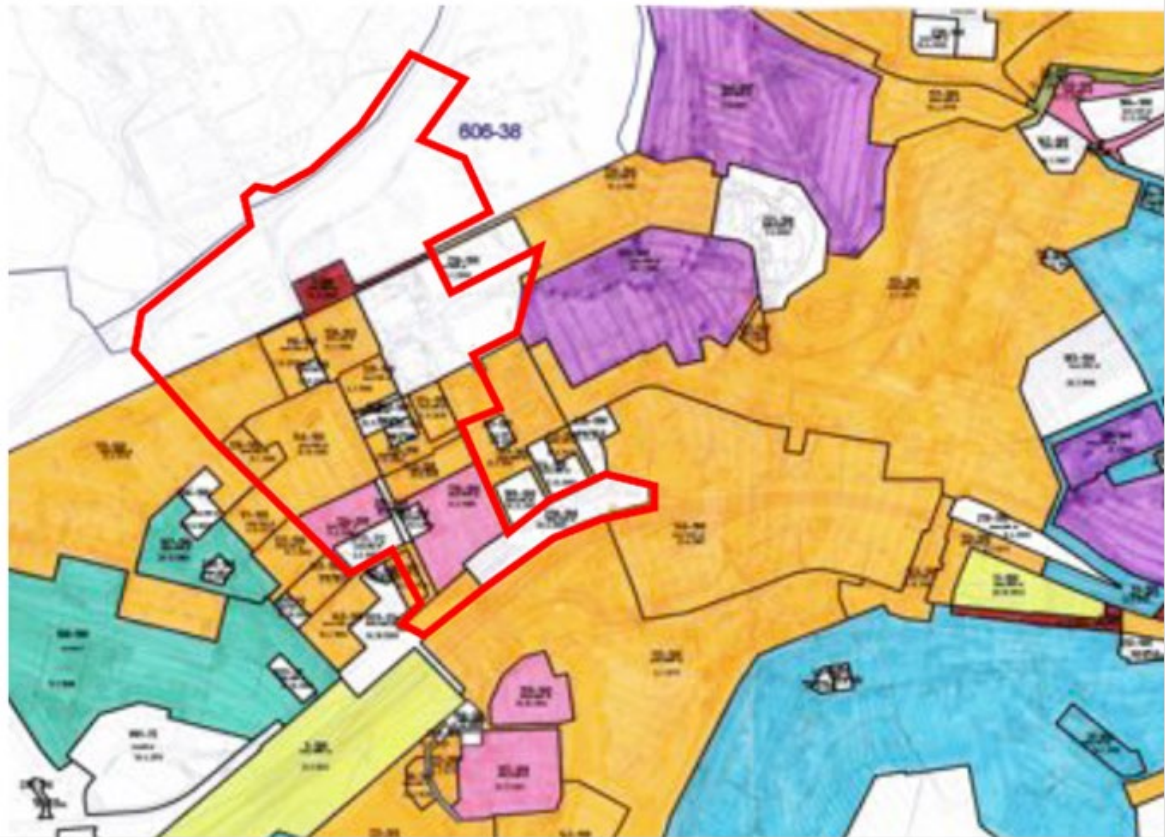
Karjaan keskustan osayleiskaava katsotaan vanhentuneeksi. Yleiskaava ei mahdollista maakuntakaavan mukaista alueen tiivistämistä. Alueen kehittäminen muuta Karjaan taajamaa tehokkaammin ei ole mahdollista yleiskaavan sallimien rakennustehokkuuksien puitteissa. Voimassa oleva yleiskaava ei myöskään mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella ja sen määräyksistä on poikettu jo aikaisemmin uudemmissa asemakaavoissa (esim. AK 937-72 Axxell).

Yleiskaavan mukaisia rakennussuojelumerkintöjä joudutaan täydentämään ja päivittämään. Kaava-alueelle sijoittuvan 10 suojeltaviksi ehdotetun rakennuksen lisäksi, on asemakaavassa ehdotettu 16 lisäkohdetta. Yksi yleiskaavan kymmenestä suojelluksi ehdotetusta kohteesta jätetään asemakaavassa suojelun ulkopuolelle (Enströms, Kauppiaankatu 16).

Kaava-alueen aivan pohjoisin osa kuuluu Mustionjokilaakson osayleiskaavaan (Pohjan osa-alueeseen). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.2.2006. Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia. Kaavassa on varattu alueita asuinpientaloille ja lähivirkistykseen. Lisäksi Läntisen ohikulkutien risteyksille on tilavaraukset kaavassa. Vanhan huoltoaseman, nykyisin automaalaamo, kohdalla on osayleiskaavassa saastuneen maa-alueen merkintä (saa-34).

Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

Kaupungin keskeisimpänä tavoitteena on alueen asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi ja kaavojen uudistaminen. Vanhentuneet kaavat on tarkoitus päivittää vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistamaan Karjaan keskustan uudistaminen. Kaavat eivät mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella. Kaavojen päivityksen yhteydessä arvioidaan myös tiivistämisen mahdollisuuksia alueella. Kaupungin tavoitteena on myös pyrkiä säilyttämään ja parantamaan Karjaan keskustan alueen palveluita. Lisäksi halutaan vihreä ja toimivan hulevesien hallinnan omaava keskusta, jotta saadaan aikaan kestävä ja viihtyisä elinympäristö.



Selitys

Väri	Asemakaava
1. Tummanpunainen	Carolus Lindberg 1934
2. Vaaleankeltainen	Hilding Ekelund 1941, 1945
3. Vihreä	Hilding Ekelund ja Birger Brunila 1951
4. Sininen	Birger Brunila 1953, 1956, 1960
5. Oranssi	Lars ja Mona Hedman 1965-1983
6. Vaaleanpunainen	Suunnittelukonsultit Oy, Raimo Hannula, Marjut Kivelä (1980-luku)
7. Turkoosi	Finnmap, Anders Jansson 1987, 1988
8. Violetti	A-konultit, mm. Staffan Lodenius 1980-luku ja 1992
9. Väritön	Erilaisia uudempia kaavoja

Kuva 12. Asemakaavojen historia. Ote Rakennushistoriallisesta inventoinnista, Björklund 2015. Kaava-alueen rajaus punaisella.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

Alueen rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja on tutkittu kaavatyön yhteydessä ja rakennussuojellulliset asiat ovat tärkeitä kaavassa tuoda selkeästi ja kattavasti esille.

Keskustan liiketoiminnan lisäämisen mahdollistamisen on katsottu tukevan myös olemassa olevaa liiketoimintaa. Keskeisille paikoille, jonne osoitetaan uusia asuinkerrostalojen kortteleita, on osoitettu mahdollistavaa liiketilaa katutasoon.

Asuinkerrostalot ovat suurimmaksi osaksi rakentuneet 70-luvulla kolmikerroksisina. Kaavassa on mietitty rakennusoikeuksien alueellista korottamista AK-alueilla, jotta rakennusten kerroslukumäärän voisi nostaa neljään. Hissien rakentaminen nelikerroksiseen taloon on

taloudellisesti kannattavampaa. Keskusta-alueella olisi kysyntää pienemmistä hissitalossa olevista asunnoista.



Kuva 13. Ote Minna Ahtiaisen lopputyöstä Rinnakkain. Olevan rakennuskannan kerrosluvut.

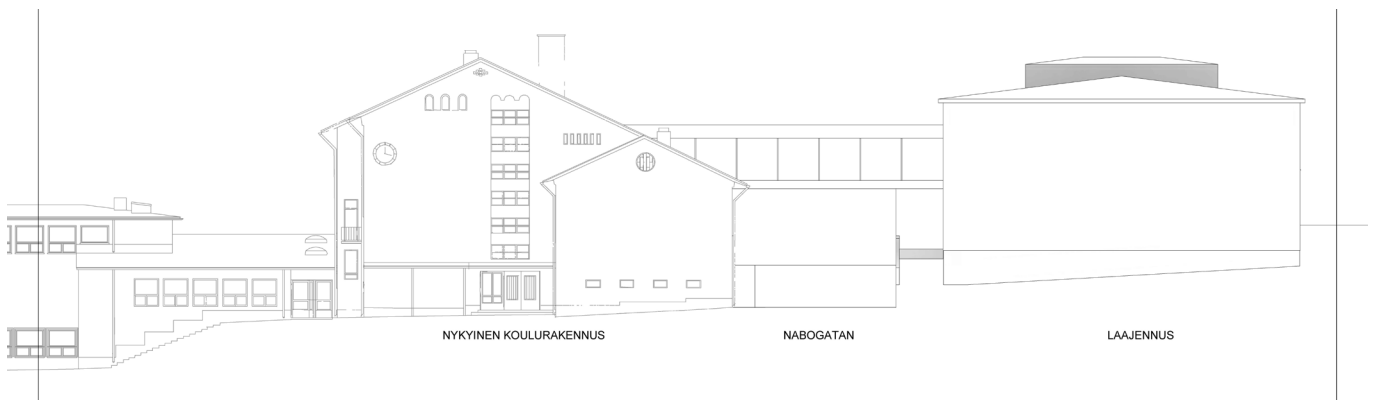
Uusien rakennusten korkeussuhteita on mietitty kaavassa keskustan tiivistämisen ja kaupunkimaisemman ilmeen kannalta. Korttelissa 4, 5, 6, 7, 31, 32, 33, 70, 72 ja 74 esitetään ympäröivää rakennuskantaa korkeampia uudisrakennuksia. Rakennusten korkeussuhteita esitetään havainnollistavin kuvin erillisellä liitteellä 3 (Uudisrakennusten korkeussuhteet).

Palveluasumisen mahdollistaminen alueelle ja sen keskittäminen terveyskeskuksen läheisyyteen ratkaistaan kaavassa. Alue on lähiaikoina saanut jo kaksi uutta erityyppistä yksikköä (korttelissa 28 tontilla 4 ja korttelissa 26 tontilla 1), jotka molemmat tukeutuvat toiminnallaan Karjaan terveysasemaan. Saharan kentän alueelle mahdollistetaan kaavassa saman tyyppistä toimintaa. Myös Villa Pentbyn palvelutalolle on annettu kaavassa laajentumismahdollisuus. Tavoitteena on,

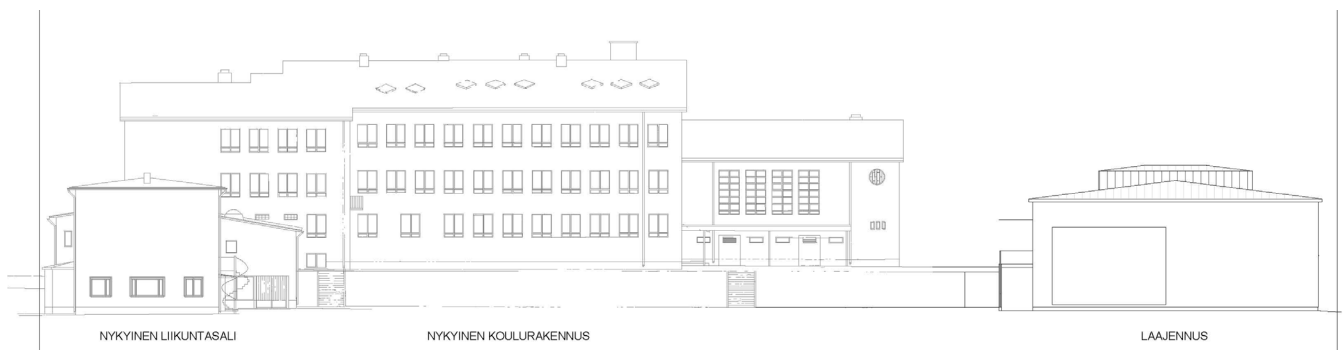
että kaavassa osoitetuille ALY-, Y- ja YS-korttelialueille voi sijoittua sekä julkisia, että yksityisiä palveluntarjoajia.

Ruotsinkielisen koulukeskuksen ala-aste (Katarinaskolan) on merkitty kaavassa osittain suojeltavaksi rakennukseksi kohdemerkinnällä sr-1 (24a) ja sr-1 (24b). Kaavatyön aikana rakennuksesta on teetetty rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson). Selvityksen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella ehdotetaan nyt rakennuksen suojelemista vain osittain. Suojelu tulee kattamaan vain kaikista vanhimmat ja arvokkaimmat osat, jotka ovat Hilding Ekelundin suunnittelema alkuperäinen koulurakennus sekä laajennus vuodelta 1958. Jättämällä osa rakennuksesta suojelun ulkopuolelle mahdollistetaan sen maltillinen laajentuminen ja muuttaminen eri käyttötarkoitukseen tulevaisuudessa.

Rakennus kaipaa kuitenkin nykyisessä toiminnassaan kouluna lisätiloja uudelle liikuntasalille. Tämä laajennustarve huomioidaan myös kaavassa. Liikuntasalin sijoittumisesta koulun kanssa samalla tontille tai Naapurinkadun pohjoispuoliselle alueelle, tehtiin vaihtoehtotarkastelu Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy toimesta syksyllä 2017. Vaihtoehtotarkastelun jälkeen voitiin todeta, että lisärakennus sopii arkkitehtonisesti, ympäristön ja maiseman kannalta ja rakennussuojelun näkökulmasta paremmin sijoitettavaksi Naapurinkadun pohjoispuolelle. Erillinen asemakaavanmuutosprosessi koulua varten käynnistettiin. Kaavoitusprosessin aikana todettiin, että lisärakennuksen sijoittaminen koulutontille on sittenkin suotuisin ratkaisu. Samalla koulupihaa päätettiin laajentaa etelään, jotta oppilaat ja lapset voivat leikkiä koulun tontilla.



Kuva 14. Vaihtoehto A kuvattuna Idästä Naapurinkatua pitkin länteen.



Kuva 15. Vaihtoehto B kuvattuna etelästä Bulevardilta pohjoiseen.

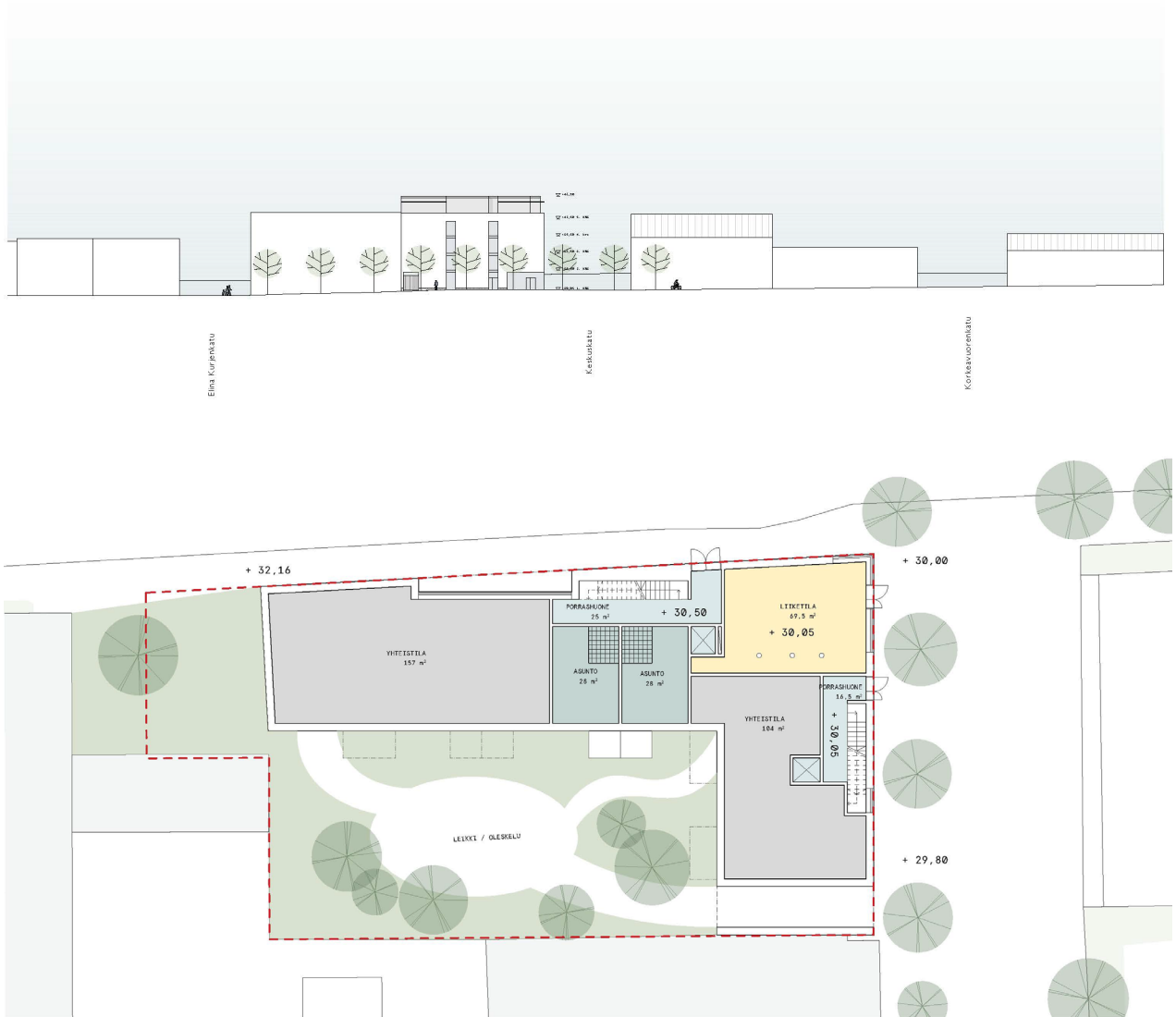
Kaava-alueella on myös yksityisiä maanomistajia, joiden tavoitteena on kehittää alueitaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Näistä suurimpia kehittämishankkeita on kortteleissa 6, 7, 32, 33, 70 ja 72. Keskustelujen ja maanomistajien teettämien viitesuunnitelmien pohjalta kaava tulee vastaamaan näitä tavoitteita. Maanomistajan toiveissa on myös alueen toteuttaminen vaiheissa. Kaavassa pyritään mahdollistamaan rakentamisen vaiheistamisen ainakin kahteen erilliseen kokonaisuuteen.



Kuva 16. 3D-kuva keskustelujen pohjalta mahdollisista rakennusmassoista korttelissa 6. Näkymä Keskuskadun ja Laaksokadun kulmasta. Uudet rakennusmassat on merkitty violetilla värillä.

