

# Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma

Loppuraportti 17.5.2016



RASEBORG  
RAASEPORI

Sennaatti



Liik  
enne  
vira  
sto

voodooassociates  
rethinking real estate

S SITO

# Sisällysluettelo

## Johdanto

Esipuhe

Hankkeen osapuolet

Työprosessi

Tavoitteet

Projektimissio

Uusi Karjaa

Saavutettavuus

Analyysivaihe

Markkinatilanne

## Ideasuunnitelma

Suunnitelman kuvaus

Asemanseutu 2040

## Julkiset hankkeet

Matkakeskus

Ajoneuvoliikenne

Kävely ja pyöräily

Pysäköinti

Vaiheistus

Kustannusarvio

Palvelukioski

Keskeiset kadut

Ratakatu

Kauppiaankatu

Tapahtumien Karjaa

## Yksityiset investointimahdollisuudet

Pysäköintilaitos ja asuinrakentamista

Outlet-kylä kiinteistökehityskohteena

Keskustakorttelit

Vanhan aseman alue

## Jatkotoimet

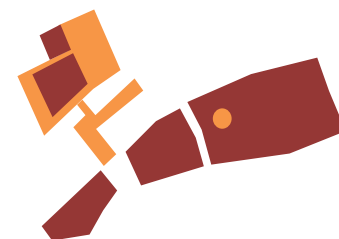
### *Liitteet*

*Vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat  
28.1.2016*

*Linja-autoaseman alustava yleissuunnitelma  
12.5.2016*

*Laaditut selvitykset 20.11.2015*

*Kuvalähteet*



# Innehåll

## Inledning

Förord

Projektets deltagare

Arbetsprocess

Målsättning

Projektets uppdrag

Det nya Karis

Tillgänglighet

Analysskede

Marknadssituationen

## Idéplan

Beskrivning av planen

Stationsområdet 2040

## Offentliga projekt

Resecenter

Fordonstrafik

Promenerande och  
cyklande

Parkering

Faser

Kostnadsuppskattning

Servicekiosk

Centrala gator

Bangatan

Köpmansgatan

Evenemangens Karis

## Privata investeringsmöjligheter

Parkeringsanläggning och  
bostadsbyggande

Outlet-byn som  
fastighetsutvecklingsobjekt

Gamla stationsområdet

## Fortsättningsåtgärder

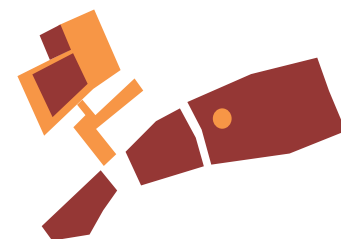
### *Bilagor*

*Alternativa planskisser 28.1.2016*

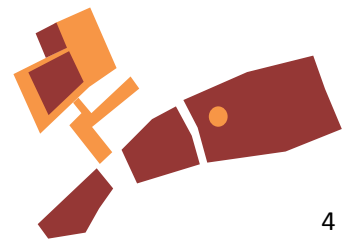
*Bussterminalens preliminära  
generalplan 12.5.2016*

*Utfärdade utredningar 20.11.2015*

*Bildkällor*



# Johdanto | *Inledning*



# Esipuhe | Förord

Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma huomioi Karjaan asemanseudun nykyisen rakennuskannan ja infran, kaupunkitilojen kehittämisen sekä eri liikennemuotojen tarpeet. Matkakeskuksessa vaihdetaan liikennevälineestä toiseen. Tavoitteena on helpottaa yhteyttä radan molemmin puolin sekä elävöittää Karjaan keskustaa. Ideasuunnitelma pohjautuu alueen kiinteistötaloudellisiin reunaehtoihin. Hankkeen kustannusvaikutusten alustava arviointi on ollut osa työtä.

Nyt laaditut suunnitelmat toimivat yhtenä lähtökohtana alueen jatkokehittämisessä ja ne tukevat osaltaan asemanseudun markkinointia ja rakentumista.

Työ alkoi syyskuussa 2015 ja valmistui toukokuussa 2016.

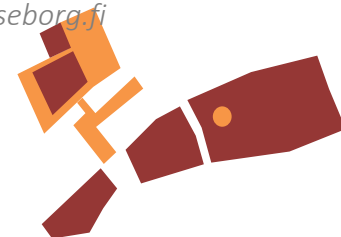
*Lisätiedot: [piia.nordstrom@raseborg.fi](mailto:piia.nordstrom@raseborg.fi)*

Idéplanen av Karis resecenter tar i beaktande Karis stationsområdes nuvarande byggnads- och infrastruktur, utvecklande av stadsbilden samt olika trafikformers specifika behov. I resecentrumet sker byten från ett färdmedel till ett annat. Syftet har varit att förbättra förbindelserna på båda sidor om järnvägen och liva upp Karis centrum. Idéplanen baserar sig på områdets fastighetsekonomiska villkor. En del av arbetet har varit en preliminär utvärdering av projektets bekostnadseffekt.

De nu upplagda planerna fungerar som en utgångspunkt för områdets vidareutveckling och de stöder marknadsföringen och byggandet av stationsområdet.

Arbetet påbörjades i september 2015 och färdigställdes i maj 2016.

*Tilläggsuppgifter: [piia.nordstrom@raseborg.fi](mailto:piia.nordstrom@raseborg.fi)*



# Hankkeen osapuolet | *Projektets deltagare*

## Ohjausryhmä :

- Jan Gröndahl, tekninen johtaja, Raaseporin kaupunki
- Piia Nordström, katupäällikkö, Raaseporin kaupunki
- Leena Kankaanpää, kaavoitusinsinööri, Raaseporin kaupunki
- Simon Store, kaupugin arkkitehti, Raaseporin kaupunki
- Aija Aunio, kaavoitusarkkitehti, Raaseporin kaupunki
- Heidi Mäenpää, Liikennevirasto
- Antti Kari, Senaatti
- Kaisu Partanen, VR Yhtymä Oy
- Janne Seeste, VR Yhtymä Oy

## Työryhmä ja asiantuntijat:

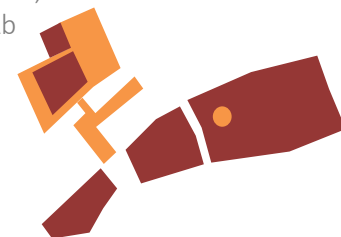
- Arkkitehti SAFA Jenni Lautso (projektipäällikkö), Sito Oy
- Arkkitehti SAFA Sisko Hovila, Sito Oy
- DI Kaisa Lahti, Sito Oy
- Arkkitehti Anna af Hällström, Sito Oy
- Arkkitehti SAFA Teemu Vuori, Voodoo Associates Oy
- Arkkitehti Francois Duchastel, Voodoo Associates Oy
- DI Seppo Karppinen, Sito Oy
- Maisema-arkkitehti Marja Oittinen, Sito Oy
- DI Pekka Mantere (silta), Sito Oy

## Ledningsgrupp:

- Jan Gröndahl, teknisk direktör, Raseborgs stad
- Piia Nordström, gatuchef, Raseborgs stad
- Leena Kankaanpää, planläggningsingenjör, Raseborgs stad
- Simon Store, stadsarkitekt, Raseborgs stad
- Aija Aunio, planläggningsarkitekt, Raseborgs stad
- Heidi Mäenpää, Trafikverket
- Antti Kari, Senaatti
- Kaisu Partanen, VR Group Ab
- Janne Seeste, VR Group Ab

## Arbetsgrupp och experter:

- Arkitekt SAFA Jenni Lautso (projektledare), Sito Ab
- Arkitekt SAFA Sisko Hovila, Sito Ab
- DI Kaisa Lahti, Sito Ab
- Arkitekt Anna af Hällström, Sito Ab
- Arkitekt SAFA Teemu Vuori, Voodoo Associates Ab
- Arkitekt Francois Duchastel, Voodoo Associates Ab
- DI Seppo Karppinen, Sito Ab
- Landskapsarkitekt Marja Oittinen, Sito Ab
- DI Pekka Mantere (bro), Sito Ab



# Työprosessi | Arbetsprocess

**1** Tarkennettiin työn tavoitteita ja muodostettiin käsitys alueen fyysisestä nykytilasta, identiteetistä ja kehityspotentialista.  
*Projektets mål specificerades och en bild av området fysiska nuläge, identitet och utvecklingspotential formades.*

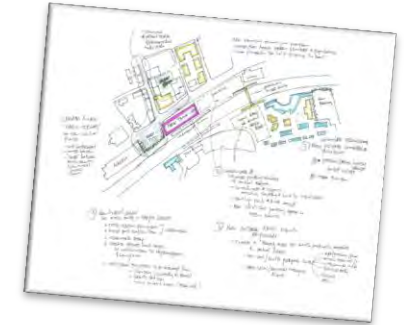
**2** Hahmotettiin projektimissio ja laadittiin 3 vaihtoehtoista kehitysvisiota. Julkiset investointikustannukset arvioitiin karkealla tasolla.  
*Projektets uppdrag skissades upp och tre alternativa utvecklingsvisioner producerades. En ungefärlig uppskattning av de offentliga investeringskostnaderna gjordes.*

**3** Esiteltiin kehitysvisiot luottamusmiehille ja pidettiin työpaja kaupunkilaisten kanssa.  
*Utvecklingsvisionerna presenterades för förtroendemännen och en workshop hölls tillsammans med stadsbor.*

**4** Laadittiin matkakeskusalueen alustava liikenteen yleissuunnitelma.  
*En preliminär generalplan av resecentrets trafik lades upp.*

**5** Kirkastettiin kehitysstrategia ja laadittiin ideasuunnitelma.  
*Utvecklingsstrategin kristalliserades och en idéplan gjordes.*

**6** Raportointi ja ideasuunnitelman esittely luottamusmiehille.  
*Rapportering och presentering av idéplanen för förtroendemännen.*



**Matkakeskuspalapelin kokoaminen alkaa siltpäättöksestä**

**Keskustelu** Kariinan matkakeskusalueella sijaitseva matkakeskus on kaavailtu alustavasti. Tarkennettiin työn tavoitteita ja muodostettiin käsitys alueen fyysisestä nykytilasta, identiteetistä ja kehityspotentialista. Projektin tavoitteet ja kehityspotentialia tarkennettiin. Projektin tavoitteet ja kehityspotentialia tarkennettiin. Projektin tavoitteet ja kehityspotentialia tarkennettiin.

**Työskentely** Työskentelyä on käynnistetty. Työskentelyä on käynnistetty. Työskentelyä on käynnistetty. Työskentelyä on käynnistetty. Työskentelyä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

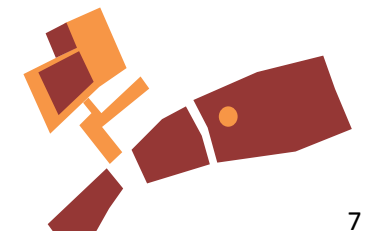
**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.

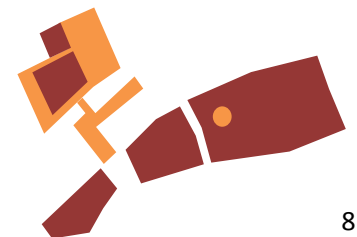
**Yhteistyö** Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty. Yhteistyötä on käynnistetty.



# Tavoitteet | *Målsättning*

- Liikenteen palvelutason parantaminen kokoamalla matkakeskustoiminnot yhteen paikkaan. Sujuvat matkaketjut lisäävät joukkoliikenteen houkuttelevuutta.
- Kokonaisvaltainen Karjaan keskustan elävöittäminen
- Parantaa Karjaan keskustan ja asema-alueen toimivuutta liikenteen solmukohtana
- Parantaa alueen kilpailukykyä kaupallisten palvelujen tarjoajana laajemmalla alueella
- Tehdä Karjaasta nykyistä houkuttelevampi asumisen ja matkailun kohde sekä tarjota uusille asukkaille ja matkailijoille elämyksiä

- Förbättring av trafikservicen genom att samla alla resecentrumfunktioner på samma plats. Smidiga resekedjor ökar kollektivtrafikens attraktivitet.
- Blåsa nytt liv i Karis centrum som helhet
- Förbättra funktionaliteten av Karis centrum och stationsområde som trafikknutpunkt
- Förbättra områdets konkurrenskraft som tjänsteproducent även inom ett större geografiskt område
- Öka Karis dragningskraft som mål för boende och turism, samt erbjuda de nya invånarna och besökarna upplevelser





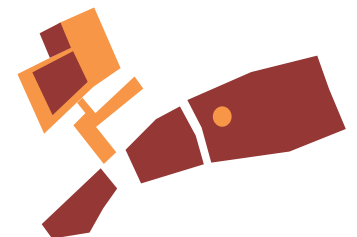
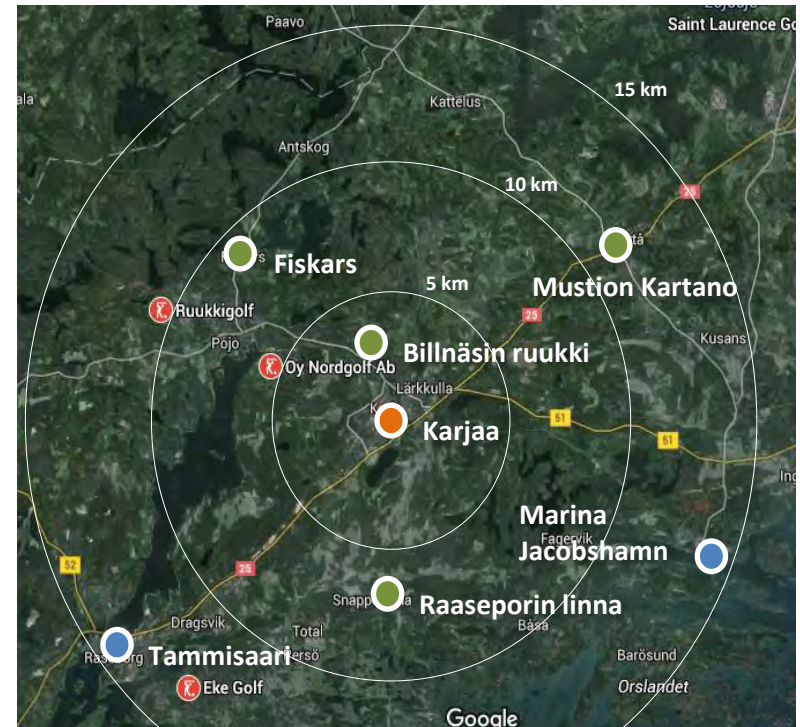
# Projektimissio | *Projektets uppdrag*

## Karjaasta uudistuva KOHDE

Karjaan matkakeskus sijaitsee Länsi-Uudenmaan kulttuurikohteiden ja nähtävyyksien keskiössä. Kaupunkikehityksen kautta Karjaa voi nostaa profiiliaan osana seudun palvelutarjontaa. Matkakeskus toimii tulevaisuudessa tärkeänä porttina alueelle. Tulevaisuudessa Karjaalle tullaan asumaan laadukkaasti, käymään tapahtumissa sekä asioimaan ja majoittumaan ainutlaatuisessa asemamiljöössä.

## Förvandla Karis till ett förnyat MÅL

Karis ligger i mitten av Västra Nylands kulturmål och sevärdheter. Genom utveckling av staden kan Karis lyfta sin profil som en del av regionens serviceutbud. Resecentrumet fungerar i framtiden som en viktig port till området. I framtiden kommer man till Karis för att bo bra, delta i evenemang och handla samt övernatta i den unika stationsmiljön.



# Uusi Karjaa | *Den nya Karis*

*...yhdistää luonnon ja kaupunkikulttuurin*



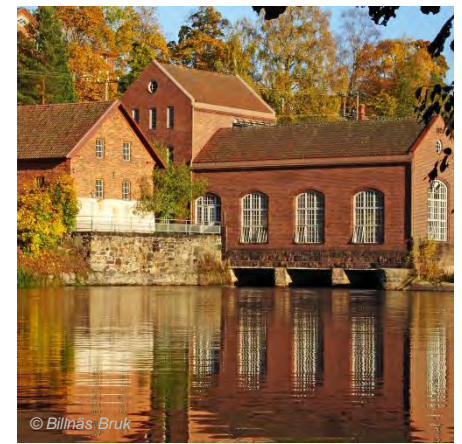
*...on saavutettava*



*...on tapahtumien näyttämö*



*...on paikallinen*

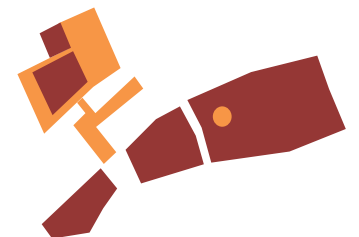


*...sammanfogar natur, kultur och urbanism*

*...är lättillgängligt*

*...är en scen för händelser*

*...är lokalt*



# Saavutettavuus | Tillgänglighet

Ajoaika pääkaupunkiseudulle sekä lentoasemalle on vain noin tunnin. Junayhteys on olemassa Helsingin, Hangon ja Turun suuntiin.

Ajoneuvoliikenteen olosuhteet ovat saneerattavaa siltaa lukuun ottamatta hyvät.

Tärkeimmät pyöräily-yhteydet ovat toistaiseksi puutteelliset, samoin pyöräpysäköinti.

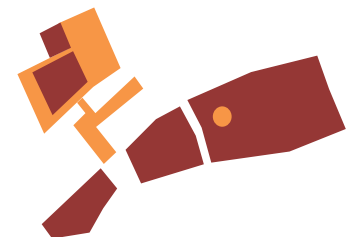
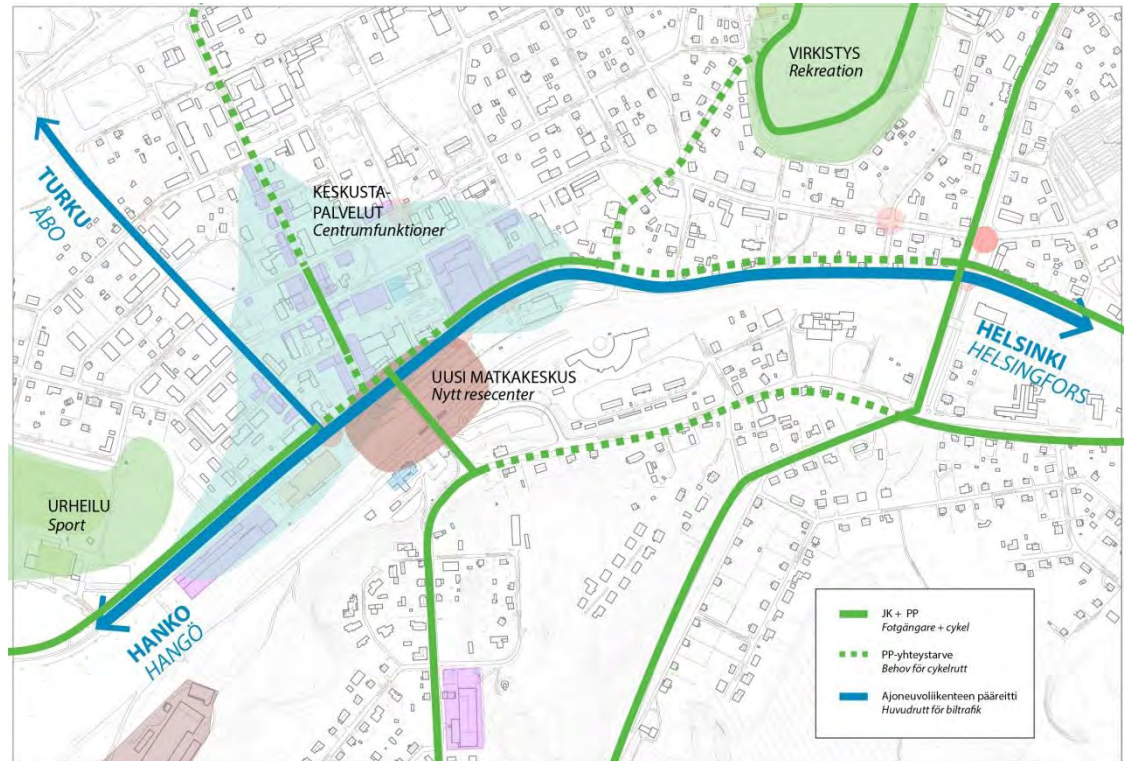
Jalankulun ja pyöräilyn opastusta sekä esteettömyyttä tulisi kehittää.

Körtiden till huvudstadsregionen och flygplatsen ligger på bara ca en timme. Tågförbindelse finns i riktning till Helsingfors, Hangö och Åbo.

I undantag av bron som måste saneras är biltrafikens omständigheter bra.

De viktigaste cykellederna är för tillfället bristfälliga, likaså cykelparkeringen.

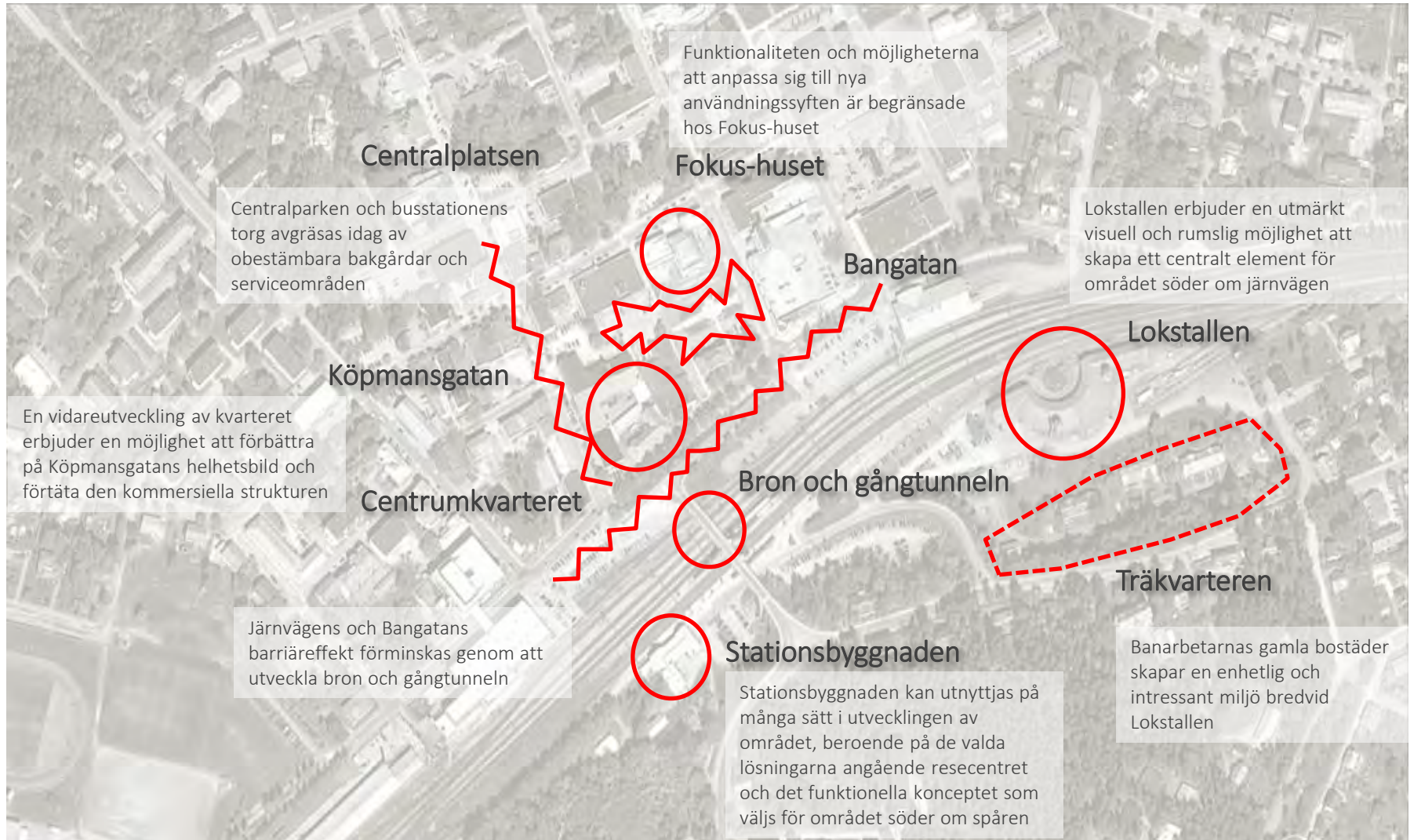
Guidningen och tillgängligheten av fotgängar- och cykeltrafiken bör utvecklas.



# Selvitysvaihe



# Analysskede



# Markkinatilanne | *Marknadssituationen*

*Väestö ja työpaikat ovat vähentyneet viime vuosina hiljalleen. Asunto-, toimisto, ja liiketilarakentamisen markkinat ovat vakaat, mutta seisahtuneet. Uusi matkakeskus yhdistettynä sujuviin ja nopeisiin junayhteyksiin Helsingin suuntaan voivat muuttaa tilannetta. Karjaan tulisi profiloitua asuinpaikkana niille, jotka hakevat edullista asumisen laatua Helsingin työssäkäyntialueelta.*

Toimi- ja liiketilarakentamisen kehittäminen on haastavaa. Keskusta-asuntojen rakentaminen on potentiaalisin kiinteistökehityskohde.

Kuinka Karjaa voi olla houkuttelevampi yrityksille, asukkaille ja matkailijoille? Karjaan keskustan kehityssuunta on saatava käännettyä positiiviseksi. Keskustan kehittämiseksi tarvitaan uudenlaisia konsepteja. Karjaan kannattaa profiloitua jatkossa selkeämmin osana tunnettua seutua vahvuuksineen (Tammisaari, Fiskars, Mustio, jne.)

Matkakeskusalueen tulisi sisältää yksityisiä investointeja ja sisältää monipuolisesti eri toimintoja: julkista ja yksityistä tilaa, asumista ja kaupallista tilaa.

Vaiheistus on tärkeää – keskustan kehittämiseen tarvitaan useita vuosia. Tarvitaan visioita ja suunnitelmia, jotka luovat kannustavan ja dynaamisen ilmapiirin.

*Befolkningen och arbetsplatserna har sakta minskat de senaste åren. Marknaden för bostads-, kontors-, och affärslokaler är stadig, men stagnerad. Resecentrumet i samband med reguljära tågförbindelse till Helsingfors kan bidra till att vända situationen för Karis. Karis kan profileras lockande för dem som söker fördelaktigt kvalitetsboende i närheten av Helsingfors arbetsmarknad.*

Bostadsbyggande har störst potential inom fastighetsutveckling (framför allt bostäder i kärncentrum); utveckling av affärs- och verksamhetslokaliteter är utmanande.

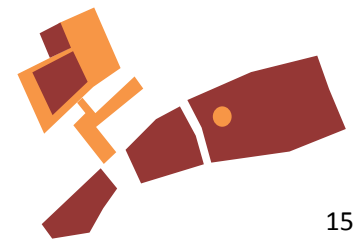
Hur kan Karis locka nya invånare, företag och resenärer? Utvecklingsriktningen i Karis centrum måste svängas till en positiv riktning. Det behövs nya koncept för att utveckla centrum. Utnyttjandet av existerande styrkor (Fiskars, Svartå, etc.) lönar sig för att profilera Karis bättre som en del av en känd region.

Resecentrumets närområde bör innebära också privata investeringsmöjligheter och innehålla mångsidiga funktioner: offentliga och privata utrymmen, boende och kommersiella utrymmen.

Fasindelning är viktigt – utvecklingen av centrumområdet kräver lång tid. Det bör finnas visioner och utvecklingsmöjligheter för att skapa en dynamisk och uppmuntrande atmosfär.



# Ideasuunnitelma | *Idéplan*



# Suunnitelmaselostus | Beskrivning av planen

*Karjaan matkakeskus koostuu olemassa olevista junalaitureista, uudesta linja-autoterminalista, taksiasemasta ja palvelupisteestä sekä junaradan allittavasta alikulkutunnelista, joka yhdistää asemanseudun liikennepalvelut toimivaksi kokonaisuudeksi.*

Nykyinen radan ylittävä silta korjataan ja sitä levennetään jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseksi. Liityntäpysäköintiä on tulevaisuudessa radan molemmilla puolilla.

Uuden matkakeskuksen myötä ydinkeskustaa voidaan uudistaa ja täydentää. Keskustakortteleihin ehdotetaan katutason liiketiloja ja ylempiin kerroksiin asumista. Jalankulkuakselit Kauppiaankadulta keskuspuistoon ja Keskuskadulta matkakeskukseen sekä Kauppiaankadun eteläosa ja Ratakatu saneerataan osaksi miellyttävää ja houkuttelevaa kaupunkimiljöötä.

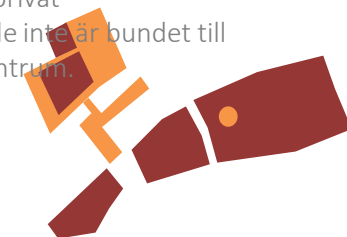
Radan eteläpuolesta voi tulevaisuudessa tulla ydinkeskustan jatke vanhan asemarakennuksen ympäristön, liityntäpysäköintilaitoksen ja Veturitalien alueen uudis- ja täydennysrakentamisen myötä. Radan eteläpuolen kehittäminen on pääosin yksityinen kiinteistökehityshanke, jonka toteutuminen ei ole sidoksissa matkakeskuksen tai ydinkeskustan rakennushankkeisiin.

*Karis resecenter består av existerande tågplattformer och en ny bussterminal, taxistation och servicekiosk samt en gångtunnel under järnvägen, som sammanbinder stationsområdets trafikserviceutbud till en fungerande helhet.*

Den existerande bron som går över järnvägen saneras och breddas för att förbättra förhållandena för fotgängare och cyklister. I framtiden finns det infartsparkering på båda sidorna av tågskenorna.

I samband med det nya resecentrumet kan kärncentrum förnyas och kompletteras. För centrumkvarteren föreslås affärsutrymmen i gatunivå och bostäder i de högre våningarna. Fotgängaraxlarna från Köpmansgatan till centumparken och från Centralgatan till resecentret samt Köpmansgatans södra del och Bangatan saneras och förnyas till en del av en inbjudande och behaglig stadsmiljö.

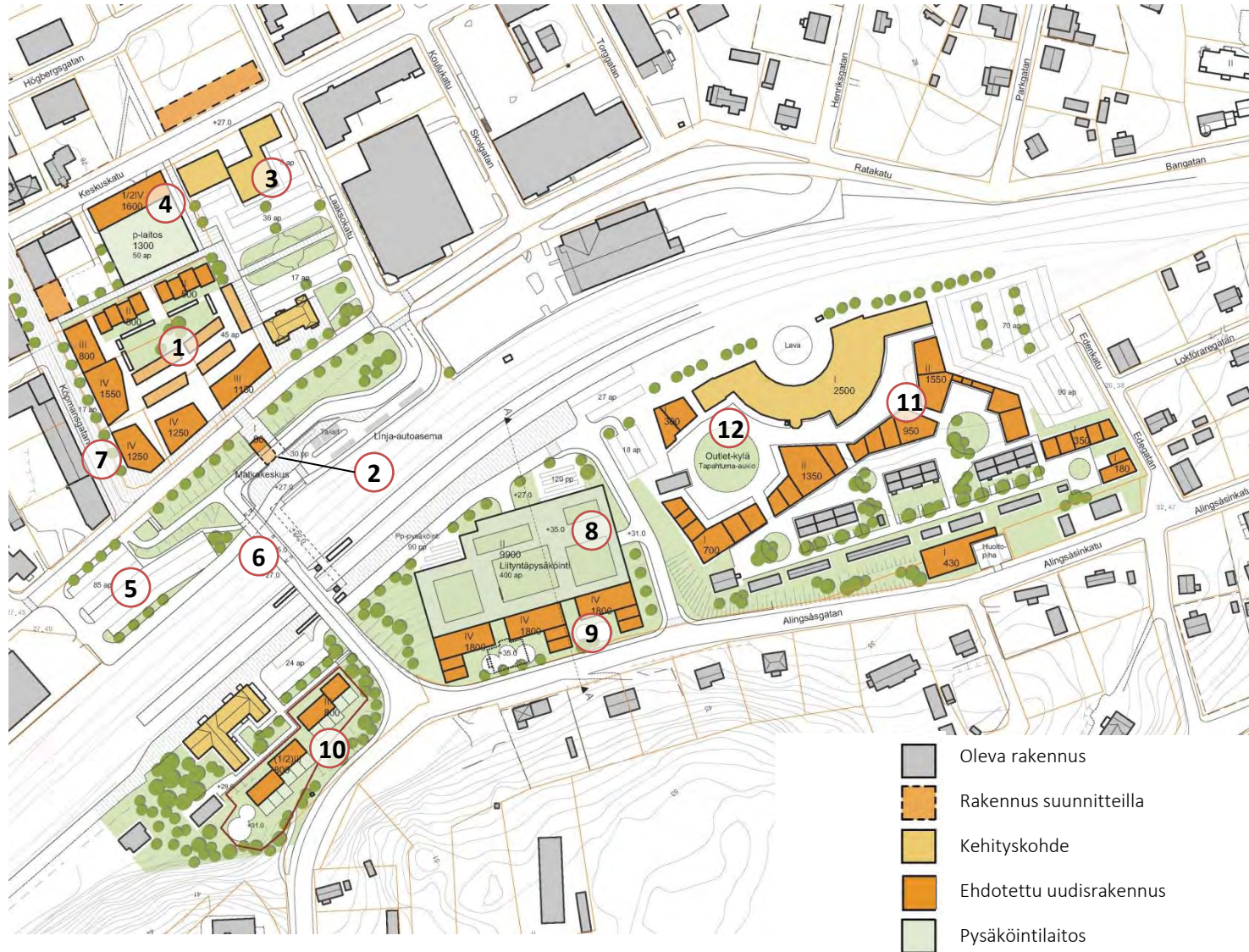
Den södra sidan av järnvägen kan i framtiden bli en fortsättning av kärncentrum i samband med kompletterings- och nybygge i området kring det gamla stationshuset, infartsparkeringsanläggningen och Lokstallen. Utvecklandet av området söder om spåren är främst ett privat fastighetsbyggprojekt, vars förverkligande inte är bundet till resecentret eller byggprojektet i kärncentrum.