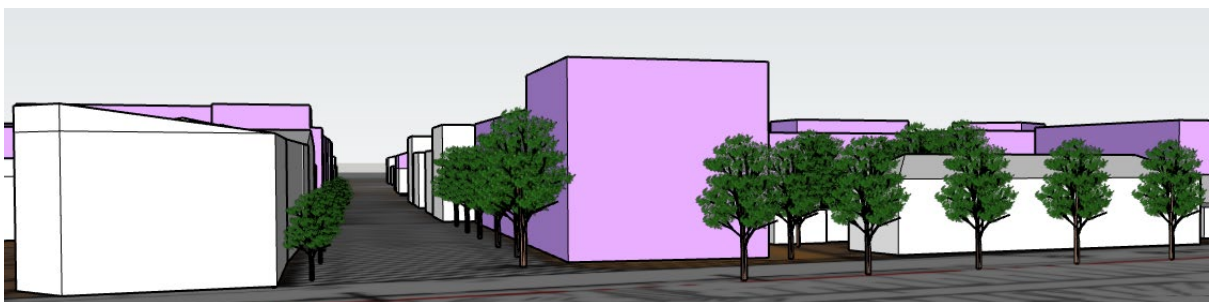


Kuva 17. Havainnekuva keskustelujen pohjalta kortteleista 7 ja 32.



Kuva 18. Korttelin 33 viitesuunnitelma, Ahlman.

Korttelissa 70 osoitetaan lisärakennusoikeutta kaikille tonteille paitsi tontille 2, mikä mahdollistaa alueen uudistamisen asumiseen ja liiketoimintaan. Rakennuksissa voi olla neljästä viiteen kerrosta, mikä tuo vaihtelua kaupunkisiluettiin. Rakennuksen uudistamisella parannetaan koko lähiympäristön ilmettä ja kehitetään ja tuetaan Fokuskorttelia ympäröivän alueen toiminnallisuutta. Tontille 1 voidaan rakentaa enintään viisi kerrosta, tontille 4 ja 5 enintään neljä kerrosta ja tontille 3 kaksi–neljä kerrosta. Tarkoituksena on sijoittaa liiketiloja katutasoon ja mahdollistaa asuminen ylemmissä kerroksissa. Näin luodaan elävä Kauppiankatu, jossa on liikkeitä, samalla kun ratkaisu on joustava ja huomioi tulevaisuuden muutostarpeet.

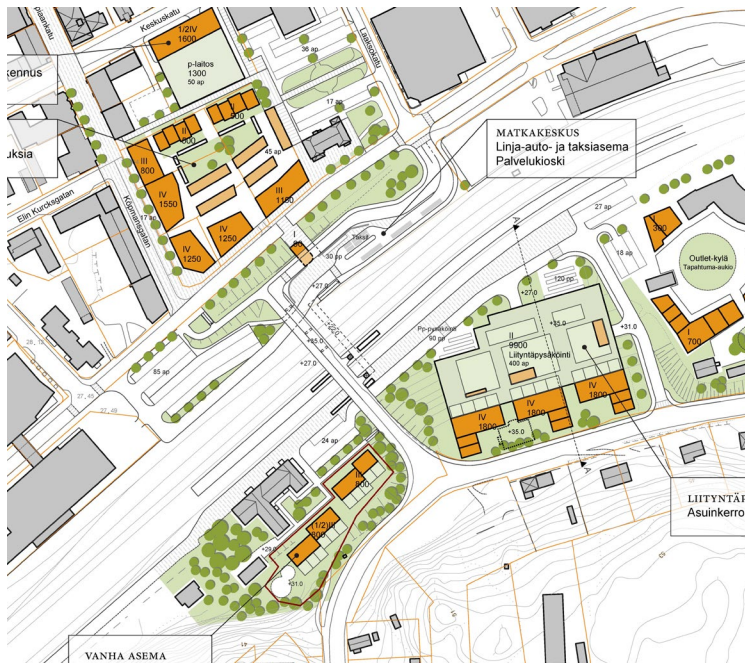


Kuva 19. Luonnos korttelista 70 Kauppiankadun alkupäässä. Uudet rakennusmassat ovat väriltään violetteja.

Fokuskorttelin alue erotettiin omaksi kaavahankkeekseen nimellä Fokuskortteli. Kaava hyväksyttiin 14.10.2019. Valtuustolle jätettiin 6.6.2022 aloite, jossa vaadittiin kaavan muuttamista siten, että kerrostalo poistetaan ja kaavaan lisätään rakennusoikeus esimerkiksi pienemmälle paviljongille tulevaisuuden tarpeita varten. Aloitetta käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 29.3.2023, ja päätettiin, että vastauksena aloitteeseen huomioidaan käynnistetty muutos Karjaan keskustan asemakaavan muutostyön yhteydessä.

Tavoitteena on tehdä Fokuskorttelista entistä viihtyisämpi ja mahdollistaa monipuolisia aktiviteetteja ja tapahtumia alueella. Fokustalon viereen suunnitellaan puistoa, johon osoitetaan rakennusoikeutta esimerkiksi näyttelytilaksi tarkoitetulle ateljeelle. Lisäksi mahdollistetaan yhteys Fokustalon ja Villa Hagan välillä, jotta rakennusten tiloja voidaan hyödyntää tehokkaammin ja joustavammin. Tavoitteena on, että Fokuskorttelista tulee viihtyisä kohtaamispaikka asukkaille, jossa voidaan järjestää monenlaisia tapahtumia.

Liikenteen osalta keskustan alueelle tavoitellaan selkeyttä. Siton tekemän Matkakeskuksen ideasuunnitelman mukaan linja-autoasema on sijoitettu Ratakadun eteläpuolelle. Linja-autoasemalla on toimivat kevyenliikenteen väylät.



Kuva 20. Ote Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelmasta, Sito (2015–2016).

Myös Kauppiaankadun kävelypainotteisuus ja sen suhde Keskuskatuun ja Korkeavuorenkatuun selkeytetään kaavassa. Kävelykatua myös pidennetään muuttamalla Ratakadun ja Elina Kurjenkadun välinen katuosuus kaavassa pihakaduksi. Pihakadulla kuljetaan jalankulkijoiden ehdolla, kuitenkin tarkoituksena säästää alueella oleva liiketilojen tienvarren asiakaspysäköinti. Samalla tavalla on merkitty Korkeavuorenkadun ja Puutarhakadun välinen katuosuus.

Keskustan pohjoispuolisen koulualueen kehittäminen liikenteellisesti on noussut tärkeäksi osaksi kaava-alueen katuverkkoa tarkasteltaessa. Jo aikaisemmissa Karjaan keskustaa koskevissa suunnitelmissa on nostettu esille laajan kampusalueen luominen, jonka läpi ei sallittaisi autoliikennettä. Tästä syystä Bulevardi on suunniteltu katkaistavaksi autoliikenteeltä koulujen kohdalla. Jalankulun yhteyksiä on parannettu sekä suunniteltu jättö- ja noutoliikenteelle omat reunakaduille sijoittuvat reitit ja pysähdyspaikat. Alueen kokonaisvaltaisen liikenteen tarkastelun takia on kaavaan otettu mukaan Bulevardin etelänpuoleiset laajat puistoalueet. Kaava-alueen tarkastelu liikenteen aluevarausten osalta tapahtuu yhteistyössä Raaseporin yhdyskuntateknisen osaston kanssa.

Korttelien 7 ja 70 ja omaksi kaavakseen erotetussa Fokuskorttelin kaavassa kortteliin 71 välille merkitään katualue (Forströmkatu). Puolet kadusta on Fokuskorttelin kaavan puolella ja se on merkitty kaavassa pihakaduksi. Tavoitteena on turvata tavarantoimitusliikenteen pääsy korttelialueen sisäosiin. Kadun liikenne on tarkoitus ohjata yksisuuntaisena Keskuskadulta

Ratakadulle päin. Kadun läntinen puoli saa nyt Karjaan keskusta- Kauppiaankatu kaavassa yhtenevät merkinnät.

Ns. yleisiä parkkialueita poistuu kaava-alueelta uuden rakentamisen myötä. Yksi uusi yleinen parkkialue osoitetaan kaava-alueella. Kaavassa pyritään myös tehostamaan jo aikaisemmin asemakaavoitettuja pysäköintialueita. Uuden rakentamisen pysäköintipaikkatarpeet osoitetaan kaavassa. Alueelle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat pääasiassa maantasopaikoitusta, mutta joillakin alueilla mahdollistetaan myös maanalainen pysäköinti. Kaava-alueella varataan myös tilaa mahdollisille pysäköintilaitoksille. Kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta maakuntakaavan ohjauksen mukaisesti julkiseen liikenteeseen tukeutuvana alueena. Alueen palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa jalan tai pyöräillen. Parkkinormitusta on siksi kaavassa kevennetty kerrostaloasumisen osalta.

Pysäköintinormit on tarkistettu pysäköintiselvityksessä (FCG 2023). Selvityksen perusteella pysäköintinormeja on pienennetty keskustan keskeisimpien kortteleiden osalta kerrostaloasumisen kohdalla. Tämä on tehty tavoitteena tukeutua enemmän kestäviin liikemistapoihin alueella, jossa palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä kaupungin edellä mainittujen tavoitteiden mukaisesti.

Kaavan toteutumisen kannalta on tärkeää, että koko kaava ja etenkin suurimmat uudisrakentamishankkeet voidaan toteuttaa vaiheittain.

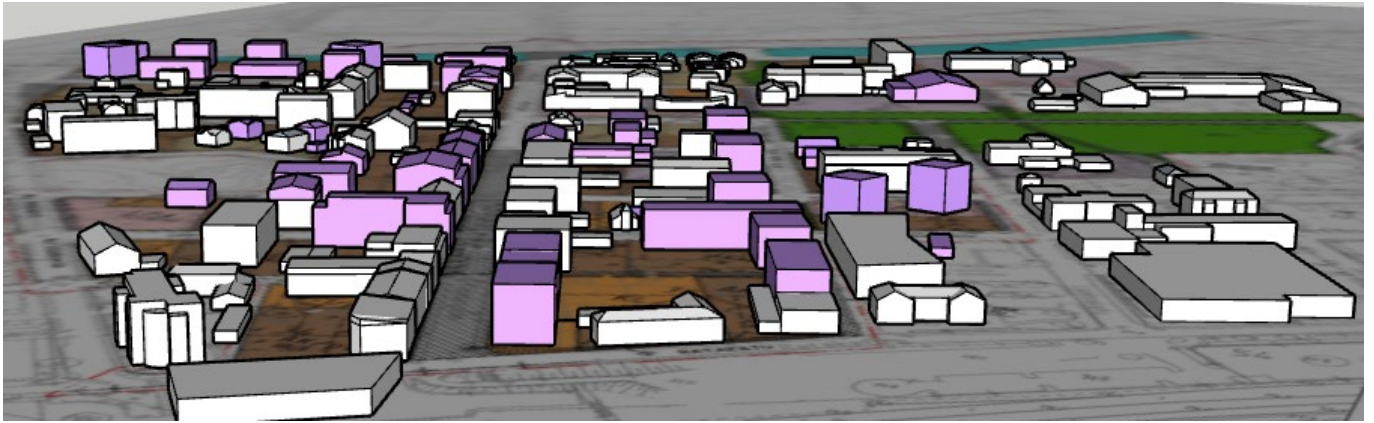
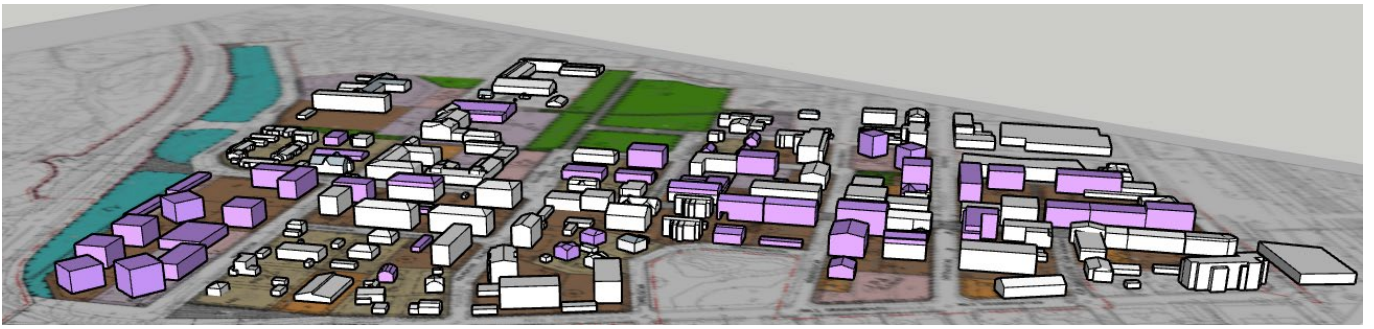
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Karjaan keskustan kaava-aluetta päivitetään ja täydennetään joustavalla asuin- ja liikerakentamisella. Olemassa olevia asemakaavoja muutetaan vastamaan paremmin tämän päivän tarpeita, jolloin mahdollistetaan myös alueen säilyminen ja kehittyminen asuinalueena sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden keskuksena. Kaava-alueella on myös puistoja ja viheralueita, jotka liitetään yhteen kevyenliikenteen kaduilla ja reiteillä tavoitteena muodostaa kaupunkimainen lähivirkistysverkosto.



Kuva 21. Karjaan keskustan visualisointi 3D, FCG 2017. Kuvassa suurimmat uudet rakennusmassat esitetty vaalean ruskealla, tilanne vuonna 2017.



Kuva 22 a ja b. Visualisointi Karjaan keskustan olemassa olevista ja suunnitelluista rakennusmassoista 3D-muodossa, 2025. Suunniteltu uudisrakentaminen on merkitty violetilla värillä. Ylempi kuva nähtynä lännestä itään, alempi kuva nähtynä etelästä pohjoiseen.

Mitoitus

Rakennusoikeutta uudelle tai korvaavalle asuntorakentamiselle (AO, AP, AK) asemakaavan ehdotuksessa on osoitettu noin 18 300 k-m². Sen lisäksi on osoitettu uutta tai korvaavaa rakentamista työpaikka- ja kaupalliselle palvelurakentamiselle sekä asumiselle (AL, ALY) 19 000 k-m². Olemassa oleva ja täydentämISRakentaminen yhteensä asuinrakentamisen (AO, AP, AK) osalta asemakaava-alueella on noin 69 500 k-m² ja tämän lisäksi noin 40 500 k-m² yhdistettyä asuin- ja toimitilarakentamista (AL, ALY). Tämä tarkoittaa noin 1000–1300 asukasta alueella (1as./80 k-m²) riippuen siitä miten asuin- ja toimitilarakentaminen toteutuu.

Väestömäärä

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä n. 550 asukasta. Kaava-alueella tulee olemaan ehdotuksen mukaan noin 1000–1300 asukasta, joista uusien asuinkortteleiden osuus on noin 440–640 asukasta. Uuden ja täydentämISRakentamisen asumismuotona on pääasiassa kerrostaloasuminen. Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutettavien yksiköiden koosta ja asuntojakaumasta. Suurimmat uudet asuinrakentamisen kerrosneliöt on sijoitettu kaava-alueen pohjoisosiin ns. Saharan alueelle sekä alueen eteläosiin kortteihin 7 ja 70. Mikäli kyseiselle alueelle toteutuu kaavan mahdollistama palveluasuminen, ovat kaava-alueen arvioidut asukasmäärät mahdollisesti myös pienempiä.

Liikenne

Kaava-alueen liikennejärjestelyt ovat muuttuneet sen jälkeen, kun ehdotus II oli nähtävillä alueen eteläisillä osilla, kun matkakeskustoiminnot on siirretty Fokus-talon edustalta Ratakadun eteläpuolelle. Uusi katualue Forsströminkatu merkitään kaavassa pihakaduksi, ja se palvelee lähinnä vain kortteiden 7, 70 ja 71 sisäistä ja niiden tarjoamiin palveluihin suuntautuvaa liikennettä.

Kauppiaankadun kävelypainotteisuutta korostetaan kaavassa muuttamalla myös sen eteläisin osa pihakaduksi. Kaavamuutoksen jälkeen Kauppiaankatu on ensisijaisesti kävelylle suunnattua katualuetta aina Ratakadulta Puutarhakadulle asti.

Kaava-alueen pohjoisosan liikennejärjestelyt muuttuvat Pentbyntieltä Läntiselle ohikulkutielle johtavan liittymän siirron myötä. Nykyinen liittymä muutetaan kevyenliikenteen kaduksi ja uusi liittymä osoitetaan noin 100 metriä Kauppiaankadun pohjoispäästä itään.

Bulevardin ja Laaksokadun liikennejärjestelyt muuttuvat. Bulevardi muutetaan koko koulukampuksen matkalta kevyenliikenteen kaduksi. Autoliikenne ohjataan koulualueita kiertäville kaduille ja koulujen saattoliikenteelle varataan lisää katualuetta Torikadun varteen puiston puolelta. Laaksokadun pohjoisosa muutetaan kaavassa kevyenliikenteen kaduksi ja autoliikenne ohjataan Laaksokadulta Puutarhakadun kautta Felix Fromin kadulle.

Alueen kevyenliikenteen reittejä on lisätty ja jalkakäytävien sijoittumisen mahdollisuus katujen varsille on kaavassa tarkistettu.

Kun Laaksokadun pohjoisosa muutetaan kevyenliikenteen kaduksi ja katualuetta levennetään korttelista 72 kohti Ratakatua, mahdollistetaan esimerkiksi koululaisten sujuva pyöräily aina Ratakadulta koulukampukselle asti.

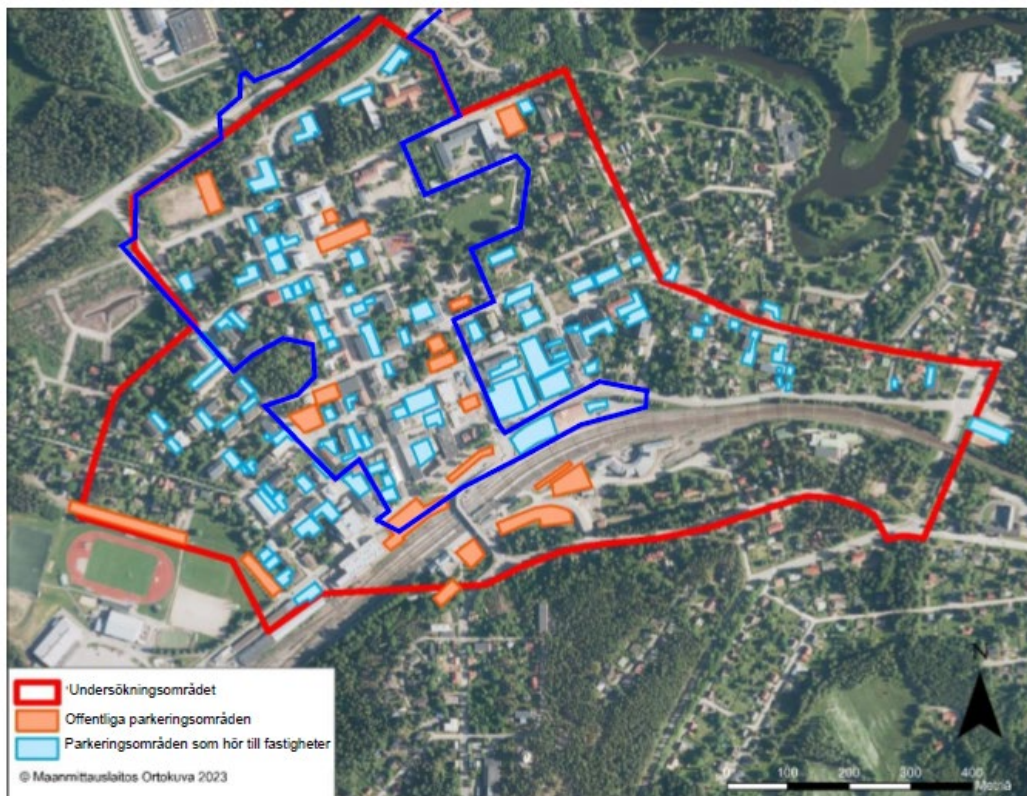
Kevyenliikenteen reittiä kaava-alueen läpi etelä-pohjoissuunnassa Forsströminkatua ja Felix Fromin katua pitkin, parannetaan ja korostetaan Ratakadulta Pentbyntielle.

Naapurinkadun läntisen pään kevyen liikenteen järjestelyt selkeytyvät. Nils Grabben katu levenee Saharan alueen puolelle. Alue on tarkoitettu kevyen liikenteen yhteydeksi ohikulkutien alittavalle tunnelille. Nils Grabbenkadun alitse tulee uusi kevyenliikenteen yhteys Punasuon alueelle.

Korttelien 7 ja 70 väliin muodostetaan uusi kevyen liikenteen katu, Fokuskäytävä. Jo olemassa oleva jalankulkijoiden käyttämää reittiä korostetaan ja parannetaan sen saadessa kaavassa statuksen katu. Kadulla sallitaan huoltoajo kortteleiden kiinteistöille.

Pysäköinti

Jotkut vanhat yleiset pysäköintialueet poistuvat uuden rakentamisen myötä mutta FCG:n vuonna 2023 tekemän selvityksen mukaan Karjaan keskustassa ei pääsääntöisesti ole puutetta pysäköintipaikoista.



Kuva 23. Ote FCG:n pysäköintiselvityksestä Karjaan keskustan pysäköintialueista (2023). Kaava-alue on merkitty sinisellä viivalla.



Kuva 24. Ote FCG:n pysäköintiselvityksestä Karjaan keskusn katupysäköinnistä (2023).

Kadunvarsipysäköintiä on kaava-alueella runsaasti ja kaava mahdollistaa myös jatkossa katujen väljän mitoituksen takia pysäköinnin katujen varteen.

Mahdollisia tulevaisuuden tarpeita silmällä pitäen kaavassa varataan tilaa Ratakadun eteläpuoliselle pysäköintilaitokselle, jota voidaan toteuttaa, jos ja kun olosuhteet ovat oikeat ja siihen on tarvetta. Näin autot saataisiin pois kaduilta ja pihoilta ja sen myötä vihreämpi ja viihtyisämpi kaupunkiympäristö.

Kaavassa esitetty pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun. Kaavaluonnoksessa III esitetään pysäköintinormiksi seuraavaa:

Autopaikkojen vähimmäismäärä (ap):

- Y-, YS-korttelialueet: 1ap/200 k-m²
1 ap / 400 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
- AK-korttelialueet: 0,5 ap / as.
0,25 ap / as. sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
- AP- ja AO-korttelialueet: 2 ap/as.
- AL-, AL-1, ALY- ja P-korttelialueet, sekä AK-korttelialueiden myymälä-, julkisten lähipalveluiden tilat:
asuintilat: 0,5 ap / as.
0,25 ap / as. 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
julkiset tilat ja julkisten lähipalveluiden tilat: 1 ap / 200 k-m²

Myymälätiloilla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

Erillisen suojeltujen rakennusten pysäköintinormin on ajateltu kaavassa toimivan kannustimena suojeltujen rakennusten säilyttämiseen ja kunnostamiseen.

Lisäksi koko kaava-alueelle voidaan tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa auton säilytystä palvelevia rakennelmia (ak) niille osoitetun rakennusalan pinta-alan suhteessa.

Kaava-alueelle on osoitettu neljä LPA- aluetta (autopaikkojen korttelialue) ja yksi LPA-1-alue (yleisen pysäköinnin alue, jossa on myös mahdollista osoittaa korttelikohtaisia autopaikkoja). Alueille voidaan sijoittaa erikseen osoitettujen asuinkorttelien ja läheisten liiketoimintojen velvoitepysäköintipaikkoja.

Alueella on kaksi LPY- aluetta (yleisten pysäköintilaitosten korttelialue), joka palvelee alueen yleistä pysäköintitarvetta ja sinne voidaan sijoittaa myös lähialueen kortteleiden velvoitepysäköintipaikkoja. Kaava-alueen pohjoisella LPY-alueella on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos kahteen kerrokseen, ja mikäli pysäköintilaitos toteutuisi, niin kyseisen alueen pysäköintipaikkojen määrä kaksinkertaistuisi. Kaava-alueen eteläosassa on varaus kaksikerroksiselle pysäköintilaitokselle, joka voisi palvella kaava-alueen eteläosan asukkaita ja vierailijoita sekä rautatieaseman yhteydessä olevaa liityntäliikennettä.

Työpaikat

Kaava-alueen nykyisistä työpaikoista valtaosa sijoittuu julkisten palveluiden ja liikerakennusten korttelialueille. Kaava-alueen uusien asuinkerrostalojen alakertaan varatut liiketilat mahdollistavat muutamien uusien työpaikkojen muodostumisen. Kaava-alueen pohjoisosiin (Saharan kentän alue) on kaavoitettu ALY-korttelialue, johon voidaan myös ajatella sijoittuvan palveluasumista, mikä myös toteutuessaan toisi lisää työpaikkoja alueelle. Korttelien 6, 7, 31, 32 ja 70 uusien asuinkerrostalojen Kauppiaankadun, Keskuskadun ja Ratakadun puoleisiin katutasoihin on mahdollista myös sijoittaa liiketiloja. Kiinteistöissä Kauppiaankadun varrella aina Ratakadulta Korkeavuorenkadulle saakka on ehdottomasti oltava liiketiloja katutasossa. Ratakadun ja Keskuskadun varrella se on mahdollista, mutta ei välttämätöntä. Kaava-alueella sijaitsee myös kaupungin ja muiden julkisten toimijoiden rakennuksia: Grabbegården ja Fix-talo joiden kehittyminen ja työpaikkojen määrä on riippuvainen uusista tiloista, toimijoista ja mahdollisista uusista omistajista.

Uusien työpaikkojen lopullista määrää on vaikea arvioida kaupallisten palveluiden kehittymisen ennustettavuuden vaikeuden takia.

Palvelut

Suurin osa koko Karjaan kaupunginosan palveluista sijaitsee asemakaavan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Kaava-alueella sijaitsee ruotsinkielinen ala-asteen koulu (Katarinaskolan) ja kaava-alueeseen rajautuu ruotsinkieliset yläaste (Karis svenska högstadium) ja lukio (Karis- Billnäs gymnasium). Bulevardin ja Naapurinkadun väliin muodostuu ruotsinkielinen koulukeskittymä. Suomen ja ruotsinkielisiä palveleva päiväkotiki Labyrintti sijaitsee myös kaava-alueella, sen itäosissa, Laaksokadun varrella.

Karjaan terveysasema, hoitoyksikköineen ja palveluasuntoineen on sijoittunut kaavan pohjoisosiin, sekä uusi palveluasumisen yksikkö Kauppiaankadun ja Malmikadun kulmaukseen. Kaava-alueen pohjoisosaan on sijoittunut myös yksityisen palveluasumisen yksikkö Villa Pentby, Pentbyn tien varteen. Lisäksi suunniteltu "Saharan kentän"-alue mahdollisine palveluasuntoineen tukeutuisi lähellä sijaitsevaan terveyskeskukseen. Felix Fromin kadun varrella sijaitsee lisäksi Karjaan palvelutalo. Saman tyyppistä toimintaa on kaavassa myös mahdollista sijoittaa sen viereiselle tontille.

Karjaan keskustan suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat kiinni kaavarajauksessa alueen kaakkoisosassa. Yksi suurimmista ruokakaupoista sijaitsee kaava-alueella alueen kaakkoisosassa. Kauppiaankadun varsi muodostaa kaupallisen keskustan ytimen Karjaalla. Kadun varteen on sijoitettu lähes jokaisen asuinkerrostalon katutasoon liiketilaa. Liikkeiden säilymistä ja uusien mahdollistamista pyritään tukemaan kaavassa samalla kun kaava pyrkii olemaan joustava ja sopeutumaan vallitseviin tarpeisiin pitkällä aikavälillä. Asuinkerrostalojen katutasoon kadun varrella on merkitty joko pakottava tai mahdollistava liiketila. Myös uusien asuinkerrostalojen alakertaan Ratakadun ja Keskuskadun varteen mahdollistetaan liiketilaa.

Karjaan keskustan liikkumista palveleva matkakeskus (linja-auto asema, taksit ja matkahuolto) sijaitsee Ratakadun eteläpuolella. Matkakeskuksen sijainti ja toiminnallisuus on ratkaistu omassa kaavassaan: Matkakeskuksen alue Karjaalla, asemakaavan muutos. Kaava-alue kattaa nyt osan kyseisestä alueesta, jotta saadaan toimiva kokonaisuus.

Liiketilat Karjaan keskustassa 2008



Kuva 25. Liiketilat Karjaan keskustassa 2008, Uudenmaan liiton selvitys: Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava.

Suojelukohteet

Asemakaava-alueella on yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohteeksi määritelty alue (RKY-kohde) - Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla, joka on rajattu kaavakartalle erikseen. Merkintä koskee Karis-Billnäs Samskolan –aluetta (nyk. Katarinaskolan). Kohde on arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus. Rakennus edustaa yhtä Ekelundin tärkeimmistä suunnittelemissa rakennuksista Karjaalla. Lisäksi kaava-alue rajautuu toiseen samanlaiseen alueeseen, Karjaan vanha kaupungintalo.

Asemaakaavamuutoksen alueella on 23 rakennussuojelukohdetta, joilla on sekä rakennushistoriallista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä sr-1 (x), jossa sulussa oleva numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

sr-1 (1)

Villa Haga, Jugendtalo vuodelta 1909, joka alun perin rakennettiin pankiksi.

sr-1 (3)

Arkkitehti Lars Rejströmin vuonna 1959 suunnittelema keskustan tärkeimmässä kohdassa sijaitseva liike ja asuinrakennus. Yhdessä kohteiden sr-4 ja -5 muodostavat yhtenäisen 50-luvun liike- ja asuintalojen rivistön sekä eheän kaupunkimaiseman.



Kuva 26. Villa Haga sr-1 (1).

sr-1 (4)

Arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1950 suunnittelema liike- ja asuinrakennus.

sr-1 (5)

Osuuspankin talo, arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1951 suunnittelema ja myöhemmin useaan otteeseen laajennettu sen ajan liike- ja pankkiarkkitehtuuria edustava rakennus.

sr-1 (6)

Grabbegården, arviolta 1950- luvulta Lars Rejströmin tekstiilitehtaaksi suunnittelema rakennus.

sr-1 (7)

Karjaan Säästöpankki-talo, 1948 Erik Lindroosin suunnittelema yksi keskeisimmistä ja tärkeimmistä liike- ja pankkirakennuksista osana ”pankkikulmausta”.

sr-1 (8)

Betel, arviolta 1900- tai 1910- luvulta Evankelisen vapaakirkon Betel-seurakunnan kirkkorakennus.

sr-1 (9)

Lihatarkastamo, H.B. Törnqvistin vuonna 1931 suunnittelema punatiilinen julkinen rakennus, joka alun perin rakennettiin liha- ja maitotarkastamoksi.

sr-1 (10)

Lastentarha-Labyrintti, Hilding Ekelundin vuosina 1959/67 suunnittelema Karjaan kauppalan ensimmäinen kunnallinen päiväkotikoti.

sr-1 (11)

Torni, arviolta 1920 tai -30-luvulta alkujaan muuntamorakennukseksi suunniteltu punatiilinen rakennus.

sr-1 (12)

Fromin talo/Fix-talo, alkujaan 1942 rakennusmestari Levi Backmanin suunnittelema tehdas- ja toimistorakennus. Myöhemmät laajennusosat toteuttavat samaa rakennuksen alkuperäistä funkistyyliä.

sr-1 (13)

Arviolta 1920-luvulta klassinen puurakennus, joka edustaa asuinrakennuksena vanhaa puutarhakauppala-tyyliä hyvin.

sr-1 (16), Rientola, 1916/1917 rakennettu puinen yhdistystalo. Poliittista-, yhdistys- ja kulttuurihistoriallista arvoa edustava Työväen talo.

sr-1 (17)

Alkuperäisesti vuonna 1939 arkkitehti B. Lindgrénin suunnittelema ja sittemmin laajennettu funkistyylinen liikerakennuskokonaisuus ja Rainer Holmströmin piirtämä rapattu jälkifunktionaalinen ulkorakennus.

sr-1 (18)

Tempelikatku, 1928 suunniteltu klassinen kivihuvila.

sr-1 (19)

Vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema funkkistyylinen asuin- ja liikerakennus.

sr-1 (20)

Herrmans, arviolta 1910-luvulta peräisin oleva huvilamainen asuinrakennus. Tyyllisesti kartanomaisia piirteitä jugend- ja klassistisilla yksityiskohdilla.

sr-1 (23)

Läkargården, arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1965 alkuperäisesti terveystieteistoiminnoille suunnittelema julkinen rakennus.

sr-1 (24 a ja b)

Katariinan koulu / ent. Karis-Billnäs Samskolan, arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus ja sen laajennus vuodelta 1958, joihin Lars Rejström on suunnitellut laajennuksia vuosina 1978 ja -89. Alkuperäiset, vanhimmat ja arvokkaimmat osat edustavat yhtä Hilding Ekelundin tärkeimmistä suunnittelemissa rakennuksista Karjaalla.

sr-1 (25)

Gardbergin talo, rehtori John Gardbergin vuonna 1937 suunnittelema moderni funkkistyylinen puutalo, jolla myös klassistisia piirteitä. Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu, nykyään yhdistys- ja kulttuurikäytössä.

sr-1 (26)

Villa Eriksson, rakennusmestari H.B. Törnqvistin vuonna 1938 suunnittelema kansanomaisen funkkis -asuinrakennus.

sr-1 (27)

Vanha apteekki, arviolta 1900-luvun alussa suunniteltu Kauppiaankadun alkupään portaalirakennus, jossa alkujaan toiminut myös Karjaan apteekki. Kuuluu Karjaan ns. patriisihuviloiden tai kauniiden huviloiden ryppäeseen

sr-1 (32)

Lastentarha-Labyrinttiin kuuluva ”leikkimökki”, voidaan olettaa olevan Labyrintin suunnittelun yhteydessä Hilding Ekelundin suunnittelema, koska siinä on suunnittelijalle tyypillisiä piirteitä.

Asemaakaavamuutoksen alueella on lisäksi kolme rakennussuojelukohdetta, joiden Kauppiaankadunpuoleisella julkisivulla on rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallista arvoa. Kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä sr-2 (x), jossa suluissa oleva numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

sr-2 (28)

Karis Gård ”Konsum”, vuonna 1958–59 Osuusliike Konsumin oman suunnittelutoimiston J. Ylihannun suunnittelema liikerakennus. Suunniteltu Konsumin Karjaan konttoriksi, tavarataloksi sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa varten. Edustaa aikakautensa tyyliä ja liiketaloihanteita.

sr-2 (29)

Nordean talo, vuonna 1968 arkkitehti Carl-Olof Lindqvistin suunnittelema Helsingin Osake-Pankin tarpeisiin rakennettu modernistinen pankkirakennus. Rakennus kuuluu historialliseen Karjaan ”pankkikulmaukseen” ja edustaa 1960-luvun lopun liikekeskusta- ja suunnitteluihanteita.

sr-2 (33)

Keskuskatu 98, Apteekin talo. Arkkitehti Olli Kivisen Pohjoismaiselle yhdyspankille alun perin suunniteltu modernistinen liike- ja asuinrakennus.



Kuva 27. Karis Gård ”Konsum” sr-2 (28).

Lisäksi asemakaavassa on määritelty kolme yhtenäistä aluetta, joilla ympäristö tulee säilyttää. Kaavan korttelissa 27 tontit yksi ja kaksi (AP) ja korttelissa 26 tontti 5 (P) muodostavat alueen, jotka saa kaavassa määräyksen /s. Myös kortteli 2 saa kaavassa /s määräyksen. Lisäksi on pidetty tärkeänä korttelissa 31 olevan pientalokokonaisuuden ympäristön säilyminen, joten tontit kolme ja neljä on merkitty myös /s määräyksellä. Määräyksessä todetaan, että alueella olevia

asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei tulisi purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset tulisi rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Ensimmäisen ja toisen kaavaehdotuksen jälkeen kaavassa suojeltaviksi ehdotettavien rakennusten lukumäärä on muuttunut ja määräyksiä on tarkennettu. Osaan edellisessä ehdotuksessa suojeltaviksi merkityistä kohteista on rakennuksen omistajan toimesta teetetty kuntokartoituksia ja lisäksi kaupunki on teettänyt rakennushistoriallisen selvityksen Katarinaskolan rakennuksesta. Kaavan rakennussuojelukohteista sekä suojeluperusteista ja -perusteluista on laadittu myös erillinen taulukko, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Taulukosta käy ilmi myös asemakaavan suojelun ulkopuolelle jätettyjen kohteiden perustelut. (Liite 4.)