# Asemansseutu 2040

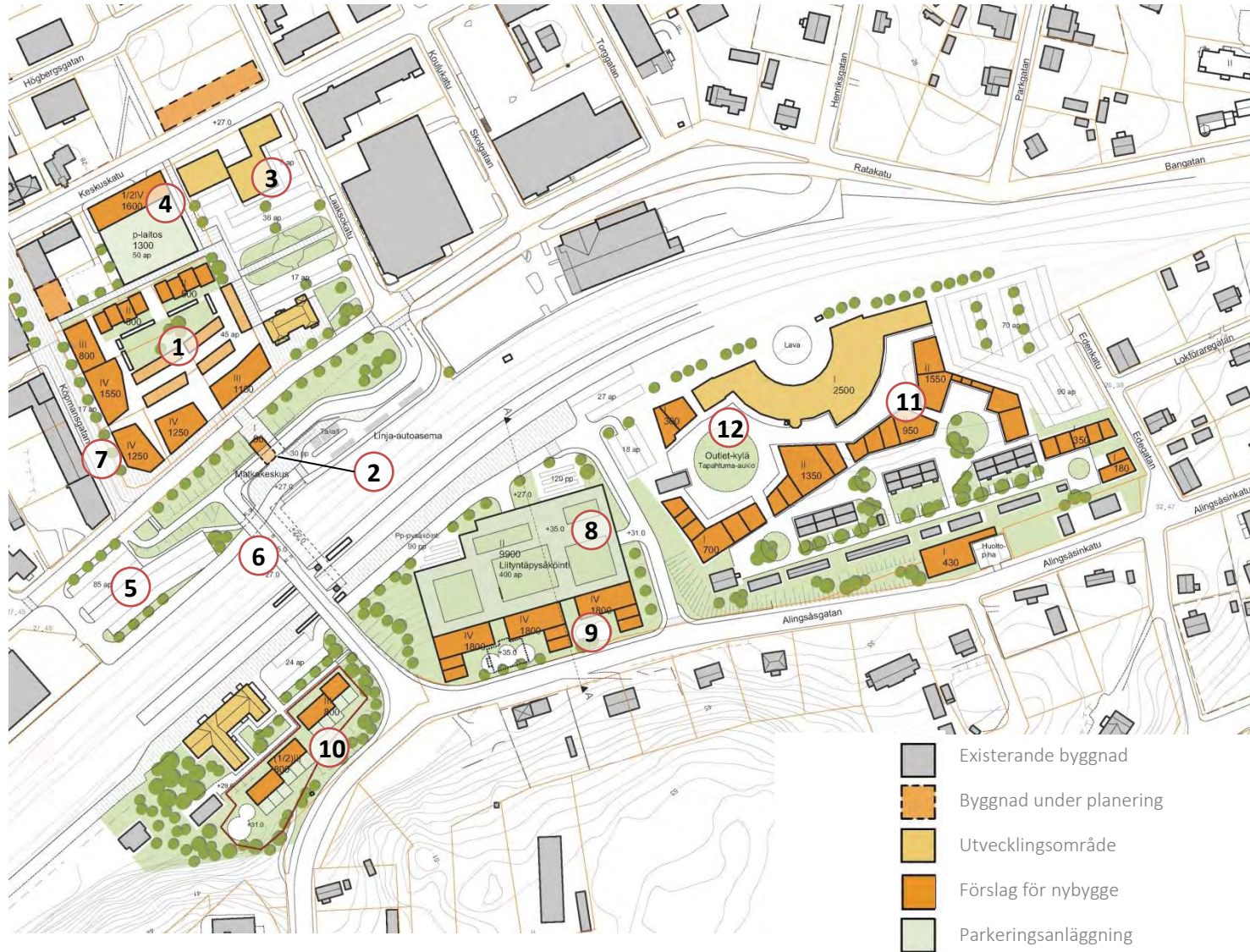
1. Uudistunut keskustakortteli
2. Matkakeskuksen palvelupiste
3. Saneerattu Fokus-talo
4. Asuinrakentamiskohde ja rakenteellinen pysäköinti
5. Liityntäpysäköintiä (nyk.)
6. Korjattu ja levennetty silta
7. Kävelypainotteinen tapahtumakatu
8. Liityntäpysäköintilaitos (sisältää asukaspysäköintiä)
9. Asuinrakentamista
10. Palveluasumista tai kaupunkivilloja
11. Kaupanpalveluiden alue (esim. Outlet-kylä)
12. Tapahtuma-aukio



Kohde	K-m2
1	7 000
2	90
4	1 600 +1 300 (p-laitos)
8	9 900
9	5 400
10	1 600
11	9 800

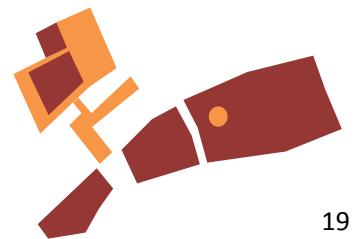
# Stationsområdet 2040

1. Ett förnyat centrumkvarter
2. Resecentrumets servicepunkt
3. Det sanerade Fokus-huset
4. Bostadsbyggande och parkeringsanläggning
5. Infartsparkering (nuvarande)
6. Sanerad och breddad bro
7. Fotgängarcentrerad evenemangsgata
8. Infartsparkering
9. Bostadsbyggande
10. Serviceboende eller stadsvillor
11. Område för kommersiella funktioner (t.ex. Outlet-by)
12. Evenemangplats



Mål	K-m <sup>2</sup>
1	7 000
2	90
4	1 600 +1 300 (p-laitos)
8	9 900
9	5 400
10	1 600
11	9 800

# Julkiset hankkeet | *Offentliga projekt*



# Vaiheistus | *Faser*

- 1 Julkiset hankkeet I (2016-2020):
- Ratasillan perusparannus ja leventäminen
  - Linja-autoaseman ja taksiaseman siirto
  - Matkakeskuksen palvelupiste
  - Radan alikun jatkaminen
  - Fokus-talon peruskorjaus
  - 2020-2030

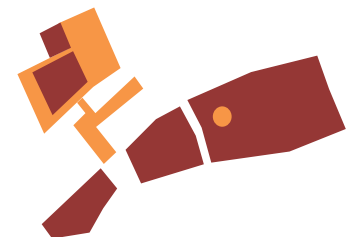
- 2 Julkiset hankkeet II (2020-2025)
- Keskustan kävelyakselit
  - Kauppiaankadun kävelymiljöön perusparannus
  - Ratakadun pyöräreitti
  - Tapahtuma-aukiot

- 3 Ajallisesti riippumaton yksityiseen investointiin perustuva hanke. Veturitallien alue on toteutettavissa vaiheittain.

- Offentliga projekt I (2016-2020):
- Grundförbättring och breddande av bron
  - Flyttande av buss- och taxistationerna
  - Resecentrets servicepunkt
  - Förlängning av gångtunneln
  - Fokus-husets sanering
  - 2020-2030

- Offentliga projekt II (2020-2025)
- Centrums fotgängerleder
  - Förbättring av Köpmansgatans promenadmiljö
  - Bangatans cykelled
  - Evenemangsplatserna

Tidsmässigt oberoende projekt baserat på privat investering. Området vid Lokstallen är genomförbart i etapper.



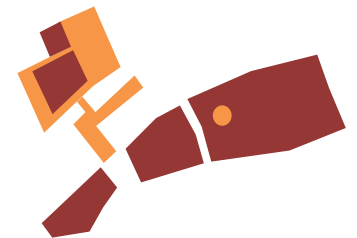
# Kustannusarvio | Kostnadsuppskattning

Matkakeskuksen palvelukioski <i>Servicekiosk</i>	200 000
Viherpinnat (sis. valaistuksen) <i>Grönytor</i>	400 000
Sillan uudistaminen <i>Renovering av bron</i>	1 100 000
Ratakadun saneeraus (jk/pp) (sis. valaistuksen) <i>Sanering av Bangatan</i>	200 000
Kauppiaankadun saneeraus (sis. valaistuksen) <i>Sanering av Köpmansgatan</i>	185 000
Jalankulkuakseleiden saneeraus (sis. valaistuksen) <i>Sanering av fotgångaraxlarna</i>	100 000
Alikulku Ratakadulta matkakeskukselle <i>Gångtunnel från Bangatan till resecentret</i>	200 000
Linja-auto- ja taksiasema <i>Buss- och taxiterminal</i>	Yht. 780 000
• Rampin siirto ja katujärjestelyt	350 000
• 65m tukimuuria	80 000
• Tunnelin jatke ja portaat	700 000
Fokus-talon saneeraus <i>Fokus-husets sanering</i>	5 000 000
Tapahtuma-aukio <i>Evenemangsplats</i>	110 000
<b>Yhteensä</b> <i>Totalt</i>	<b>8 175 000</b>



Vain julkiset investoinnit, suuntaa antava. Laskettu hyödyntäen Fore-hankeosalaskentamenetelmää hintatasolla 109,10 (2010=100, 10/2015)

Uppskattning av enbart de offentliga investeringarna. Fore-kostnadsberäkning med prisnivå 109,10 (2010=100, 10/2015)



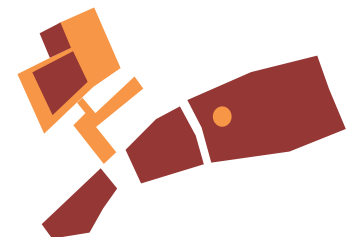
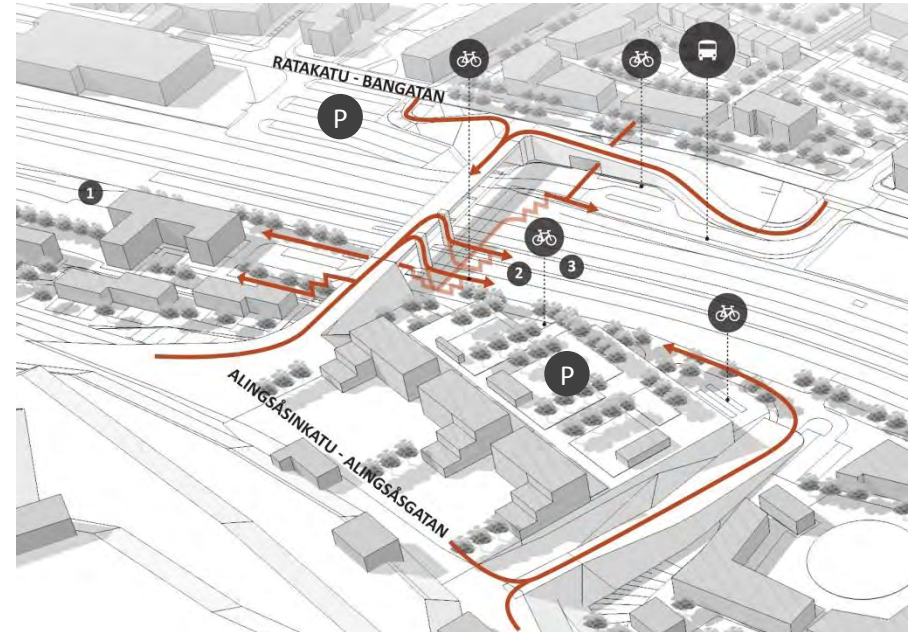
# Matkakeskus | Resecenter

*Matkakeskus on Karjaan "käyntikortti". Kulkuvälineestä toiseen vaihdetaan turvallisesti ja "kuivin jaloin" -periaatteella.*

Matkakeskus on saavutettavissa sujuvasti pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen pääreiteiltä. Matkakeskuksen yhteydessä on liityntäpysäköintipaikkoja pyörille ja ajoneuvoille radan molemmin puolin. Uusi linja-autoasema sijoittuu radan pohjoispuolelle aivan ydinkeskustan tuntumaan. Jatkettu maanalainen jalankulkutunneli yhdistää linja-autoaseman olemassa oleviin junalaitureihin. Junalaitureilta on hissiyhteys radan ylittävälle sillalle. Linja-autoasemalla pysähtyvät kaikki kaukoliikenteen linjat, joille on varattu 2-3 laituripaikkaa. Linja-autoasemalla sijaitsee myös taksiasema ja Matkahuolto.

*Resecentret fungerar som Karis "visitkort", där man byter från ett transportmedel till ett annat på ett säkert sätt "med torra fötter".*

Resecentret är lättillgängligt från huvudleder för cykel- och fordonstrafik. I samband med resecentret finns det infartsparkering för både motorfordon och cyklar på båda sidor om järnvägen. Den nya bussterminalen ligger alldeles vid kärncentrum strax norr om järnvägen. Den förlängda gångtunneln förbinder bussterminalen med de existerande tågperongerna. Från perrongerna finns det hissförbindelse till bron som går över järnvägen. På busstationen stannar alla långväga bussar på 2-3 angivna platser. På bussterminalen finns också taxistationen och Matkahuolto.



# Matkakeskus | Resecenter

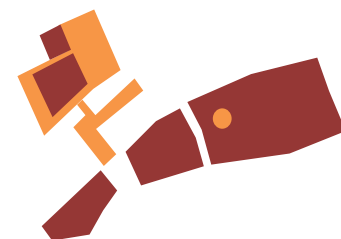
1. Perusparannettu silta (ajoneuvot, kävely, pyöräily)
2. Bussilaiturit
3. Taksiasema
4. Palvelupiste ja jalankulkureitti
5. Alikulkutunneli junalaitureille
6. Hissiyhteys junalaitureille
7. Liityntäpysäköinti
8. Pyöräpysäköinti

1. Basföbättring av bron (fordons-, fotgängar- och cykeltrafik)
2. Busshållplatserna
3. Taxistation
4. Servicepunkt och fotgängarrutt
5. Gångtunnel till perrongerna
6. Hissförbindelse till perrongerna
7. Infartsparkering
8. Cykelparkering



Matkakeskuksen jatkosuunnittelussa on huomioitava rata-alueen rajat tulevaisuudessa, esteettömän yhteyden järjestäminen bussilta junalaitureille sekä saattoliikenteen ja pyöräpysäköinnin tilantarve.

*I fortsättningskedet av planeringen bör tågbanans framtida gränser tas i beaktande, liksom organiseringen av en tillgänglig rutt mellan buss och tåg samt utrymmesbehov av avlämning- och upplöckningstrafik samt cykelparkering.*



# Ajoneuvoliikenne 2040 | *Fordonstrafik 2040*

*Ajoneuvoliikenteen pääreitit säilyvät nykyisellään.*

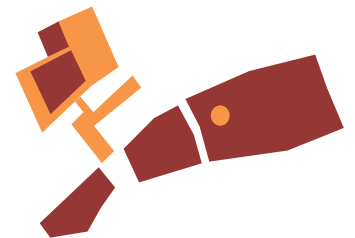
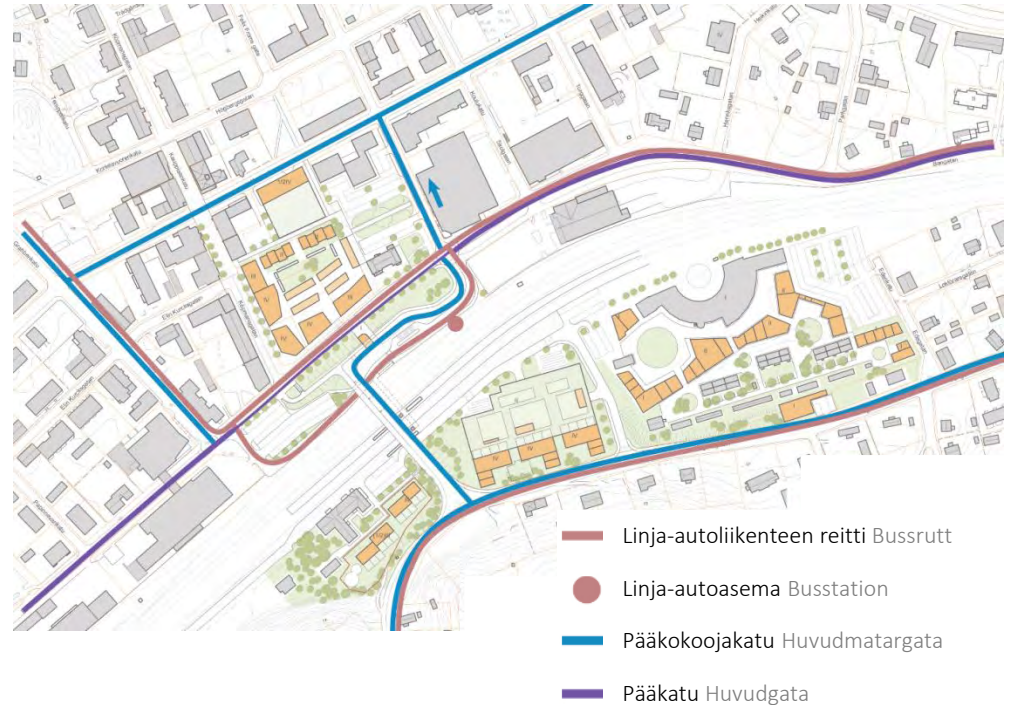
Linja-autot kulkevat keskustassa edelleen Ratakatua ja tekevät lenkin uuden matkakeskuksen kautta. Linja-autoreitit jatkuvat edelleen Maasilantien kautta Alingsåsinkadulle.

Juna- ja linja-automatkustajien saattoliikenne on mahdollista radan eteläpuolelta suoraan junalaitureille, tai linja-autoaseman kautta, josta junalaiturit saavuttaa kävellen radan alittavaa tunnelia pitkin.

*De huvudsakliga lederna för fordonstrafik består*

Busstrafiken går fortfarande längs Bangatan och gör en runda via det nya resecentret. Bussrutterna fortsätter att gå via Landsbrovägen till Alingsåsigan.

Avlämning och upplockning av tåg- och busspassagerare är möjligt på södra sidan av järnvägen direkt till perrongerna eller via bussterminalen, varifrån man lätt kan ta sig till perrongerna genom gångtunneln under järnvägen.





# Kävely- ja pyöräily 2040 | Promenerande och cyklande 2040

## *Keskustassa parannetaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä*

Tärkein pyöräily-yhteyksiä parantava hanke on Ratakadulle rakennettava uusi yhteys Nils Grabben kadun ja Laaksokadun välille. Näin itä-länsisuuntainen pyöräreitti saadaan keskustan kohdalla jatkuvaksi. Sujuvat pyöräily-yhteydet matkakeskukseen ovat tärkeitä. Etelästä tultaessa rakennetaan pyörätie-yhteys Alingsåsinkadulta junalaitureille.

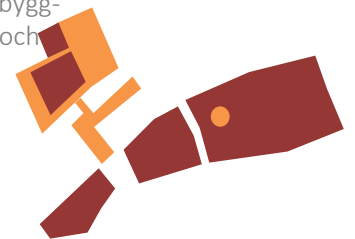
Jalankulkuyhteyksiä lisätään ja nykyisiä parannetaan. Uusi linja-autoterminaali ja junaradan alittava tunneli yhdistävät olemassa olevat junalaiturit keskustakortteleihin. Olemassa olevat jalankulkuyhteydet sillalta Kauppiaankadulle ja vanhalle asemalle – kuten myös hissiyhteys sillalta junalaitureille – säilytetään.

## *I centrum förbättras förutsättningarna för promenerande och cyklande*

Det viktigaste projektet, som förbättrar cykeltrafiken är den nya längan längs Bangatan som binder samman Nils Grabbegatan och Dalgatan. På så vis uppnås en enhetlig cykelrutt i öst-västlig riktning i centrum. Det är viktigt att det finns smidiga cykelförbindelser till resecentret. För cyklister som kommer söderifrån byggs en cykelväg från Alingsåsgatan till perrongerna.



De existerande fotgängarförbindelserna förbättras och nya byggs till. Den nya bussterminalen och gångtunneln under järnvägen sammanbinder de nuvarande tågplattformarna med centrumkvarteren. De existerande fotgängarförbindelserna från bron till Köpmansgatan och den gamla stationsbyggnaden sparas, liksom hissförbindelsen mellan bron och perrongerna.



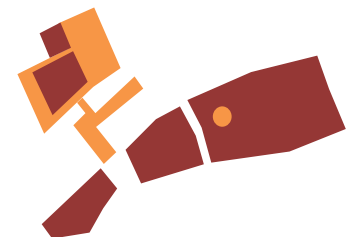
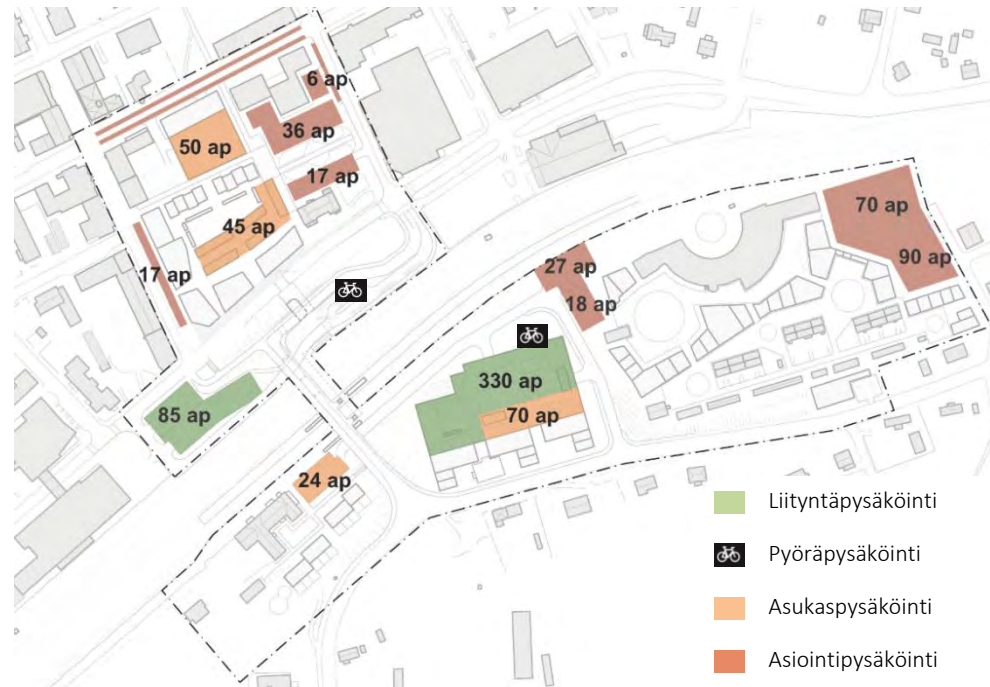
# Pysäköinti 2040

**Liityntäpysäköintiä** tulee uuden matkakeskuksen myötä olemaan yhteensä n. 430 paikkaa, mikä tarkoittaa n. 130 paikan lisäystä nykyiseen. Radan pohjoispuolella tulee olemaan n.85 liityntäpysäköintipaikkaa. Radan eteläpuolelle on mahdollista rakentaa uusi pysäköintilaitos, jossa suurin osa paikoista, noin 330 paikkaa, osoitetaan liityntäpysäköintiin ja loput noin 70 paikkaa asukaspysäköintiin.

**Pyöräpysäköintiä** lisätään huomattavasti. Katetut pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan junalaiturien ja linja-autotermiinalin välittömään läheisyyteen ja huolehditaan, että niiden saavutettavuus pyöräilyn pääväyliltä on hyvällä tasolla. Asuinrakennusten yhteyteen osoitetaan yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden.

**Asukaspysäköinti** on pääosin maantasopaikoituksena tonteilla, mutta osittain myös maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa. Asukaspaikkoja on varattu suunnitelmaan 1 autopaikka 80 kerrosneliometriä kohden. Pysäköintilaitosten katot maisemoidaan ja hyödynnetään asukaspihoina.

**Asiointipysäköinti** hoidetaan keskustassa pääosin kadunvarsipaikoituksena lähellä liiketiloja. Asiointipysäköintialueita on osoitettu Focus-talon ja nuorisotalon väliin, sekä veturitallien alueelle. Liiketiloiille on suunnitelmassa laskettu 1 autopaikka 60 kerrosneliometriä kohden.



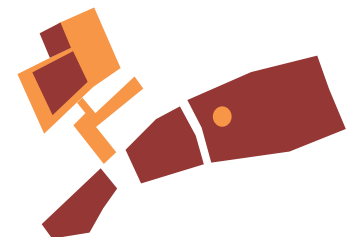
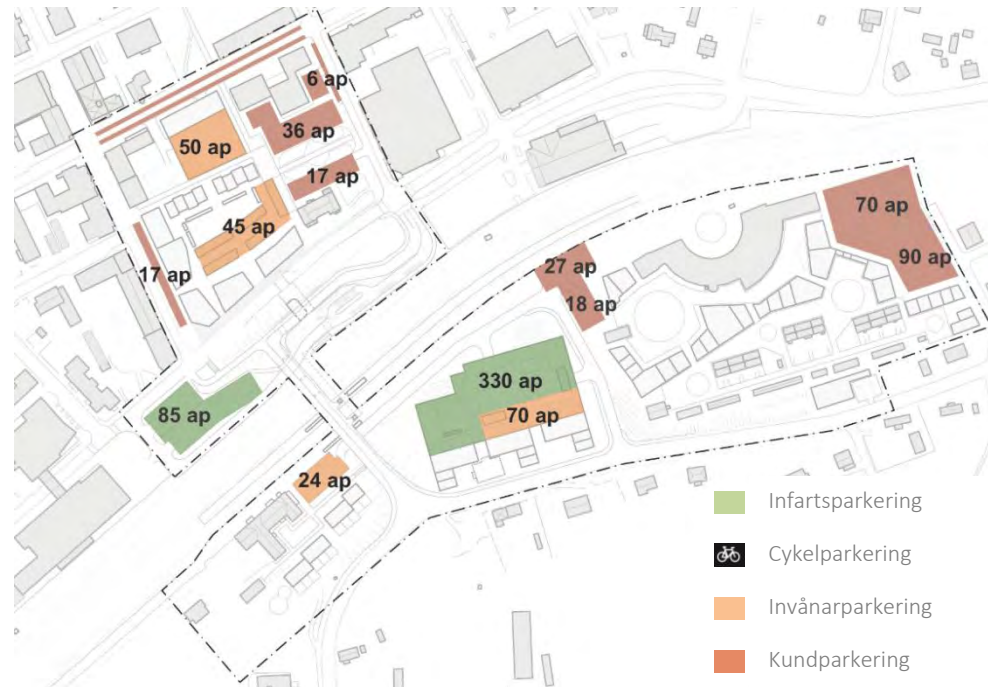
# Parkering 2040

**Infartsparkering** | I samband med det nya resecentret kommer antalet infartsparkeringsplatser att höjas från nuläget med ca 130 platser till ca 430. På norra sidan av järnvägen kommer det att finnas ca 85 infartsparkeringsplatser. På södra sidan av järnvägen byggs en ny parkeringsanläggning, där största delen av platserna, ca 330 parkeringsplatser, kommer att fungera som infartsparkering och de resterande 70 platserna för invånarnas bruk.

**Cykelparkering** | Antalet cykelparkeringsplatser utökas kraftigt. Intill tågperongerna och bussterminalen placeras cykelparkeringsplatser med tak, och det ses till att platserna är lättillgängliga från de huvudsakliga cykellederna. Bostadshusen får 1 cykelparkeringsplats per 30 kvadratmeter våningsyta.

**Invånarparkering** | Invånarparkeringen är främst i gatunivå på tomterna, men delvis även i parkeringsanläggningar ovanför markytan. I planen har det reserverats 1 bilplats per 80 kvadratmeter våningsyta. Parkeringsanläggningarnas tak planeras och används som gårdsområden för invånarna.

**Kundparkering** | Affärsutrymmenas kundparkering i centrum sköts främst genom gatuparkering. Kundparkeringsområden har placerats mellan Focus-huset och ungdomsgården samt i området kring Lokstallen. Affärsutrymmenas parkering har i planen räknats som 1 bilplats per 60 kvadratmeter våningsyta.



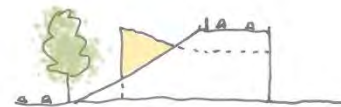
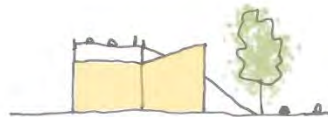
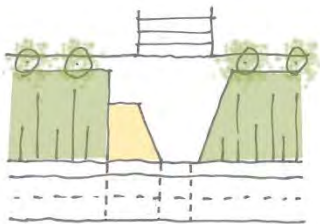
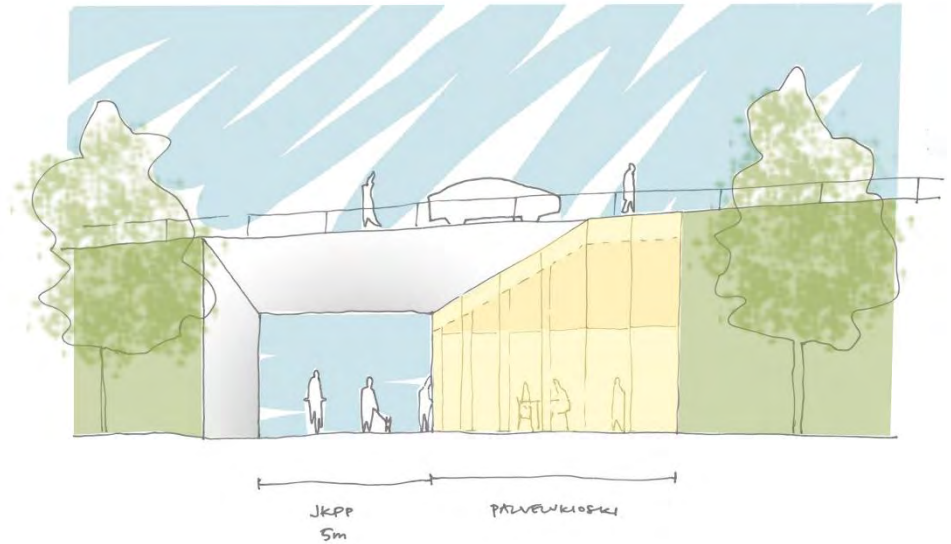
# Palvelupiste | Servicepunkt

*Palvelupiste yhdistää ydinkeskustan ja matkakeskusalueen*

Linja-autoterminaalista Ratakadulle vievän jalankulku- ja pyöräilytunnelin yhteyteen sijoittuu uusi paviljonkimainen rakennus. Palvelupisteessä sijaitsee taksinkuljettajien taukotila sekä linja-atorahdin vaatimat tilat. Matkustajia varten on odotustilat, WC sekä kioskikahvila.

*Servicepunkten binder samman kärncentrum och stationsområdet*

I samband med gångtunneln mellan Bangatan och bussterminalen placeras en ny paviljonglik servicebyggnad. I servicepunkten finns taxichaufförernas pausutrymme samt utrymmen som bussfrakten behöver. För passagerare finns det väntrum, WC och kiosk/ café.



# Keskeiset kadut | *Centrala gatorna*

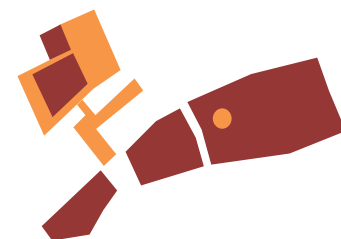
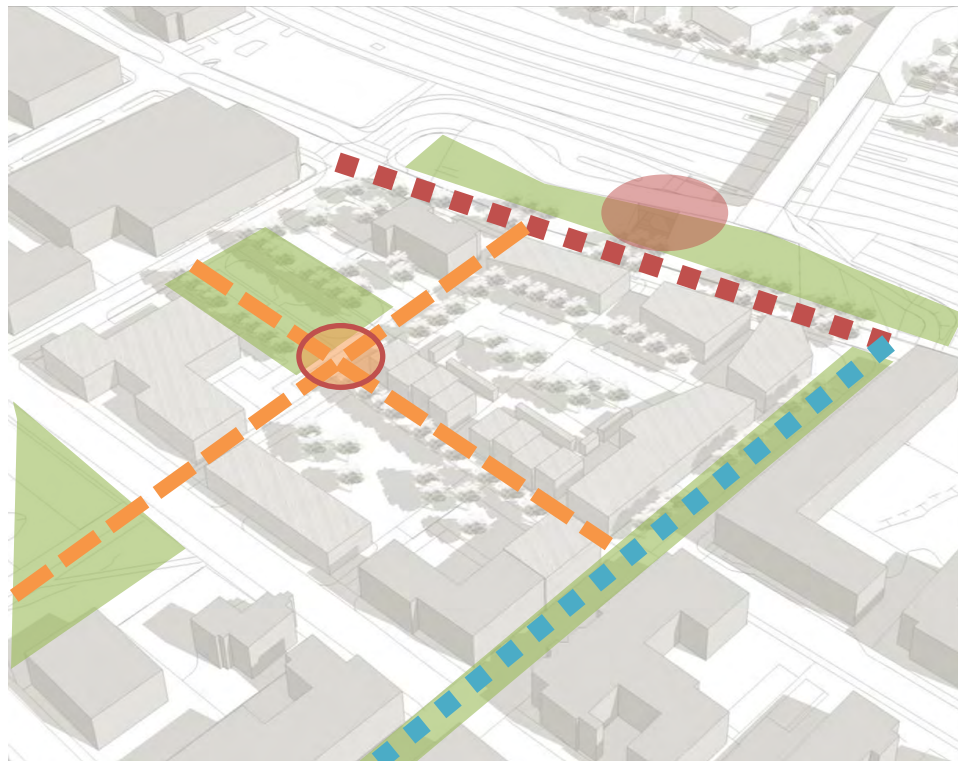
*Keskustan "laatukehän" uudistettu jalankulkumiljö ja kaupunkitilat tukevat keskusta-asiointia.*

**Ratakatu** säilyy jatkossakin keskustan ajoneuvoliikenteen ja linja-autojen pääreitteinä. Uutena elementtinä on pyörätieverkoston täydennys sekä väljennetyt kävely- ja oleskelutilat.

**Kauppiaankadun** eteläosa muutetaan jalankulkupainotteiseksi keskustan houkuttelevuuden lisäämiseksi. **Kävelyakselit** ovat korttelin läpi muodostuvia reittejä, jotka rajataan nykyistä selkeämmin. Kävelyakselit yhdistävät Kauppiaankadun keskuspuistoon ja **Keskuskadun** uuteen matkakeskukseen.

*Centrumkvarterens "kvalitetskrets" förnyade fotgängarmiljö och stadsrum stöder uträttandet av ärenden i centrum.*

**Bangatan** är fortsättningsvis huvudleden för fordons- och busstrafiken i centrum. Det utvidgade cykelvägsnätverket och de breddade promenad- och vistelseutrymmena är det nya elementet längs gatan. **Köpmansgatans** södra del ändrar karaktär till en fotgängarcentrerad gata för att öka på centrumområdets attraktivitet. **Fotgängaraxlarna** är leder som går genom kvarteren och bildar rutter som är tydligare avgränsade än i nuläget. Axlarna sammanbinder Köpmansgatan med centumparken och Centralgatan med det nya resecentret.



# Ratakatu | *Bangatan*



© David Dixon /  
Creative  
Commons

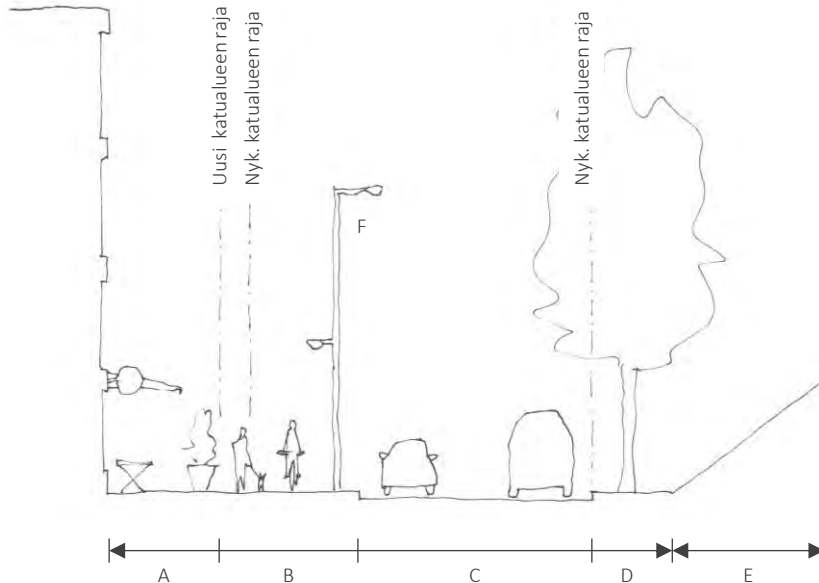


## *Ratakadusta kävely- ja pyöräily-ystävällinen*

Keskuskorttelin uudistumisen yhteydessä voidaan katualuetta leventää metrillä, mikä mahdollistaa nykyistä väljemmän ja viihtyisämmän jalankulkumiljöön sekä sujuvan pyöräyhteyden.

## *Bangatan blir fotgängar- och cyklistvänlig*

I samband med förnyandet av centrumkvarteret kan gatuområdet breddas med en meter, vilket möjliggör en bredare och trivsammare fotgängarmiljö samt en smidig cykeltrafik.

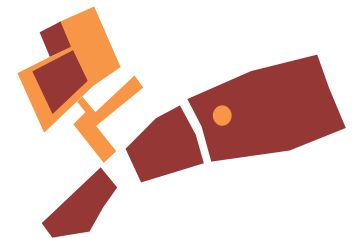


## *Periaateleikkaus välillä Kauppiaankatu – Laaksokatu*

- A. *Terassit, istutukset ym. 3m, kivetty*
- B. *JKPP 4m, kivetty*
- C. *Ajorata 6,5m, kavennettu nykyisestä metrillä, asfalttipinta*
- D. *Olemassa oleva lehmusrivi säilyy*
- E. *Maaluiska*
- F. *Yhdellä pylvällä voidaan valaista koko katu. Lisävalonlähde jalankulkualan suuntaan parantaa katumiljöön laatua.*

## *Principsektion mellan Köpmansgatan och Dalgatan*

- A. *Terrass, planteringar och dylikt. 3 m, stenbelagd*
- B. *Fotgängar- och cykelvägar 4 m, stenbelagd*
- C. *Körbana 6,5 m, avsmalnad med 1 m, asfaltyta*
- D. *Den existerande grönskan består*
- E. *Jordramp*
- F. *Med en pelare kan hela gatan belysas. En tilläggslyskälla riktad mot trottoaren förbättrar gatumiljöns kvalitet.*



# Kauppiaankatu | Köpmansgatan



© Sito



© Getty Images

## *Kauppiaankadusta kävelymyönteinen asiointikatu*

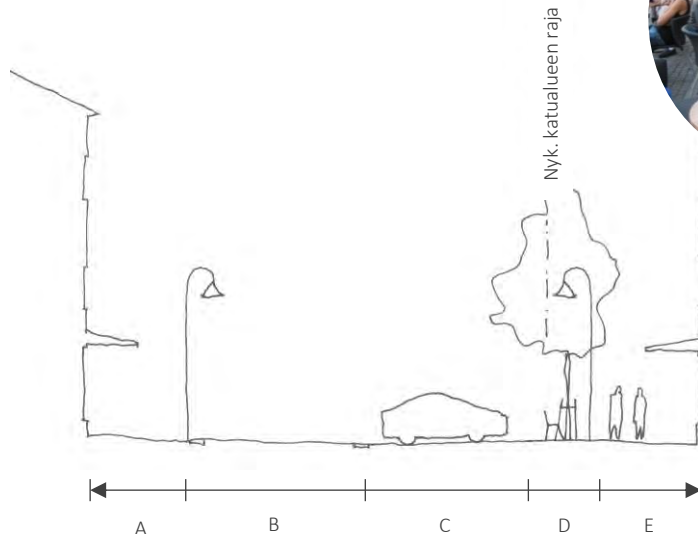
Puu- ja kalusterivi erottaa kadunvarsipysäköinnin liiketilojen edustalla kulkevasta jalankulku- ja oleskelutilasta. Kauppiaankatu kivetään yhtenäisellä pintamateriaalilla julkisivusta julkisivuun.

## *Köpmansgatan blir en fotgängarvänlig affärsgata*

En träd- och möbelrad avgränsar parkeringszonen från trottoarutrymmet framför affärerna. Köpmansgatans byggnaders fasader kläs i enhetliga material.



© Sito

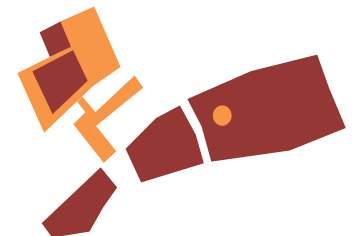


## *Periaateleikkaus välillä Ratakatu – Elina Kurjenkatu*

- A. Terrassit, jalankulku 3m
- B. Ajourata 5,5m (kavennettu nykyisestä metrillä)
- C. Asiakaspysäköinti (vinopaikat) 5m, kivetty
- D. Uusi puurivi, valaisimet, kalusteet ja varusteet 2m
- E. Terrassit, jalankulku 3m
- F. Valaistus kuten nykyisellä kävelykadulla; kaksi matalahko valaisinta kadun molemmin puolin.

## *Principsektion mellan Bangatan och Elin Kurcksgatan*

- A. Terrass, trottoar 3 m
- B. Körbana 5,5 m (avsmalnad med 1 m)
- C. Kundparkering (diagonalparkering) 5 m, stenbelagd
- D. Ny trädrad, belysning, möbler och tillbehör 2 m
- E. Terrass, trottoar 3 m
- F. Belysningen på samma sätt som på den nuvarande gågatan; två lägre lampor på var sin sida av gatan

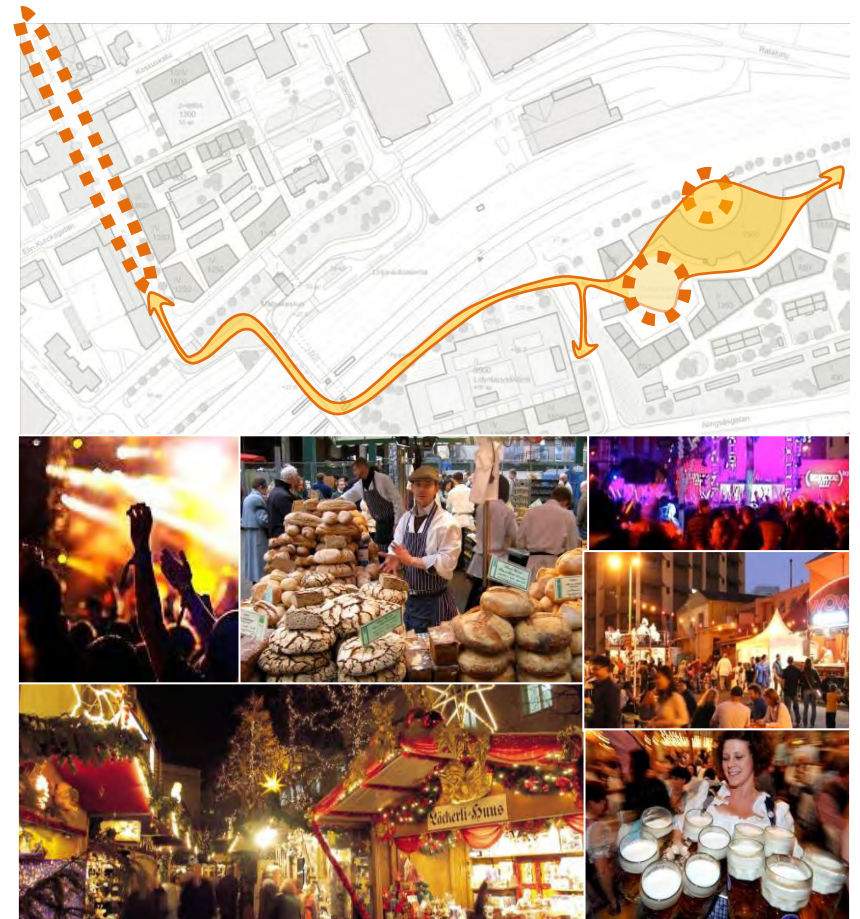


# Tapahtumien Karjaa

*Maltillisella investoinnilla infrastruktuuriin ja tehokkaalla tapahtumien organisoinnilla luodaan Karjaasta tapahtumarikas kohde.*

Asemanseudulle kehitetään hyvin saavutettavia paikkoja tapahtumille ja toiminnalle. Tavoitteena on tuoda Karjaa paremmin osaksi Raaseporin olemassa olevaa matkailuinfrastruktuuria tapahtumien kautta. Tapahtuma-aukioiden perusinfrastruktuuriin tulee kuulua sähkö ja vesi ja ne ovat pienillä toimilla rajattavissa maksullisia tilaisuuksia ajatellen. Tapahtuma-alueet täydentävät ja tukevat matkakeskuksen, Outlet-kylän sekä Karjaan keskustan toimintaa. Tapahtumatoiminnan tulee olla organisoitua ja johdettua, jotta alue brändäytyy ympärivuotisena tapahtumapaikkana. Mahdollisia tapahtumia ovat:

- viikoittainen paikallisten tuottajien ruokamarkkinat
- taide- ja käsityötapahtumat
- kesäfestivaalit
- joulumarkkinat
- karnevaalit
- urheilu- ja vapaa-ajantapahtumat





# Evenemangens Karis

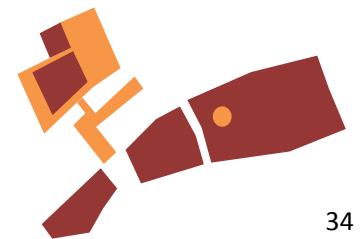
*Med måttlig investering i infrastruktur och effektiv organisering av evenemang omvandlas Karis till ett evenemangrikt mål.*

I stationsområdet utvecklas lättillgängliga platser för evenemang- och verksamhetsbruk. Målet är att föra fram Karis bättre som en del av Raseborgs existerande reseinfrastruktur genom evenemang. Till evenemangsplatsernas basinfrastruktur bör det höras el och vatten som enkelt vid behov kan begränsas under avgiftsbelagda evenemang. Evenemangsplatserna kompletterar och stöder verksamheten i resecentret, Outlet-byn och Karis centrum. Evenemangsverksamheten bör vara väl organiserat och styrt så, att området "brandas" som en evenemangsplats med händelser året om. Möjliga evenemang är:

- veckovis förekommande matmarknad för lokala producenter
- konst- och handarbetsevenemang
- sommarfestivaler
- julmarknader
- karnevaler
- sport- och fritidsevenemang



# Yksityiset hankkeet | *Privata projekt*



# Yksityiset investointimahdollisuudet |

## Privata investeringsmöjligheter

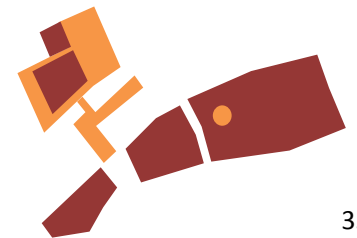


### *Mahdollisuuksia Karjaan asemanseudulla*

- A. Keskuskortteli
- B. Vanhan aseman alue
- C. Asuinrakentamista ja liityntäpysäköintilaitos
- D. Kaupan palveluiden alue, esim. Outlet-kylä

### *Möjligheter i Karis stationsområde*

- A. Centrumkvarteret
- B. Gamla stationsområdet
- C. Bostadsbyggande och infartsparkeringsanläggning
- D. Område för kommersiella funktioner, t.ex. Outlet-by



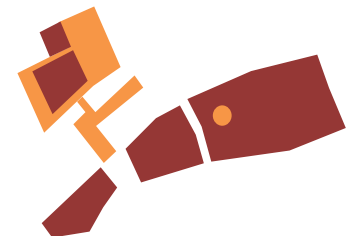
# Keskustakorttelit

Karjaan ydinkeskustan kortteleiden sisäosat ovat nykyään pysäköinti- ja huoltopihakäytössä. Uudistamisen tavoitteena on tuoda pitkällä aikavälillä keskusta elävyyttä asukkaiden, liiketoiminnan ja palveluiden muodossa. Samalla kehittyvät kaupunkitilat, kuten puistot, aukiot ja jalankulkuyhteydet.

**Ns. keskuskortteli** voidaan uudistaa asuin- ja liikerakentamiseen omistajien haluamassa aikataulussa. Korttelin pohjoispuolelle on ehdotettu kaksikerroksisia kaupunkipientaloja ja korttelin eteläreunoille kolme-neljäkerroksisia asuinkerrostaloja, joiden ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa. Asukkaiden piha-alue, polkupyöräpaikat ja osa autopaikoista ovat korttelin keskellä.

Nykyisen Säästötalo Latvalan kiinteistön tultua käyttöikänsä päähän voidaan tontille sijoittaa uusi neljäkerroksinen **asuinrakennus, jonka ensimmäinen kerros on liiketilaa**. Asukaspysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka voi olla osittain maan alla. Pysäköintilaitoksen katto toimii asukaspihana. Samaan laitokseen sijoitetaan myös osa ns. keskuskorttelin pysäköinnistä.

Saneerattavan **Fokus-talon** yhteydessä sijainneet linja-auto- ja taksiasema siirtyvät uuteen matkakeskukseen, mikä mahdollistaa uudenlaisen kaupunkitilan toteuttamisen Fokus-talon ja Karjaan nuorisotalon välille.



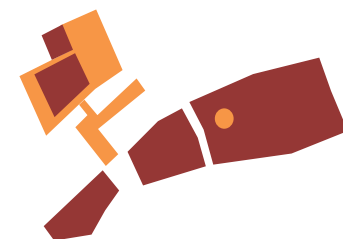
# Centrumkvarteren

Karis kärncentrums kvarters inngårdar används för tillfället för parkerings- och servicebruk. Målet med förnyelsen är att på lång sikt skapa mer liv i centrum i form av nya invånare samt ökad affärs- och serviceverksamhet. I samband med detta utvecklas utrymmen i staden, såsom parker, öppningar och fotgängarförbindelser.

Det s.k. **centrumkvarteret** kan förnyas och ny affärsverksamhet och invånare introduceras i den takt ägarna vill. I förslaget kantas kvarterets norra sida av tvåvånings stadsvillor och kvarterets södra del av tre till fyra våningar höga bostadshus, som har affärsutrymmen i första våningen. På inngården finns invånarnas gårdsutrymme, cykelparkeringsplatserna och en del av bilparkeringsplatserna.

Då byggnaden där nuvarande Sparcentralen Latvala har sin verksamhet har kommit till slutet av sin användningstid kan det på tomten byggas ett fyra våningar högt **bostadshus, vars första våning består av affärsutrymmen**. Invånarparkeringen placeras i en parkeringsanläggning, som kan vara delvis under marknivå. Parkeringsanläggningens tak planeras för invånarnas bruk. I samma anläggning placeras en del av det s.k. centrumkvarterets parkering.

I samband med saneringen av **Fokus-huset** flyttas taxi- och busstationerna till det nya resecentret, vilket möjliggör skapandet av en ny sorts stadsmiljö mellan Focus-huset och ungdomsgården.



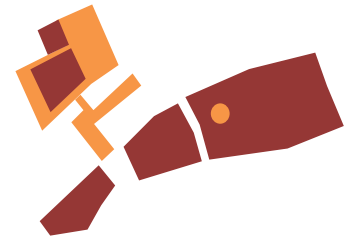
# Vanhan aseman alue | *Gamla stationsområdet*

## *Yhteisöllinen pihapiiri*

Karjaan vanhan asemarakennuksen puistomaiseen pihapiiriin tuodaan pienimuotoista keskusta-asumista lähelle palveluita. Vanha asemarakennus voi jatkossa toimia esimerkiksi keskustan asukkaiden yhteiskäytössä, B&B-majoituksena tai työtiloina.

## *Kommunal gårdsplan*

*I det parklika området kring Karis gamla stationsbyggnad byggs småskaligt centrumboende i närheten av serviceutbudet. Den gamla stationsbyggnaden kan i framtiden vara i centrumområdets invånares gemensamma bruk, fungera som B&B – logi eller arbetsutrymme.*



# Pysäköintilaitos ja asuinrakentamista |

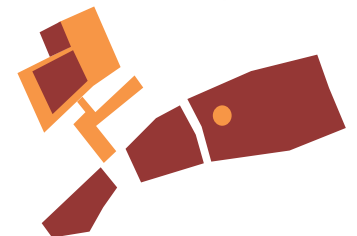
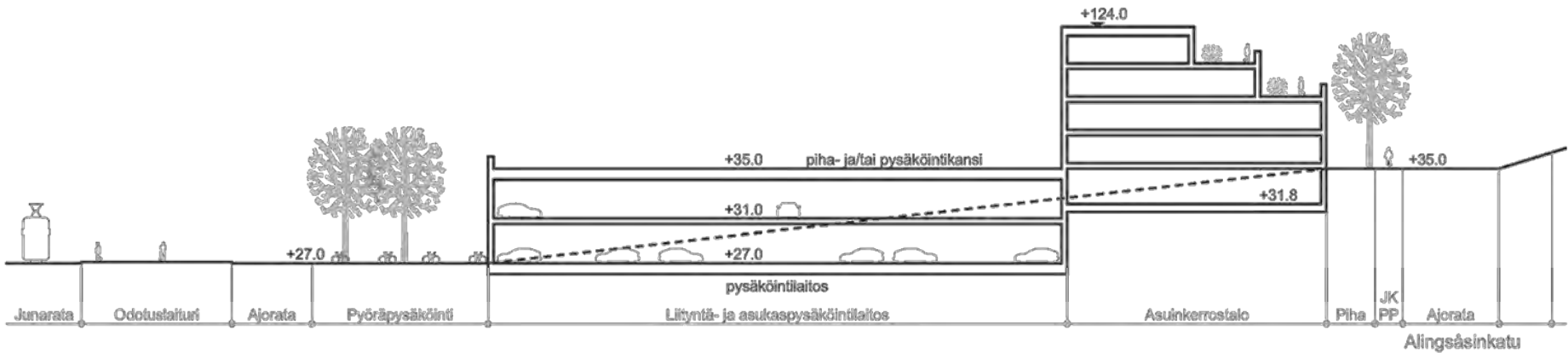
## Parkeringsanläggning och bostadsbyggande

Rinnemaastoon sovitettu pysäköintilaitos palvelee sekä liityntäliikennettä että uusia asukkaita.

Asuinrakentamisen tuotoilla on mahdollista kattaa osa investoinnista. Autopaikkoja on noin 400.

Parkeringsanläggningen, som är placerad i sluttande terräng betjänar både infartstrafiken och de nya invånarna.

Med vinsten av bostadsbygget är det möjligt att täcka en del av investeringen. Parkeringsanläggningen hyser ca 400 bilplatser.



# Outlet-kylä kiinteistökehityskohteena |

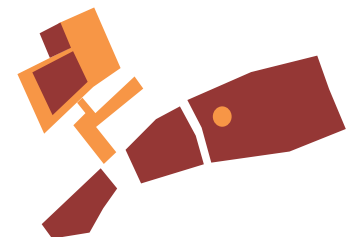
## *Outlet-byn som fastighetsutvecklingsobjekt*

*Ostovoimakertymää Karjaalle kilpailematta keskustan kauppojen kanssa.*

*Outlet-kylässä käy asiakkaita pääkaupunkiseudulta ja Turun suunnasta hankkimassa design-tuotteita sekä viettämässä elämyksellistä päivää. Veturitallien alueella on kylätunnelmaa kauppoineen, ravintoloineen ja tapahtumineen. Rakentamisen tyyli viittaa ruukki- ja rautatieläisteemaan. Toiminta tukeutuu seudulla olemassa olevaan matkailijavirtaan, mutta houkuttaa myös uusia kävijöitä kotimaasta ja ulkomailta.*

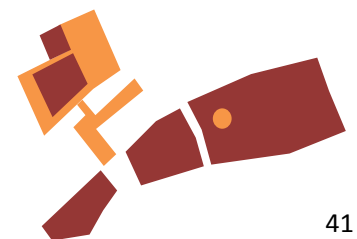
*Köpkraftsackumulering till Karis utan att tävla med butikerna i centrum*

*Kunder från huvudstadsregionen och Åbo riktning besöker Outlet-byn för att anskaffa designprylar och tillbringa en upplevelserik dag. Lokstallets område har by-känsla med sina butiker, restauranger och evenemang. Stilen på den byggda miljön följer bruks- och järnvägstemat. Verksamheten stöder sig på den existerande strömmen av resenärer, men lockar även besökare från hem- och utlandet.*





# Jatkotoimet | *Fortsättningsåtgärder*



# Jatkotoimet 2016 → | *Fortsättningsåtgärder 2016* →

Matkakeskuksen toiminnot ja tilantarpeet tarkistetaan jatkosuunnittelussa. Matkakeskuksen alueesta laadittava yleissuunnitelma ja edelleen rakennussuunnitelma.

Yleisten alueiden yleissuunnitelma ja edelleen rakennussuunnitelmat laadittava (Ratakatu, Kauppiaankatu, tapahtuma-aukiot, kävelyakselit)

Selvitettävä voidaanko rata-alueita varmuudella pienentää nykyisestä ja mitä mahdollisuuksia se antaa linja-autoaseman väljentämiseksi. Rata-alueen kaavamuutos.

Siltapilareiden paikat mitattava, kartoitusta täsmennettävä.

Opastuksen suunnittelu ja toteutus (joukkoliikenne, matkailu jne.). Matkailupalveluiden muotoilu, palvelupisteen toimintamallin ja tilatarpeiden määrittely.

Tapahtumakonseptin määrittely ja ohjelmointi (Raaseporin matkailutoimi)

Esiselvitys ja –suunnitelma veturitallien alueen kehittämisestä kaupan palveluiden alueena (esimerkiksi Design Outlet)

Keskustan ja asemanseudun kehittämistyöryhmän muodostaminen ja sille koordinaattorin nimeäminen

Resecentrets funktioner och utrymmesbehov granskas i vidareutvecklingskedet. En generalplan över resecentrets område bör göras, liksom fortsättningsvis en byggnadsplan.

De allmänna områdenas generalplan liksom fortsatt en byggnadsplan bör göras (Bangatan, Köpmansgatan, evenemangplatserna, fotgångaraxlarna).

Det bör utredas om järnvägsområdet med säkerhet kan förminska från nuläget och vilka möjligheter det ger förstorandet av busstationen. Stationsområdets planändring.

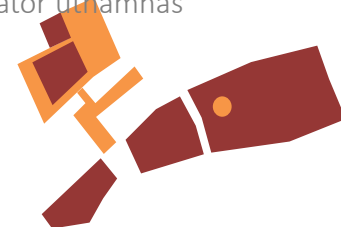
Bropelarnas platser bör mätas upp, kartläggningen preciseras.

Planering och förverkligande av guidningen (kollektivtrafik, turism etc.). Utformning av resetjänster, definiering av servicepunktens verksamhetsmodell och utrymmesbehov.

Evenemangkonspektets definiering och programmering (Raseborgs stads turistbyrå).

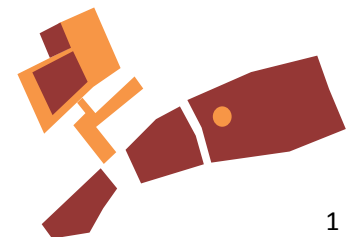
Förundersökning och –planering av lokstallens områdes utveckling för kommersiellt bruk (t.ex. Design Outlet)

En arbetsgrupp för centrum- och stationsområdenas utveckling bör formas och en koordinator utnämns



# Liitteet | *Bilagor*

- Kvalähter
- Vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat 28.1.2016
- Linja-autoaseman alustava yleissuunnitelma 12.5. 2016
- Laaditut selvitykset
  - Elinkeinoelämän ja kaupan selvitys 12.11.2015
  - Karjaan matkailuselvitys 20.11.2015
  - Kiinteistötaloudelliset kehittämismahdollisuudet 20.11.2015
  - Liikenneselvitys 12.11.2015
  - Rakennettavuusselvitys 12.11.2015
  - Selvitys olemassa olevien kiinteistöjen kehityspotentialista 19.11.2015
  - Karjaa markkinakatsaus Realprojekti 26.2.2015
- Bildkällor
- Alternativa planskisser 28.1.2016
- Bussterminalens preliminära generalplan 12.5.2016
- Utfärdade utredningar 20.11.2015



# KARJAAN

## Asemanseutu ja matkakeskus

### Luonnossuunnitelma – Vaihtoehdot

# KARIS

## Stationsområdet och resecenter

### Planutkast – Alternativ

28.1.2016

## Yhteenveto

- Väestö ja työpaikat ovat vähentyneet viime vuosina hiljalleen
- Asunto-, toimisto, ja liiketilarakentamisen markkinat ovat vakaat, mutta seisahtuneet
- Keskusta-asuntojen rakentaminen tarjoaa eniten kiinteistökehityspotentiaalia
- Toimi- ja liiketilarakentamisen kehittäminen on haastavaa

## Johtopäätökset

- Karjaan keskustan kehityssuunta on saatava käännettyä positiiviseksi
- Alueen olemassaolevien vahvuuksien hyödyntäminen kannattaa (Fiskars, Mustio, jne.)
- Mietittävä kuinka Karjaa voi olla houkuttelevampi yrityksille, asukkaille ja matkailijoille?
- Keskustan kehittämiseksi tarvitaan uudenlaisia konsepteja
- Matkakeskuksen tulisi sisältää yksityisiä investointeja ja sisältää monipuolisesti eri toimintoja: julkista ja yksityistä tilaa, asumista ja kaupallista tilaa
- Muut keskustan kehittämiskohteet tulee sovittaa kysyntään ja vaiheistaa
- Vaiheistus on tärkeää – keskustan kehittämiseen tarvitaan useita vuosia
- Tarvitaan visioita ja suunnitelmia, jotka luovat kannustavan ja dynaamisen ilmapiirin

## Sammandrag

- Befolkningen och arbetsplatserna har sakta minskat de senaste åren
- Marknaden för bostads-, kontors-, och affärslokaler är stadig, men stagnerad
- Bostadsbyggande har störst potential inom fastighetsutveckling (framför allt att erbjuda bostäder i kärncentrum); utveckling av lokaliteter är utmanande

## Slutsats

- Utvecklingsriktningen i Karis centrum måste fås positiv
- Utnyttjandet av existerande styrkor lönar sig (Fiskars, Svartå, etc.)
- Hur Kan Karis locka nya invånare, företag och resenärer?
- Det behövs nya koncept för att utveckla centrum
- Resecentret bör grunda sig på privat investering och innehålla mångsidigt med olika funktioner: offentliga och privata utrymmen, boende och kommersiella utrymmen
- Andra utvecklingsmål i centrum bör anpassas enligt efterfrågan och indelas i faser
- Fasindelning är viktigt – utvecklingen av centrum kräver lång tid
- Det bör finnas planer och utvecklingsmöjligheter för den som formar en dynamisk och uppmuntrande atmosfär

# Uusi Karjaa on MÄÄRÄNPÄÄ

Uusi Karjaa yhdistää  
luonnon, kulttuurin ja  
*urbanismin*



© Debra K. Fileta

Uusi Karjaa on  
*saavutettava*



© Eskipaper

Uusi Karjaa on  
*tapahtumien* näyttämö



© 24h Vietnam News

Uusi Karjaa on  
*paikallinen*



© Billnäs Bruk

# Det Nya Karis är en DESTINATION

Det Nya Karis  
samanfogar natur, kultur  
och *urbanism*



© Debra K. Fileta

Det Nya Karis är  
*tillgängligt*



© Eskipaper

Det Nya Karis är en *scen*  
*för händelser*



© 24h Vietnam News

Det Nya Karis är *lokalt*



© Billnäs Bruk



Tavoitteena kokonaisvaltainen Karjaan keskustan elävöittäminen

Parantaa Karjaan keskustan ja aseman alueen toimivuutta  
liikenteen solmukohtana

Parantaa alueen kilpailukykyä kaupallisten palvelujen tarjoajana  
laajemmalla alueella

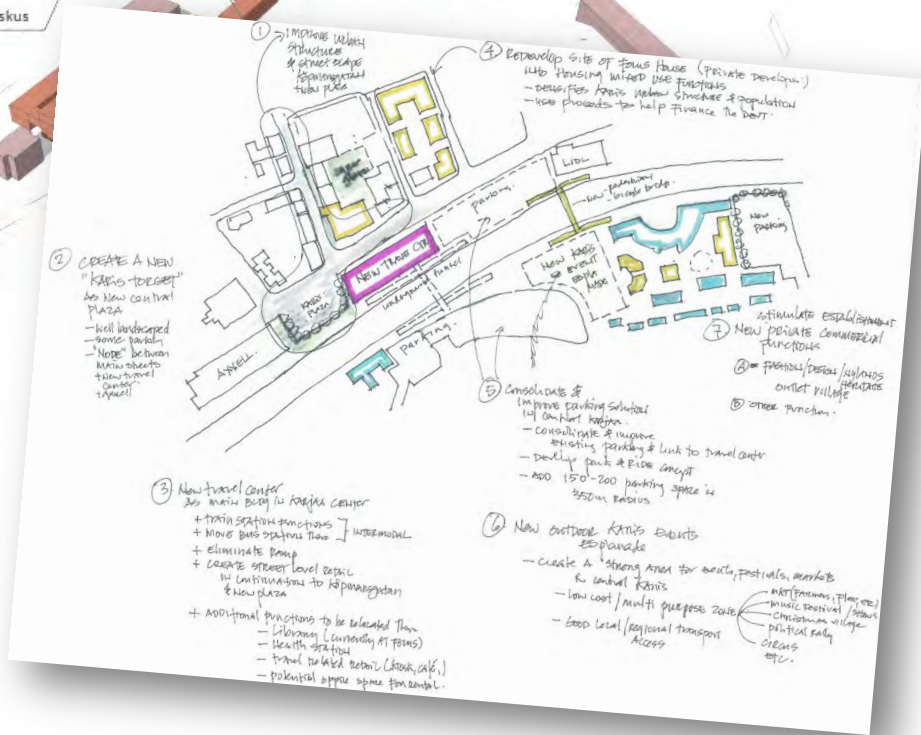
Tehdä Karjaasta nykyistä houkuttelevampi asumisen ja matkailun kohde  
sekä tarjota uusille asukkaille ja matkailijoille elämyksiä

Målsättning: blåsa nytt liv i Karis centrum som helhet

Förbättra funktionaliteten som trafikknutpunkt i Karis centrum och vid stationsområdet

Förbättra områdets konkurrenskraft som tjänsteproducent även inom ett större geografiskt område

Öka på Karis dragningskraft som mål för boende och turism, samt erbjuda de nya invånarna och besökarna upplevelser



## 2. Vaihtoehdot Alternativ

***Radan pohjoispuoli***  
*Norr om spåren*

## VE 0+ (lähitulevaisuus)

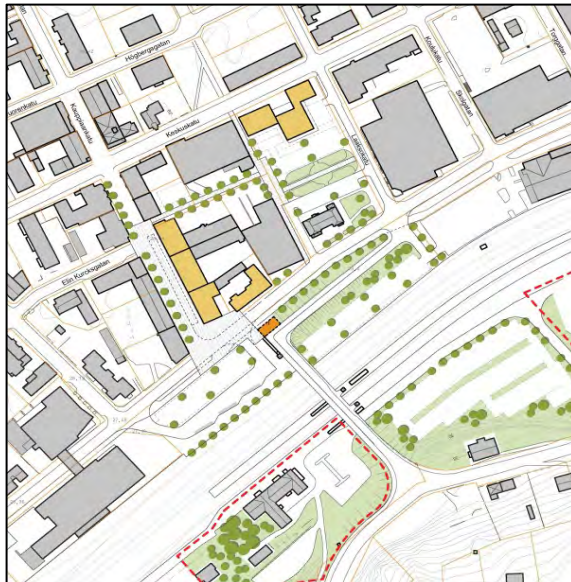
**Silta** • Korjattu ja levennetty

**Luiska** • Luiska kadun suuntaisesti itäänpäin

**Pysäköinti** • Liityntäpysäköinti maantasopaikoituksena

**Matkakeskus** • Bussiterminaali sillan länsipuolella, matkakeskus keskustakorttelissa tai vaihtoehtoisesti erillisessä kioskissa

**Fokus-talo** • Fokus-talo remontoitu



1 700 000 €

## VE 01 (2020-2040)

• Korjattu ja levennetty

• Luiska kadun suuntaisesti itäänpäin

• Pysäköintilaitos ja matkakeskus sillan länsipuolella, lisäksi pysäköintilaitos radan eteläpuolella

• Matkakeskus sillan länsipuolella, bussit lähtevät keskuksen edestä

• Fokus-talo purettu, tontille suunniteltu asuin-, virasto- ja liikerakentamista



10 900 000 €

## VE 02 (2040 - )

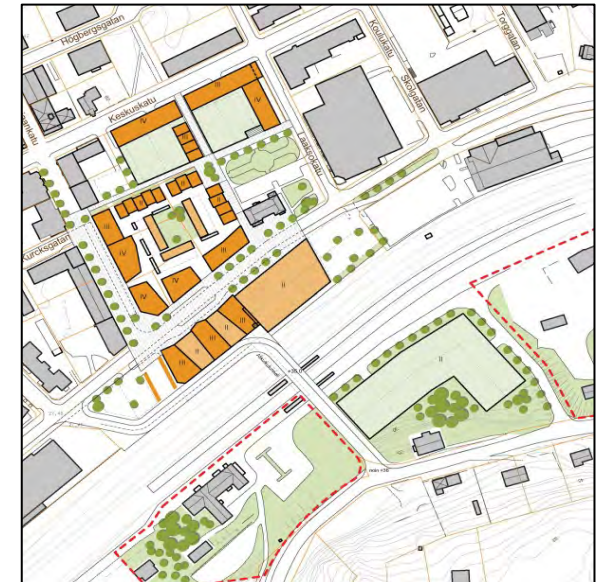
• Uusi silta ja liikenneratkaisu

• Uusi luiska länteen, Axxellin tontin ohitse

• Pysäköintilaitos ja matkakeskus sillan itäpuolella, lisäksi pysäköintilaitos radan eteläpuolella

• Matkakeskus sillan itäpuolella, bussit lähtevät keskuksen edestä

• Fokus-talo purettu, tontille suunniteltu asuin- ja liikerakentamista



9 200 000 €

## VE 0+ (nära framtid)

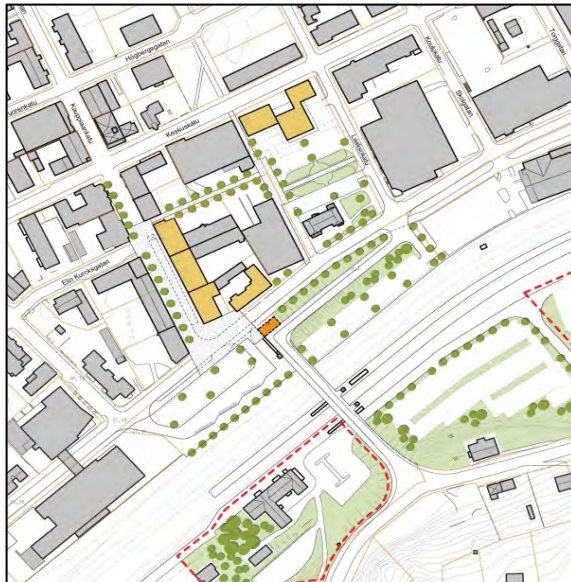
**Bro** • Renoverad och utvidgad

**Ramp** • Ramp i riktning med Bangatan österut

**Parkering** • Anslutningsparkering som ytparkering

**Resecenter** • Bussterminal väster om bron, resecentret i Centrumkvarteret eller alternativt i en skild kiosk

**Fokus-huset** • Fokus-huset renoverat



1 700 000 €

## VE 01 (2020-2040)

• Renoverad och utvidgad

• Ramp i riktning med Bangatan österut

• Parkeringshus i samband med resecenter väster om bron, samt parkeringshus söder om spåren