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat.

Asemakaavassa tullaan kehittämään Karjaan keskustan rakennetta ja ilmettä. Kaavan tarkoituksena on vahvistaa Kauppiaankadun asemaa kaupallisena keskittymänä alueella. Kaupunkirakennetta pyritään siksi tiivistämään ja kehittämään enemmän omaleimaisemmaksi pikkukaupunkimaisemmaksi kokonaisuudeksi. Uudistamalla rakennuskantaa nostetaan alueen viihtyvyyttä ja parannetaan palveluiden säilymismahdollisuuksia alueella. Vanhojen rakennusten suojelu yhdistettynä uuteen rakentamiseen muodostaa Karjaan keskustaan mielenkiintoisen moniulotteisen kokonaisuuden. Määräysten avulla varmistetaan lisäksi harmoninen kaupunkikuva.

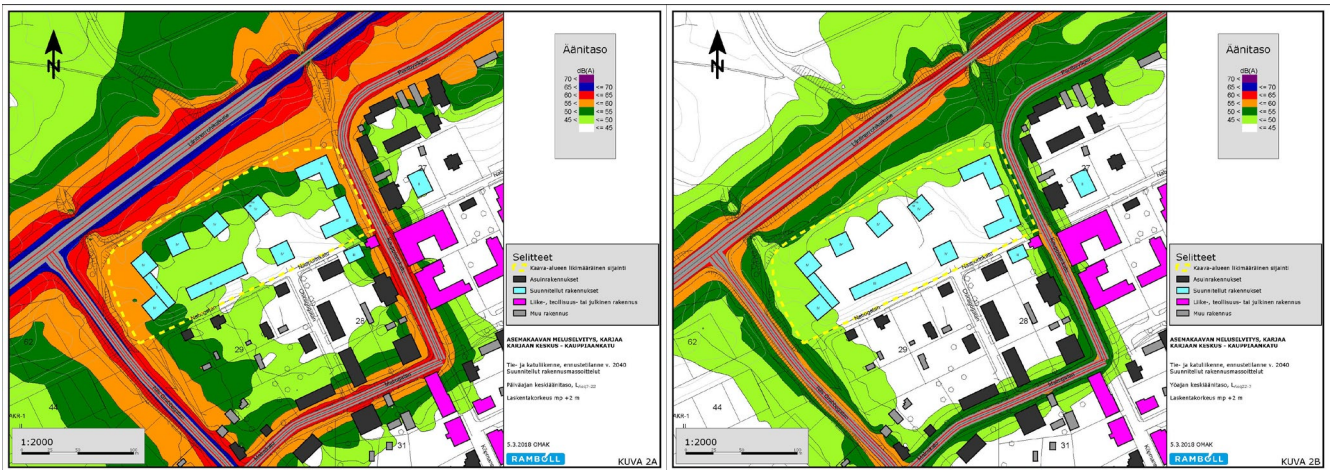
Kaupunkimaisia puistoalueita korostetaan ja parannetaan niiden saavutettavuutta kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikoiksi. Puistoalueiden yhdistäminen toisiinsa toimivilla kevyenliikenteen yhteyksillä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Erialaisten istutusten lisääntyminen pihoiden ja julkisissa tiloissa lisää viihtyisyyttä, mutta sillä on myös suuri vaikutus hulevesien hallintaan sään ääriolosuhteissa ja hiilidioksidin sitomiseen, mikä edistää kaupungin tavoitetta vähentää päästöjään 80 prosentilla vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 2007. Lisäksi istutukset edistävät luonnon monimuotoisuutta, viilentävät kuumina kesinä, sitovat saasteita ja estävät eroosiota. Viherkasveilla on myös terveyttä edistävä vaikutus.

Kortteli 74

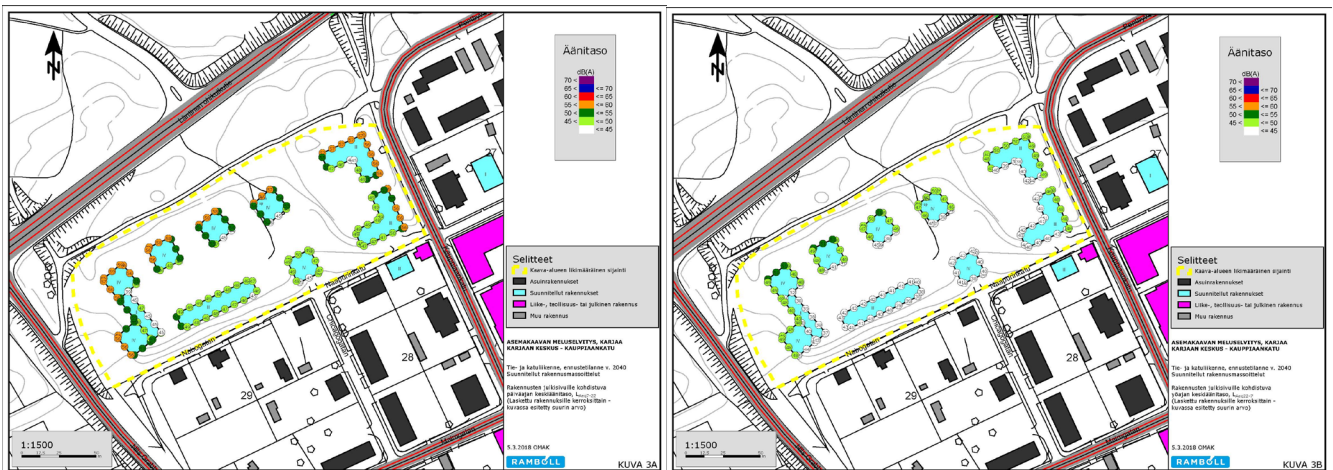
Karjaan läntisen ohikulkutien liikennemelua on selvitetty Ramboll oy:n toimesta 3/2018. Saharan alueen rakentuminen korttelissa 74 tulee parantamaan kaavan pohjoisosan liikennemelutilannetta. Rakennusten sijoittelulla, rakentamisen oikealla vaiheistuksella, ja rakennusmateriaalivalinnoilla pystytään vaikuttamaan korttelin ja lähialueille kohdistuvaan liikennemeluun.

Selvityksen mukaan liikennemäärien ennuste on määräävä, ja meluntorjunnan kannalta yöaika (ohjearvo 45 dB uusilla alueilla). Meluselvityksessä on käytetty liikennemäärien ennusteliikennetilannetta nykyliikenne +40 %. Päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB eivät ulotu kortteleiden sisäpihan alueelle. Meluntorjunnan parantamista ei alueelle tarvita, jos korttelin oleskelu ja leikkialueet sijoittuvat korttelin sisäosiin.



Kuva 28. Ote meluselvityksestä Ramboll 3/2018. Vasemmalla ennustetilanne vuonna 2040 päiväaikaan ja oikealla yöaikaan. Kuvissa oranssilla esitetty melutaso on suurempi kuin 55 dB ja vaalean vihreällä suurempi kuin 45 dB.

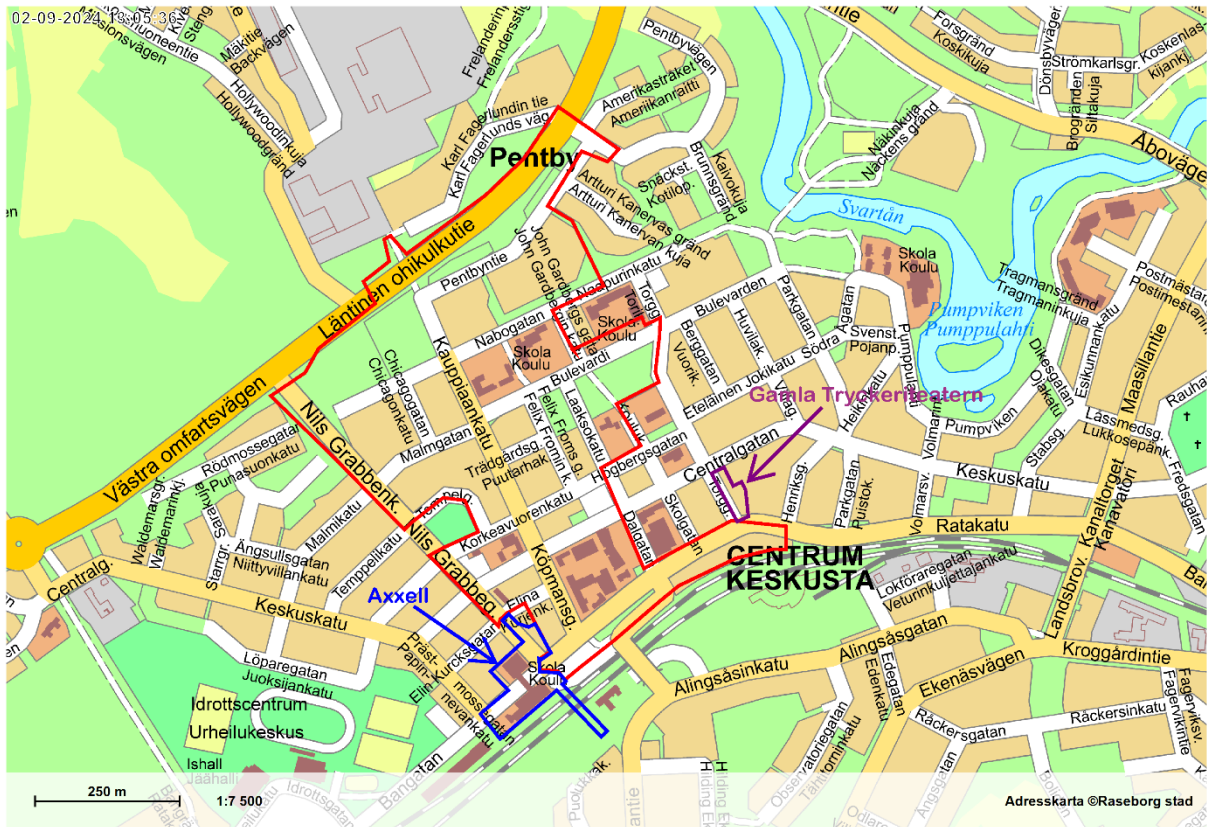
Selvityksessä on myös mitattu julkisivupinnoille kohdistuvan melun määrää. Mittausten mukaan yli 55 dB:n melutasolle altistuvien julkisivujen parvekkeille on määrättävä lasitus (jotta melutaso vaimenee alle 55 dB). Itse rakennuksen julkisivulle ei ole tarpeen määrätä kaavassa mitään eristävyysarvoa, kun melutaso jää alle 65 dB.



Kuva 29. Ote meluselvityksestä Ramboll 3/2018. Vasemmalla ennustetilanne vuonna 2040 päiväaikaan ja oikealla yöaikaan. Kuvissa on esitetty julkisivupinnoille kohdistuvan melun määrää oranssilla. Esitettyjen pisteiden melutaso on suurempi kuin 55 dB ja tumman vihreällä suurempi kuin 50 dB.

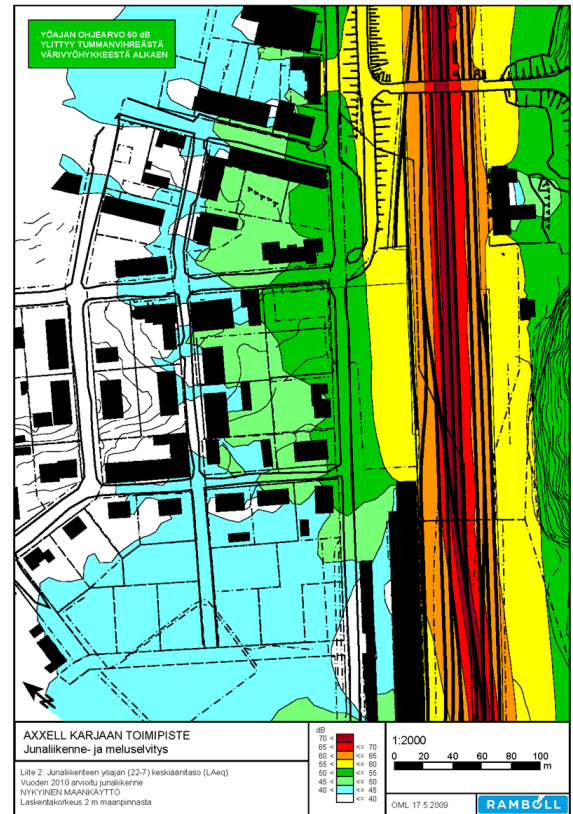
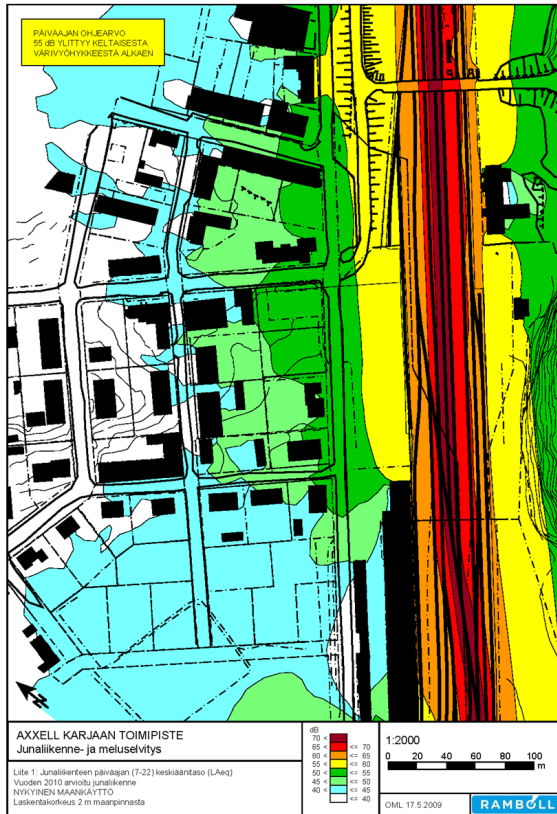
Korttelit 34 ja 70

Kaava-alueen eteläosa on lähellä rautatietä ja ratapihaa sekä vilkkaasti liikennöityä Ratakatua. Tämä aiheuttaa melu- ja tärinähaittojen riskiä. Melu- ja tärinäselvityksiä on tehty kahdella alueella, jotka sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä: Gamla Tryckeriteatern, asemakaavan muutos sekä Axxell, asemakaavan muutos, johon sisältyy myös osa Karjaan keskustan - Kauppiaankadun kaava-alueita. Sijainti, etäisyys rautatiestä ja Ratakadusta ja maaperän ominaisuudet (lähinnä hiekkaa) molemmilla tutkituilla alueilla vastaavat kaava-alueen olosuhteita. Selvitysten perusteella voidaan todeta, että kaava-alueella on syytä ottaa huomioon sekä melu että tärinä kaava-alueen eteläosassa. Kaava-alue sijaitsee kahden tutkittavan alueen välissä, jossa junat tosiasiallisesti seisovat paikallaan pysähtyessään matkustajien jättämistä ja ottamista varten. Siksi melu ja tärinä ovat vähäisemmät kuin molemmilla tutkituilla alueilla, joissa junat ovat vielä liikkeessä, vaikka hitaalla nopeudella.



Kuva 30. Melu- ja tärinäselvityksiä on tehty kahdella alueella, joiden olosuhteet ja sijainti vastaavat suunnittelualueen sijaintia ja olosuhteita. Kaikilla alueilla on rautatien lähellä asuinrakennuksia, joissa junat kulkevat suhteellisen hitaasti saapuessaan asemalle tai lähtiessään asemalta.

Axxellin meluselvityksen (2009) mukaan junaliikenne on vilkasta, mutta nopeudet ovat alhaisia, eikä melutaso nouse erityisen korkeaksi. Yöajan ohjearvo 50 dB ylittyi osittain asuinalueissa, jotka sijaitsevat lähimpänä rataa, kun taas päiväajan ohjearvo 55 dB ei ylity. Tarvittava äänieristys voidaan nykypäivänä saavuttaa lähes normaaleilla rakenteilla. Rakennuksen julkisivulle ei tarvitse kaavassa määrätä erillistä eristysarvoa, koska melutaso jää alle 65 dB.



Kuva 31. Ote Axxellin (2009) meluselvityksestä, jossa vasemmanpuoleisessa kuvassa näkyy LA_{eq} päiväaikaan. Keltainen väri osoittaa ne alueet, joista alkaen melutaso ylittää päiväajan raja-arvon. Oikeanpuoleinen kuva esittää LA_{eq} yöaikaan, jossa tummanvihreä väri osoittaa ne alueet, joista alkaen melutaso ylittää yöajan raja-arvon.

Gamla Tryckeriteatern meluselvityksen (2024) mukaan (alue sijaitsee kaava-alueen länsipuolella, ihan sen vieressä) joillekin julkisivuille tarvitaan melueristystä (julkisivuihin kohdistuvat keskimääräiset äänitasot vaihtelevat välillä $LA_{eq} = 51-70$ dB, ja rautatien puoleisen julkisivun hetkellinen enimmäismelutaso on enintään 75 dB). Sen sijaan leikki- ja oleskelualueilla ohjearvot alittuvat, kun ne sijoitetaan korttelien sisäosiin. Tällä alueella voi kuitenkin esiintyä korkeampia hetkellisiä enimmäismelutasoja kuormauksen, raiteenvaihdon tai vastaavan vuoksi, mikä ei todennäköisesti tapahdu kaava-alueen eteläpuolella, jossa varsinainen rautatieasema sijaitsee.



Kuva 32. Ote Gamla Tryckeriteaternin (2024) meluselvityksestä, jossa vasemmanpuoleinen kuva esittää LA_{eq} -arvot päiväaikaan ja ne arvot, joille julkisivut altistuvat. Oikeanpuoleinen kuva esittää LA_{eq} -arvot yöaikaan.