• Resecenter-parkeringshus väster om bron, bussarna avgår framför centret

• Fokus-huset rivet, bostads-, ämbets- och kontorshus planerade på tomten



10 900 000 €

## VE 02 (2040 - )

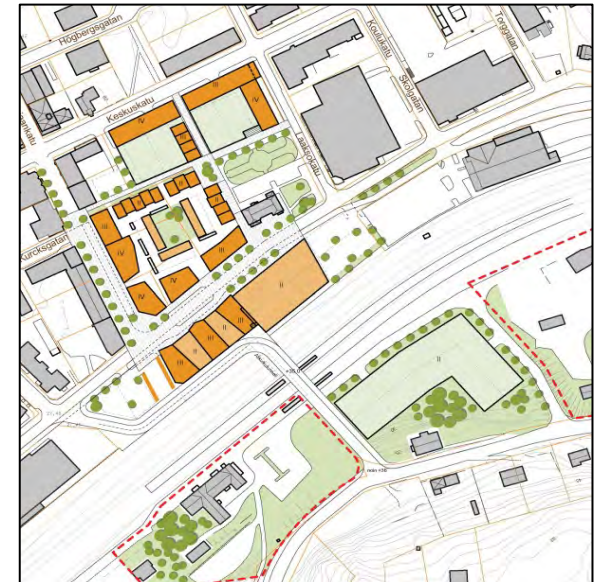
• Ny bro och trafiklösning i centrum

• Ny ramp västerut, förbi Axxells tomt

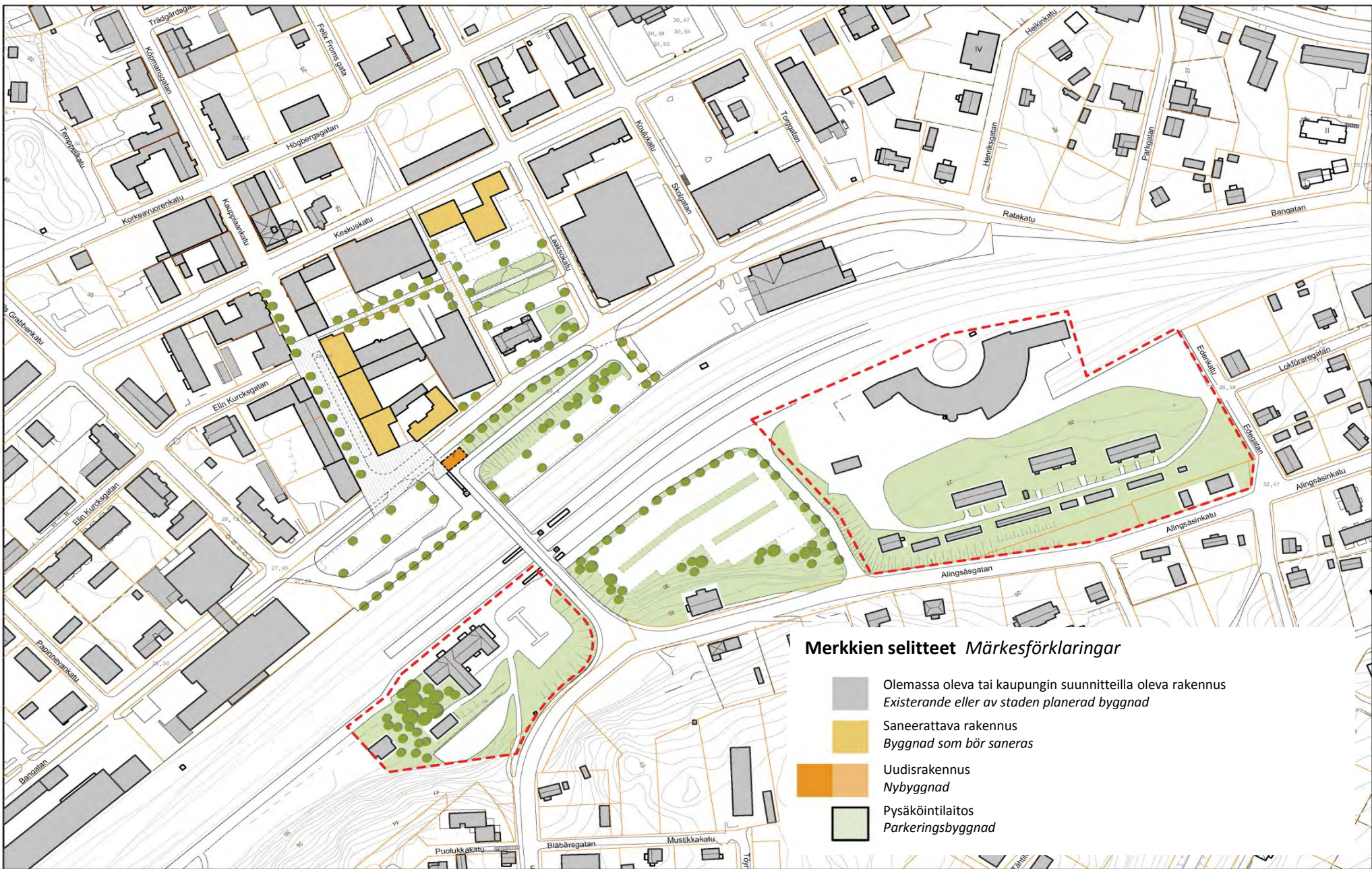
• Parkeringshus i samband med resecenter öster om bron, samt parkeringshus söder om spåren

• Resecenter-parkeringshus öster om bron, bussarna avgår framför centret

• Fokus-huset rivet, bostads- och kontorshus planerade på tomten

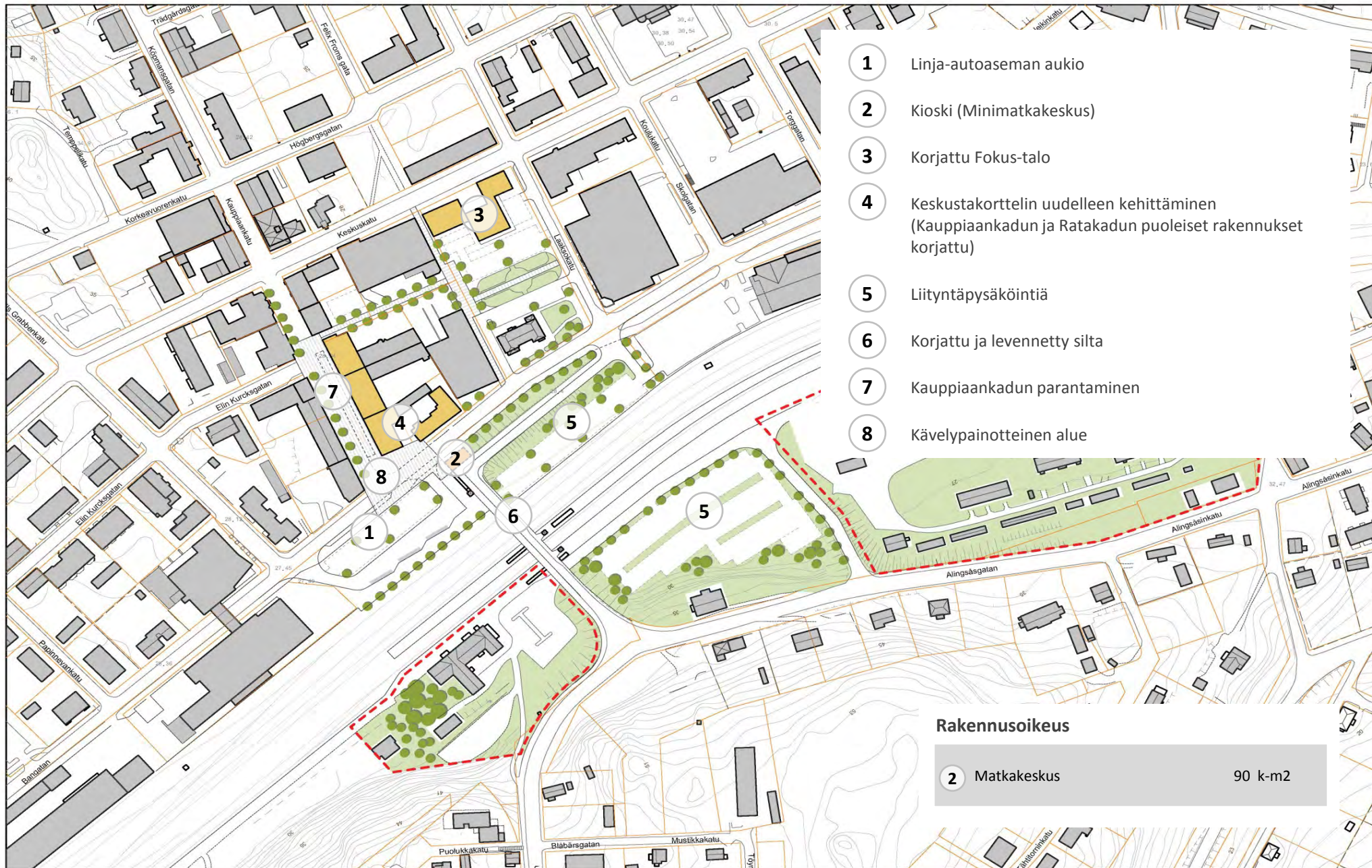


9 200 000 €



**Merkkien selitteet Märkesförklaringar**

- Olemassa oleva tai kaupungin suunnitteilla oleva rakennus  
*Existerande eller av staden planerad byggnad*
- Saneerattava rakennus  
*Byggnad som bör saneras*
- Uudisrakennus  
*Nybyggnad*
- Pysäköintilaitos  
*Parkeringsbyggnad*

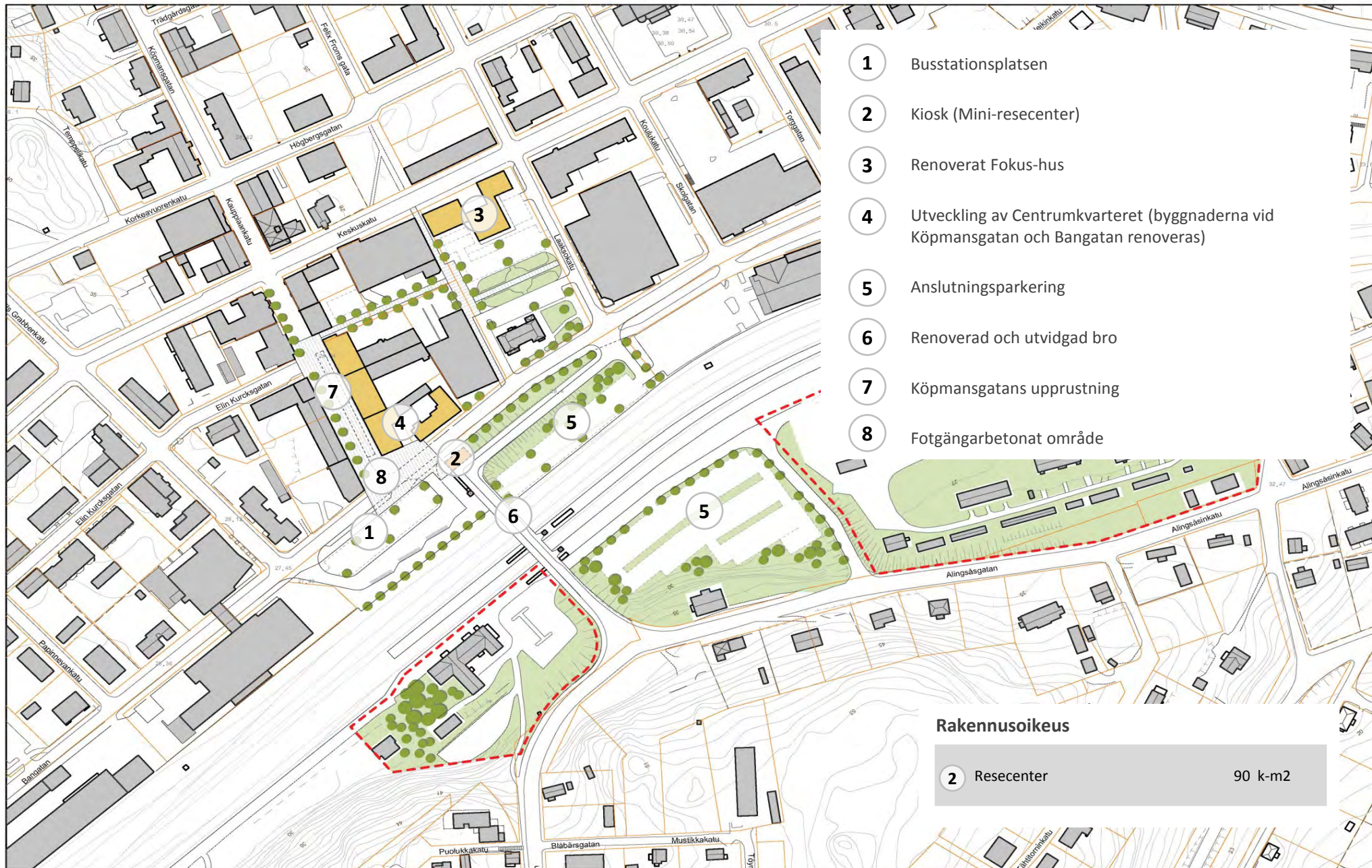


- 1 Linja-autoaseman aukio
- 2 Kioski (Minimatkakeskus)
- 3 Korjattu Fokus-talo
- 4 Keskustakorttelin uudelleen kehittäminen (Kauppiaankadun ja Ratakadun puoleiset rakennukset korjattu)
- 5 Liityntäpysäköintiä
- 6 Korjattu ja levennetty silta
- 7 Kauppiaankadun parantaminen
- 8 Kävelypainotteinen alue

**Rakennusoikeus**

2 Matkakeskus 90 k-m<sup>2</sup>

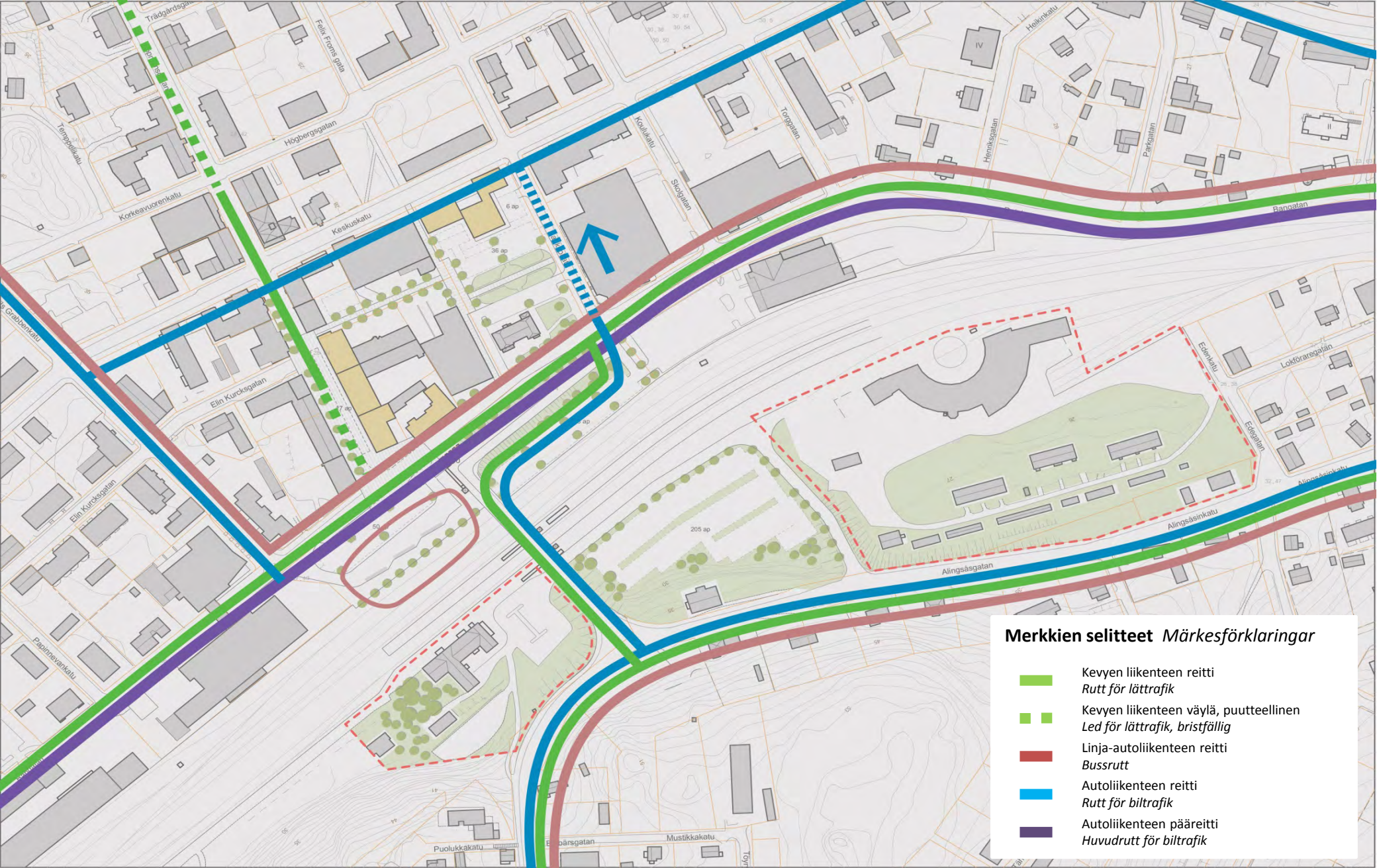




- 1 Busstationsplatsen
- 2 Kiosk (Mini-resecenter)
- 3 Renoverat Fokus-hus
- 4 Utveckling av Centrumkvarteret (byggnaderna vid Köpmansgatan och Bangatan renoveras)
- 5 Anslutningsparkering
- 6 Renoverad och utvidgad bro
- 7 Köpmansgatans upprustning
- 8 Fotgängarbetonat område

**Rakennusoikeus**

2 Resecenter 90 k-m2



**Merkkien selitteet Märkesförklaringar**

- Kevyen liikenteen reitti  
*Rutt för lätttrafik*
- - - - Kevyen liikenteen väylä, puutteellinen  
*Led för lätttrafik, bristfällig*
- Linja-autoliikenteen reitti  
*Bussrutt*
- Autoliikenteen reitti  
*Rutt för biltrafik*
- Autoliikenteen pääreitti  
*Huvudrutt för biltrafik*

## Vahvuudet

- + Verrattain edullisilla katu ympäristön uudelleenjärjestelyillä voidaan parantaa ydinkeskustan jalankulku ympäristöä, mikä lisää ydinkeskustan viihtyisyyttä
- + Bussiterminaali on nykyistä parempi: väljä mitoitus ja sijainti ydinkeskustassa

## Heikkoudet

- Sillan remontti ei ratkaise nykyisiä autoliikenteen ongelmia (linja-autot sillalla, rampin ja Ratakadun liittymän ongelmat)
- Fokus-talon tilaohjelma ei välttämättä palvele nykytarpeita
- “Kuivin jaloin”- periaate ei toteudu junalaitureiden ja bussiterminaalin välillä

## Styrkor

- + Med relativt förmånlig nyorganisering av gatumiljön kan man förbättra kärncentrums fotgängaromgivning, vilket ökar på trivseln i centrum
- + Bussterminalen är bättre än för närvarande: vid dimensionering och placering i kärncentrum

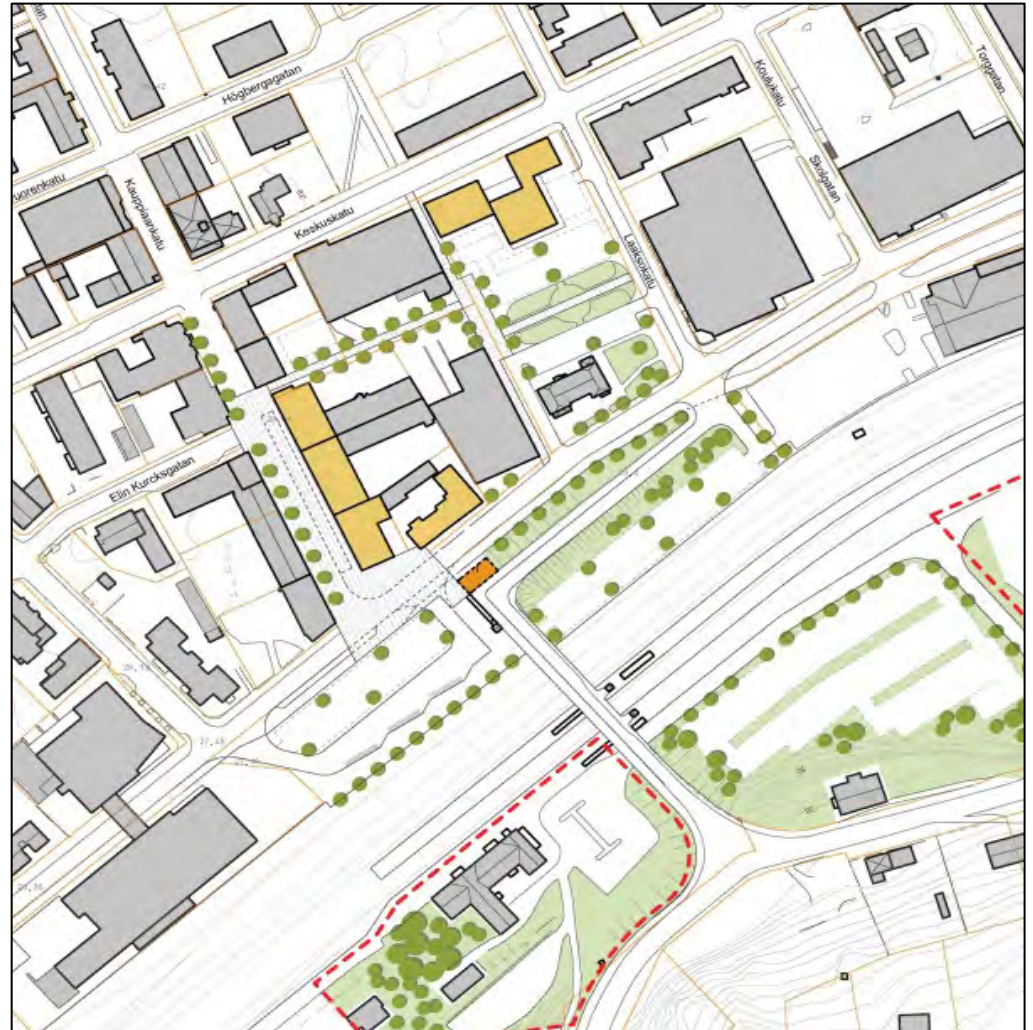
## Svagheter

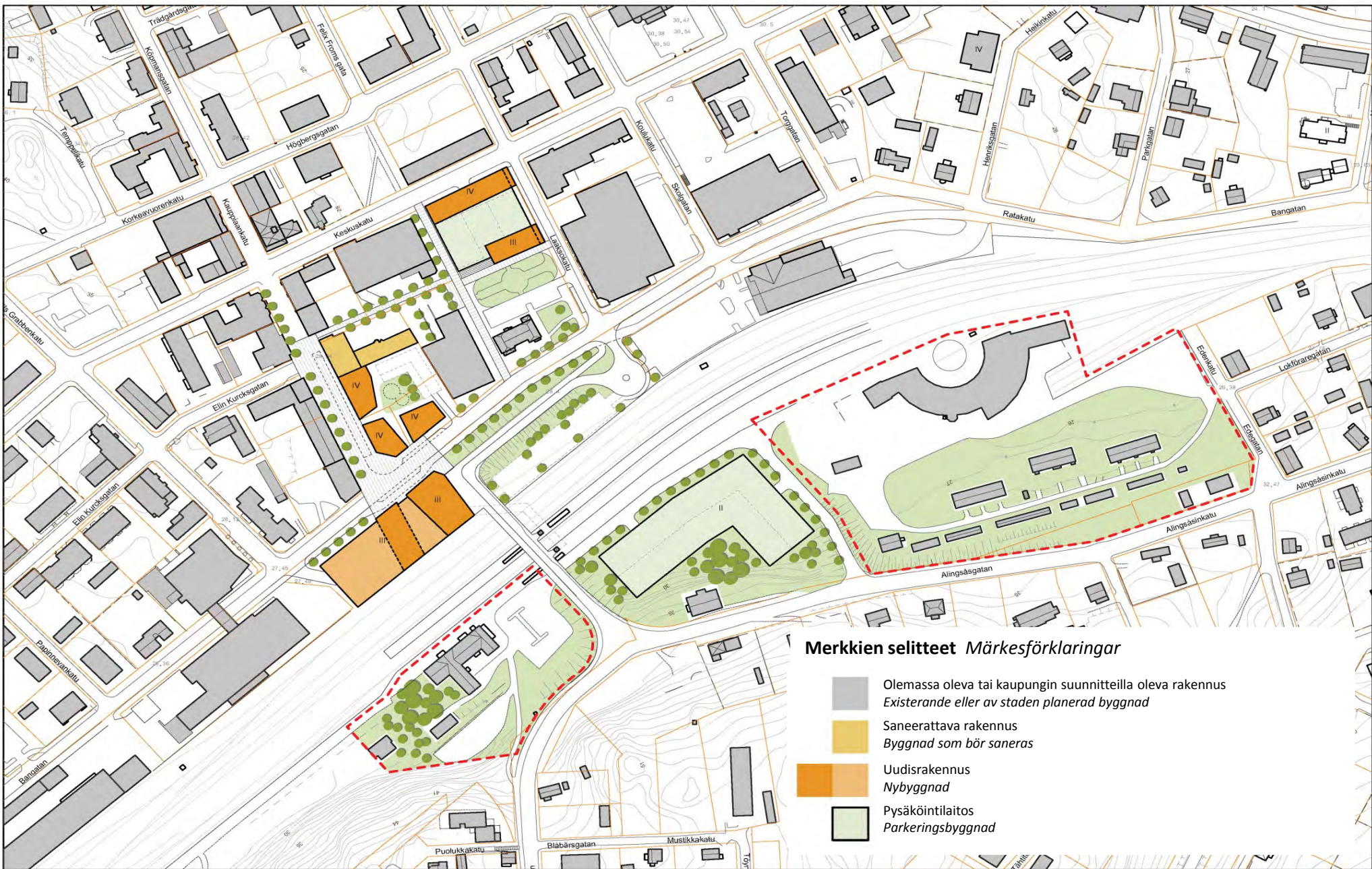
- Renovering av bron löser inte de nuvarande problemen med biltrafiken (bussar på bron, problemen vid rampens och Bangatans anslutning)
- Fokus-husets utrymmesprogram tjänar inte nödvändigtvis de nuvarande behoven
- Principen ”med torra fötter” förverkligas inte mellan tågspåren och bussterminalen

## Kustannusarvio, VE 0+

Kostnadsutvärdering, VE 0+

Kustannukset ja tuotot Kostnader och inkomster	
Matkakeskus (Kioski) Resecenter (Kiosk)	-100 000
Viherpinnat Grönytor	-180 000
Sillan uudistaminen Renovering av bron	-1 100 000
Liityntäpysäköintialue Anslutningsparkering	-450 000
328 autopaikkaa yhteensä / 328 bilplatser totalt	
Ratakadun saneeraus Sanering av Bangatan	-200 000
Tonttimyynti Tomtförsäljning	+ 351 000
<b>Yhteensä</b> Totalt	<b>- 1 700 000</b>





**Merkkien selitteet Märkesförklaringar**

- Olemassa oleva tai kaupungin suunnitteilla oleva rakennus  
*Existerande eller av staden planerad byggnad*
- Saneerattava rakennus  
*Byggnad som bör saneras*
- Uudisrakennus  
*Nybyggnad*
- Pysäköintilaitos  
*Parkeringsbyggnad*

- 1 Linja-autopysäkit Ratakadun varressa
- 2 Matkakeskus, kirjasto, liiketilaa, toimistoja sekä liityntäpysäköintilaitos
- 3 Fokus-tontilla asuinkerrostalo ja virasto- liikerakennus
- 4 Keskustakorttelin uudelleen kehittäminen
- 5 Kauppiaankadun parantaminen
- 6 Jalankulupainotteinen katutila
- 7 Liityntäpysäköintilaitos (n. 390 ap)
- 8 Korjattu silta ja jatkettu alikulku

### Rakennusoikeus

2	Matkakeskus +liityntäpysäköintilaitos	2,300 k-m <sup>2</sup> 6,150 k-m <sup>2</sup>
3	Fokus-talon tontti +pysäköintilaitos	3,400 k-m <sup>2</sup> 1,500 k-m <sup>2</sup>
4	Keskustakorttelit	4,050 k-m <sup>2</sup>
7	Pysäköintilaitos	9900 k-m <sup>2</sup>

- 1 Busshållplatser längs med Banagatan
- 2 Resecentret, bibliotek, kontors- och affärslokaler, samt utrymmen för anslutningsparkering
- 3 Bostadshöghus och ämbets-affärslokaler på Fokus-tomten
- 4 Utveckling av Centrumkvarteret
- 5 Förbättring av Köpmansgatan (fotgängarbetoning)
- 6 Fotgängarbetonat vägutrymme
- 7 Anslutningsparkering (ca. 390 bilplatser)
- 8 Ny bro och fortsatt gångtunnel

### Byggrätt

2	Resecenter +anläggning för anslutningsparkering	2,300 k-m <sup>2</sup> 6,150 k-m <sup>2</sup>
3	Fokus-husets tomt +anläggning för parkering	3,400 k-m <sup>2</sup> 1,500 k-m <sup>2</sup>
4	Centrumkvarteret	4,050 k-m <sup>2</sup>
7	Parkeringsanläggning	9900 k-m <sup>2</sup>

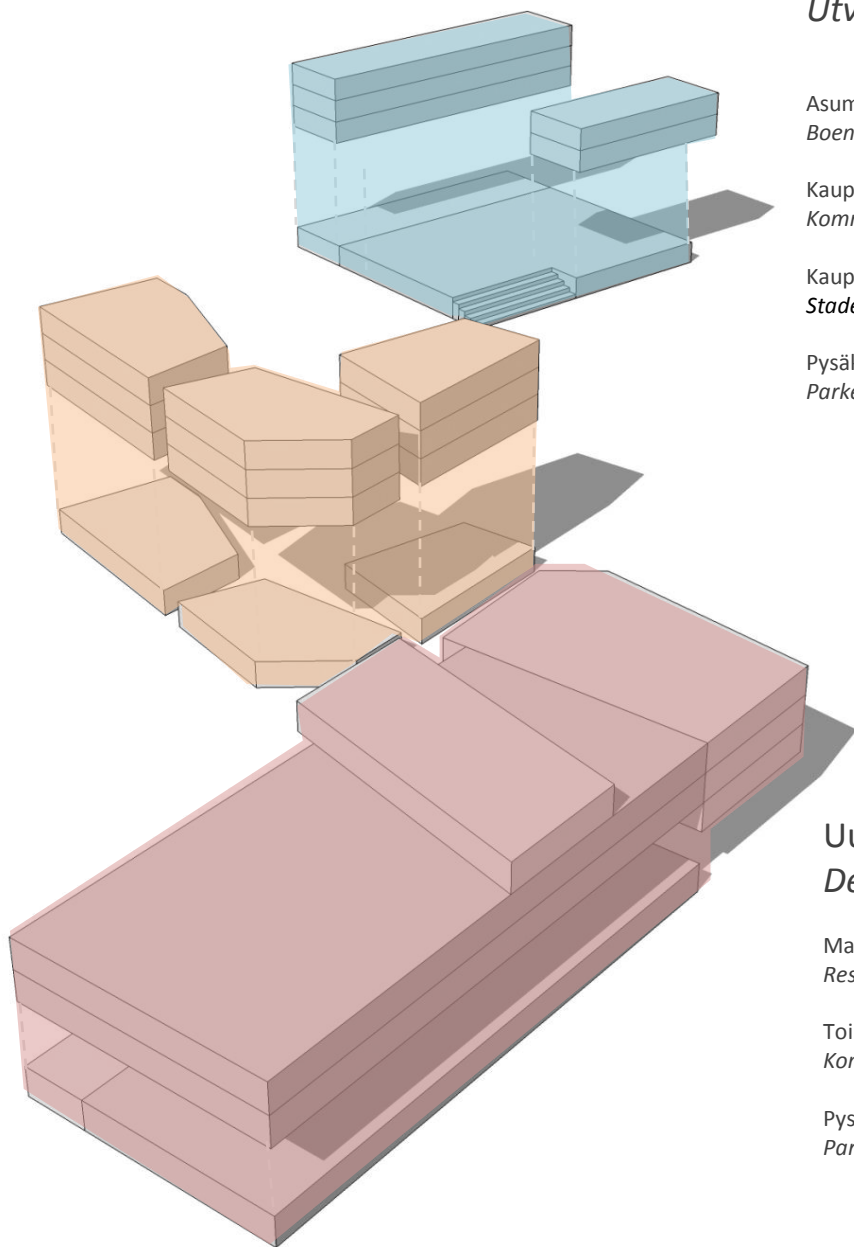


# VE1

## Keskustakorttelin kehittäminen *Utveckling av centrumkvarteret*

Asuminen / Palveluasuminen  
*Boende /serviceboende* 3050 k-m<sup>2</sup>

Kauppa ja palvelut  
*Kommers och service* 1000 k-m<sup>2</sup>



## Fokus-talon tontin kehittäminen *Utveckling av Fokus-tomten*

Asuminen / Palveluasuminen  
*Boende /serviceboende* 1900 k-m<sup>2</sup>

Kauppa ja palvelut  
*Kommers och service* 800 k-m<sup>2</sup>

Kaupungin virastot  
*Stadens ämbetsverk* 700 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinti  
*Parkering* 1,900 k-m<sup>2</sup>

## Uusi matkakeskus *Det nya resecentret*

Matkakeskus / Kauppa ja palvelut  
*Reseцентret / Kommers och service* 1550 k-m<sup>2</sup>

Toimisto / Kirjasto  
*Kontor / Bibliotek* 1250 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinti  
*Parkering* 5650 k-m<sup>2</sup>

# VE1

Asuminen / Palveluasuminen  
*Boende / Serviceboende*  
1900 k-m<sup>2</sup>

Kaupungin virastot  
*Stadens ämbetsverk*  
700 k-m<sup>2</sup>

Kauppa ja palvelut  
*Kommers och service*  
800 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinti  
*Parkering*  
1,500 k-m<sup>2</sup>

Asuminen / Palveluasuminen  
*Boende / Serviceboende*  
3050 k-m<sup>2</sup>

Kauppa ja palvelut  
*Kommers och service*  
1000 k-m<sup>2</sup>

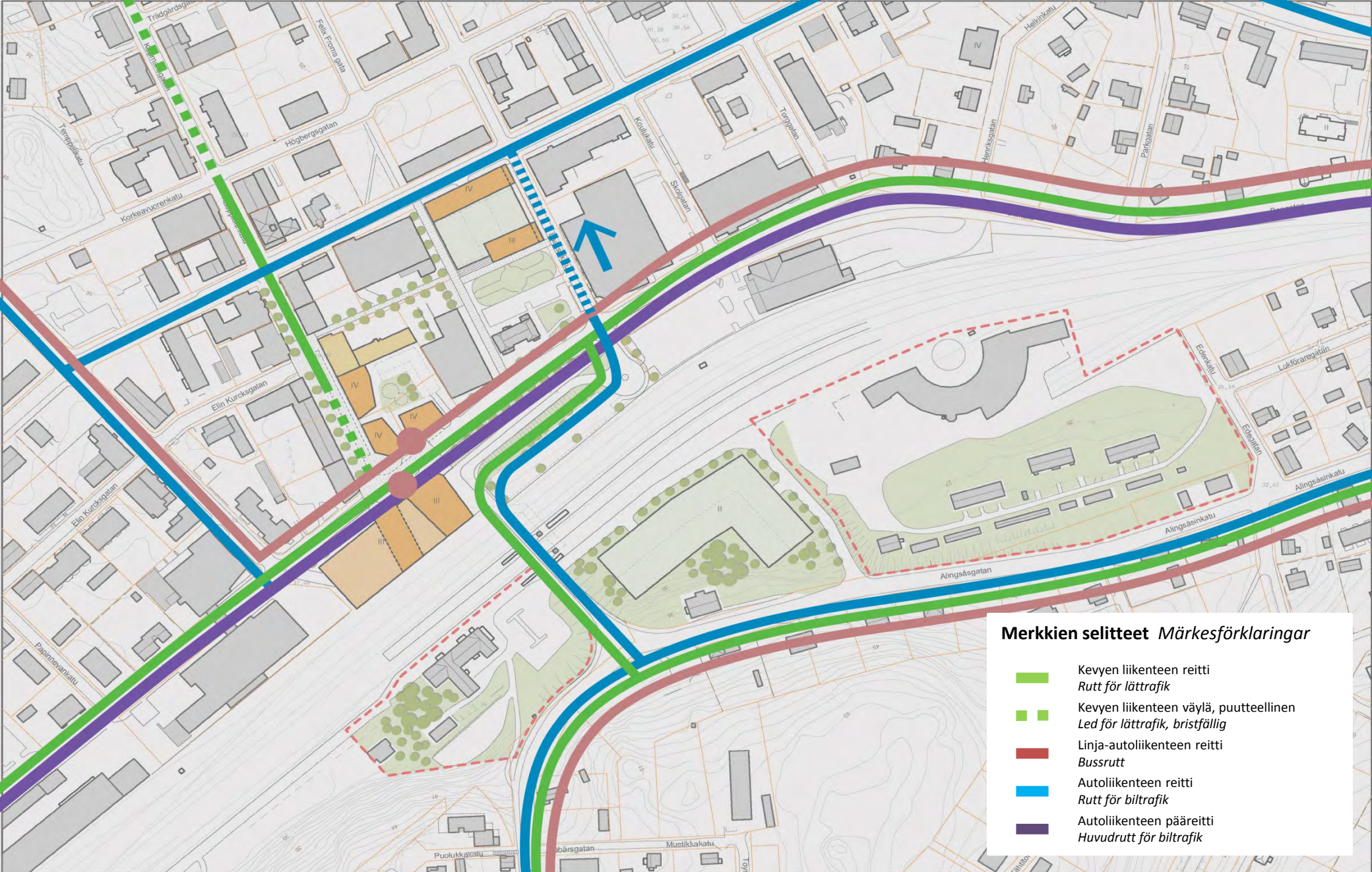
Toimisto  
*Kontor*  
500 k-m<sup>2</sup>

Kauppa ja palvelut  
*Kommers och service*  
1050 k-m<sup>2</sup>

Kirjasto  
*Bibliotek*  
750 k-m<sup>2</sup>

Matkakeskus / Kauppa ja palvelut  
*Resecentret / Kommers och service*  
500 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinti  
*Parkering*  
5650 k-m<sup>2</sup>



**Merkkien selitteet Märkesförklaringar**

- Kevyen liikenteen reitti  
*Rutt för lätttrafik*
- - Kevyen liikenteen väylä, puutteellinen  
*Led för lätttrafik, bristfällig*
- Linja-autoliikenteen reitti  
*Bussrutt*
- Autoliikenteen reitti  
*Rutt för biltrafik*
- Autoliikenteen pääreitti  
*Huvudrutt för biltrafik*

## Vahvuudet

- + Suunnitelma mahdollistaa tuotot, joilla voidaan kattaa liityntäpysäköintilaitosten kehittämiseen tarvittavat investoinnit
- + Ydinkeskustasta tulee kaupunkimaisempi ja tiiviimpi, palvelut monipuolistuvat ja nykyaikaistuvat, ja jalankulkuympärisö paranee
- + Yhteys matkakeskuksen ja junalaitureiden välillä on sujuva, liityntäpysäköintipaikat lisääntyvät huomattavasti
- + Kompakti ja edullinen ratkaisu linja-autoliikenteelle

## Heikkoudet

- Sillan remontti ei ratkaise kaikkia nykyisiä autoliikenteen ongelmia (linja-autot sillalla)
- Rakenteelliset pysäköintiratkaisut voivat olla liian massiivisia, jos niitä ei suunnitella ja toteuteta huolellisesti

## Styrkor

- + Planen möjliggör inkomster med vilka man kan täcka de investeringar som utveckling anläggningarna för anslutningsparkering medför
- + Kärncentrum blir mer stadsaktig och tätare, serviceutbudet vidgas och moderniseras, och fotgängarmiljön förbättras
- + Förbindelsen mellan resecentret och järnvägsspåren är smidig, det finns avsevärt många fler platser för anslutningsparkering
- + Kompakt och förmånlig lösning för busstrafiken

## Svagheter

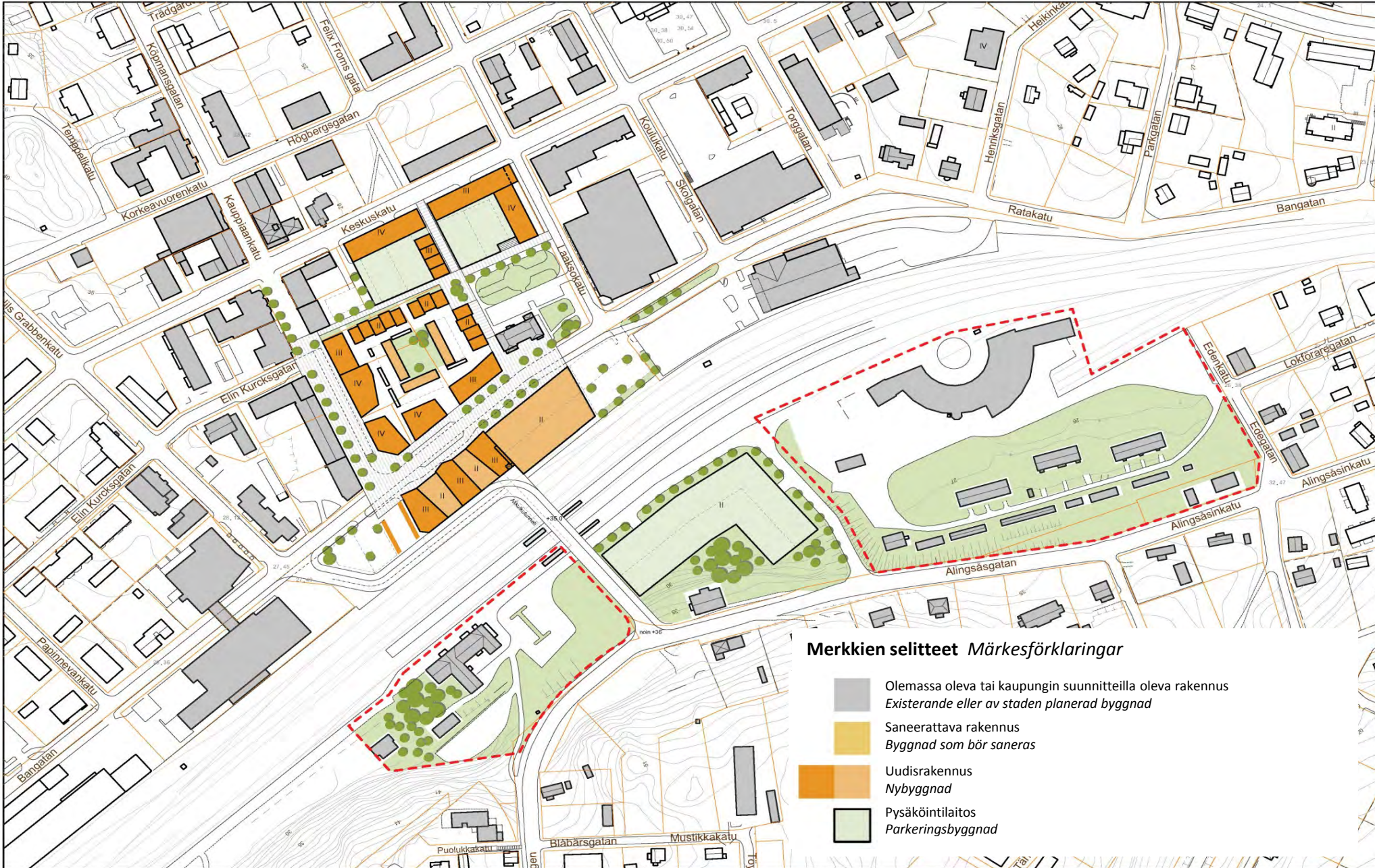
- Renovering av bron löser inte de nuvarande problemen med biltrafiken (bussar på bron)
- Strukturella parkeringslösningar kan vara för massiva, om de inte planeras och förverkligas noggrant

## Kustannusarvio, VE 1

### Kostnadsutvärdering, VE 1

Kustannukset ja tulot <i>Kostnader och inkomster</i>	
Matkakeskus <i>Resecenter</i>	-3 000 000
Viherpinnat <i>Grönytor</i>	-160 000
Ratakadun saneeraus <i>Sanering av Bangatan</i>	-200 000
Sillan uudistaminen <i>Renovering av bron</i>	-1 100 000
Alikulku <i>Gångtunnel</i>	-1 000 000
Pysäköintilaitos <i>Parkeringshall</i> <small>608 autopaikkaa yhteensä / 608 bilplatser totalt</small>	-6 000 000
Tonttimyynti <i>Tomtförsäljning</i>	+ 600 000
<b>Yhteensä</b> <i>Totalt</i>	<b>- 10 900 000</b>





- 1 Linja-autopysäkit Ratakadun varressa
- 2 Matkakeskus, virastot, kirjasto, toimisto- ja liiketilaa sekä liityntäpysäköintilaitos
- 3 Fokus-tontilla asuinkerrostalo ja liikerakennus
- 4 Keskuskadun korttelin uudelleenkehittäminen
- 5 Keskustakortteleiden uudelleen kehittäminen
- 6 Kauppiaankadun parantaminen (jalankulkupainotus)
- 7 Jalankulupainotteinen katutila
- 8 Liityntäpysäköintilaitos (n. 390 ap)
- 9 Uusi silta ja jatkettu alikulku

### Rakennusoikeus

2	Matkakeskus +liityntäpysäköintilaitos	4,100 k-m <sup>2</sup> 4,250 k-m <sup>2</sup>
3	Fokus-talon tontti +pysäköintilaitos	3,150 k-m <sup>2</sup> 1,200 k-m <sup>2</sup>
4	Keskuskadun kortteli +pysäköintilaitos	2,850 k-m <sup>2</sup> 1,200 k-m <sup>2</sup>
5	Keskustakorttelit	8,700 k-m <sup>2</sup>
7	Pysäköintilaitos	9,900 k-m <sup>2</sup>



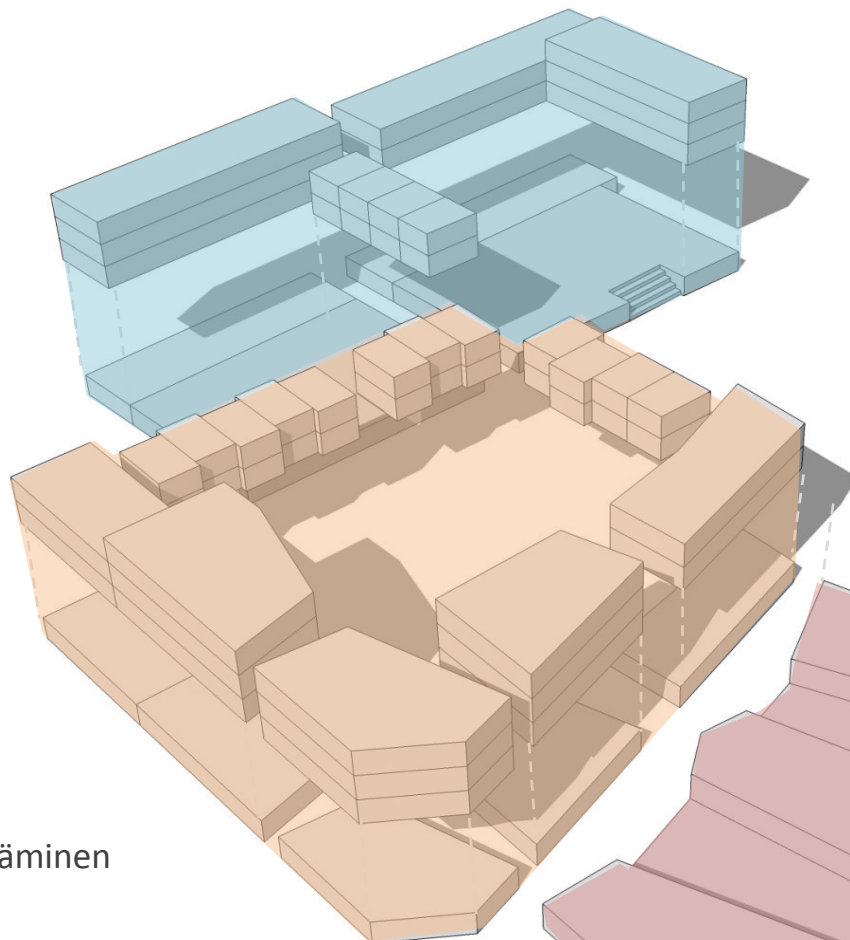


- 1 Busshållplatser längs med Banagatan
- 2 Resecentret, ämbetsverk, bibliotek, kontors- och affärslokaler, samt utrymmen för anslutningsparkering
- 3 Bostadshöghus och affärslokaler på Fokus-tomten
- 4 Utveckling av Centralgatans kvarter
- 5 Utveckling av Centrumkvarteret
- 6 Förbättring av Köpmansgatan (fotgängarbetoning)
- 7 Fotgängarbetonat vägutrymme
- 8 Anslutningsparkering (ca. 390 bilplatser)
- 9 Ny bro och fortsatt gångtunnel

### Byggrätt

2	Resecentret +anläggning för anslutningsparkering	4,100 k-m <sup>2</sup> 4,250 k-m <sup>2</sup>
3	Fokus-husets tomt +anläggning för anslutningsparkering	3,150 k-m <sup>2</sup> 1,200 k-m <sup>2</sup>
4	Centralgatans kvarter +anläggning för anslutningsparkering	2,850 k-m <sup>2</sup> 1,200 k-m <sup>2</sup>
5	Centrumkvarteren	8,700 k-m <sup>2</sup>
7	Parkeringsanläggning	9,900 k-m <sup>2</sup>

# VE2



## Fokus-talon tontin kehittäminen *Utveckling av Fokus-tomten*

Asuminen / Palveluasuminen  
*Boende /serviceboende* 4,300 k-m<sup>2</sup>

Kauppa ja palvelut  
*Kommers och service* 1,700 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinti  
*Parkering* 2,400 k-m<sup>2</sup>

## Keskustakorttelin kehittäminen

Asuminen / Palveluasuminen  
*Boende /serviceboende* 5,900 k-m<sup>2</sup>

Kauppa ja palvelut  
*Kommers och service* 1,600 k-m<sup>2</sup>

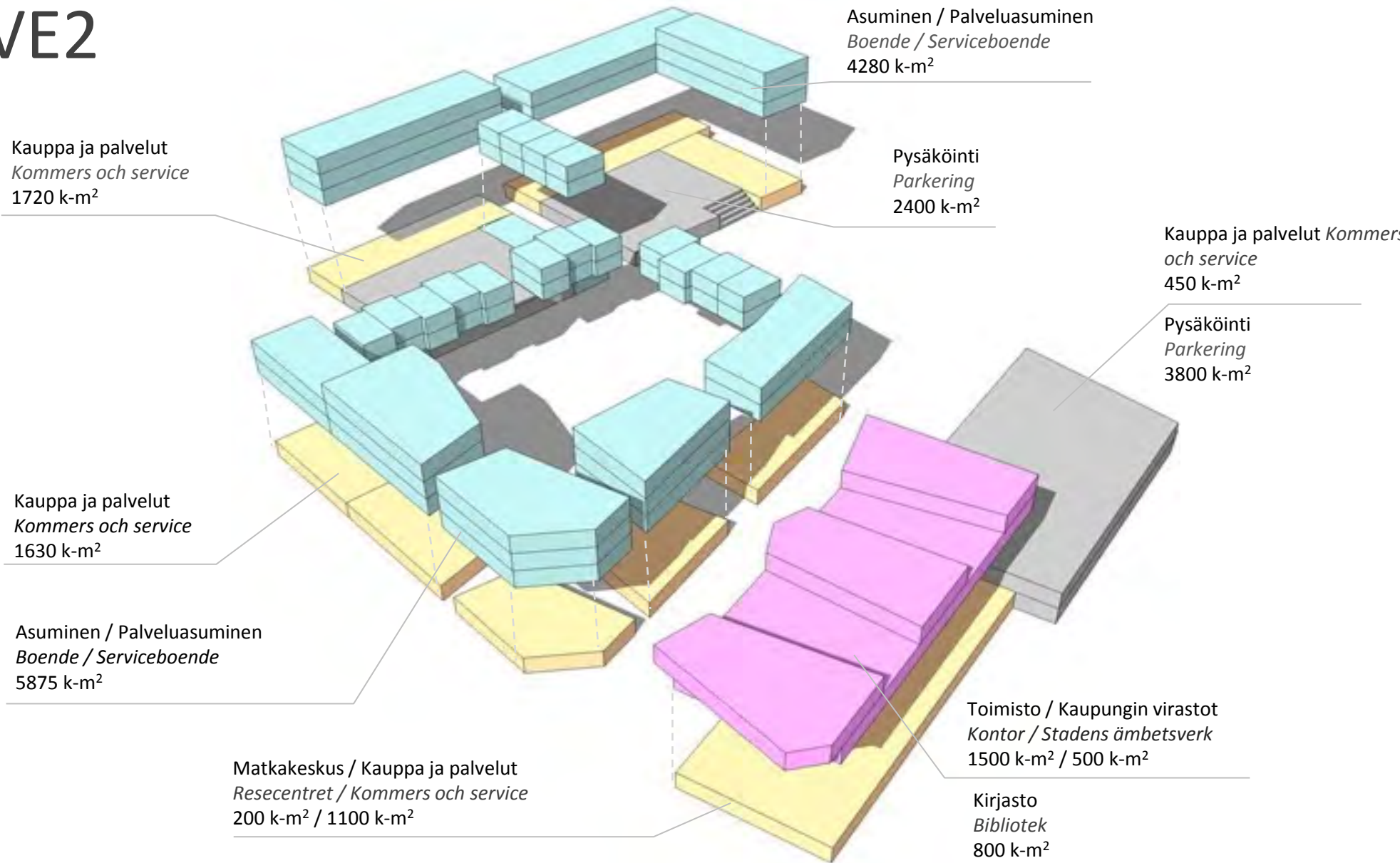
## Uusi matkakeskus *Det nya resecentret*

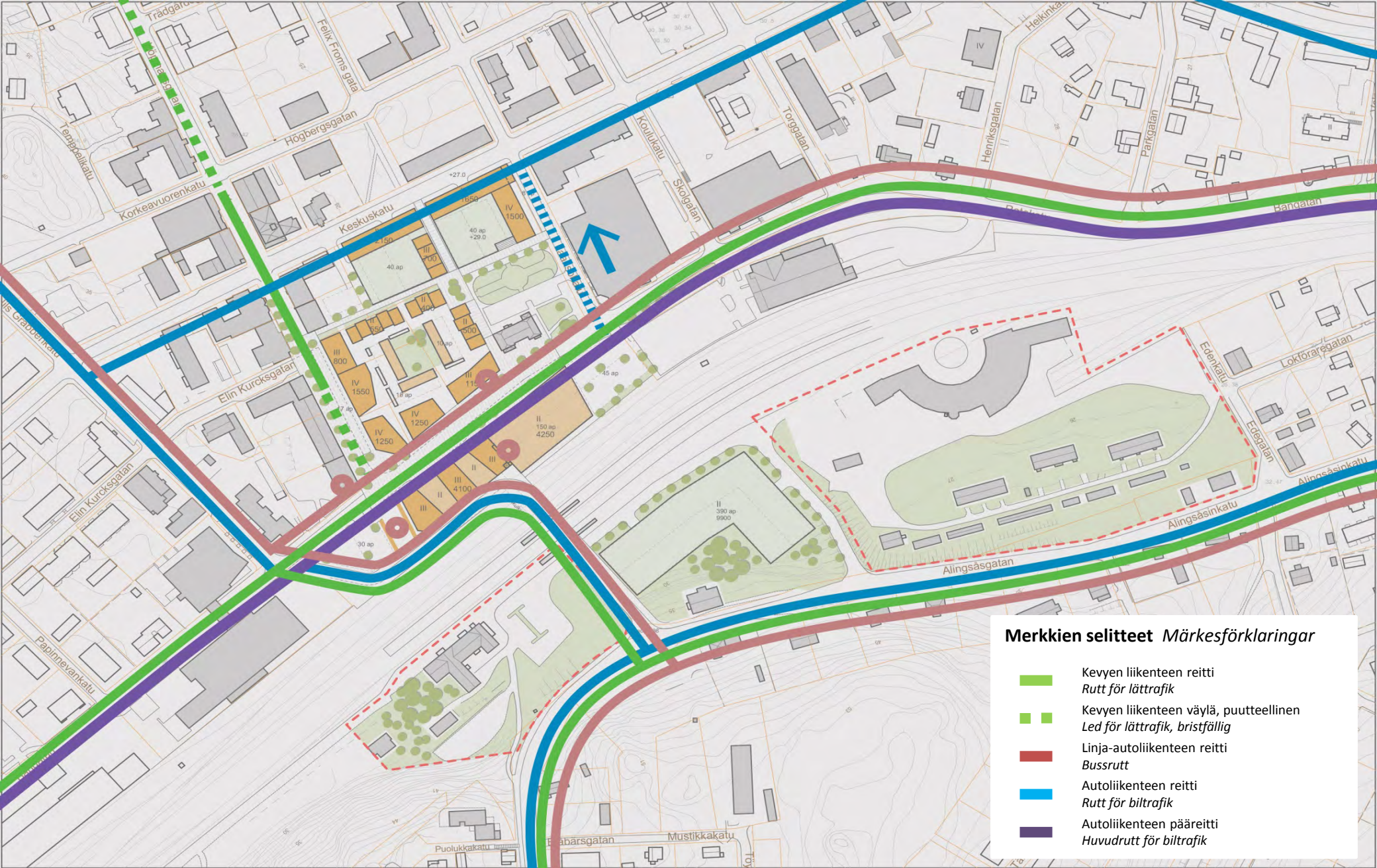
Matkakeskus / Kauppa ja palvelut  
*Reseцентret / Kommers och service* 1,750 k-m<sup>2</sup>

Toimisto / Kaupungin toiminnot  
*Kontor / Stadens funktioner* 2,800 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinti  
*Parkering* 3,800 k-m<sup>2</sup>

# VE2





**Merkkien selitteet Märkesförklaringar**

- █ Kevyen liikenteen reitti  
*Rutt för lätttrafik*
- - - Kevyen liikenteen väylä, puutteellinen  
*Led för lätttrafik, bristfällig*
- █ Linja-autoliikenteen reitti  
*Bussrutt*
- █ Autoliikenteen reitti  
*Rutt för biltrafik*
- █ Autoliikenteen pääreitti  
*Huvudrutt för biltrafik*

## Vahvuudet

- + Karjaa voi tarjota korkealaatuista asumista erinomaisten ja nykyaikaisten palveluiden äärellä
- + Sekä ajoneuvoliikenne että joukkoliikenteen käyttö on turvallista ja sujuvaa
- + Viihtyisä jalankulku- ja pyöräily-ympäristö koko ydinkeskustan alueella
- + Suunnitelma tarjoaa mahdollisuudet positiiviseen kasvuun pitkälle tulevaisuuteen
- + Kokonaan uusi silta on imagovaltti, turvallinen ja pitkäikäinen

## Heikkoudet

- Suunnitelman toteutumiseksi ydinkeskustan lukuisat yksityiset kiinteistönomistajat on saatava mukaan ydinkeskustan kehittämistalkoisiin
- Rakenteelliset pysäköintiratkaisut voivat olla liian massiivisia, jos niitä ei suunnitella ja toteuteta huolellisesti
- Liiketilat tulisi voida toteuttaa vaiheittain jotta vältetään ylitarjonnalta

## Styrkor

- + Karis kan erbjuda högklassigt boende vid utmärkt och modern service
- + Både biltrafiken och användningen av kollektivtrafik är säker och smidig
- + En trivsamt fotgängar- och cykelmiljö i hela kärncentrum
- + Planen erbjuder möjligheter till positiv tillväxt långt in i framtiden
- + En helt ny bro är ett trumfkort för områdets image, samt säker och långlivad

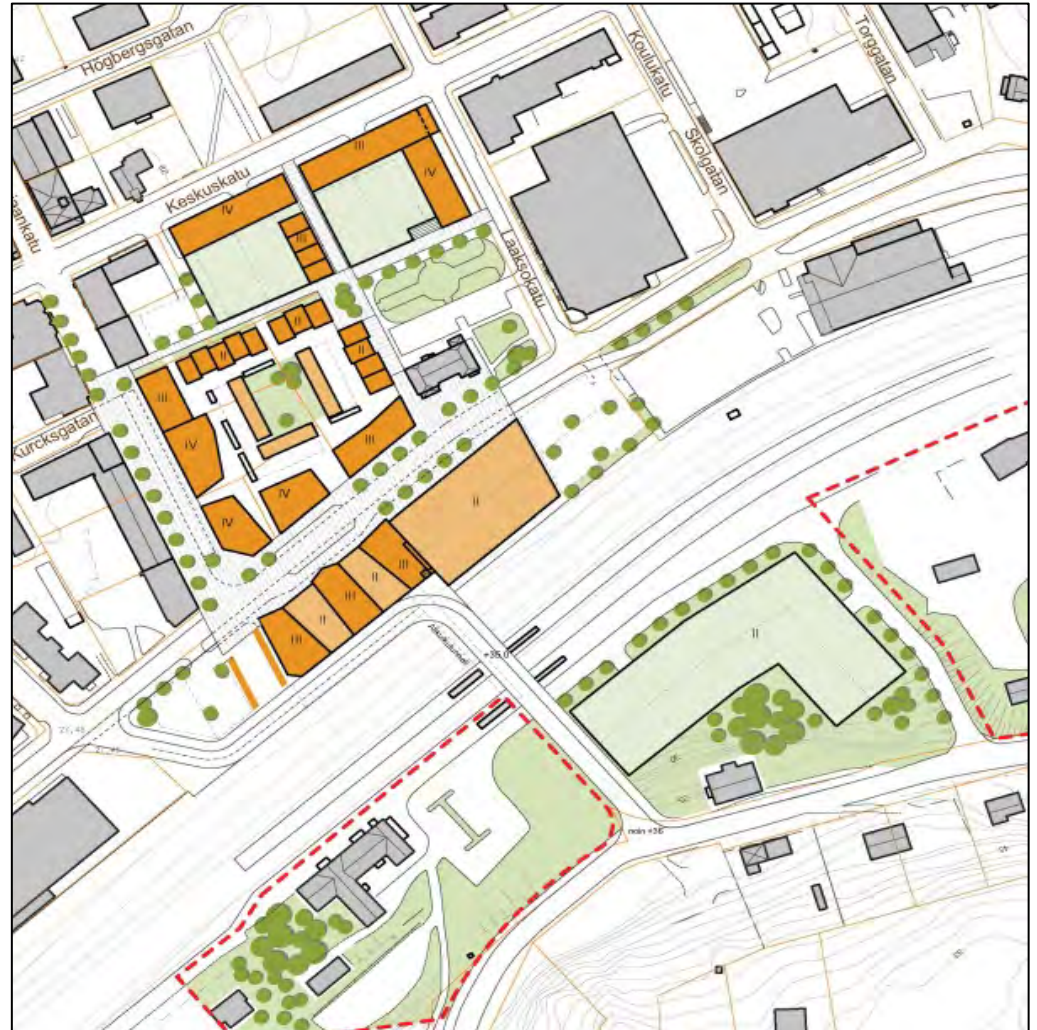
## Svagheter

- För att förverkliga planen måste de talrika fastighetsägarna i centrum fås med i utvecklingstakot
- Strukturella parkeringslösningar kan vara för massiva, om de inte planeras och förverkligas noggrant
- Kommersiella utrymmen bör kunna förverkligas i etapper, så man undgår överutbud

## Kustannusarvio, VE 2

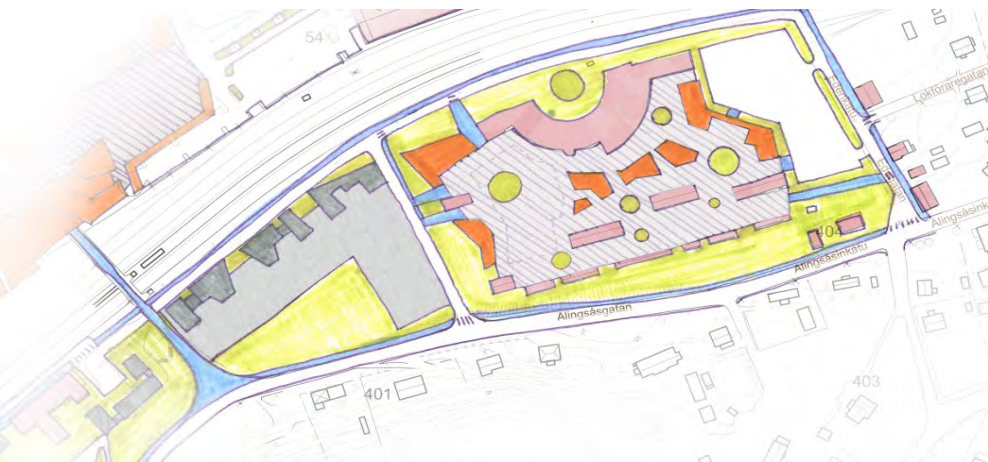
### Kostnadsutvärdering, VE 2

Kustannukset ja tulot <i>Kostnader och inkomster</i>	
Matkakeskus <i>Resecenter</i>	-3 000 000
Viherpinnat <i>Grönytor</i>	-160 000
Ratakadun saneeraus <i>Sanering av Bangatan</i>	-200 000
Uusi silta <i>Ny bro</i>	-1 600 000
Alikulku <i>Gångtunnel</i>	-1 000 000
Pysäköintilaitos <i>Parkeringshall</i> <i>480 autopaikkaa yhteensä / 480 bilplatser totalt</i>	-3 800 000
Tonttimyynti <i>Tomtförsäljning</i>	+ 600 000
<b>Yhteensä</b> <i>Totalt</i>	<b>- 9 200 000</b>



***Veturitallit ja asemarakennus***  
***Lokstallen och stationsbyggnaden***



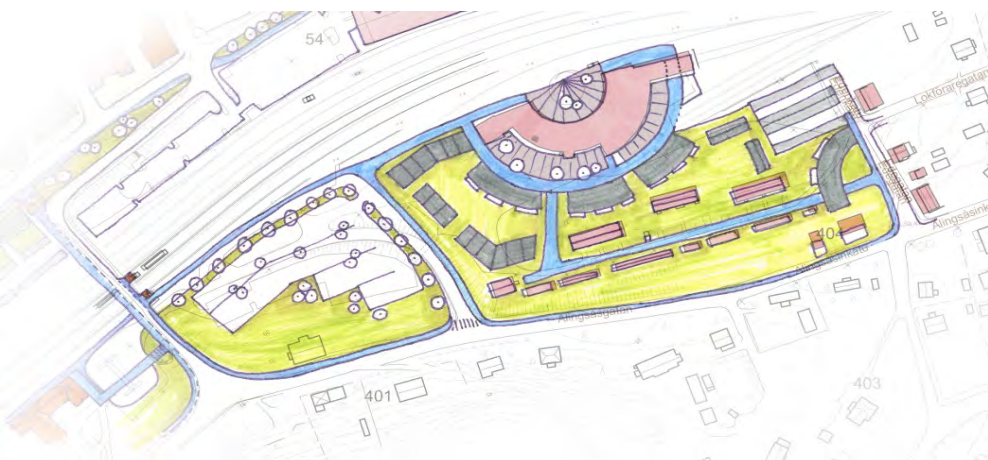


## a. Outlet Village



## b. Asemakylä – laadukasta ja kohtuuhintaista asumista

*Stationsbyn – högklassigt boende till rimligt pris*



## c. Dementiakylä ja asumista

*Demensbyn och boende*



- **Potentiaalisesti ensimmäinen Outlet-kylä Suomessa**
- **Yksityinen kiinteistökehityskohde**
  
- **”Ruukki”-teema**
- **Kylätunnelma, kauppoja, ruokailua, tapahtumia**
- **Pop-up konsepteja, jotka hyödyntävät paikallista osaamista ja tuotantoa (Fiskars, käsityö, etc)**
  
- **Kansainvälisiä brandejä**
- **Houkuttelee asiakkaita pääkaupunkiseudulta ja Turun seudulta**
- **Tukeutuu seudulla olemassa olevaan matkailijavirtaan**
  
- **Kääntää kaupan ostovoimasiirtymää kohti Karjaata**
- **Ei kilpaile Karjaan keskustan kauppojen kanssa**

## a. Outlet Village – ”Lifestyle”



- Potentiellt den första "Outletbyn" i Finland
- Privat fastighetsutvecklingsobjekt
- "Brukstema"
- Bystämning, butiker, mat, evenemang
- Pop-up koncept, som utnyttjar lokala kunskaper och produktion (Fiskars, hantverk, etc.)
- Internationella varumärken
- Lockar kunder från huvudstadsregionen och Åbo
- Stöder sig på den existerande turismen
- Vänder den kommersiella köpkraften mot Karis
- Tävlrar inte med butikerna i Karis centrum

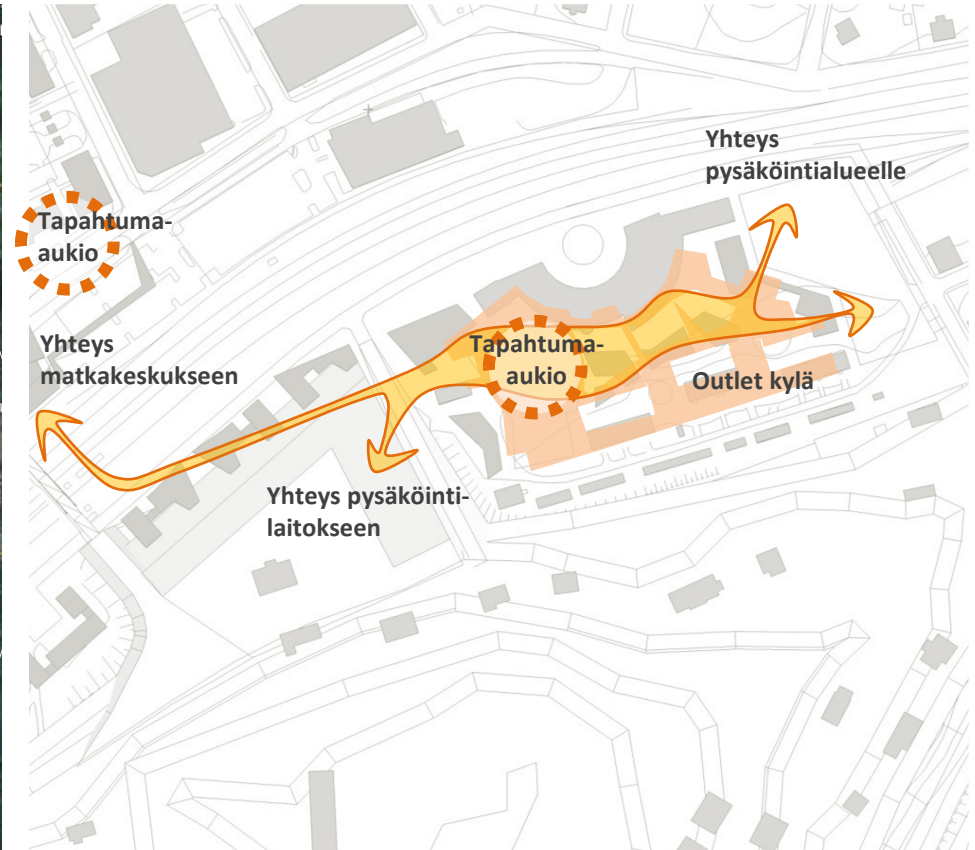
## a. Outlet Village – "Lifestyle"

## Tapahtuma-aukio



- Karjaa sijaitsee keskellä Länsi-uusimaan kulttuurikohteita
- Karjaan ympäristössä sijaitsee lukuisia matkailukohteita ja -nähtävyyksiä

## a. Outlet Village – "Lifestyle"



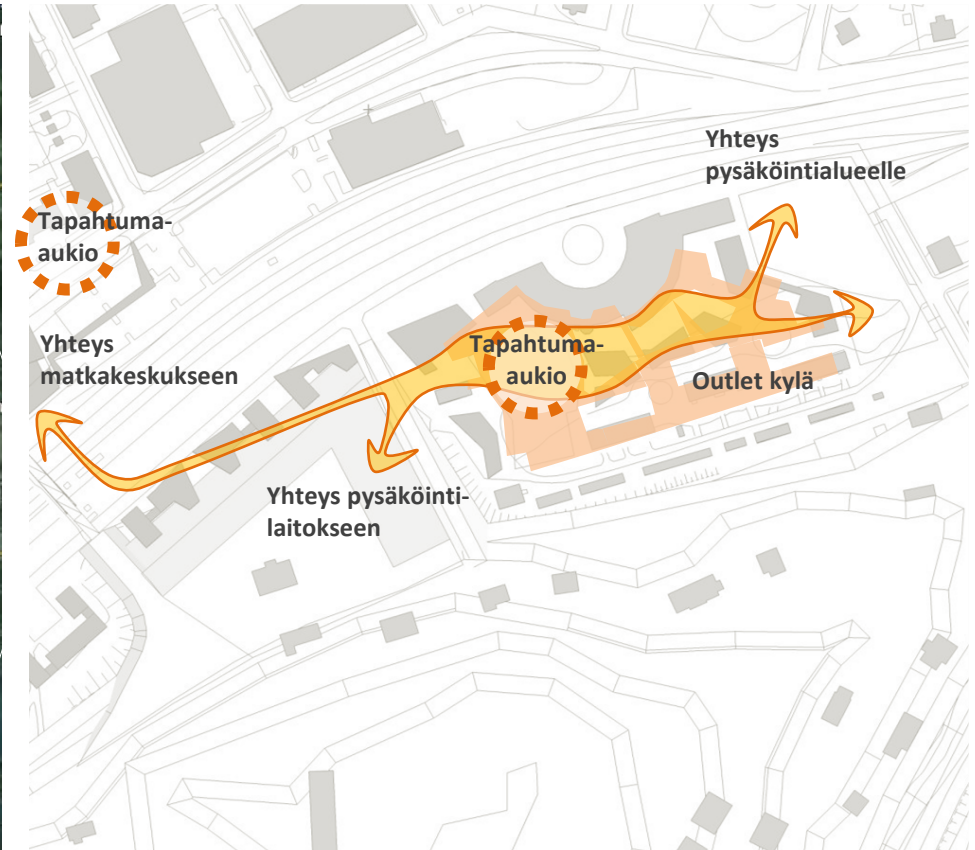
Tapautuma-aukio yhdistyy synergistisesti sekä Karjaan keskustaän, että matkakeskukseen ja Outlet-kylään. Tavoitteena on myös tuoda Karjaa paremmin osaksi Raaseporin olemassa olevaa matkailuinfrastruktuuria. Tapahtuma-aukio voi sijoittua radan etelä-tai pohjoispuolelle.