Koska varsinainen rautatieasema sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella, jossa junat liikkuvat hyvin hitaasti ja seisovat paikallaan, voidaan lähialueilla tehtyjen selvitysten perusteella todeta, että melutasot jäävät niin alhaisiksi, että vaadittava ääneneristys saavutetaan lähes normaaleilla

rakenteilla. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot jäävät alle 65 dB:n, mikä tarkoittaa, ettei kaavassa tarvitse määrätä erillistä eristysarvoa julkisivuille. On kuitenkin syytä huomioida, että jonkin verran melua voi esiintyä, ja määräys siitä, että ohjearvot otetaan huomioon rakennuslupavaiheessa, voidaan katsoa riittäväksi.

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

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

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

5.3 Aluevaraukset

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Selitys:

Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) on osoitettu kortteleihin 4, 5, 6, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 72 ja 73.

Kauppiaankadun varrella ja sen välittömässä läheisyydessä sallitaan tai edellytetään liike- ja myymälätiloja kerrostalojen katutasossa merkinnöillä m ja m.

Korttelissa 6 tontilla 1 (Konsumin talo) ja korttelissa 33 tontilla 4 (Aktian talo) muutetaan kaavassa kerrostalokorttelialueeksi (AK). Liiketilojen osuus rakennusoikeudesta on enintään 40–45 %. Uusi kaavamerkintä vastaa paremmin rakennuksen omistajan suunnitelmia tulevaa käyttöä varten.

Muilta osin asumiseen tarkoitetut korttelialueet säilyvät kaavassa lähes ennallaan.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Selitys:

Korttelissa 3 tonteille 1 ja 2 ja korttelissa 4 tonteilla 1, 2 ja 4 vanha kerrostalomerkintä muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, vastaamaan paremmin olemassa olevaa tilannetta. Kortteleissa 27 ja 29 osoitetaan myös asuinpientalojen korttelialueita niille kortteleille, jotka on aiemmin osoitettu pientaloille. Monelle tontille on annettu myös lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa tonttien jakamisen kahtia.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Selitys:

Kortteleiden 31 tonttien 3 ja 4 sekä korttelin 29 tonttien 3 ja 4 osalta vanha kerrostalojen kaavamerkintä muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jotta se vastaisi paremmin vallitsevaa tilannetta.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Selitys:

Merkinnän tarkoituksena on tarjota joustavampi ratkaisu kuin ehdotuksessa II käytetty KL- ja myös AK-merkintä, ja siten mahdollistaa kiinteistön monipuolisempi käyttö. Tämä tekee kaavasta joustavan, jotta se pysyy ajankohtaisena pitkällä aikavälillä ja sopeutuu mahdollisesti muuttuviin maankäyttötarpeisiin, varmistaen Karjaalle edellytykset säilyä elinvoimaisena kaupunkikeskuksena.

Korttelin 3 tontin 3 (Fix-talo) kaavamääräys muutetaan tähän merkintään, jotta se vastaisi paremmin tulevaa käyttötarkoitusta. Voimassa olevassa kaavassa alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta. AL-merkintää osoitetaan myös kortteleissa 2, 6, 7 ja 70.

AL-1

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

Selitys:

Merkinnän tarkoituksena on olla joustava, mutta samalla edellyttää liiketiloja katutasossa strategisilla paikoilla Kauppiaankadun varrella, jotta kaupallinen toiminta ohjautuu niin sanottuun kaupalliseen keskukseen. Tällä tavoin vältetään tyhjien liikekiinteistöjen liiallinen hajautuminen Karjaan keskustassa.

Uusi korttelialue 70, joka sijaitsee Kauppiaankadun ja Ratakadun kulmassa, on jaettu kahteen osaan. "Vanha osa", joka koostuu tonteista 4, 5, 1 ja 2, saa merkinnän AL-1 (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asunnot eivät saa sijaita katutasossa.), missä liiketilat ovat pakollisia katutasossa. Tonttien rakennusoikeutta ja kerroslukua on lisätty, jotta Karjaan keskustan keskeisin osa matkakakeskuksen läheisyydessä voisi tiivistyä. AL-1 osoitetaan myös kortteleissa 6 ja 7 Kauppiaankadun suuntaan.

ALY

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

Selitys:

Joustava merkintä, joka mahdollistaa kiinteistöjen monipuolisen käytön ja sopeuttaa niiden käyttöä mahdollisesti muuttuviin tarpeisiin.

Suurimmat uudet kerrostaloalueet, joita voidaan joustavasti käyttää asumiseen, liiketoimintaan, toimistotiloiksi sekä julkiseen toimintaan, sijaitsevat alueen pohjoisosissa uudessa korttelissa 74, Naapurikadun pohjoispuolella. ALY osoitetaan myös korttelissa 7 kaava-alueen eteläosassa.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

Selitys:

Grabbegården korttelissa 33 tontilla 1, Fokustalo tontilla 1 ja Villa Haga tontilla 2 korttelissa 71 ja Gardbergin talo korttelissa 26 tontilla 5 saavat kaavassa merkinnän P-palvelurakennusten korttelialue. Näillä merkinnöillä pyritään mahdollistamaan rakennusten monipuolista tulevaa käyttöä.

Yksityisessä omistuksessa oleva tontti 2 korttelissa 29 saa kaavassa uuden merkinnän P. Aikaisempi merkintä AOR ei mahdollista maanomistajan tavoittelemaa toimintaa alueelle. Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle urheiluseuran toimintaa palveleva hallirakennus.

Y

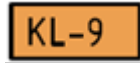
Yleisten rakennusten korttelialue.

YS

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Selitys:

Alueella sijaitsee paljon julkisten palveluiden korttelialueita (mukaan lukien uusi ALY-korttelialue korttelissa 74). Olemassa olevat opetusta ja sosiaali- ja terveydenhuoltoalustoja palvelevien rakennusten korttelialueet pysyvät kaavassa ennallaan.



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

Muut alueet



Puisto.

Selitys:

Olemassa olevat puistot ja lähivirkistysalueet säilytetään kaavassa. Kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu puistomainen kävelyreitti Laaksokadun varteen. Korttelissa 6 jo olemassa olevan puisto säilyy kaavassa, sen muotoa hieman muutetaan. Ajatuksena on, että hoidetuilla viheralueilla suositaan luonnonvaraisia kasveja ja edistetään luonnon monimuotoisuutta sekä hiilen sitomista muun muassa viheryhteyksien, kasvillisuuden kerrostamisen ja vastaavien keinojen avulla.



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

Selitys:

Fokuskortteliin osoitetaan uusi puistoalue korttelin koilliskulmaan. Ajatuksena on, että puistoon on mahdollista rakentaa esimerkiksi ateljee, joka täydentää ja laajentaa läheisen kulttuurikeskuksen palvelutarjontaa alueella.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Selitys:

Kaavaan on otettu myös mukaan Bulevardin ja Karjaan vanhan kaupungintalon väliset puistoalueet, jotta koulukeskusta ympäröiviä liikenne- ja viheralueita voidaan parantaa. Puistot säilyvät olemassa olevan kaavan mukaisissa käyttötarkoituksissaan ja saavat merkinnän VU (Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue). Ajatuksena on, että koulut voisivat hyödyntää näitä alueita. Lisäksi hoidetuilla viheralueilla tulee suosia luonnonvaraisia kasveja ja edistää luonnon monimuotoisuutta sekä hiilen sitomista muun muassa viheryhteyksien, kasvillisuuden kerrostamisen ja muiden vastaavien keinojen avulla.



Suojaviheralue.

Selitys:

Alue tulee säilyttää puustoisena.

Kaavan pohjoisosassa läntisen ohikulkutien varteen on jätetty suhteellisen leveät EV-suojaviheralueet, jotka palvelevat samalla myös lähialueen asukkaiden virkistyskäyttöä.



Maantien alue.

Selitys:

Läntisen ohikulkutien aluevarausta on hieman tarkistettu, jotta suunnitellun uuden risteyksen sijainti saadaan sovitettua alueelle.



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 luontevasti lomittain puukasvillisuuden kanssa.

Selitys:

Kaavassa osoitetaan yleisen pysäköinnin alue osittain korvaamaan pysäköintipaikkoja

alueelta, joka on nykyisin yleisessä pysäköintikäytössä mutta poistuu uudisrakentamisen myötä. Lisäksi 50 prosenttia pysäköintipaikoista voidaan osoittaa korttelien 2 ja 6 autopaikoiksi, mutta näitä paikkoja koskevasta järjestelyistä on tehtävä sopimus, jonka tulee olla voimassa ennen rakennusluvan hakemista. Tarkoituksena on, että pysäköintialue toteutetaan niin sanottuna "vihreänä pysäköintinä", jossa olemassa olevat puut säilytetään ja vihreä, vehreä ympäristö turvataan. Tämä edistää hulevesien hallintaa, hiilensidontaa, biodiversiteettiä ja viihtyisyyttä.

LPY

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

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

Selitys:

Kaavassa osoitetaan kaksi uutta korttelialuetta yleisille pysäköintilaitoksille (LPY): toinen kortteliin 35 Ratakadun eteläpuolelle ja toinen kortteliin 74. Molemmissa tapauksissa on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen pysäköintitalo.

Tarkoituksena on varata tilaa pysäköintitaloille siltä varalta, että tulevaisuudessa ilmenee tarvetta niiden rakentamiselle.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Selitys:

Uusia autopaikkojen korttelialueita (LPA) on sijoitettu ja kohdennettu uusien asuinkerrostalokorttelialueiden käyttöön korttelissa 74 sekä olemassa oleva pysäköintialue korttelissa 73 kohdennetaan korttelin 73 käyttöön. Lisäksi terveyskeskusta palveleva pysäköintialue korttelissa 26 on saanut uuden muodon ja merkinnän LPA. Voimassa olevassa kaavassa kortteliin 32 LPY-alue muutetaan LPA-alueeksi ja pakolliset pysäköintipaikat lähikortteleille voidaan jatkossakin sijoittaa tälle alueelle.

hule

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

Selitys:

Osoittamalla alueita hulevesien hallintaan pyritään parantamaan mahdollisuuksia käsitellä hulevesiä asianmukaisella tavalla. Alueet sijaitsevat tulvariskialueiden yhteydessä.

Katu.

Selitys:

Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan uusi katu, joka toimii sisäänajona Läntiseltä ohikulkutieltä – Pentbynportti.

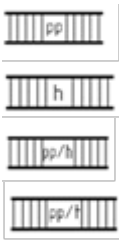
Katualueiden leveyksiä on luonnoksessa tarkasteltu ja muutettu paikoin, jotta kevyenliikenteen kulku saadaan alueella paremmin järjesteltyä.

Pihakatu.

Selitys:

Kauppiaankadun jalankulkuosuutta on korostettu kaavassa. Kauppiaankadun eteläisin osa sekä Korkeavuorenkadun ja Puutarhakadun välinen osuus muutetaan kaavassa pihakaduiksi korostamaan liikekeskustan jalankulkupainotteisuutta.

Ratakadulta Keskuskadulle korttelien 70 ja 71 väliin muodostuu kaavassa myös katualue (Forsströminkatu), joka merkitään kaavassa pihakaduksi.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kadut.

Selitys:

Uusi jalankululle varattu katu on kaavassa sijoitettu korttelien 7 ja 70 väliselle alueelle - Fokuskäytävä.

Kaavassa on sijoitettu kevyenliikenteen kulku läpi koko kaava-alueen, Ratakadulta pohjoiseen aina Pentbyntielle asti.

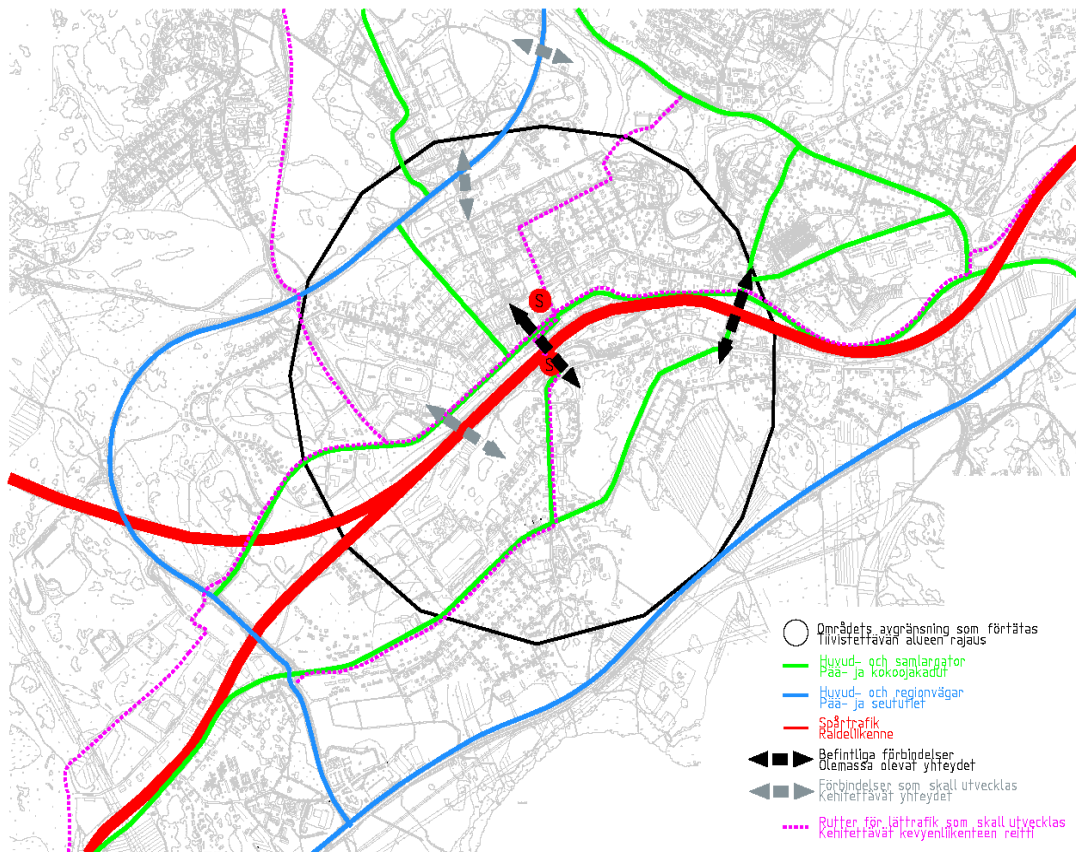


Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

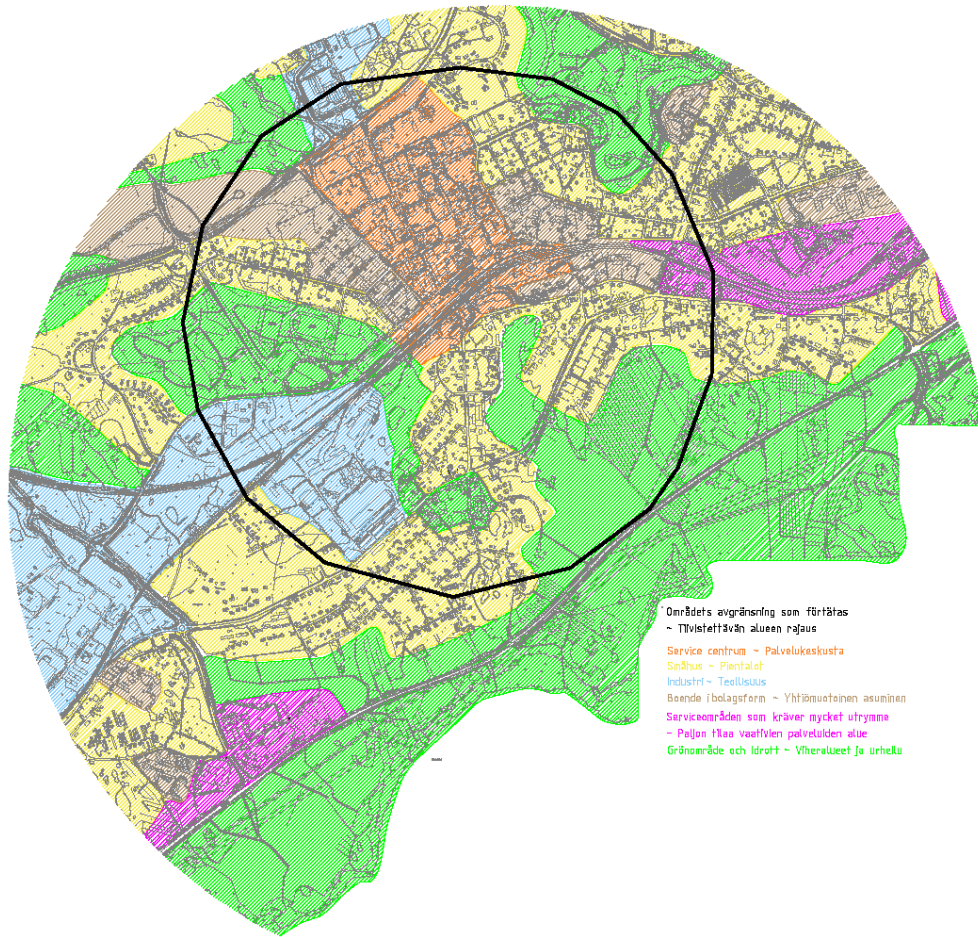
5.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Ennen asemakaavan luonnosta on kaupungin toimesta laadittu kehityskuva koskien Karjaan keskustaa (Kehityskuva, Karjaan keskus, 2015). Kehityskuva laadittiin osoittamaan kaupungin tahtotilaa ja suuntaviivoja Karjaan keskustan kehittämiseksi ja asemakaavoituksen tueksi, koska voimassa oleva yleiskaava ei tue asemakaavamuutoksille asetettuja tavoitteita. Asemakaavoituksen yhteydessä täytyy myös selvittää liikenteen ja maankäytön vaikutukset laajemmalla alueella yleiskaavatasoisesti yleiskaavan vanhentuneisuuden takia. Kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ei kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvaa ei myöskään ole laadittu kaavoitushankkeen kaltaisena prosessina, jossa alueen asukkailla tai muilla osallisilla olisi mahdollisuus vaikuttaa kehityskuvaan. Kehityskuvassa esitetään pitkällä aikavälillä toteutettavat kaupunkirakenteen tiivistämisalueet, tavoiteltavat kasvusuunnat sekä liikenne- ja viheralueverkostot.