## Evenemangsplats



- Karis befinner sig mitt bland västra Nylands kulturobjekt
- Ett flertal rese mål och sevärdheter befinner sig i Karis närhet

### a. Outlet Village – "Lifestyle"



Evenemangsplatsen förenas synergiskt med både Karis centrum, resecentret och Outletbyn. Målet är att föra Karis närmare den befintliga reseinfrastrukturen i Raseborg. Evenemangsplatsen kan placeras norr eller söder om järnvägen.

## Tapahtuma-aukio

### Tavoitteet:

- Uuden matkakeskushankkeen ympärille kehitetään toimintoja ja paikkoja tapahtumille ja aktiviteeteille
- Maltillisella investoinnilla infrastruktuuriin ja tehokkaalla tapahtumien organisoinnilla ja järjestämisellä voidaan luoda alueesta kohde, erityisesti kesäaikaan ja matkailijoiden keskuudessa

### Tapahtuma-aukio:

- Allokoidaan alue, jolle asennetaan perusinfrastruktuuri tapahtumien järjestämistä varten (sähkö, vesi), jotta valaistus-, ääni- ja muut tekniset järjestelmät tukevat tapahtumien tuloa Karjaalle
- Valaistus- ja äänisysteemit voidaan myös esiasentaa alueelle
- Alueella on yhteys ja synergioita mahdollisen kaupallisen toiminnan kanssa (Outlet kylä)

### Tapahtumien ohjelmointi ja kuratointi:

- Alueen toiminnan tulee olla organisoitua ja johdettua, jotta alue brändäytyy tapahtumapaikkana (vrt. Esim. Kirjurinluoto Porissa)
- Viikottainen paikallisten tuottajien ruokamarkkinat, taide- ja käsityömarkkinat, jne
- Kesäfestivaaleja, musiikki, ooppera, rock, TV-showt
- Vouodenaikaan sidottuja tapahtumia: joulumarkkinat, karnevaalit, pride parade, jne
- Urheilu- ja vapaa-ajantapahtumia: X-games, Red Bull Challenge, jne



## Evenemangsplatsen

### Målsättningar:

- Funktioner samt platser för evenemang och aktiviteter utvecklas runt resecentret
- Med måttliga investeringar i infrastruktur och effektiv organisering av evenemang kan området utvecklas till ett reseområde, speciellt under sommartid och bland resenärer

### Evenemangsplatsen:

- Ett område allokeras för evenemang där grundinfrastruktur installeras (el, vatten) så att ljus-, ljudåtergivnings- och andra tekniska system kan stödja organiseringen av evenemang i Karis
- Ljus- och ljudåtergivningssystem kan även förhandsinstalleras på området
- Området har en förbindelse med en möjlig kommersiell aktör (Outletbyn)

### Evenemangsorganisering:

- Områdets verksamhet bör vara organiserad och ledd, så att området bygger upp ett brand som evenemangsplats (jämför t.ex. Kirjurinluoto i Björneborg)
- Veckovisa mat-, konst- och hantverksmarknader för lokala producenter, etc.
- Sommarfestivaler,, musik, opera, rock, TV-shower
- Säsongsbetonade evenemang: julmarknad, karneval, pride parade, etc.
- Sport- och fritidsaktiviteter: X-games, Red Bull Challenge, etc.



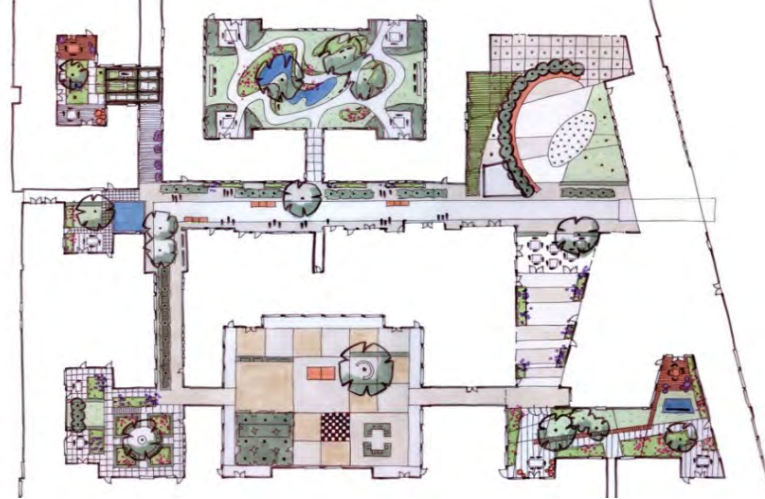


- **Laadukasta asumista kohtuuhinnalla hakeville**  
*Högklassigt boende till rimligt pris*
- **Yksityinen kiinteistökehityskohde**  
*Privat fastighetsutvecklingsobjekt*
- **Modernia arkkitehtuuria rinnastettuna veturitallien historialliseen miljöeseen**  
*Modern arkitektur, sida vid sida med de historiska Lokstallsmiljöerna*
- **Palvelut ja joukkoliikenne lähellä; tunnissa Helsinkiin ja Turkuun**  
*Boende och kollektivtrafik nära till hands: på en timme till Helsingfors och Åbo*
- **Minimökkit omalla palstalla; vaihtoehto perinteiselle kesämökille**  
*Ministugor med egen täppa: ett alternativ till den traditionella sommarstugan*

## b. Asemakylä – laadukasta ja kohtuuhintaista asumista

*Stationsbyn – högklassigt boende till rimligt pris*

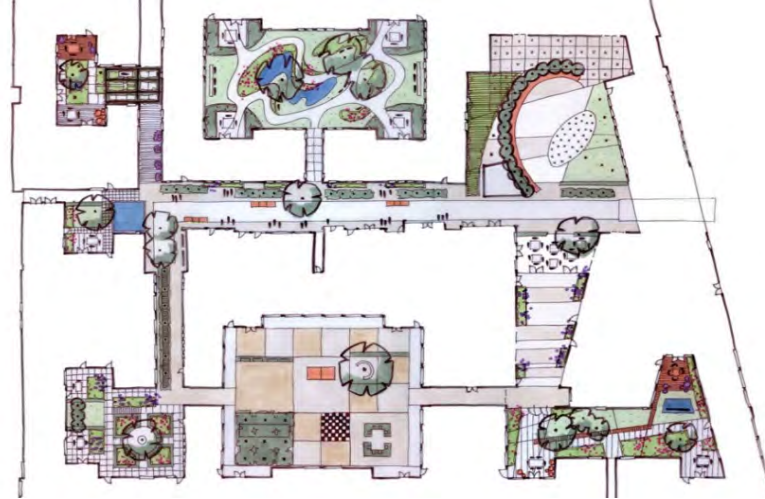




- **Potentiaalisesti ensimmäinen dementiakylä Pohjoismaissa**
- **Yksityinen kiinteistökehityskohde**
  
- **Tuttua, kylämäistä ja kodinomaista arkkitehtuuria**
- **Sosiaalinen ja aktiivinen elämäntapa; ulko- ja sisätiloissa**
- **Käydään asioilla ja ulkona syömässä jne.**
- **Esteetön, turvallinen ja esteettinen miljöö**
  
- **Hoitoyksiköihin valikoituu potilaita, joilla on yhteisiä mielenkiinnon kohteita**
- **Hoitoyksiköiden ilme suunnitellaan vastaamaan potilaiden elämäntapaa**
  
- **Omaisten näkökulmasta saavutettavissa sekä pääkaupunkiseudulta että Turusta joukkoliikenteellä ja autolla**
- **Alueen palveluita käyttävät myös muut kuin dementiakylän asukkaat**

## c. Dementiakylä ja asuminen

*Demensby och boende*



- Potentiellt den första demensbyn i Norden
- Privat fastighetsutvecklingsobjekt
- Bekant, byaktig och inhemsk arkitektur
- Social och aktiv livsstil, både utom- och inomhus
- Man uträttar ärenden själv och går ut för att äta, etc.
- En tillgänglig, säker och estetisk miljö
- Patienter med gemensamma intressen samlas i en vårdenhet
- Vårdenheternas utseende planeras för att motsvara patienternas livsstil
- Lätt tillgänglig för anhöriga från både huvudstadsregionen och Åbo, både med kollektivtrafik och bil
- Tjänsterna i området används även av andra än demensbyns invånare

## c. Dementiakylä ja asuminen

*Demensby och boende*

**SUOMEN KUVALEHTI** KOTIMAA - ULKOMAAT - KULTTUURI - TIEDE - MIELI



Hogeweykin ravintolassa on hyvin varustettu baari. © MALJA HAAVISTO

**ULKOMAAT**  
**Muistisairaat saivat oman kylän –  
 täällä heitä kohdellaan ihmisinä**

SK:n arkistoista: Hollantilaiskylässä on puisto, kampaamo, teatteri, kahvila ja ruokakauppa.

11 min (3) Lue! (14 489)  
 Facebook! (771) Twitter! (92)

Maija Haavisto  
 29.6.2014 14:00 | Päivitetty 10.11.2014 16:27

Ravintola Hogeweykin sali on valoisa ja avara. Tiskin takana leviää valtava, tunnelmavalaistu baarikaappi.

Pöytiin kannetaan tyylikkäitä vuohenjuustosalaatteja ja näyttäviä voileipiä. Erikoista on vain se että asiakkaista huomattavan suuri osa on pyörätuolissa. Yksi heistä päästelee jatkuvasti naukuvia ääniä, joihin kukaan ei kiinnitä huomiota.

Hogeweyk on maailman toistaiseksi ainoa muistisairaiden kylä. Se sijaitsee Weespin pikkukaupungissa Amsterdamin naapurissa.

Ravintolassa aterioivat niin kylän asukkaat perheineen, paikan työntekijät kuin muutkin weespläiset. Erityisesti viereisten kerrostalojen asukkaat vierailevat usein.

Vuonna 1993 Yvonne van Amerongen työskenteli silloisen Hogeweyn-hoitokodin vasta hoitajana, kun hänen isänsä kuoli 63-vuotiaana.

”Ensimmäinen ajatukseni oli: olen iloinen, että hän ei koskaan päätynyt meidän hoitokotiimme”, van Amerongen, 61, muistelee.

**Tesso** SOSIAALI- JA TERVEYSPOLIITTINEN AIKAKAUSLEHTI



f 54 t 0 e

**Muistisairaiden kylässä eletään kuin kotona**

Eläminen, hyvinvointi ja hoito ovat yhtä tärkeitä Hollannin sijaitsevassa muistisairaiden kylässä. Asukkaat saavat elää omalla tyyllillään loppuun saakka.

26.9.2015  
 TEKSTI Pirjo Läppäri KUVAT Pirjo Läppäri

Kansallisen muistiohjelman mukaan Suomessa on 130 000 muistisairasta vuonna 2025. Arvioidaan, että jo nyt muistisairaudet aiheuttavat enemmän kustannuksia kuin sydän- ja verisuonitaudit yhteensä. Nyt tulee etsiä uusia tapoja vanhusten hoidon järjestämiseksi inhimillisellä tavalla.

Tästä hyvänä esimerkkinä on Hollannin Hogeweyn muistisairaiden kylä, jonka periaatteen mukaan vanhuksat elävät hoitokodissa normaalia arkielämää kuin kotona. Asukkaiden yksinäisyyttä ja valinnanvapautta kunnioitetaan loppuun asti.

– Hollannissa on ”double grey problem” eli yhä useammat ihmiset elävät yhä vanhemmiksi ja samalla myös muistihäiriöiden määrä kasvaa. Eloy van Hal sanoo esitellessään vierailijalle Hogeweyn kylää.

c. Dementiakylä ja asuminen  
*Demensby och boende*

Asemarakennuksen ympäristön uudelleenkehittäminen riippuu Veturitallien ratkaisusta, sekä keskustakorttelien suunnittelusta. Asemarakennuksen ympäristön kehittämiseen on monta mahdollisuutta: edullista asumista, dementiakylä, palveluasumista...



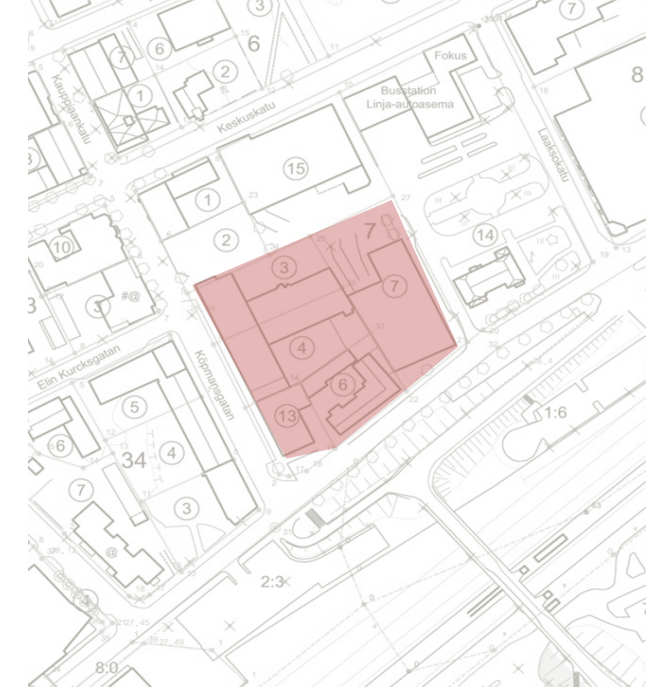
*Stationsomgivningens vidareutveckling beror på lösningen för Lokstallen, samt planeringen av centrumkvarteren. Möjligheterna är många: prisvärt boende, demensby, serviceboende...*

**Aseman ympäristö**  
*Stationens omgivning*

# Referenssikuvia

*Referensbilder*

## Keskustakorttelien kehittäminen *Utveckling av centrumkvarteren*



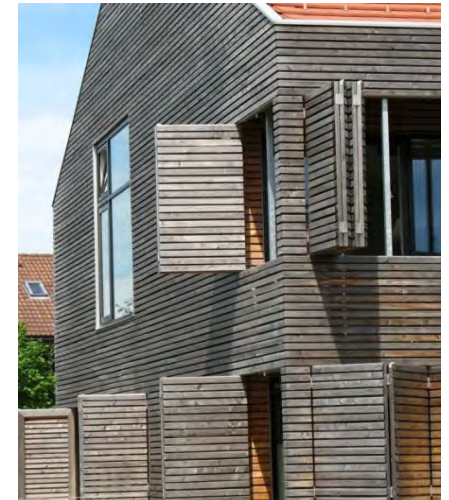
© M3H Architecten



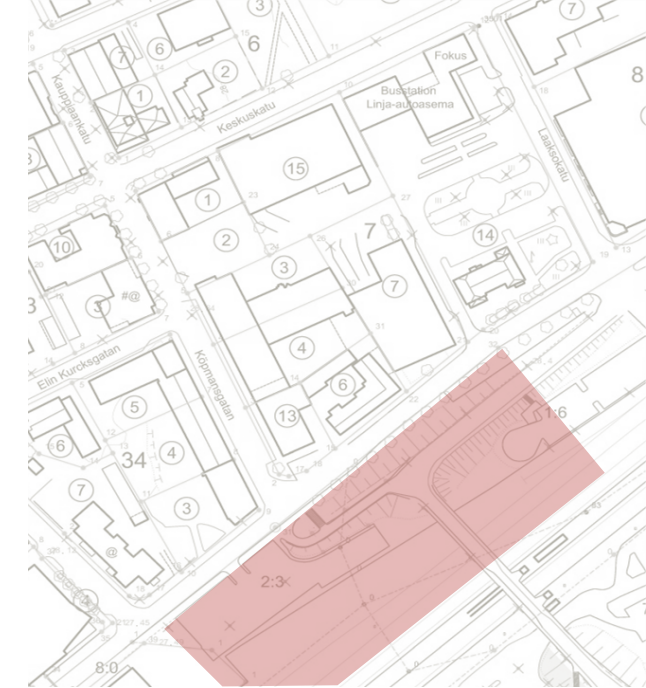
© LOHA



© Lushome



## Matkakeskus ja kaupungin toimitilat *Resecenter och stadens utrymmen*



© Monsa Urbanismo

© Ratio Architecture

© ZGF Architects LLP

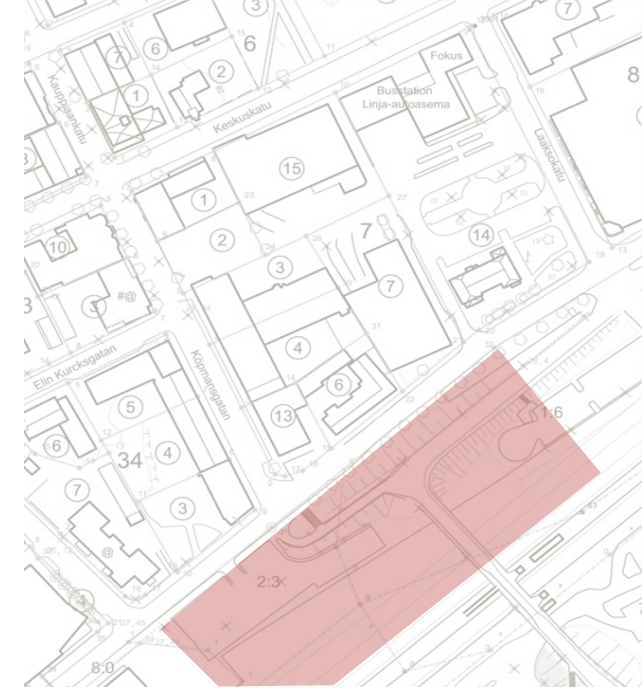


## Pysäköintilaitosten julkisivut *Parkeringsanläggningarnas fasader*

© Bruno Franchi Architecture

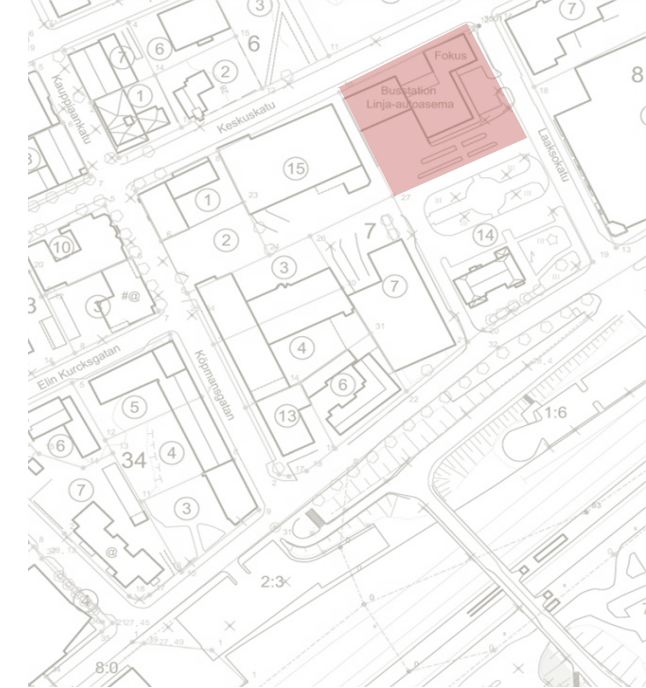


© Tago Architects





## Fokus-talon tontin kehittäminen *Utveckling av Fokus-husets tomt*



© Optiplan



© Pasel, Kuenzl Architects



© Vous Etes Ici Architects



# Lisätiedot

## *Tilläggsinformation*

Jenni Lautso

020 747 6541

[jenni.lautso@sito.fi](mailto:jenni.lautso@sito.fi)

Piia Nordström

019 289 3852

[Piia.nordstrom@raseborg.fi](mailto:Piia.nordstrom@raseborg.fi)

<http://assets.faihgateway.com/wp-content/uploads/2013/10/date-no-regrets-500-325.jpg>

[http://eskipaper.com/images250\\_/speed-blur-wallpaper-1.jpg](http://eskipaper.com/images250_/speed-blur-wallpaper-1.jpg)

<http://anh.24h.com.vn/upload/1-2013/images/2013-02-09/1360382674-an-tuong-4.jpg>

<http://www.billnas.fi/assets/images/bg-images/historia.jpg>

<http://www.bahn.com/i/view/overseas/en/vacation/shopping/chic-outlet-shopping.shtml>

<https://www.flickr.com/photos/chicoutletblog/2851646298>

[http://d1.stern.de/bilder/stern\\_5/reise/2009/45/schnaepchen/10\\_ingolstadt\\_village\\_maxsize\\_735\\_490.jpg](http://d1.stern.de/bilder/stern_5/reise/2009/45/schnaepchen/10_ingolstadt_village_maxsize_735_490.jpg)

<http://www.allwoodindustrials.com/index.php?route=product/category&path=82>

<http://haworthtompkins.com/built/proj04/index.html>

[http://www.ca-so.com/project.php?project\\_id=17&cat=1](http://www.ca-so.com/project.php?project_id=17&cat=1)

<http://www.asuntomessut.fi/seinajoki-2016/kavipa-maiha-asuntomessuille-2016-seinajoella-kolme-puukerrostaloa>

<http://waaat.welovead.com/en/top/detail/51bwnurDh.html>

<http://architizer.com/firms/lorcan-oherlihy-architects-loha/>

<http://www.lushome.com/country-home-design-rustic-vibe-charming-wood-shutters/106517>

<http://www.gr7ee.com/cool-amazing-wood-architecture/5160/amazing-snaps-stunning-architecture-from-wood-see-morek-amazing-wood-architecture-cool-amazing-wood-architecturee>

<http://www.newswire.ca/news-releases/2014-awards-event-in-bc-celebrates-the-best-in-wood-building-and-design-513853271.html>

<http://www.ariatopten.org/node/204>

<https://www.pinterest.com/pin/471259548478197119/>

<https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/236x/7e/71/d2/7e71d26f1a1630627c4f53caff51ca2c.jpg>

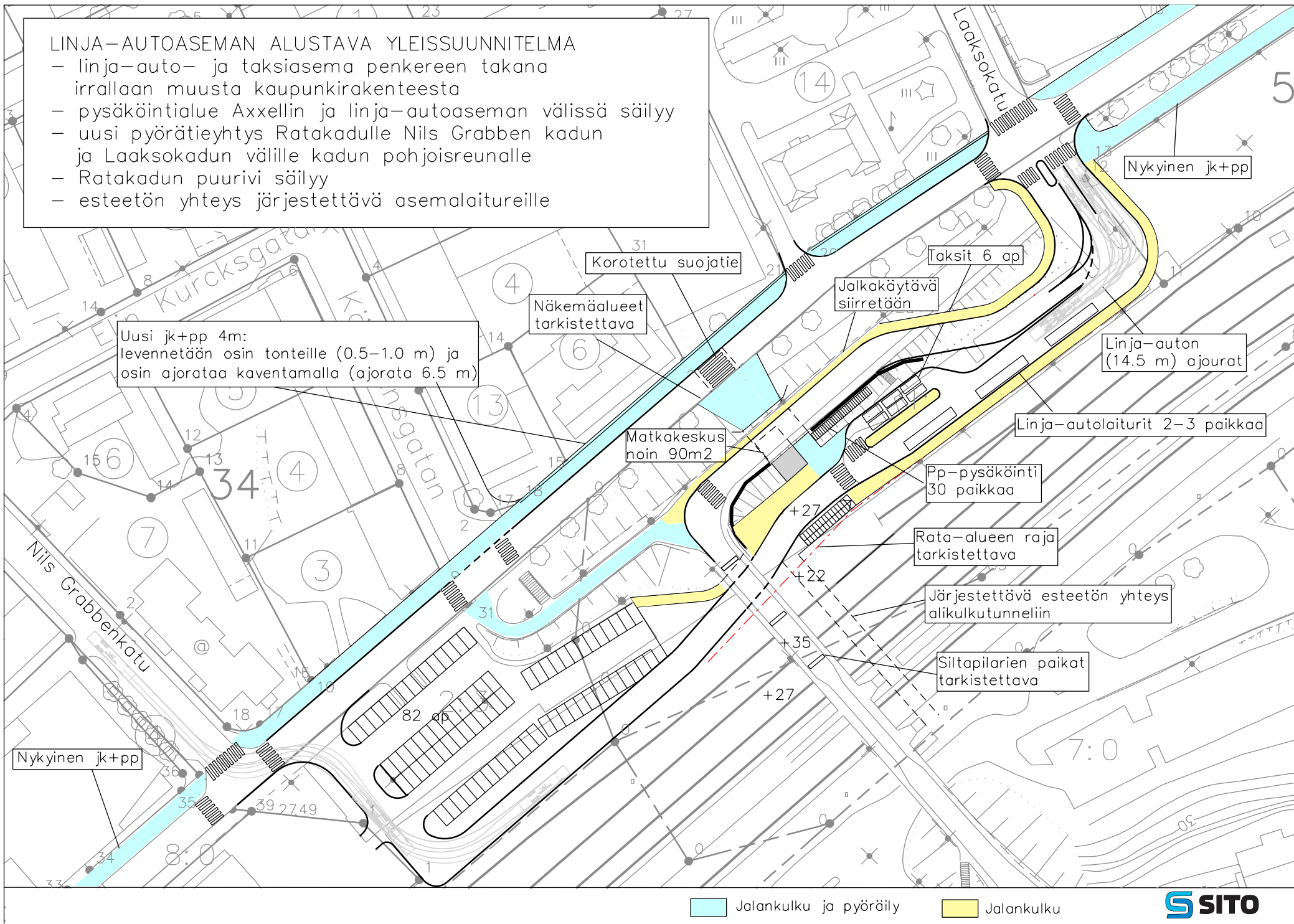
<http://aasarchitecture.com/2013/02/sur-yapi-sales-office-by-tago-architects.html>

<http://www.puuinfo.fi/articles/tulevia-puukerrostaloikohteita>

<http://www.vei.fr/>

# LINJA-AUTOASEMAN ALUSTAVA YLEISUUNNITELMA

- linja-auto- ja taksiasema penkereen takana irrallaan muusta kaupunkirakenteesta
- pysäköintialue Axxellin ja linja-autoaseman välissä säilyy
- uusi pyörätieyhtys Ratakadulle Nils Grabben kadun ja Laaksokadun välille kadun pohjoisreunalle
- Ratakadun puurivi säilyy
- esteetön yhteys järjestettävä asemalaitureille



# Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma

Elinkeinoelämän ja kaupan selvitys

12.11.2015

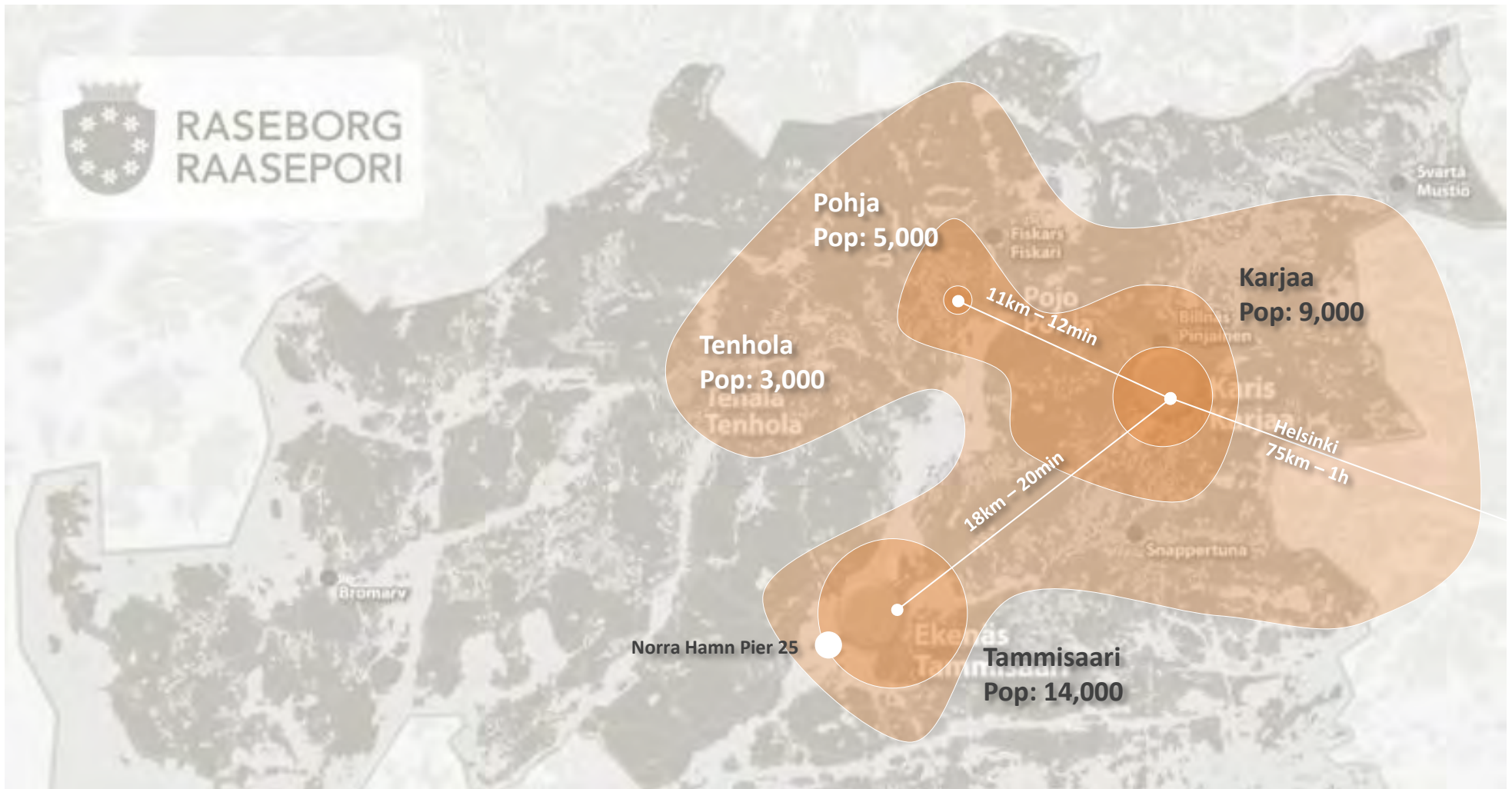
Teemu Vuori

voodooassociates  
rethinking real estate

**S** **SITO**

Sito – Parhaan ympäristön tekijät





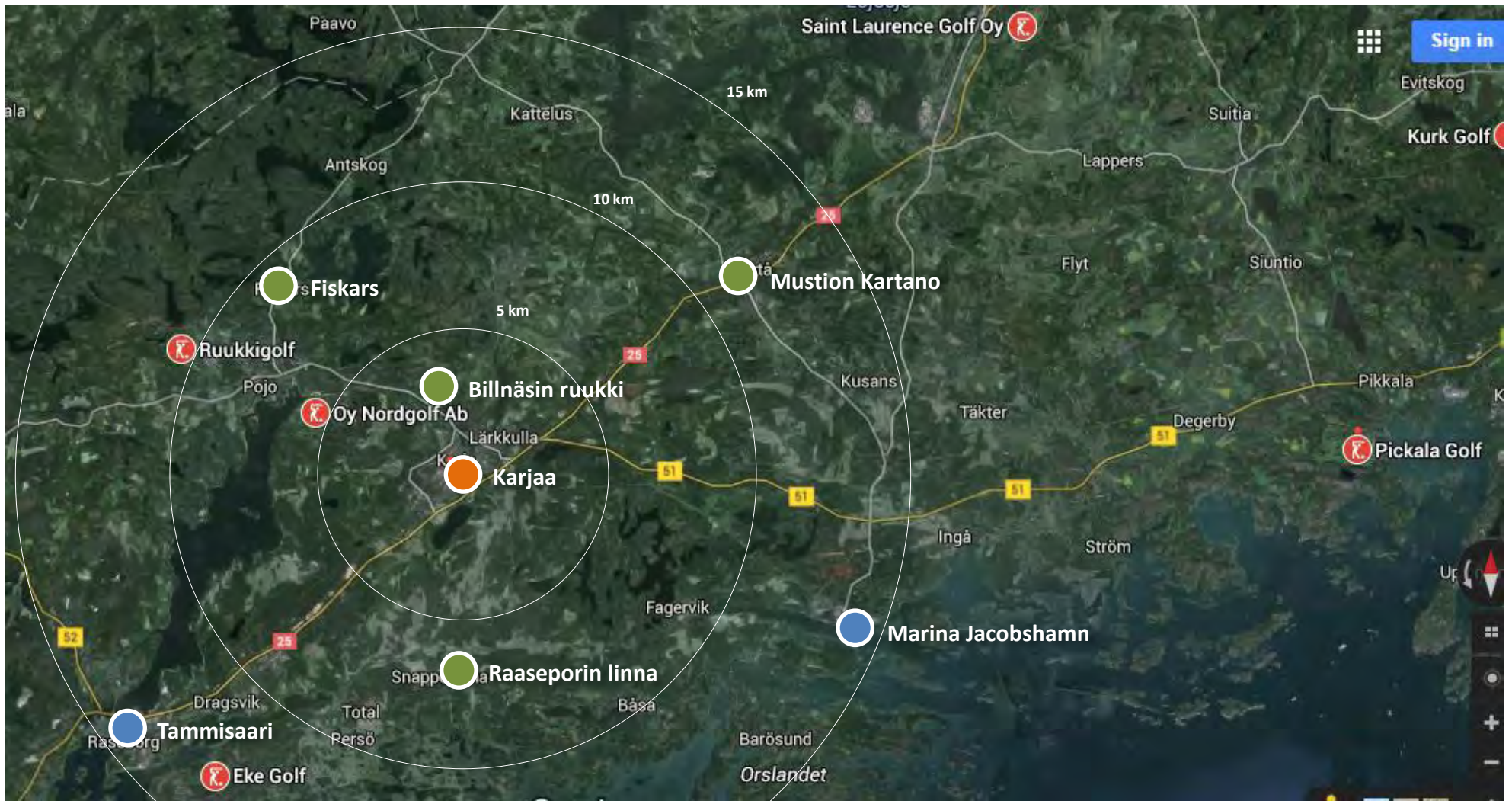
- Karjaan taajaman kaupanalan pääasiallinen asiakasvirta tulee Karjaalta itsestään ja Pohjasta
- Karjaan ja Pohjan väestöpohja on 14,000 asukasta
- Tammisaari muodostaa oman kaupallisen alueensa ja houkuttelee Karjaalta ostovoiman siirtymää
- Erityisesti erikoistavarakauppa karkaa Tammisaareen ja pääkaupunkiseudulle



- Karjaan kaupallinen tarjonta keskittyy pääasiassa taajaman keskusta ja Lepin alueelle
- Lepin alue muodostaa suurten erikoiskaupan yksiköiden keskittymän
- Alueella sijaitsevat ainakin seuraavat toimijat:
  - ABC huoltoasema , ravintola ja kauppa
  - Sportia
  - Jysk huonekaluliike
  - Masku huonekaluliike



- Karjaan keskustan kaupallinen tarjonta keskittyy Kauppiaankadun ympärille
- Toisen kaupallisen klusterin muodostavat kolme supermarketia Ratakadun molemmin puolin
- Muu kaupallinen toiminta koostuu yksittäisistä kaupan, palvelun ja ravintolatoiminnan yksiköistä
- Kauppiaankadun liikkeet ovat hajallaan ja tarjonnassa on aukkoja.
- Kehittyvä Lepin alue, uudistuva matkakeskus ja Tammisaaren kaupallinen tarjonta uhkaavat Kauppiaankadun erikoiskaupan, ravintoloiden sekä muiden liikkeiden kilpailukykyä ja houkuttelevuutta



- Karjaa sijaitsee keskellä Länsi Uusimaan Kulttuurikohteita ja lähellä vierasvenesatamia
- Karjaan ympäristössä sijaitsee lukisia matkailukohteita ja -nähtävyyksiä
  
- Useita golfkenttiä lähietäisyydellä
- Hyvät ratsastus ja pyöräily mahdollisuudet



Karjaalla liiketilan lisätarve vuoteen 2030 on yhteensä noin 17,000 k-m<sup>2</sup> (ilman ulkokuntalaisia vapaa-ajan asukkaita, koska heidän ostovoimaansa ei voida jakaa kaupunginosittain):

***Päivittäistavarakauppa 2,000 k-m<sup>2</sup>***

***Tilaa vaativa erikoiskauppa 5,000 k-m<sup>2</sup>***

***Muu erikoiskauppa 10,000 k-m<sup>2</sup>***

Maankäytön suunnittelussa ***kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena***, jossa keskustassa, kaupan keskittymissä ja asuinalueilla toimivat myymälät täydentävät toisiaan. Kaupungin näkökulmasta on tärkeää kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittymiseen eri alueilla.