Kehityskuvakartoissa esitetyt merkinnät ovat symbolisia, eikä niitä tule tulkita aluevarauksina.



Kuva 33. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 1: Liikenteen kehityskuva.



Kuva 34. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 2: Maankäytön kehityskuva.

Alueidenkäyttölain §:stä 42 todetaan: ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 mom. säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.” Alla olevassa taulukossa selvitetään miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset.

Yleiskaavallinen tarkastelu	
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Karjaan keskustan alueen asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan tiivistettävän merkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin muun muassa tukeutuen joukkoliikenteeseen ja kevyeen liikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee ihanteellisesti juuri joukkoliikenteen solmukohtassa. Alue on myös mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakentunut ja sitä päivittämällä ja parantamalla saavutetaan viihtyisämpi ja

	kestävämpi kaupunkirakenne. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavassa osoitettu asuminen sijaitsee aivan julkisten palveluiden ja liikerakennusten keskellä. Kaava mahdollistaa palvelurakentamista Karjaan taajama-alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Kevyenliikenteen huomioimiseen on panostettu kaavassa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tehdään katusuunnitelmien toteutuksen kautta. Alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkoston. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän kaupunkikuvan. Keskustan pienet lähivirkistys- ja puistoalueet on pyritty tuomaan paremmin esille kaavassa. Kulku suuremmille virkistysalueille kaavan pohjoispuolelle turvataan kaavassa. Asuinmiljööön laatuun pyritään vaikuttamaan tarkoilla rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä. Karjaan keskustan omaleimainen rakennuskanta ja tyypilliset näkymät pyritään säilyttämään kaavassa mm. rakennussuojelumerkinnöin.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa joustavalla tavalla. Aluevaraukset mahdollistavat liiketilöiden sijoittumisen alueelle. Kaavalla tuetaan jo olevaa kivijalkaliiketilöiden- kulttuuria keskustan alueella. Kaava mahdollistaa paikallisen kilpailutilanteen parantumisen. Tavoitteena on käyttää hyödyksi paikallisten asukkaiden ostovoimaa ja tarjota mahdollisimman monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava-alueen pohjoisosassa rakennukset ja muut rakenteet suunnitellaan siten, että ne tarkoituksellisesti vähentävät ohikulkutieltä aiheutuvia meluhaittoja kaava-alueen lähialueilla sijaitsevilla asuinalueilla.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien rakentamista, jotta rakennetun ympäristön arvo säilyy. Myös mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan

	laadukas maisemakuva. Kaavassa annetaan erillisiä määräyksiä pohjavedestä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei merkittävästi vähennetä virkistysalueiden määrää. Olemassa olevat virkistysalueet säilyvät ja niiden asemaa pyritään korostamaan kaavalla. Niiden saavutettavuutta myös parannetaan uusilla kevyenliikenteen reiteillä.

5.5 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

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

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen

Asemakaavoitettava alue on suurimmaksi osaksi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä toimivine taajamapalveluineen. Kaavoituksella tavoitetuilla maankäytön muutoksilla on vaikutuksia kaupungin asuntotarjontaan, talouteen, julkisten palveluiden sijoittumiseen ja alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen.

Rakentaminen tulee lisäämään Karjaan kaupunginosan asukaslukua, minkä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden säilymiseen ja kehittymiseen.

Kaava-alueelle mahdollistettava uudisrakentaminen on kerrostalovaltaista, joka jatkaa nykyisen keskusta-alueen rakennettua linjaa tyyliään ja massoitteeltaan.

Asemakaava-alueen keskeiselle paikalle, Kauppiaankadun ja Forsströminkadun välille, lisättävä asuinkerrostalojen korttelialue ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, mahdollistaa vanhojen huonokuntoisten liikerakennusten purkamisen tai kunnostamisen ja keskusta-alueen kaupunkikuvan kohentamisen.

Katutasoon sijoitettavat liiketilat jatkavat hyvin Karjaan keskustan pikkukaupunkimaista ilmettä. Sitä pyritään kaavassa korostamaan ja säilyttämään antamalla lisää liiketilojen määräyksiä alueelle, lähinnä Kauppiaankadun varteen, joko pakottavana tai mahdollistavana. Samalla kaava on joustava ja ottaa huomioon, että tulevaisuuden tarpeet voivat poiketa nykyisestä.

Vaikutukset maisemaan, ympäristöön ja luontoon

Kaavan tarkoituksena on muuttaa kaupunkikuvaa tiiviimmäksi, kuitenkin säilyttäen Karjaan keskustalle tyypillinen ilme.

Naapurinkatua pitkin kulkevaa vanhaa kuntien (Karjaa-Pohja) rajaa häivytetään sijoittamalla rajan molemmiin puolin uutta kaupunkimaista rakentamista.

Karjaalle tyypilliset jalopuurivistöt katujen varsilla pyritään säilyttämään kaavassa ja säilyttämään ja lisäämään istutusten ja puiden määrää muun muassa viihtyvyyden, hulevesien hallinnan, hiilensidonnan, biodiversiteetin sekä muiden vihreän ja vehreän ympäristön hyötyjen näkökulmasta. Kaavassa ei osoiteta uusia merkittäviä puisto- tai viheralueita, ainoastaan yksi pieni puisto Fokustalon yhteyteen korttelissa 71. Olemassa olevien asemaa pyritään korostamaan parantamalla niiden saavutettavuutta esimerkiksi kevyenliikenteen reittejä lisäämällä.

Luonnontilassa olevia alueita ei kaava-alueella ole jäljellä.

Ilmastovaikutukset

Kaava-alue täydentää ja kehittää Karjaan keskustan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka on jo suurelta osin rakennettu. Asemakaavan tavoitteena on muun muassa tiivistää rakentamista alueilla, jotka sijaitsevat kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteestä. Tämä vähentää esimerkiksi yksityisautoilun tarvetta, joka aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä. Rakentamista koskevat määräykset ovat joustavia, jotta monipuolinen käyttö olisi mahdollista yhteiskunnan kehittyessä.

Koska kaava-alue on jo suurelta osin rakennettu, olemassa oleva infrastruktuuri säilytetään samoin kuin suuri osa nykyisestä rakennuskannasta. Vanhat, arvokkaat rakennukset suojellaan. Kaava-alue sijaitsee kaukolämpöverkoston läheisyydessä. Kaavassa sallitaan uusiutuvan energian tuotantolaitteet, mikä mahdollistaa esimerkiksi aurinkopaneelit, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Se, että tekniset tilat ja jätehuoltotilat eivät rasita rakennusoikeutta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotantolaitteiden sekä tarkoituksenmukaisten jätehuolto- ja kierrätystilojen sijoittamisen.

Täydennysrakentaminen tapahtuu joko lisäämällä kerroksia olemassa oleviin rakennuksiin tai purkamalla nykyisiä rakennuksia ja rakentamalla uusia, useampikerroksisia taloja keskustan tiivistämiseksi ja kestävä kaupunkikehityksen edistämiseksi. Purkamisella ja uudisrakentamisella on kielteisiä ilmastovaikutuksia, mutta ne eivät esimerkiksi vähennä viheralueita, vaan päinvastoin, sillä kaavassa on useita määräyksiä viheralueiden, viherrakenteiden ja puiden säilyttämisestä ja lisäämisestä. Viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja koko kaava-alueella, joten uudet rakennukset voivat sisältää sekä viherkattoja että uusiutuvan energian tuotantolaitteita.

Tavoitteena on lisätä puiden määrää kaupunkikuvassa, mikä esimerkiksi viilentää helteellä, sitoo hiilidioksidia ja päästöjä, ehkäisee eroosiota, edistää asukkaiden terveyttä ja toimii muun muassa ekologisina yhteyksinä eliöille eri viheralueiden välillä.

Kaava-alue muodostuu Karjaan keskustasta, jossa kaikki palvelut ovat saavutettavissa kävellen. Lisäksi rautatieasema sijaitsee kävelyetäisyydellä kaikista kaava-alueen asuinalueista. Pyörä- ja jalankulkureitit on suunniteltu huolellisesti, ja alueen halki kulkee reitti, joka yhdistää pohjoisosan eteläosaan. Myös virkistysalueet sijaitsevat kävelyetäisyydellä.

Suunnittelussa on tehty kokonaisvaltainen tunnistus alueen erityispiirteistä, jotka voivat aiheuttaa ilmatoriskeitä ja ääriolosuhteisiin liittyviä riskitekijöitä. Suurin riski alueella lienee tulviminen rankkasateiden yhteydessä. Hulevesien hallinta ja kaavan vaikutus pohjaveteen on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamääräyksissä korostetaan luonnonmukaista hulevesien hallintaa tonteilla, läpäisevien pintamateriaalien käyttöä sekä yleisillä alueilla mahdollisuutta kehittyneempään hulevesien hallintaan, puhdistukseen ja viivytykseen. Istutukset ja puut sitovat sekä vettä että hiilidioksidia ja toimivat viilentävinä elementteinä helteellä.

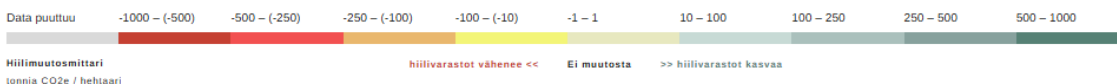
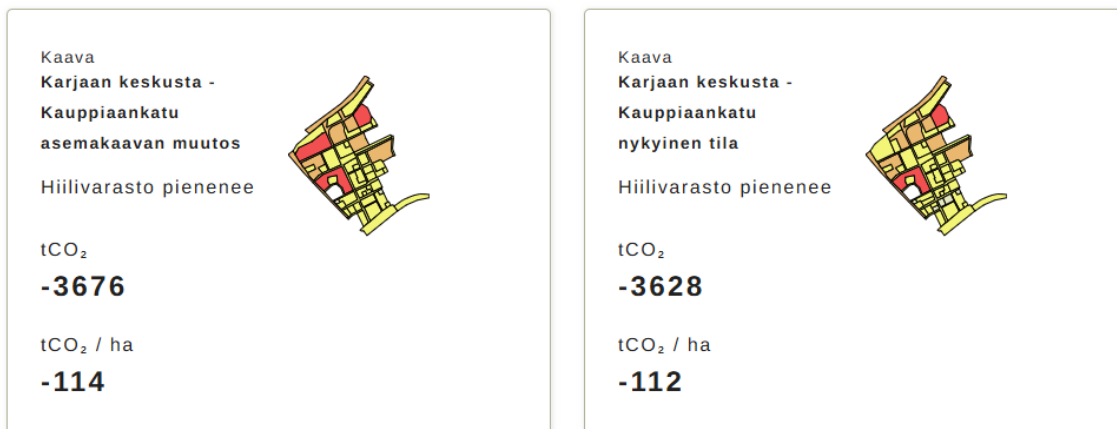
Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

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



Kuva 35. Kaava-alueelle on tehty ilmastovaikutusten arviointi verkkopohjaisella KILVA-työkalulla. Kaavio osoittaa, miten kaavan ilmastokestävyys korostuu. Mitä enemmän värillisiä ”kakkupaloja” on, sitä paremmaksi ilmastokestävyys arvioidaan olevan (<https://kilva.azureedge.net/>).

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030



[Lue lisää laskelmasta](#)

Kuva 36. Kuvassa esitetään hiilivaraston muutos eri maankäyttöskenaarioissa verkkopohjaisella Hiilikartta-työkalulla tehdyn analyysin perusteella. Vasemmalla näkyy voimassa oleva asemakaavan muutos, oikealla nykytilanne, eli miten kaava-alue on tällä hetkellä rakennettu. Ero asemakaavan muutoksen ja nykytilanteen välillä ei ole suuri (<https://hiilikartta.avoin.org/>).

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavassa osoitettu uusi rakentaminen on hajallaan alueella täydentäen vanhaa asuinrakennuskantaa, eikä vaikuta negatiivisesti olemassa oleviin kortteleihin.

Toteutuessaan alueen pohjoisosaan sijoitetut kerrostalokorttelit lisäävät alueen asukaslukua merkittävästi, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden säilymiseen ja parantumiseen. Korttelien rakentuminen ei vaikuta negatiivisesti lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen, vaan ne jatkavat kaupunkimaisemaa kohti pohjoista ja toimivat ns. aitana ja puskurina ohikulkutien reunassa.

Liikenne- ja ratkaisujen vaikutukset

Kaavassa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kevyenliikenteen yhteyksiin ja alueen pohjoisosissa ohikulkutien liityntäristeyksen siirtämiseen.

Kevyenliikenteen reitteihin kiinnitetään erityistä huomiota kaavassa. Niitä on tarkennettu ja lisätty. Kevyenliikenteen reiteillä tulee olemaan positiivinen vaikutus puistojen, virkistysalueiden ja palveluiden saavutettavuuteen. Kaavassa on pyritty rakentamaan sujuva kevyenliikenteen reitti koko kaava-alueen läpi aina Ratakadulta Pentbyn tielle. Tämän reitin on ajateltu parantavan mm. koululaisten liikkumista alueella.

Kaavan pohjoisosaan sijoittuvan koulukampus-alueen liikenne- ja ratkaisuja parannetaan ja selkeytetään kaavassa. Tämä yhtenäistää aluetta entisestään ja luo turvallisemman liikenneympäristön myös kouluja ympäröiville katualueille.

Tavoitteena on siirtää Läntisen ohikulkutien liityntäristeystä lähemmäksi Kauppiaankadun pohjoispäätä. Maantielaki § 18–20 edellyttää, että maantielle on laadittava yleissuunnitelma, jolleivät hankkeen vaikutukset ole vähäiset, taikka maantien sijaintia ja sen vaikutuksia ole jo riittävässä määrin ratkaistu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Karjaan keskusta- Kauppiaankatu asemakaavoituksen yhteydessä voidaan katsoa olevan riittävässä määrin tarkasteltu maantien uutta sijaintia ja sen laajentamisen vaikutuksia lähialueille.

Läntisen ohikulkutien liityntäristeyksen siirtämisestä on laadittu erillinen alustava yleissuunnitelma (Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy). Risteyksen siirtämisellä tavoitellaan ensisijaisesti Pentbyn-asuinalueen läpiajoliikenteen rauhoittamista. Luonnosvaiheessa liittymää esitettiin siirrettäväksi suunnitelman mukaan uuteen paikkaan vastapäätä Pentbyntien varressa olevan kerrostalon liittymää. Luonnoksesta saatujen palautteiden ja Raaseporin kaupungin katusuunnitteluosaston kanssa käymien keskustelujen perusteella liittymästä on teetetty uusi selvitys (Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWise 1/2018). Tavoitteena on siirtää liittymää luonnoksesta poiketen vielä enemmän länteen päin pois Pentbyntie 3:ssa sijaitsevan asuinkerrostalon kohdalta. Liittymän siirtymässä enemmän länteen, Pentbyn asuinalue rauhoittuu entisestään, kun ajo alueen läpi lyhentyy. Suunnitelmassa esitetyn liittymän paikka edellyttää muutoksia joukkoliikenteen pysäkin paikkaan ohikulkutien pohjoispuolella. Kevyenliikenteen yhteydet eivät heikenny vaan säilyvät ennallaan ja pysäkillä kulku ohjataan ohikulkutien alitse olevaa kevyenliikenteen alikulkua pitkin.

Kaupparatkaisu

Kaava-alueelle mahdollistetut uudet liiketilat vahvistavat entisestään Karjaan liikekeskustan sijoittumista liikenteelliseen solmukohtaan. Uusilla, joustavilla liiketiloilla katsotaan olevan positiivinen vaikutus myös ostovoiman kasvuun. Se pyritään myös säilyttämään Karjaan kaupunginosan sisällä.

Karjaan kaupan ratkaisuja on selvitetty mm. Lepin alueen asemakaavoituksen yhteydessä (Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy). Selvityksessä on tuotu esille Karjaan kaupunginosan koko vähittäiskaupan liiketilan tarve vuoteen 2030 asti, joka on 17 000 k-m². Muun erikoiskaupan osuus tästä on arvioitu olevan 10 000 k-m².

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kunnan investointi ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja katualueet, ja kunnallistekniikka ovat suurimmalta osin valmiina alueella. Yksittäiset uudisrakentamiskohteet eivät aiheuta uutta kunnallistekniikasta

rakentamista alueella. Kaupungin omistaman kortteleiden 74 toteutuminen vaatii kaupungilta erikseen investointeja katu- ja kunnallisteknisten verkostojen parannustyöhön. Suurimmat liikenteelliset investoinnit koskevat Pentbyn tien liittymän siirtämistä lähemmäksi Kauppiaankadun pohjoispäätä. Liittymän siirrosta aiheutuvia kustannuksia ei ole arvioitu kaavassa. Liittymän tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee arvioitavaksi sen todelliset kustannukset.

Vaikutukset kaupungin saamiin tuloihin:

Alueella ei saavuteta kaupungille erityisiä tuloja tonttien myynnillä. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa, eikä laajoja yhtenäisiä uudisrakentamiskohteita ole kaupungin omilla maa-alueilla. Laajemman kokonaisuuden muodostaa kortteli 74, joka on ainakin osittain tarkoitus hyödyntää kaupungin omiin tarpeisiin palveluasuntojen tarpeen tyydyttämiseksi. Kaava-alue on myös suurimmaksi osaksi rakentunut, eikä tarpeita tai toiveita korottaa rakennusoikeuden määrää ole tullut maanomistajien puolelta. Maankäyttösopimuksia solmitaan kaava-alueella vain maanomistajien kanssa, joiden katsotaan saavan kaavasta merkittävää hyötyä.

Kaupungin kaavoituksesta saavutettavien tulojen voidaan katsoa olevan välillisiä. Kaavan tavoitteena on asukasluvun kasvu Karjaan keskustan alueella. Tavoitteen täytyttyä voidaan ennustaa myös kaupungin verotulojen kasvavan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on myös osittain käsitelty kohdassa 5.3 Aluevaraukset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ehdotetaan yksi uusi kadun nimi, yksi yleisen alueen nimi ja yksi kevyen liikenteen yhteys. Nimistöstä annetaan ehdotus kaavan ehdotusvaiheissa, ja pyydetään lausunto Raaseporin kaupungin katunimitoimikunnalta.

Kaavaan on lisätty yksi uusi katu, jotka saa uuden nimen. Uuden kadun nimeksi, joka toimii sisäänajoväylänä Läntiseltä ohikulkutieltä kaava-alueen pohjoisosassa, ehdotetaan nimeä Pentbyn portti.

Kortteleiden kuusi ja 72 väliin jäävällä puistoalueella on kansan suussa jo vakiintunut nimi "Feldtska tomten", josta on kaavaan johdettu nimi Feldtin puisto. Paikalla on aiemmin sijainnut ja 1970-luvulla purettu Feldtin suvun talo. Feldtin suvulla on tärkeä rooli alueen ja paikan historiassa sekä nykyajassa.

Bulevardin ja Vanhan kaupungintalon välisellä puistoalueella kulkeva jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka yhdistää Koulukadun ja Johan Gardbergin kadun välisen jalankulku- ja pyöräilyyhteyden, esitetään nimettäväksi Hille Finnbergin reitiksi.. Finnberg oli Karjaalla kulttuurihistoriallisesti merkittävä nainen. Hille Finnberg asui ja piti valokuvaamoaan suunnilleen nykyisen Latvalan liikkeen kohdalla.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Kaavassa on säännöksiä viheralueista. Puistoalueet toteutetaan puistosuunnitelmien mukaisesti, jotka laaditaan erikseen kaavamääräykset huomioiden.

6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7. Yhteystiedot

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

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

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

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 maantiealue.

Kaavalla muodostuu:

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

Kaupunginosassa 71 maantiealue.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Kvartersområde för småhus.

AP

Kvartersområde för fristående småhus.

AO

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

AL

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

AL-1

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

ALY

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.













Asuinpientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

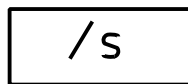
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

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

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

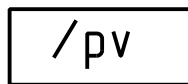
Kvartersområde för servicebyggnader.		Palvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.		Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och vård.		Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för affärsbyggnader. För byggnadssättet gäller separata anvisningar. En bilplats per 30 v-m ² ska reserveras.		Liikerakennusten korttelialue. Aluetta koskevat erilliset rakentamistapaohjeet. Alueelta on varattava yksi autopaikka 30 k-m ² 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.

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 maankaivuu 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.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.




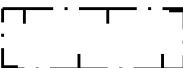
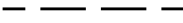
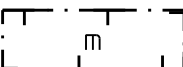


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

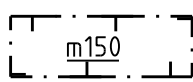
Gräns för byggnadsytans delområde.



Rakennusalan osa-alueen raja.

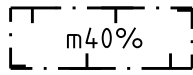
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	51	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen 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.



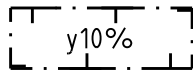
Alleiviivaus osoittaa rakennusalalle ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

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



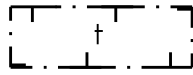
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.

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



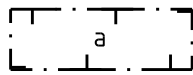
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää julkisia lähipalveluja varten.

Byggnadsyta där envånings ekonomibyggnad får placeras.



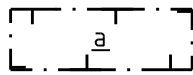
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksi-kerroksisen talousrakennuksen.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



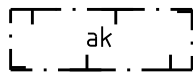
Auton säilytyspaikan rakennusala.

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



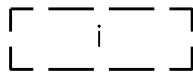
Ehdottomasti melusuojauksen takia toteutettavan auton säilytyspaikan rakennusala.

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



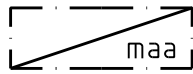
Rakennusala, jolle saa sijoittaa ajoneuvojen säilytystä palvelevia rakennelmia sekä jätehuoltotiloja.

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.



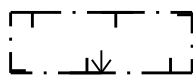
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa auto-paikkoja, varastoja sekä teknisiä tiloja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Pihakansi tulee mitoittaa kestävästi raskaan pelastusajoneuvon paino.

Genomfartsöppning i byggnad, läget riktgivande.



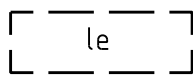
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti likimääräinen.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



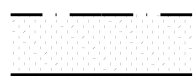
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

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.



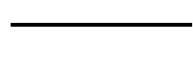
Säilytettävä/istutettava puurivi.

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



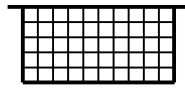
Säilytettävä/istutettava puurivi, puiden sijainti on ohjeellinen.

Gata.



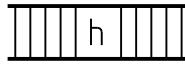
Katu.

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



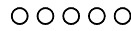
Aukio. Alueelle saa sijoittaa hulevesi- ja puistorakenteita.

Gata reserverad för gångtrafik där servicetrafik är tillåten.



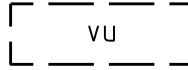
Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Friluftsled.



Ulkoilureitti.

Riktgivande för lek- och idrottsplan reserverad del av område.



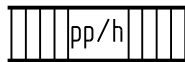
Ohjeellinen leikki- ja urheilukentäksi varattu alueen osa.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



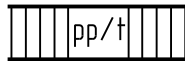
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

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



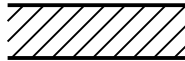
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

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



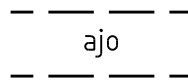
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Gårdsgata.



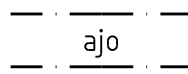
Pihakatu.

Till sitt läge riktgivande körförbindelse.



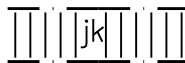
Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



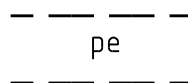
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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



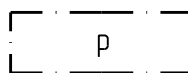
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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



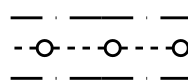
AK-korttelialueen pelastustieksi varattu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa. Pelastustien toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat AK-korttelialueen maanomistajat.

Parkeringsplats.



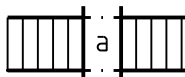
Pysäköimispaikka.

För ledning reserverad del av område.



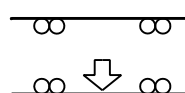
Johtoa varten varattu alueen osa.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



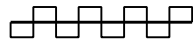
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

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.



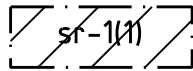
Suojeltava puu.

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.

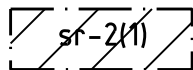


Suojeltava rakennus.

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.

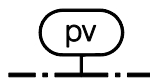
Byggnad som ska skyddas vars gatufasad ska bevaras ut mot Köpmansgatan.

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.



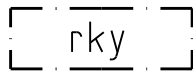
Suojeltava rakennus, jonka katujulkisivu tulee säilyttää Kauppiaankadun puolella. Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivu. Rakennuksen katujulkisivua ei saa purkaa. Julkisivun kulttuurihistorialliset, rakennustaliteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat 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.

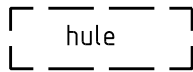
På området är det inte tillåtet att genomföra åtgärder som minskar värdet av kulturlandskapet och den historiskt sett betydande områdeshelheten.

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 viivytysrakenteita tai muita hulevesien viivytys- 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 A0-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 tomten. 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. Bygglovshandlingarna 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:

asuinitilat: 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 värinänatorjunta 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 melusuojausten 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 tarkoitetut 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	29.5.2026
Kaavan nimi	Karjaan keskusta - Kauppiaankatu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	8.5.2014
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7718
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	32,5631	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,5493	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	32,5642

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	32,5642	100,00	149710	0,46	0,0000	38802
A yhteensä	11,8519	36,4	111110	0,94	1,6737	47377
P yhteensä	1,0140	3,1	6030	0,59	0,5887	2830
Y yhteensä	3,2625	10,0	23590	0,72	0,5633	6677
C yhteensä						
K yhteensä	0,7405	2,3	1800	0,24	-2,9840	-18661
T yhteensä					-0,2667	-2402
V yhteensä	2,5914	8,0	300	0,01	-1,1982	-200
R yhteensä						
L yhteensä	11,1959	34,4	6880	0,06	1,0683	3681
E yhteensä	1,9080	5,9	0	0,00	0,5549	-500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5493,0000	16868,79	0	3744,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	25	20431	23	18768

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	32,5642	100,00	149710	0,46	0,0000	38802
A yhteensä	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 yhteensä	1,0140	3,1	6030	0,59	0,5887	2830
P	1,0140	100,0	6030	0,59	0,5887	2830
Y yhteensä	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 yhteensä						
K yhteensä	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 yhteensä					-0,2667	-2402
TT					-0,2667	-2402
V yhteensä	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 yhteensä						
L yhteensä	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 yhteensä	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 yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5493,0000	16868,79	0	3744,0000	0
maa	5493,0000	100,0		3744,0000	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	25	20431	23	18768
Asemakaava	25	20431	23	18768

Uudisrakennusten korkeussuhteet

Uusien rakennusten korkeuksia mietitään kaavassa keskustan tiivistämisen ja kaupunkimaisemman ilmeen kannalta. Kaavan mukaisissa kortteleissa 4, 5, 6, 7, 31, 32, 70, 72 ja 74 mahdollistetaan ympäröivää rakennuskantaa korkeampien uudisrakennusten rakentaminen. Alla on kuvattu korttelikohtaisesti merkittävimpien uudisrakennuskohteiden korkeutta suhteessa ympäröivään olevaan rakennuskantaan.

Kortteli 4 ja 5

Uudisrakennus **korttelissa 4 sijaitsee tontilla 3**, Puutarhakadun ja Felix Fromin kadun kulmauksessa. Rakennuksen korkeus kaavassa on IV. Viereisellä tontilla 4 oleva rakennus on kaksikerroksinen. Puutarhakadun vastakkaisella puolella sijaitseva kerrostalo on kolmikerroksinen. Uudisrakennus **korttelissa 5 sijaitsee tontilla 4**. Uudisrakennus on osoitettu kaavassa nelikerroksisena. Viereisillä tonteilla 3 ja 5 sijaitsevat kerrostalot ovat kolmikerroksisia.



Kuva 1. Korttelit 5. Kuvaussuunta etelästä pohjoiseen pitkin Felix Fromin katua. Kuva:FCG



Kuva 2. Korttelit 4 ja 5. Kuvaussuunta kaakosta luoteeseen. Kuvan etualalla Korkeavuorenkadun ja Laaksokadun risteys. Korttelissa 4 esitetty rakennusmassa ei vastaa kaavassa mahdollistettua uudisrakennusta. Rakennusmassa on kuvassa liian pitkä ja vain kolmikerroksinen. Kuva: FCG



Kuva 3. Kortteli 4 ja 5. Kuvaussuunta lounaasta koilliseen. Kuvan etualalla Kauppiaankadun ja Korkeavuorenkadun risteys. Korttelissa 4 esitetty rakennusmassa ei vastaa kaavassa mahdollistettua uudisrakennusta. Rakennusmassa on kuvassa liian pitkä ja vain kolmikerroksinen. Kuva: FCG

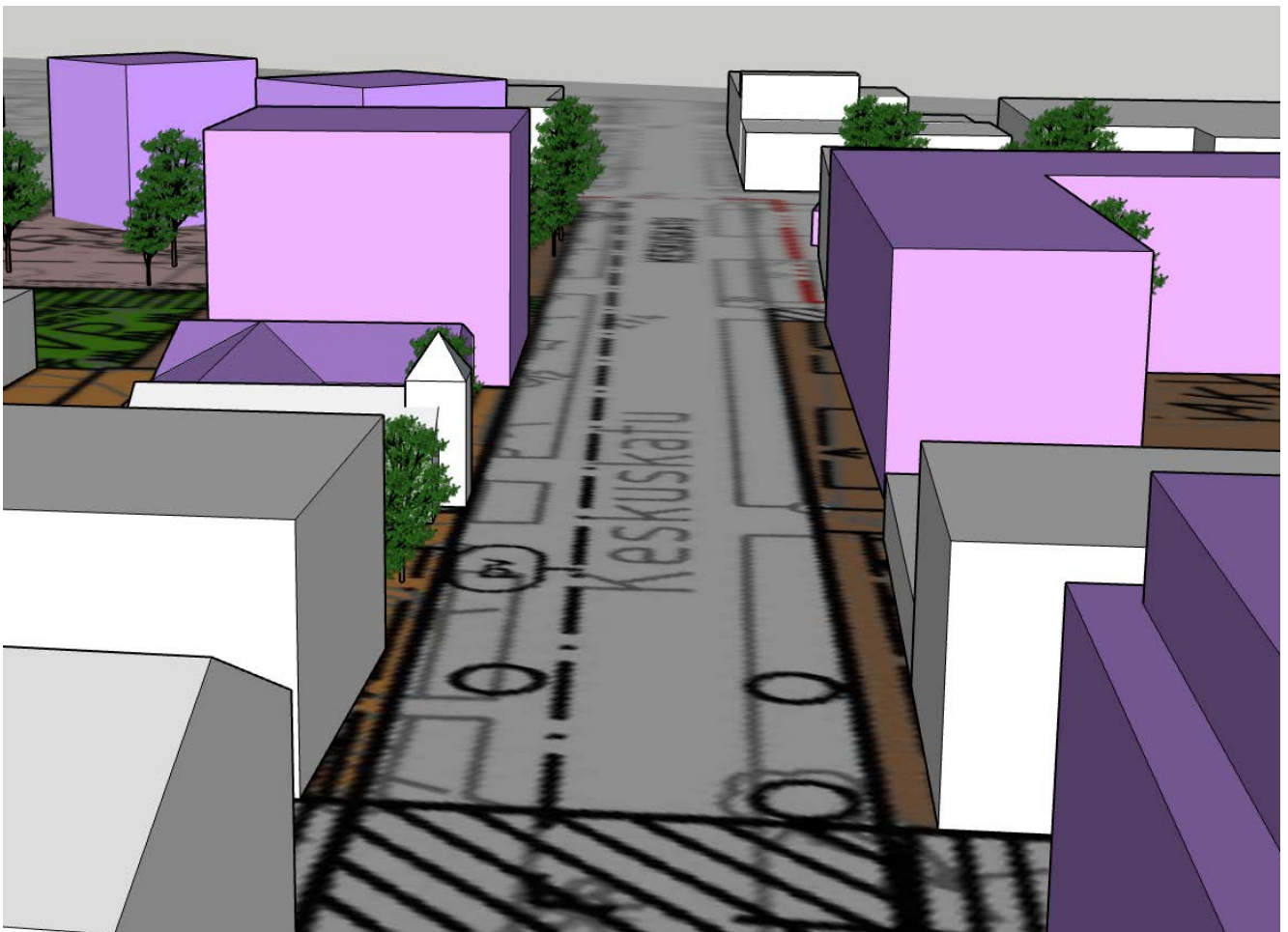
Kortteli 6 ja 72

Uudisrakennukset sijaitsevat korttelissa **6 tontilla 4 ja korttelissa 72 tontilla 1.**

Uudisrakentaminen on mahdollistettu kaavassa viiteen kerrokseen. Rakennusmassan ympäröivät olemassa olevat talot korttelissa ovat kaikki huomattavasti matalampia rakennuksia, yksi- ja kaksikerroksisia. Keskuskadun toiselle puolelle, vastapäätä uudisrakennuksia, on kaavassa suunniteltu vastaavaa uudisrakentamista: asuinkerrostaloja neljään kerrokseen. Siellä on jo monitoimitalo, joka on normaalia korkeampi ja kaksikerroksinen.



Kuva 4. Korttelit 6 ja 72. Kortteli 72 etualla. Kuvaussuunta idästä länteen rakennusmassasta pitkin Keskuskatua. Uudisrakentaminen violetilla värillä.



Kuva 5. Korttelit 6 ja 72. Kortteli 6 etualalla. Kuvaussuunta lännestä itään rakennusmassasta pitkin Keskuskatua. Betel-kirkko erottuu keskellä kuvaa vasemmalla puolella. Uudisrakentaminen violetilla värillä.

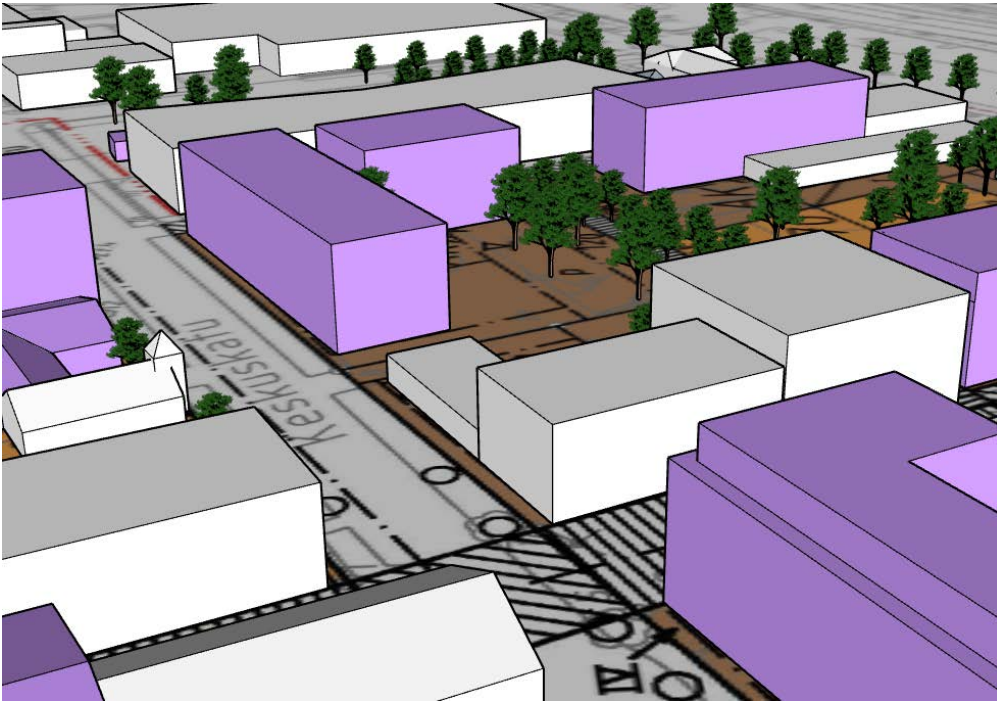
Kortteli 7

Uudisrakennus sijaitsee **tontilla 2**. Kaavassa mahdollistettu rakennuksen korkeus on IV. Viereiset rakennukset ovat kaksi ja kolmikerroksisia.