## Elinkeinoelämän ja kaupan yhteenveto:

- Päivittäistavarakaupan tarjonta kattaa nykyisen tarpeen
- Lisätarve lähivuosina on rajattua tai olematon
- Lepin alueen päivittäistavarakaupan tarjonta kattaa kasvutarpeen
  
- Erikoistavarakaupan suuryksiköt keskittyvät Lepin alueelle
- Keskustassa erikoistavarakauppa on ketjuuntumatonta ja hajanaista
- Keskustan erikoistavarakauppa kaipaa vahvistusta
  
- Karjaa sijaitsee Raaseporin ja Länsi Uudenmaan matkailukohteiden keskellä
- Huomattava kausiluontoinen kasvu väkiluvussa kesäkuukausina
- Matkailuvirtojen hyödyntämis potentiaali ei täysin käytetty hyväksi

# Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma

Suppea matkailuselvitys  
20.11.2015

Jenni Lautso  
Teemu Vuori (Voodoo Associates)



Sito – Best for Your Environment



*”Matkailu on paljon isompi juttu kuin yleensä oivalletaan. Ja se voi hyvin jatkossa olla vielä selvästi tätäkin isompi juttu, kunhan osaamme fiksusti tarttua edessämme oleviin suuriin mahdollisuuksiin”*

Elinkeinoministeri Vapaavuori, 2013

# Sijainti ja saavutettavuus

Karjaan keskustaajaman väestöpohja:  
n. 8000 as vuonna 2011

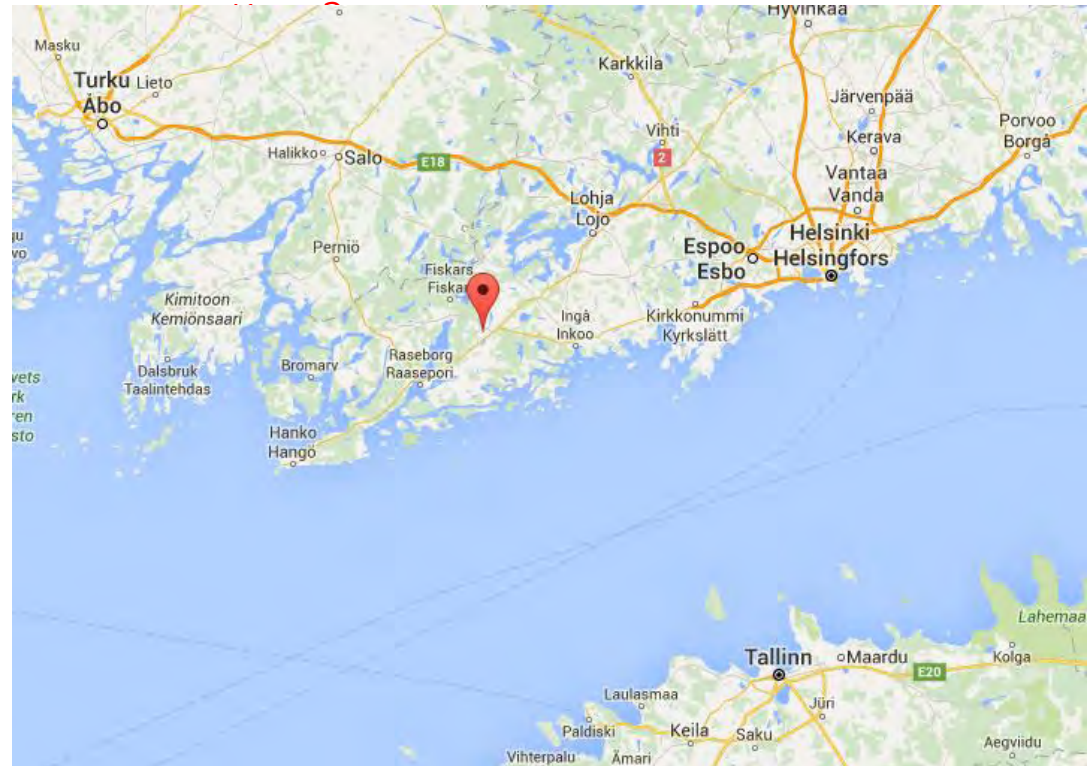
Raaseporin seudun asukasluku: n. 45000

Vapaa-ajanasuntoja Raaseporissa n. 6200

Vuonna 2012 Raaseporissa kirjattiin  
yöpyvien matkailijoiden määräksi n.  
120000.

Helsingin keskustaan on vähän yli tunnin  
ajo- tai junamatka.

Helsinki-Vantaan lentoasemalle on noin  
tunnin ajomatka.





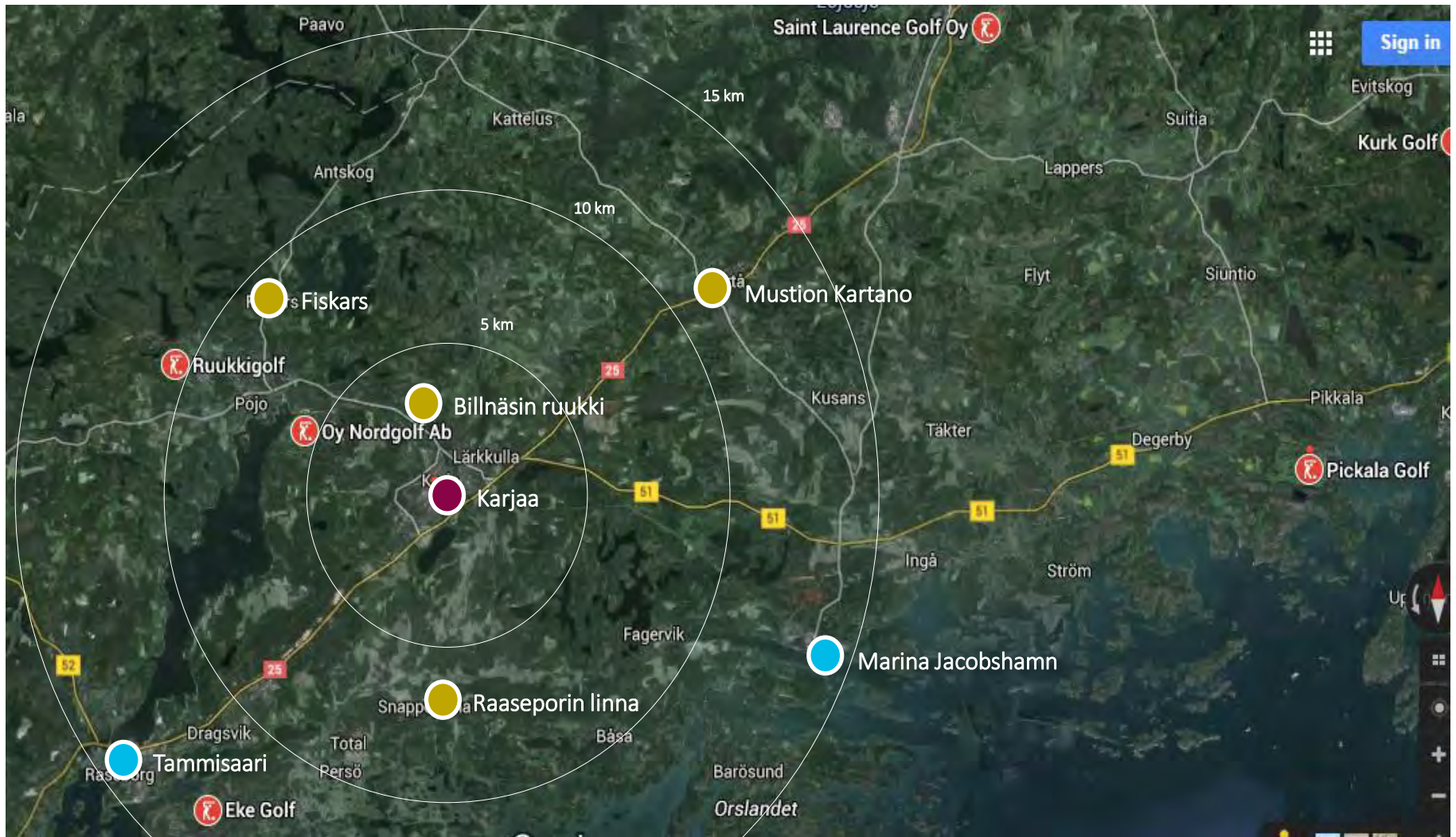
NÄE & KOE



# Tervetuloa meille Raaseporiin

*"Raasepori on Helsingin ja Turun puolivälissä, suomalaisen historian ja kulttuurin pääakselilla. Raaseporissa on kuusi tähteä: Fiskarsin ja Billnäsän ruukit, Raaseporin linnanrauniot, Mustion Linna, Tammisaaren elävä ja pittoreski kaupunki sekä upea saaristo kansallispuistoinen."*

*(kaupungin matkailusivut 11/2015)*



- Karjaa sijaitsee keskellä Länsi Uusimaan Kulttuurikohteita ja lähellä vierasvenesatamia
- Karjaan ympäristössä sijaitsee lukisia matkailukohteita ja -nähtävyyksiä
- Useita golfkenttiä lähietäisyydellä
- Hyvät ratsastus ja pyöräily mahdollisuudet

# Karjaan matkailun SWOT-analyysi

## Vahvuudet

- Sijainti keskellä Raaseporin seudun hienoja kohteita (Fiskars, Billnäs, Tammisaari, Nordcenter jne.)
- Matka-aika pääkaupunkiseudulle vain n. tunnin
- Saavutettavissa junalla, linja-autolla sekä autolla
- Sijainti Etelä-Suomen pyöräilyreittien ja kohteiden keskiössä
- Runsaasti kesäasukkaita

## Mahdollisuudet

- Joukkoliikenteen suosion kasvu
- Pääkaupunkiseudun urbaanit mökkeilijät (minimökit)
- Pyöräilyn suosion kasvu; Raaseporista pyöräilymatkailun etappi
- Kurssit, työpajat, kokoukset
- Päivämatkat Helsingin suunnasta (tapahtumat, outlet -kylä)
- Aseman historiallisen miljööän hyödyntäminen
- Lähiruoka, lähielämykset, lähimatkailu
- Raaseporin alueen matkailustrategian kehittäminen kokonaisuutena, jossa Karjaalla on oma roolinsa

## Heikkoudet

- Karjaalla ei ole omaa matkailuvetonaulaa.
- Karjaalla ei ole majoituskapasiteettia
- *Tavoite ja roadmap* Karjaan matkailun kehittämislle puuttuvat

## Uhat

- Junaliikennevuorojen lakkautus
- Kävijät pääsevät liiankin helposti yöksi Helsinkiin
- Karjaan matkailutarjonta jää Fiskarsin, Billnäsin sekä Tammisaaren varjoon
- Kilpailevat päivämatkat: Tallina ja Porvoo
- Yhteistyötä ja aidosti koordinoitua markkinointia on suomen matkailusektorilla vain vähän.
- Yhteiskunnan tukirahat sirpaloituvat mitä eri hankkeisiin; vetovoimaisten kokonaisuuksien kehittäminen jää tekemättä.



# Matkailutrendejä

(Voodoo Associates 2015)

## **Matkailu, jolla on tarkoitus**

Mitä voin antaa takaisin matkakohteelle?

Mitä voin antaa itselleni?

## **Paikallisuus**

Paikallinen kokemus, alueen maantieteellinen omaleimaisuus

Paikallinen elämys, paikalliset aktiviteetit

Paikallinen ruoka ja kulttuuri

”Kymmenen-kilometrin-hotelli” (kaikki materiaalit ja ruoka tulevat 10 kilometrin säteeltä)

## **Elämys matkailu yli sukupolvirajojen**

Matkaillaan yhdessä perheen kanssa

Eri sukupolville sopivia aktiviteettejä

## **Ekoturismi**

Luonnonarvot

Orgaaninen, lähiruoka, paikalliset tuottajat

Reilun kaupan matkailu

Hiilineutraali matkailu

# Mahdolliset kohderyhmät

Pääkaupunkiseudun urbaanit mökkeilijät

Raaseporin seudun kohteissa kiertävät matkailijat Suomesta ja ulkomailta

Päiväkävijät (houkuttimena esim. Outlet –kylä)

Tapahtumakävijät

Pyörämatkailijat (nuoret, suomalaiset, ulkomaiset, ikäihmiset, perheet)

Koululaisryhmät ja leirikoulut

Yritysten teemapäivät

Seminaarit ja konferenssit

Perhejuhlat ja merkkipäivät

# Sisällöllisiä matkailuideoita; tukikohtana Karjaa

## Aktiviteettilomat

Pyöräily  
Purjehdus  
Golf

**Elämyskierrokset**  
"Ruukin kummitus"  
Finish Gourmet tour and wine tasting

## Käsityö- ja taide uudistuneella Veturitalin alueella

Käsityökurssit  
Taideleirit

**Terveys- ja hyvinvointi**  
Joogaleiri  
Kuntokurssit  
Hyötykasvien keräys ja kokkaus

## Vetovoimaiset tapahtumat

Jazz Marathon  
Ruukki Rock  
Ruukki Light and Sound Show  
Gourmet markkinat  
Sesonkitapahtumat

**Luontokokemus**  
Keräilyretket turisteille ja maahanmuuttajille  
Avantouinti  
Puiden halaus ja metsäterapia

## Päiväretki Karjaalle junalla

Outlet-shoppailua + lounas  
Kierros Raaseporin kohteissa minibussilla, lähtö Karjaan asemalta

**Historialliset tarinalomat**  
"Ruotsin kuninkaan matkassa"

# Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma

Kiinteistötaloudelliset kehittämismahdollisuudet (Luonnos)

20.11.2015

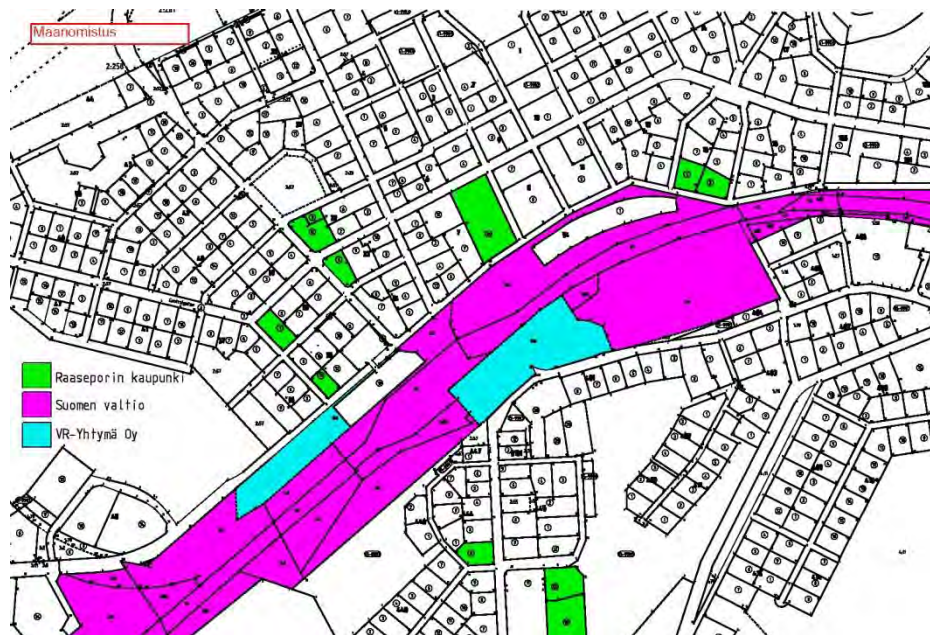
Teemu Vuori

voodooassociates  
rethinking real estate

**S** **SITO**

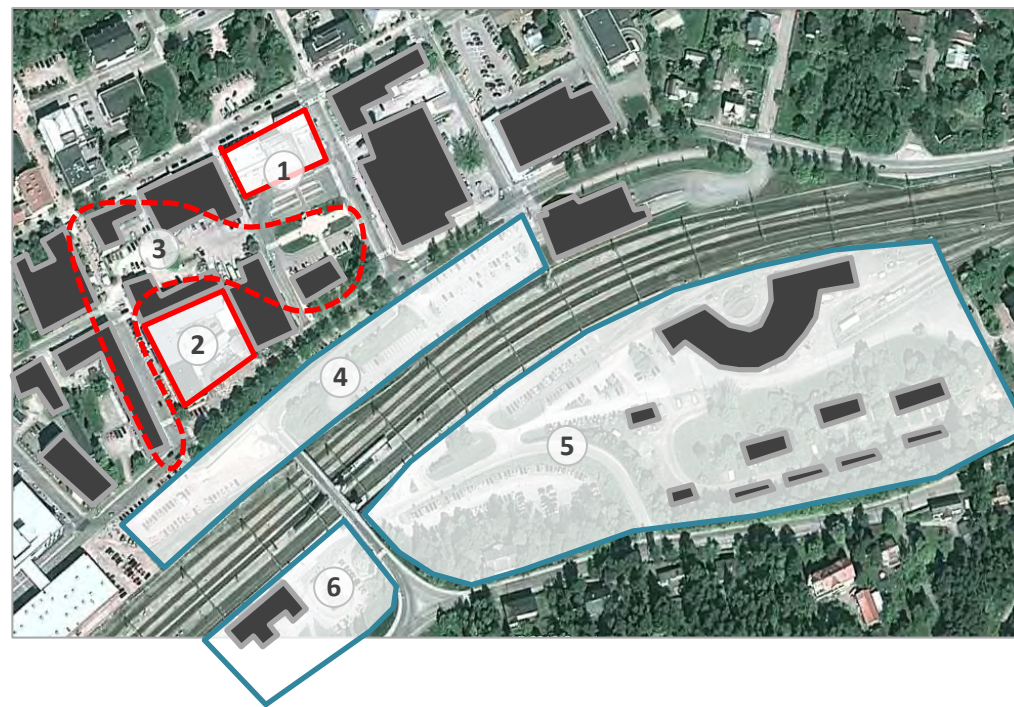
Sito – Parhaan ympäristön tekijät





## Maanomistus

- Suomen valtio ja VR-yhtymä ovat suurimmat maanomistajat alueella
- Mahdollista uudelleenkehittää alueita olemassa olevassa kaupunkirakenteessa kuten Fokus-talo ja Ratakadun ja Kauppiaankadun kolmassa sijaitseva keskustakortteli
- Suositellaan tutkittavaksi mahdollisuuksia tiivistää ja parantaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta Ratakadulla ja Keskuspuiston ympärillä (kts. Selvitys olemassa olevien kiinteistöjen kehityspotentialista)



## Keskeiset kiinteistökehitys alueet

1. Uudelleen kehitetään Fokus-talon tontti
2. Uudelleen kehitetään keskustakortteli
3. Kesustan toimintojen tiivistäminen ja virtaviivaistaminen
4. Uudisrakentamista Ratakadun ja rautatien välissä
5. Uudisrakentamista junaradan eteläpuolella ja olemassa olevien veturitallien yhteydessä
6. Uudisrakentamista ja uusia toimintoja olemassa olevan asemarakennuksen yhteydessä

# Karjaan asemanseudun kehitysstrategia

## 1- Asemanseudun kehittäminen

- Juna-asema ja linja-autoasema, liityntäpysäköinti
- Matkakeskuksessa uusia kaupan- ja palvelutoimintoja

## 2- Kaupunkikuvan parantaminen

- Parannetaan kaupungin imagoa
- Perusparannetaan Kauppiaankatua ja keskusaukiota

## 3- Lisätään Karjaan houkuttelevuutta

- Parannetaan elämänlaatua kaupungissa
- Houkutellaan uusia asukkaita

## 4- Uusi kaupan ja viihteen keskus

- Esim. outlet retail village – ”Lifestyle Outlet”
- Tapahtumia ja kulttuuritarjontaa tukemaan matkailua ja kaupunkikulttuuria

## 5- Karjaasta brandi ja määränpää

- Karjaan brändäys osana Fiskarsin ja Tammisaaren brandiä
- Elämänlaadun, matkailun ja tapahtumien keskus

# Ketä Karjaalle houkutellaan?

## Olemassa oleva väestöpohja

Tarjonta ei vastaa kysyntää

## AXXELL opiskelijat

Opiskelijoita, nuorisoa

## Noria perheitä – Lifestyle

Unelmissa oma talo ja puutarha

Hyviä kouluja ja päiväkoteja

Harrastusmahdollisuuksia ja urheilua

## Eläkeläiset

A – hyväkuntoiset itsenäiset seniorit

B – avun tarpeessa olevat vanhukset

C – muistisairaant ja laitoshoidon tarvitsevat

## Kesäasukkaat

Pitkäaikaiset mökkiläiset

Vierailijat

## Matkailijat

Suomalaiset

Ulkomaalaiset

## Kehitys- ja tilaohjelmia

### Nuoriso

Vapaa-aika

Urheilu – Tietokoneet

### Vanhemmat

Lastenvaatus

Opetus

Sisustus

### Ikäihmiset

Terveyspalvelut

Ravintolat ja kahvilat

### Opiskelijat

Opiskelija-asuminen

Ravintolat ja kahvilat

Viihde ja vapaa-aika

Koulut

Päiväkoti

Harrastukset

Hoivapalvelut

Terveyspalvelut

Matkakeskus, saavutettavuus

Ravintolat ja kahvilat

Tapahtumat, toripäivät

Kulttuuri

## Kiinteistöaloudellisten kehittämismahdollisuuksien yhteenveto:

- Kaupan toimintojen tulee tukea kaupungin keskustan elävöittämistä
- Kaupan toiminnat tulee ohjelmoida ja mitoittaa vastaamaan tarpeita
- Luodaan paikkoja tapahtumille ja aktiviteeteille
  
- Asuminen ja palvelut ovat kiinteistökehityksen keskiössä
- Nuorten perheiden houkuttelevuus alueelle pääkaupunkiseudulta
- Vanhusten asumisessa ja hoidossa mahdollisuuksia löytää uusia konsepteja, jotka tekevät Karjaasta houkuttelevan kohteen
  
- Karjaalle pääsee Helsingistä tunnissa junalla! Etsitään omalaatuisia toimintoja, jotka houkutelevat operaattoreita ja asiakkaita pääkaupunkiseudulta esim:
  - Outlet Village "lifestyle"
  - Vanhusten ja muistisairaiden kylä "quality of life"
  - Asemakylä "affordable quality housing"



# Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma

Liikenne-, pysäköinti- ja saavutettavuusselvitys  
12.11.2015

Kaisa Lahti (Liikenne)  
Pekka Mantere (Silta)



Sito – Parhaan ympäristön tekijät



# Sisällysluettelo

- Nykyinen matkakeskus
- Joukkoliikenne
- Radan ylikulkusilta
- Tavarajunaliikenne
- Ajoneuvoliikenne
- Pysäköinti
- Jalankulku ja pyöräily



# 1. Nykyinen matkakeskus

Linja-autoaseman ja rautatieaseman välinen kävelyetäisyys on noin 350 metriä

Linja-autoasema

- Viisi lähtölaituria
- Ruuhkatuntina lähtee arviolta noin kymmenkunta autoa

*Paikallisliikenneliitto: Lähtölaiturin välityskyky= 10 bussia/h/laituripaikka ja tulolaiturin välityskyky= 30 bussia/h/laituripaikka*

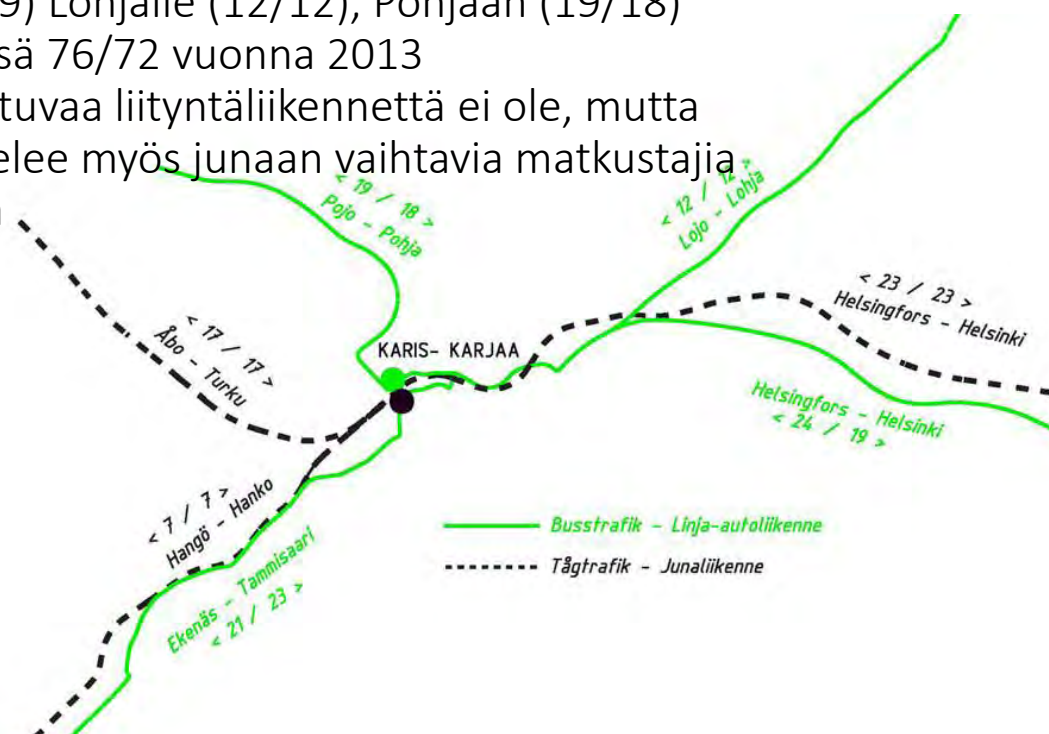
Rautatieasema

- Kaksi henkilöliikenteen laituria
- Asema sijaitsee radan eteläpuolella, Karjaan keskustoiminnot radan pohjoispuolella
- Alimittainen, kapea ylikulku radan etelä- ja pohjoispuolen välissä
- Alikulku laitureiden välissä, hissiyhteys ylikulkuun
- Alikulun vapaa leveys 5 metriä, vapaa korkeus 4,1 metriä, kokonaispituus 36 metriä (Sillan rakennekortti)
- Ei esteetöntä yhteyttä pohjoispuolelta laitureille

## 2. Joukkoliikenne

- Karjaan joukkoliikennejärjestelmä rakentuu vahvasti junaliikenteen varaan
- Nykyisin noin 25 junaä päivittäin sekä Helsinkiin että Turkuun
- Y-junien loppuminen vähentää junavuoroja vajaalla 10 vuorolla yhteen suuntaan
- Junaliikennettä Hangon ja Karjaan välillä on noin 15 vuoroä päivässä
- Linja-autoliikennettä on eniten Tammisaaren ja Karjaan välillä, yli 20 vuoroä arkipäivänä (21/23 vuonna 2013)
- Linja-autoliikennettä Helsinkiin (24/19) Lohjalle (12/12), Pohjaan (19/18)
- Yhteensä linja-autoliikennettä päivässä 76/72 vuonna 2013
- Varsinaista rautatieasemalle suuntautuvaa liityntäliikennettä ei ole, mutta kuntakeskusten välinen liikenne palvelee myös junaan vaihtavia matkustajia
- Karjaan asemalla on viisi lähtölaituria joka lienee riittävä

Kuva: Joukkoliikenteen liikennöintiheys/vrk, 2013  
(Kehityskuva, Karjaan keskus, luonnos 26.5.2015)



# 3. Radan ylikulkusilta 1/4

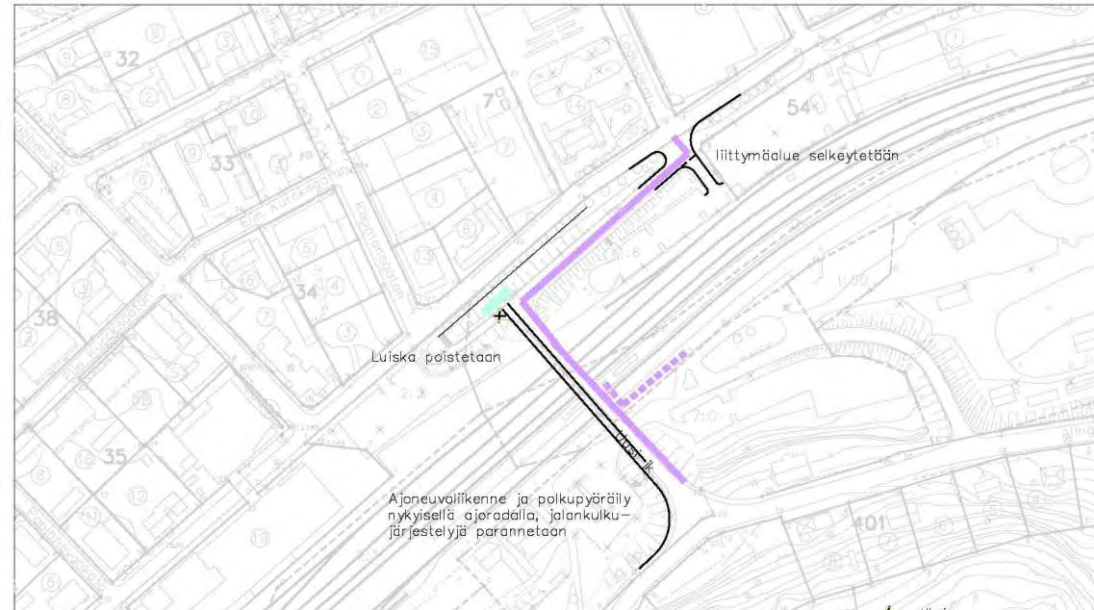
- Teräsbetoninen nivelpalkkikehäsilta, rakennusvuosi 1932
- Saneerattu 90-luvulla, jolloin hissit ja laitureiden välinen alikulku on rakennettu
- Vapaa korkeus 5,55 m
- Alustava korjauskustannusarvio 600 – 900 000 euroa (*Vahanen: Karjaan aseman ylikulkusilta, Erikoistarkastus 11.8.2012*)
- Sillan uusiminen 1 600 000 euroa (*Sillan kustannusarviointia 2011, ei sisällä rampin toimenpiteitä*)
- Sillan korjaus ja leventäminen on noin 1 114 000 euroa (*Sillan kustannusarviointia 2011*)
- Sillan liikenteellinen mitoitus ei täytä ohjearvoja, ajokaistat ja jalkakäytävät ovat liian kapeita
- Sillan rakenteellinen mitoitus ei täytä nykyisiä ohjearvoja
- Vaihtoehtoista paikkaa sillalle on vaikea löytää maankäytön ja isojen korkeuserojen takia
- Sillan ylittävä liikennemäärä ei ole tiedossa



# 3. Radan ylikulkusilta 2/4

## A. Nykyinen silta saneerataan ja levennetään eteläistä jalkakäytävää

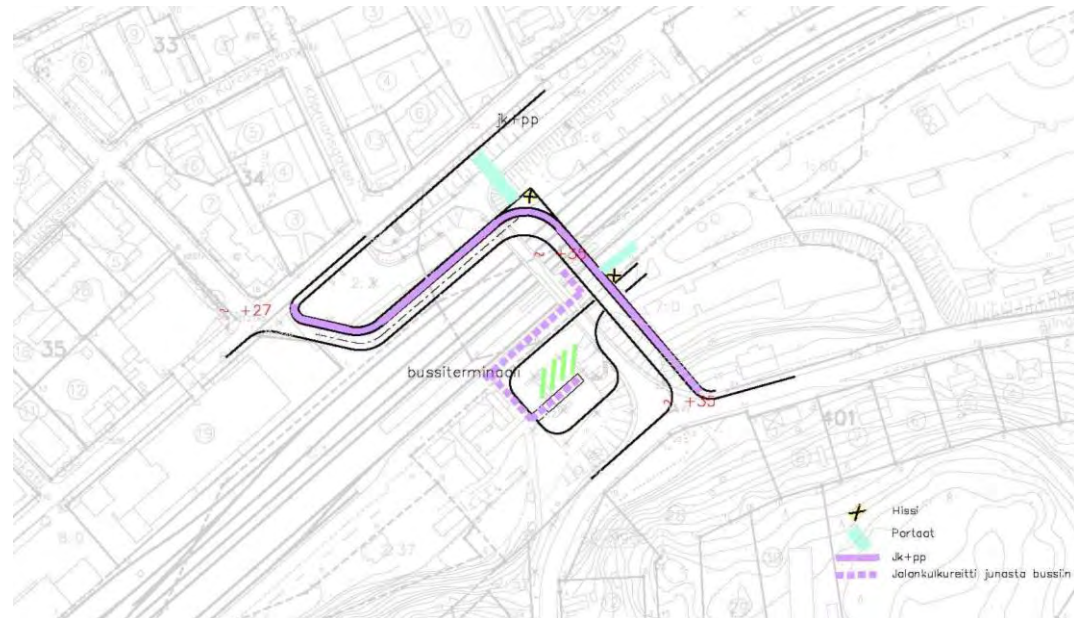
- Parannetaan jalankulun olosuhteita
- Säilytetään nykyiset hissit ja alikulku
- Hintaluokkaa lähes sama kuin uuden rakentaminen
- Koko sillan uusiminen kuitenkin lähitulevaisuudessa (sillan ikä noin 100 vuotta)
- Karkea hinta-arvio 2 M€ (2015)