*Kuva 6. Kortteli 7 tontti 2. Havainnekuva rakennuksesta. Kuvaussuunta lounaasta Kauppiaankatua kohti.
Kuva: etuovi.com*

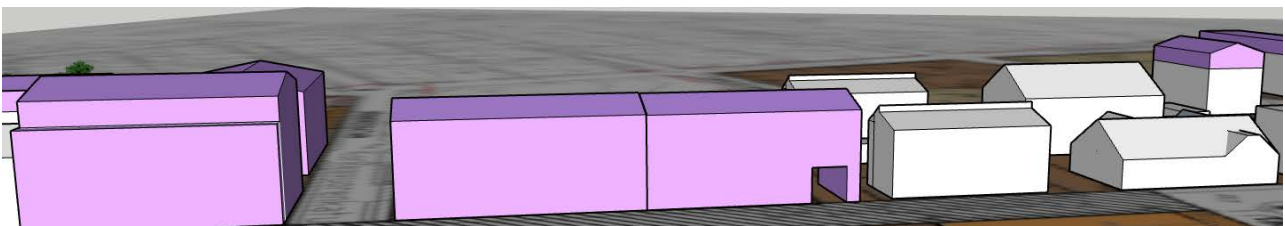
Tontille 3 on suunniteltu kaavassa ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa rakentamista. Kaava mahdollistaa kahden uuden rakennuksen rakentamisen neljään kerrokseen. Naapuriontilla 1 sijaitseva rakennus on kolmikerroksinen. Tonttia 3 vastapäätä Keskuskadun pohjoispuolelle on kaavassa suunniteltu korkeampaa rakentamista. Rakentaminen on kaavassa sallittu viiteen kerrokseen. Naapurikortteliin 71 tontilla 1 on uusi monitoimitalo joka on normaalia korkeampi ja kaksikerroksinen.



Kuva 7. Kortteli 7 tontti 3. Kuvaussuunta luoteesta kaakkoon, Keskuskatu ja Betelkirkko kuvan etuosassa. Uudisrakentaminen violetilla värillä.

Kortteli 31

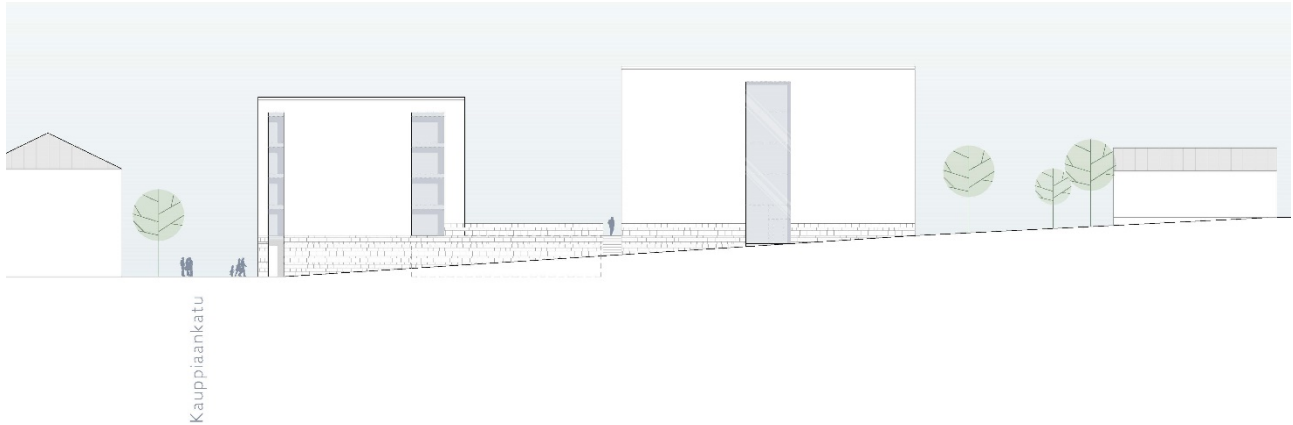
Tontille 5 ja 6 suunniteltu vanhojen kaksikerroksisten rakennusten korvaaminen uusilla nelikerroksisilla asuinkerrostaloilla. Uudisrakennus suunnitellaan Kauppiaankadun varteen Korkeavuorenkadun kulmuksesta eteenpäin. Tontilla 7 sijaitsee kolmaskerroksinen asuinrakennus suunnitellun nelikerroksisen asuinrakennuksen vieressä. Suunniteltujen rakennuksien vastapäätä Kauppiaankadun itäpuolella on melko uusi, samantyyppinen rakennusmassa, neljää kerrokseen rakennettu asuinkerrostalo. Kortteliin 32 tontille 4 Korkeavuorenkadun vastakkaiselle puolelle on myös suunniteltu korkeampia rakennuksia neljään ja viiteen kerrokseen.



Kuva 8. Kortteli 31 tontti 5. Kuvaussuunta Idästä länteen. Kauppiaankatu kuvassa edessä. Uudisrakentaminen violetilla värillä.

Kortteli 32

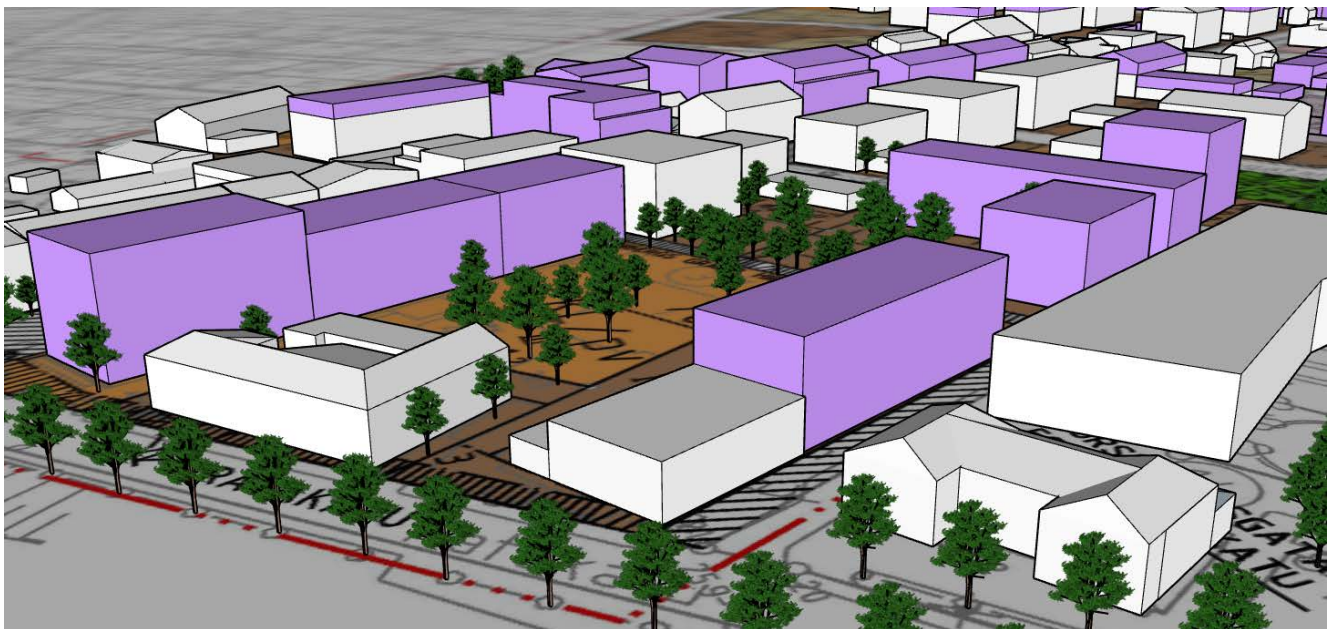
Tontilla 4 on suunniteltu korvata vanha Kauppiaankadun varren yksikerroksinen liikekiinteistö kahdella uudella asuinkerrostalolla. Toinen rakennus sijoittuu Kauppiaankadun suuntaisesti ja on kaavassa mahdollistettu viiteen kerrokseen ja viidennen kerroksen tulee olla Kauppiaankadun puolelta sisäänvedetty. Toinen rakennus on mahdollista sijoittaa Korkeavuorenkadun suuntaisesti, mutta alla olevasta leikkauskuvasta poiketen se on kaavassa mahdollista toteuttaa vain neljään kerrokseen. Ympäröivät rakennukset ovat suunniteltua uudisrakentamista matalampia. Korkeavuorenkadun eteläpuoleiset lähikortteleiden rakennukset ovat III-IV kerroksisia, kun pohjoispuolella on uusi nelikerroksinen rakennus korttelissa 5 tontilla 2 ja kaksi suunnitteilla olevaa nelikerroksista rakennusta korttelissa 31 tontilla 5 ja 6.



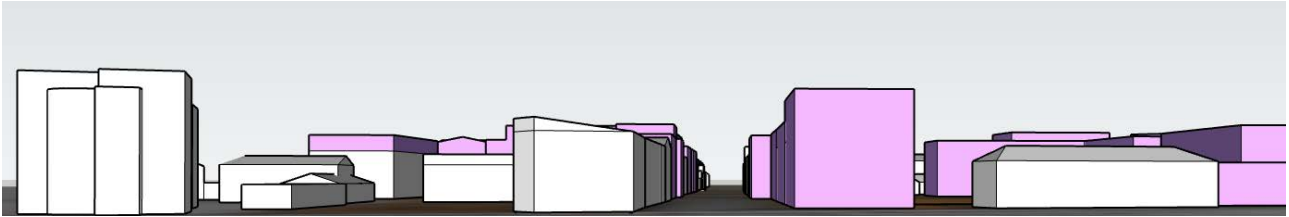
Kuva 9. Kortteli 32 tontti 4. Kuvaussuunta pohjoisesta etelään, Korkeavuorenkatu kuvan etuosassa. Kuvasta poiketen kaava määrää vasemmanpuoleisen rakennuksen Kauppiaankadun puoleisen viidennen kerroksen olevan sisään vedetty ja oikeanpuoleisen rakennus korkeuden olevan enintään neljä kerrosta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy.

Kortteli 70

Kaava mahdollistaa hieman korkeampaa rakentamista korttelin tonteilla verrattuna sitä ympäröiviin tontteihin. Kauppiaankadun varrella sijaitseville liikerakennuksille eli **tonteille 4 ja 5** osoitetaan neljä kerrosta, ja **tontille 1** osoitetaan viisi kerrosta. **Tontilla 3** kaava mahdollistaa, että nykyinen kaksikerroksinen liikerakennus korotetaan osittain nelikerroksiseksi. **Tontilla 2** säilyy alkuperäinen kaksikerroksinen rakennus. Kauppiaankadun länsipuolella sijaitsevassa korttelissa 34 rakennukset ovat 3–3,5-kerroksisia. Korttelissa 7 on yksi nelikerroksinen asuinkerrostalo, ja lisäksi suunnitellaan kahden uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamista. Korttelissa 71 sijaitsevat kaksikerroksinen, tavanomaista korkeampi monitoimitalo Focus sekä kaksikerroksinen Villa Haga.



Kuva 10. Kortteli 70, kuvaussuunta kaakosta luoteeseen. Ratakadun kuvan etuosassa. Havainnollistetut uudet rakennusmassat violetilla värillä.



Kuva 11. Näkymä etelästä pohjoiseen, Ratakadulta kohti Kauppiaankatua, joka sijaitsee kuvan keskellä. Uudet rakennusmassat on havainnollistettu violetilla värillä.

Kortteli 74

Koko korttelialueelle on kaavassa mahdollistettu uutta rakentamista kolmesta viiteen kerrokseen. Koko korttelialue on tarkoitettu uudistamaan. Korttelia rajaa etelässä Naapurinkatu, idässä Kauppiaankatu ja pohjoisessa Karjaan läntinen ohikulkutie. Kortteliin ei rajaudu matalampaa rakentamista, mutta Naapurikadun eteläpuolinen ja Kauppiaankadun itäinen puoli on pientalovaltaista rakentamista yhdestä kahteen kerrokseen. Korkeimmat rakennukset on sijoitettu korttelin pohjois- ja länsiosiin suojaamaan koko aluetta paremmin melulta ja säilyttämällä pientalojen lähin ympäristö matalampana.






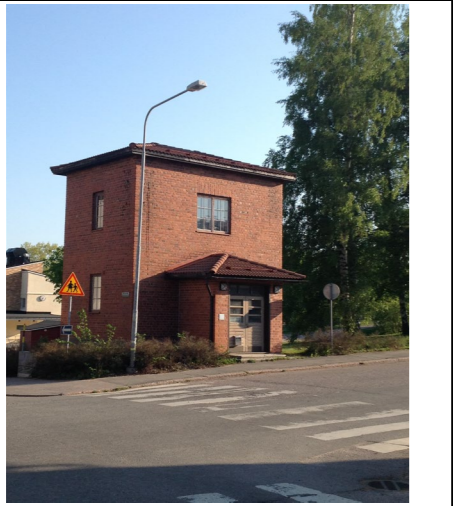
Kuva 12. Kortteli 74. Kuvaussuunta lounaasta koilliseen. Nils Grabbenkatu kuvassa vasemmassa alakulmassa ja Karjaan läntinen ohikulkutie vasemmassa yläkulmassa. Kuvaan on hahmoteltu koko korttelin 74 kaavassa mahdollistettu rakennusmassa. Kuva:FCG







Kuva 13. Kuvaussuunta etelästä pohjoiseen pitkin Kauppiaankatua. Kuvan yläreunassa havainnollistettu uusi rakennusmassa korttelissa 74 tontilla 5. Kaavaehdotuksessa on kuvasta poiketen mahdollistettu vain yksi rakennusmassa kauppiaankadun varteen. Kuva: 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, hallitsevilt 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		Köpmansgatan 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 Köpmansgata, 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		Köpmansgatan 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, Köpmansgatan 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 Köpmansgatan 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 skyddsbeteckning 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 tillägsbyggnad 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- och bankbyggnaderna. 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 tillägsbyggnad 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 skyddsbeteckning 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 Alkujaan 1942 rakennusmestari Levi Backmanin suunnittelema tehdas- ja toimistorakennus. Myöhemmät laajennusosat toteuttavat samaa rakennuksen alkuperäistä funktistyylä.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Hela funktisstilbyggmassan har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Koko funktistyylisellä 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 syllstock befinner sig under markytan. 2. Det som försvårar en reparation av byggnaden är att cementgolvet byggts inne i huset vilket troligen givit röta åt syllstockarna. 3. Byggnaden längs med Högbergsgatan lider 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 tilläggsbyggrätt 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 ulkokäymälänn 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. Såväl 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. Historiallisesta, 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	Sydds- beteckning 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 rakennusperintöä, 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 skydds- beteckning 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 funkisprägel 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 rakennuksell aon 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 kansanomaisinen funkkis-asuinrakennus.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skydds-beteckning 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 ryppääseen.	Byggnaden bör skyddas i enlighet med inventeringen. Byggnaden har redan erhållit skydds-beteckning 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 hotelli- 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 muutoksi 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 tidypiska 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.



Rakennustapaohjeet

Karjaa - Kaupunginosa 1 - Kortteli 54

15.03.2005



arkkitehtiruutu oy

Viinikankatu 47
33800 Tampere
(03) 238 6000

0. Yleistä

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Karjaan kaupunginosan 1 korttelia 54.

Ohjeiden tarkoituksena on turvata Karjaan ratapiha-alueen rautatietoimintoja kuvastavan yleisilmeen säilyminen.

Nämä ohjeet perustuvat alueesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen (Arkkitehtiruutu Oy 15.02.2005) ja kaupunkikuvalliseen selvitykseen. (Arkkitehtiruutu Oy 15.02.2005)

1. Materiaalit

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä punatiiltä. Limityksen tulee olla normaalilimitys tai 1/3 tiilen juoksulimitys tai jokin muu perinteinen limitys. Ns. votsilimitystä ei saa käyttää.

Muiden julkisivuaiheitten materiaalina tulee olla maalattu tai käsittelemätön betoni ja mustaksi pinnoitettu tai sinkitty pelti.

Täydentävien rakenteitten materiaalina tulee olla maalattu teräs tai puu.

Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, savikattotiiltä tai betonikattotiiltä. Katteen värin tulee olla tiilenpunainen tai musta.

2. Rakennusmassa

Rakennuksen yleisilmeen tulee muodostua joistakin alueelle tyypillisistä muodoista, joita ovat esimerkiksi sektoreittain järjestetyt rakennusmassan osat tai makasiinimainen yleisilme. Myös tornimainen aihe (muistuma asetinlaiterakennuksesta tai viittaus veturitallin torneihin) on mahdollinen.

Kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Kattokulman tulee olla noin 1:3.

3. Julkisivujen jäsentely

Rakennuksessa ei saa olla yhtenäistä, sileätä julkisivupintaa. Julkisivut tulee jäsentellä pilasterimaisilla aiheilla.

Ikkunoiden jäsentelyssä suositellaan käytettäväksi jaottomien lasipintojen ja pieniruutuisten ikkunoiden yhdistelyä.

Rakennuksessa tulee olla yksinkertainen ja selkeä yleisilme.

4. Istutukset

KL-9 alueen istutettavalla osalla tulee täydentää olemassa olevaa puistomaista vaikutelmaa. Sama koskee myös rakennusalan i-merkinnällä varustettua aluetta.

KL-9 alueen pysäköimispakoilla ja LP-alueella tulee istutusalueille sijoittaa pensaita ja paikoitellen puita puistomaisen vaikutelman luomiseksi.

5. Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen tarpeisiin tulee rakentaa liikerakennuksen yhteyteen tai läheisyyteen polkupyöräkatos.

Karjaan keskusta – Kauppiaankatu, asemakaava, ehdotus nähtävillä 23.3 - 24.4.2020

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 toteutus sopimukset 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 asuinkerrostalojen 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 asuinkerrostalot 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 paloturvallisuusrakenteisiin.</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 pohjavesisuojauksen sisältävällä 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 suojelumerkinnät (siltä osin kuin se koskee kaupungin rakennuksia)</p> <p>Tekninen lautakunta esittää, että Grabbegårdenin suojamerkintä sr-1 (6) poistetaan rakennuksen osalta. Grabbegårdenin suojamerkinnän 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 suojelumerkinnät</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	<p>Sosiaali- ja terveyslautakunta 23.4.2020 § 51</p>	<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	viranomainen	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>