# 3. Radan ylikulkusilta 3/4

## B. Uusi silta

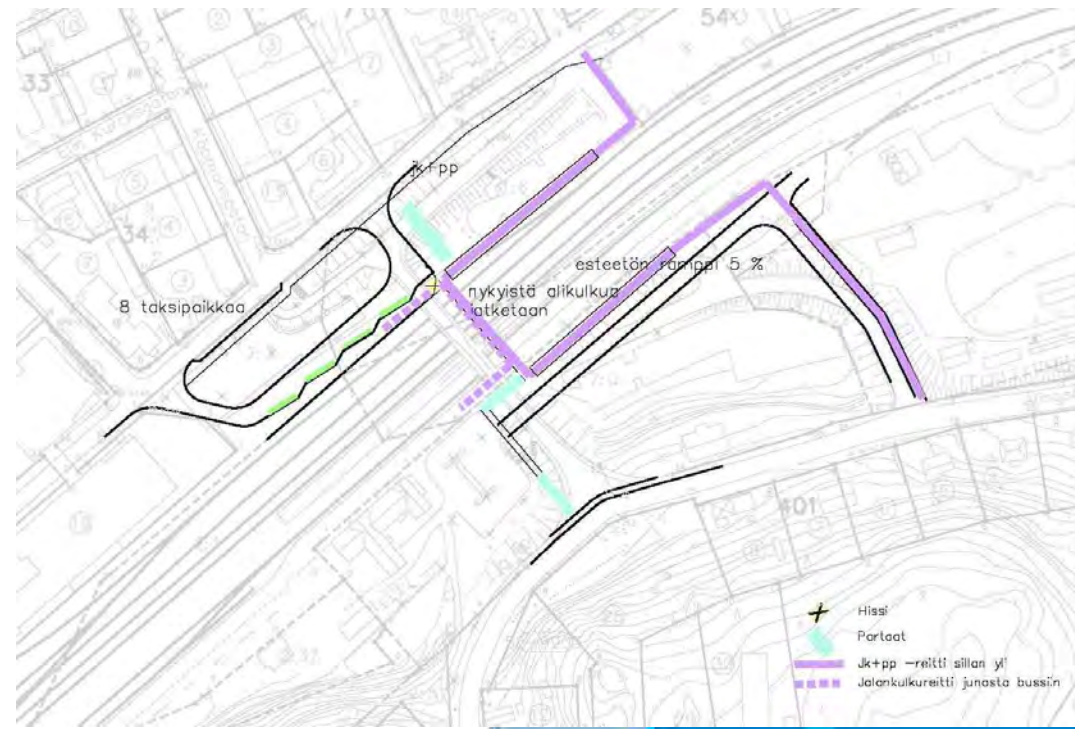
- Parannetaan ajoneuvoliikenteen olosuhteita
- Nousee nykyistä siltaa korkeammalle
- Voidaan vaikuttaa sillan ulkonäköön
- Karkea hinta-arvio 6 M€ (2015)



# 3. Radan ylikulkusilta 4/4

## C. Ei siltaa, pidennetään nykyistä alikulkua

- Antaa enemmän mahdollisuuksia kehittää maankäyttöä aseman ympäristössä
- Erityisesti pyöräilijöiden olosuhteet heikkenevät
- Maastomuodot eivät tue tätä ratkaisua
- Karkea hinta-arvio 2 M€ (2015)
- Ajoneuvoliikenteen yhteyden poistamisen vaikutukset tutkittava tarkemmin



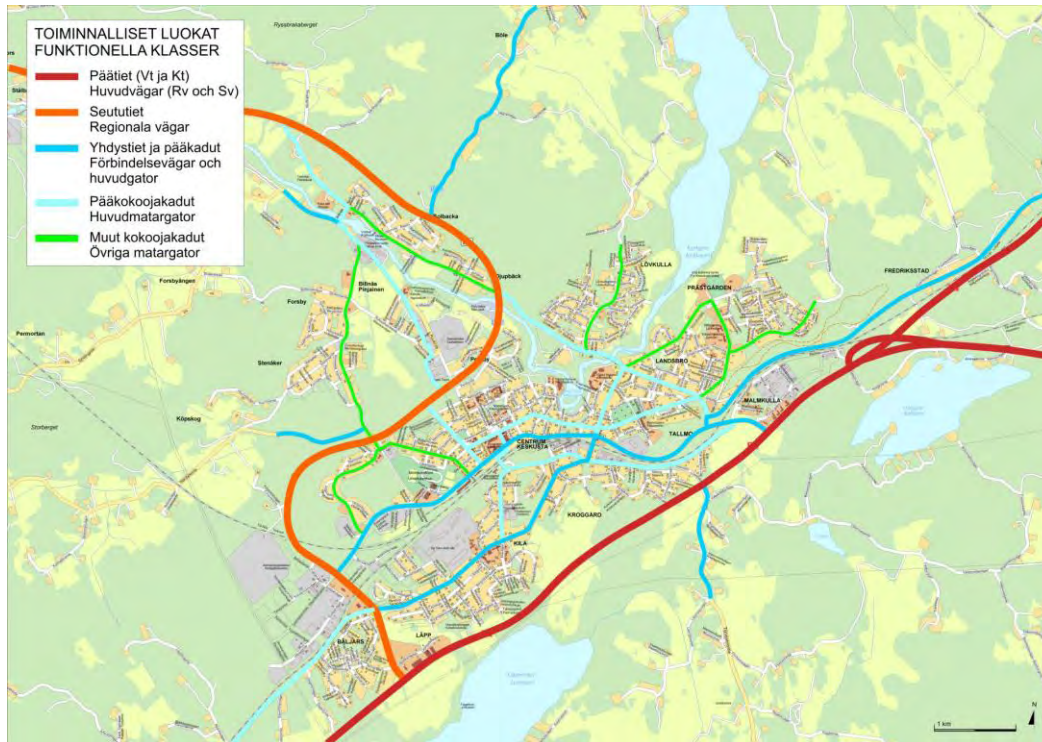


# 4. Tavarajunaliikenne

- Karjaa sijaitsee Helsinki-Turku ja Hyvinkää-Hanko ratojen risteämiskohdassa
  - Helsinki-Turku –välillä on sekä henkilö- että rahtiliikennettä
  - Rataosalla Hyvinkää-Karjaa on vain tavarajunaliikennettä
  - Rataosalla Karjaa-Hanko on tavaraliikenteen ohessa myös kiskobusseilla hoidettavaa henkilöjunaliikennettä
  - Hyvinkää-Hanko –radan sähköistystä suunnitellaan, sähköistys vähentäisi tavarajunien päästöjä noin 75 %
  - Hyvinkää-Hanko –radan tärkeimpiä kuljetuksia ovat metsäteollisuuden paperin vientikuljetukset , metallien kuljetukset sekä raakapuunkuljetuksia
  - Karjaan terminaalissa lastataan raakapuuta
  - Hyvinkää-Hanko –radalla liikennöi yli 100 tavarajunaa viikossa
- *Lähde: Hyvinkää-Hanko –radan sähköistyksen yhteiskuntataloudellisen kannattavuuden arviointi (Ramboll 2014)*

# 5. Ajoneuvoliikenne 1/3

- Keskustan liikennemäärät ovat pieniä (alle 10 000 autoa/vrk), kapasiteettiongelmia kaduilla ei ole
- Keskustan kadut ovat osin kapeita, tämä voi osaltaan hidastaa ajonopeuksia



Kuva: Katujen toiminnalliset luokat (Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010)

# 5. Ajoneuvoliikenne 2/3

- Vuosina 2004-2008 eniten onnettomuuksia sattui Maasillantien ja Keskuskadun liittymässä (10 onnettomuutta) sekä Ratakadun ja Nils Grabbenkadun liittymässä (5 onnettomuutta)
- Onnettomuustilastoissa näkyi Ratakadun ja Laaksokadun liittymä (Kilantien ramppi) (3 onnettomuutta)
- Nykyinen rautatieaseman yhteydessä keskustassa oleva Kilantien ylikulku alimittainen, kapea ja ramppiyhteys Ratakadulle puutteellinen ja sekava
- Sillan yli kulkee myös linja-autoliikennettä
- Kilantien ylikulun tärkeys ja rooli Keskustan ajoneuvoliikenteen yhteytenä?

# 5. Ajoneuvoliikenne 3/3

- Keskusta-alueella yksi hyvä radan alittava yhteys: Maasillantien alikulku
- Rautatieaseman itäpuolella olevalle Maasillantien alikululle on matkaa rautatieasemalta noin 800 metriä
- Rautatieaseman länsipuolella olevalle Mt 111 alikululle on matkaa asemalta lähes 3 km
- Karjaan liikennejärjestelmä suosii autoliikennettä
- *Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010:*
  - *Autonomistus Karjaalla koko maan keskitasoa korkeampi*
  - *Myös lyhyet, alle 3 km matkoista lähes 70 % tehdään Karjaalla autoilla, alla kilometrin matkoista 40 %*
  - *HSL:n tutkimus: Työmatkoja tehtäisiin mielellään myös pyörällä tai joukkoliikenteellä, mikäli siihen olisi houkuttelevat edellytykset*

# 6. Pysäköinti 1/2

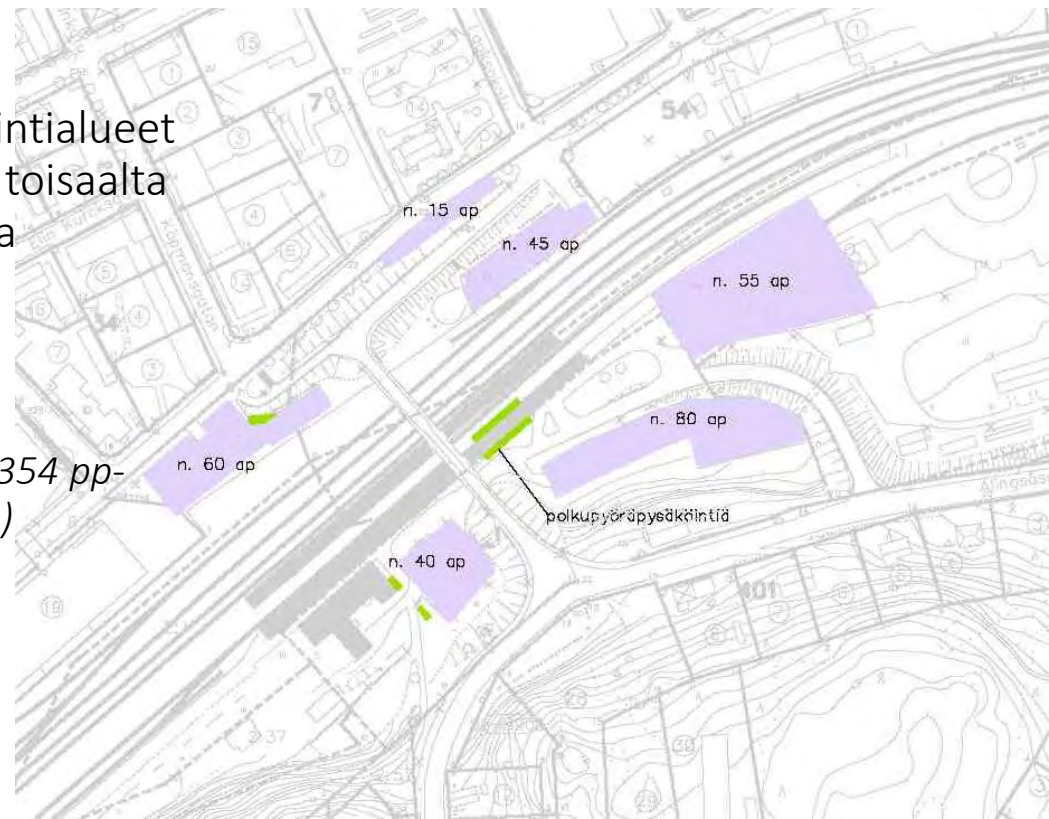
- Keskustassa pysäköintiä on sekä kadunvarsilla, että pysäköintialueilla
- Kaikki pysäköinti on ilmaista
- Osa keskustan pysäköintialueista on rakentamattomia tontteja, jotka tulevaisuudessa rakennetaan ja pysäköinti poistuu
  - > onko keskustassa asioiville tämän jälkeen riittävästi pysäköintipaikkoja?
- Ratakadun ja rautatien välisellä alueella runsaasti sekä liityntä- että asiointipysäköintiä
- Radan eteläpuolelle runsaasti liityntäpysäköintipaikkoja

# 6. Pysäköinti2/2

- VR:n tietojen mukaan alueella on 100 henkilöautojen ja 80 polkupyörien liityntäpysäköintipaikkaa
- Radan molemmin puolin aseman läheisyydessä arviolta noin 300 rajoittamatonta pysäköintipaikkaa
- Varsinkin aseman yhteydessä pysäköintialueet ajoväyliseen ovat väljiä ja tilaavieviä, toisaalta alueiden välissä runsaasti viheralueita

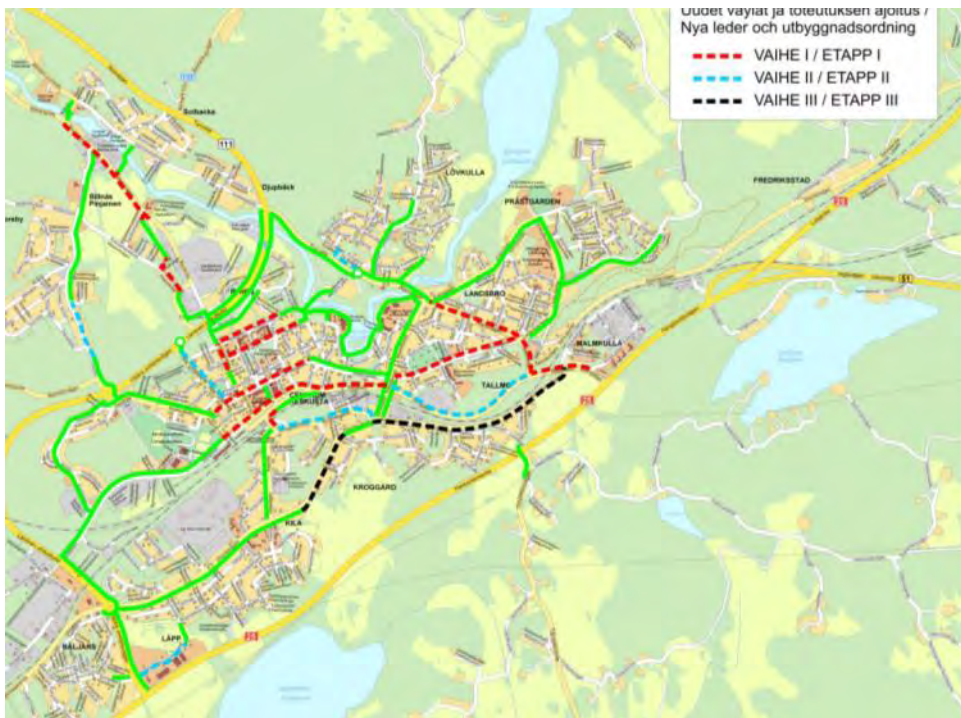
*Pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueen liityntäpysäköintiselvitys 2008:*

- Karjaalla 300 henkilöautopaikkaa
- Vertailukohde Kirkkonummi, 618 auto- ja 354 pp-pysäköintiä (kuntakeskus 15 000 asukasta)



# 7. Jalankulku ja pyöräily

- Selkeää pyöräteiden pääverkkoa ei ole
- Pyörätieyhteydet rautatieasemalle puutteelliset
- Pyörätieverkon kehittämissuunnitelmassa Ratakadun pyörätieyhteys esitetty ensimmäisen vaiheen toteutuksessa



*Kuva: Nykyiset ja rakennettavat pyörätiet (Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010)*

# 7. Jalankulku ja pyöräily 2/3

- Nykyinen radan ylittävä silta (Kilantie) ei täytä esteettömyysvaatimuksia, keskustan puolelta yhteys vaikea tai mahdoton liikuntaesteelliselle
- Kauppiaankadulle tuleva ramppi erityisen jyrkkä
- Radan pohjoispuolella polkupyöräpysäköintiä hyvin vähän
- Radan eteläpuolella rautatieaseman yhteydessä pp-pysäköintipaikkoja VR:n mukaan noin 80 paikkaa
- Laitureita lähinnä olevat paikat ovat täysiä
- Puutteelliset pyöräilyverkon yhteydet ja vähäiset pysäköintipaikat voivat rajoittaa pyöräilyä liityntäliikenteessä



# 7. Jalankulku ja pyöräily 3/3

*Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010:*

- *Myös lyhyet, alle 3 km matkoista lähes 70 % tehdään Karjaalla autoilla, alla kilometrin matkoista 40 %*
- *HSL:n tutkimus: Työmatkoja tehtäisiin mielellään myös pyörällä tai joukkoliikenteellä, mikäli siihen olisi houkuttelevat edellytykset*



*Kuva: Etäisyydet Karjaan rautatieasemalta (Kehityskuva, Karjaan keskus, luonnos 26.5.2015)*

# Karjaan matkakeskus

Rakennettavuusselvitys

Sisko Hovila, Jarkko Kukkola (paikkatieto), Olli Kontkanen&Jarno Kokkonen (Melu ja värinä), Elina Kerko (PIMA), Tero Forssell (GEO)

27.10.2015



Sito – Parhaan ympäristön tekijät



# Käsiteltävät aiheet

- Maakuntakaava
- Maankäytön kehityskuva 2015
- Yleiskaavatilanne
- Asemakaavatilanne
- RKY-alueet ja suojelukohteet
- Luonnonsuojelu
- Muinaisjäännökset
- Maaperä
- Kallioperä
- Pilaantuneet maat
- Pohja- ja pintavesi
- Melu ja värinä

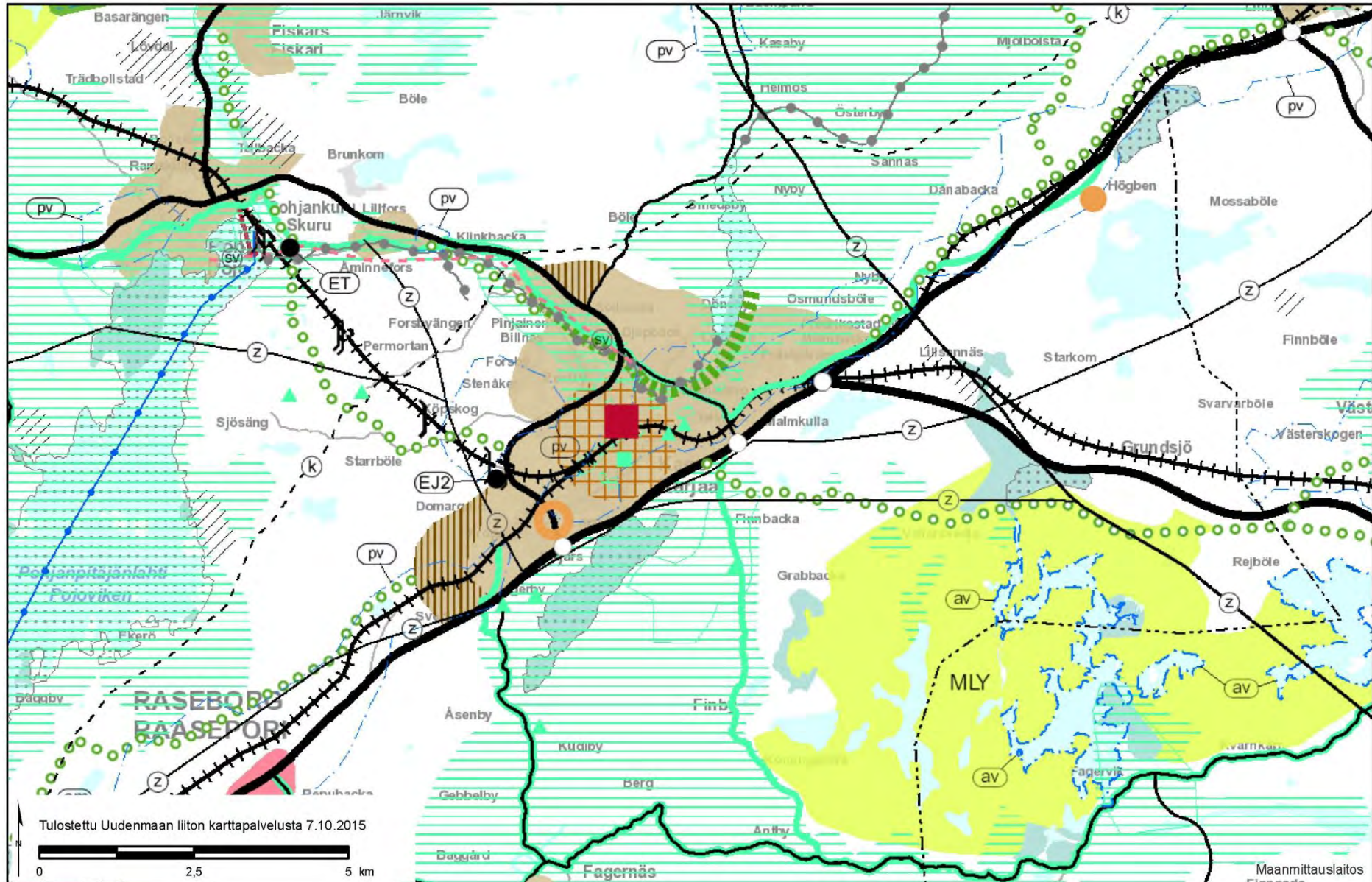


## 2. vaihemaakuntakaava, YM 30.10.2014

- Karjaan keskustan alueelle on vaihemaakuntakaavassa lisätty tiivistettävän alueen merkintä. (Kehityskuvan suunnittelualue.) Tiivistettävän alueen merkintä osoitetaan taajama-alueelle, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.
- Keskustatoimintojen alueen merkintä on 2. vaihemaakuntakaavassa kumottu ja se on korvattu uudella keskustatoimintojen merkinnällä, joka mahdollistaa Karjaan keskustan alueelle yhteensä 30 000 k-m<sup>2</sup> merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen. (Hangontien ja tien 111 risteyksen tuntumaan.)



# Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



# Kehityskuva, luonnos 2015

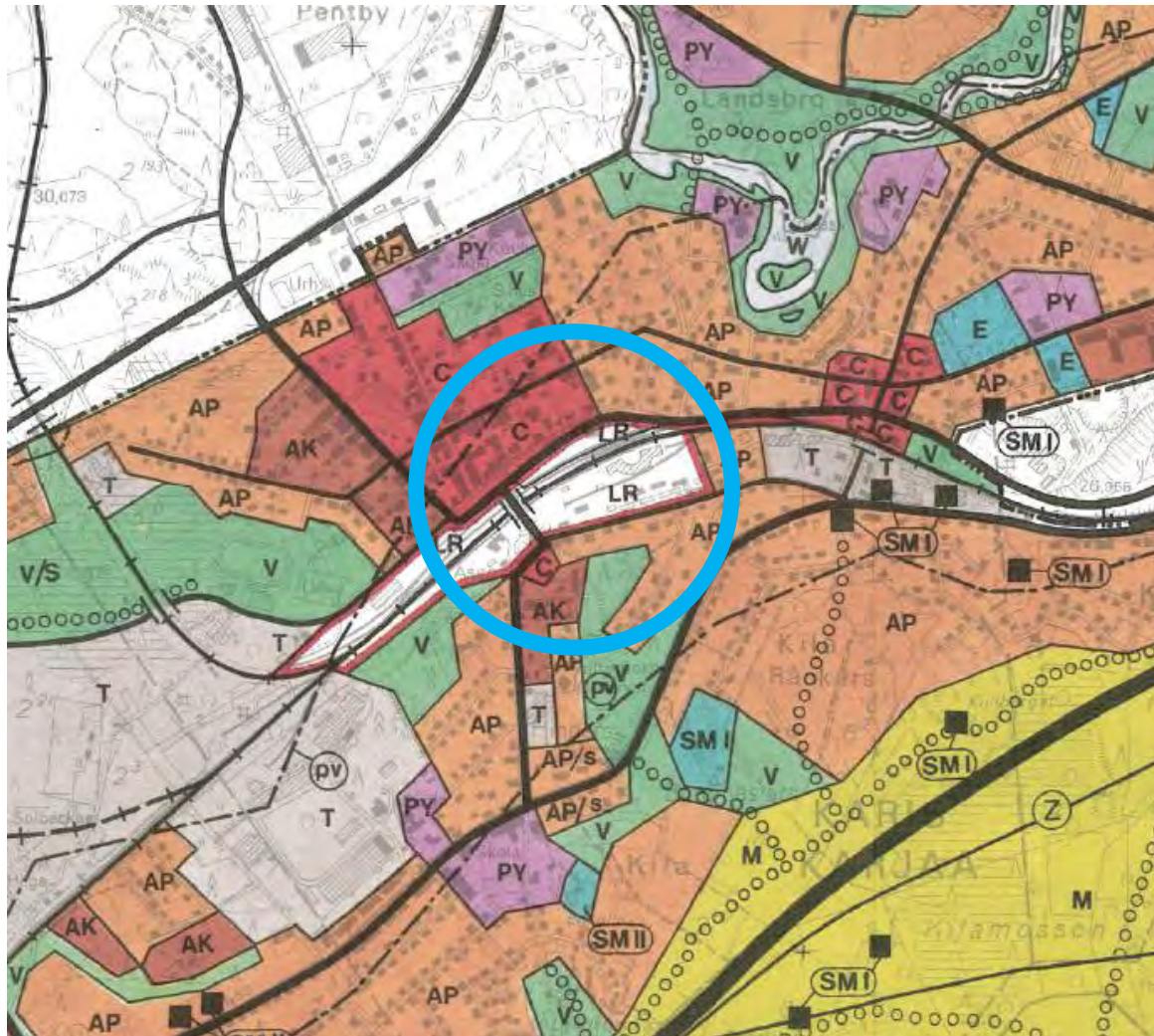
BILAGA / LIITE 2.

MARKANVÄNDNINGENS UTVECKLINGSBILD / MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA



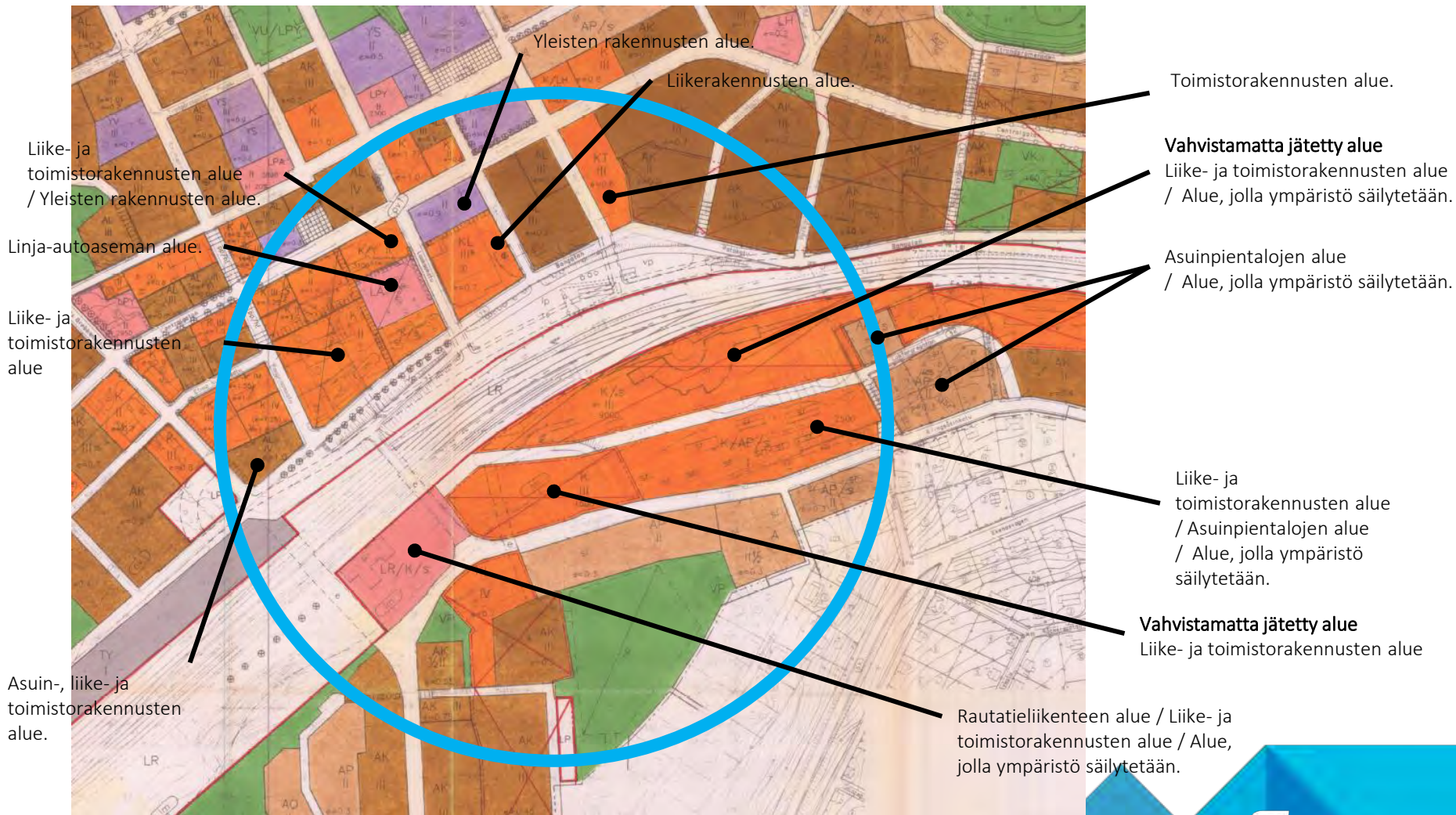
- Matkakeskuksen alue palvelukeskustaa (oranssi), jonka ympärillä on yhtiömuotoisen asumisen aluetta (ruskea) ja pientaloaluetta (keltainen)

# Keskustan yleiskaava, kv 16.2.1987



- Keskustatoimintojen aluetta
- Pientalovaltaista asuntoaluetta
- Rautatieliikenteen aluetta
- Kerrostalovaltaista asuinalue
- Virkistysaluetta

# Keskustan osayleiskaava, kv 9.2.1998





# Ajantasa-asemakaava, kaavat 1941-2008



- Muutokset osayleiskaavasta asemakaavaan:
  - Kaupan muutos asumiskäyttöön
  - Pienemmistä kaupan yksiköistä muutos suuryksikköön

- AL->KM
- KL-9
- Y-2 (->K/Y+LA+K/s)
- AKR (->A)
- AK (->AP)

# Suojellut alueet RKY



MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



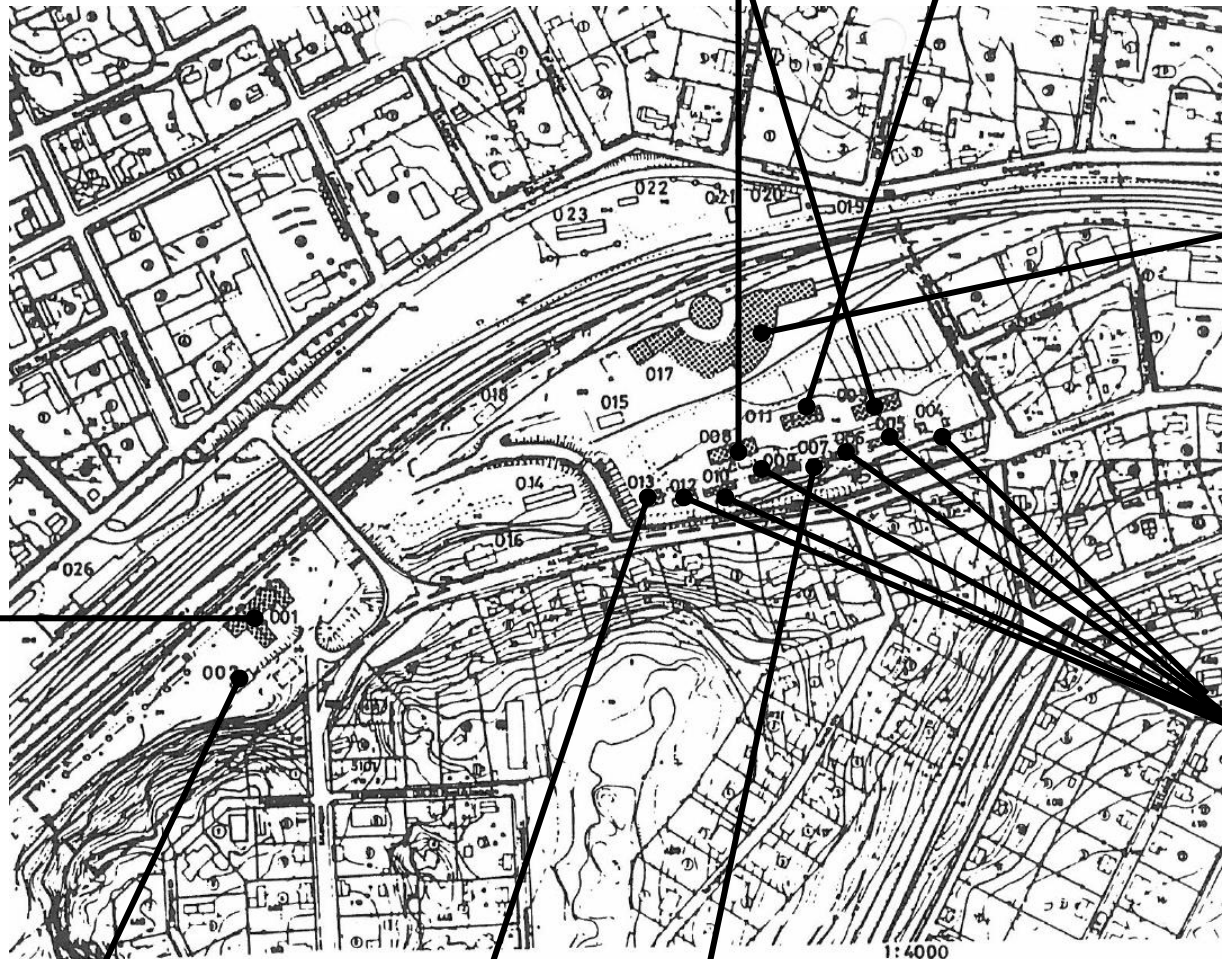
0 250 m

pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanro MML/VIR/MYY/258/08

# Suojeluesitys, MV 1997

Asuinkasarmit 1898

Asuinrakennus 1941



Asemarakennus,  
aseman puisto  
lehmukseen ja  
muine  
istutuksineen

Veturitali, vanhin  
osa 1898. Vesitorni  
1910.

Talusrakennuksia ja  
kellareita 1898.  
"Kujanne/kyläräitti,  
joka keskitetysti  
välittää kaikki  
vuosisadan vaihteen  
VR-läisten  
asuinalueen  
rakennustyypit."

Talusrakennus 1898

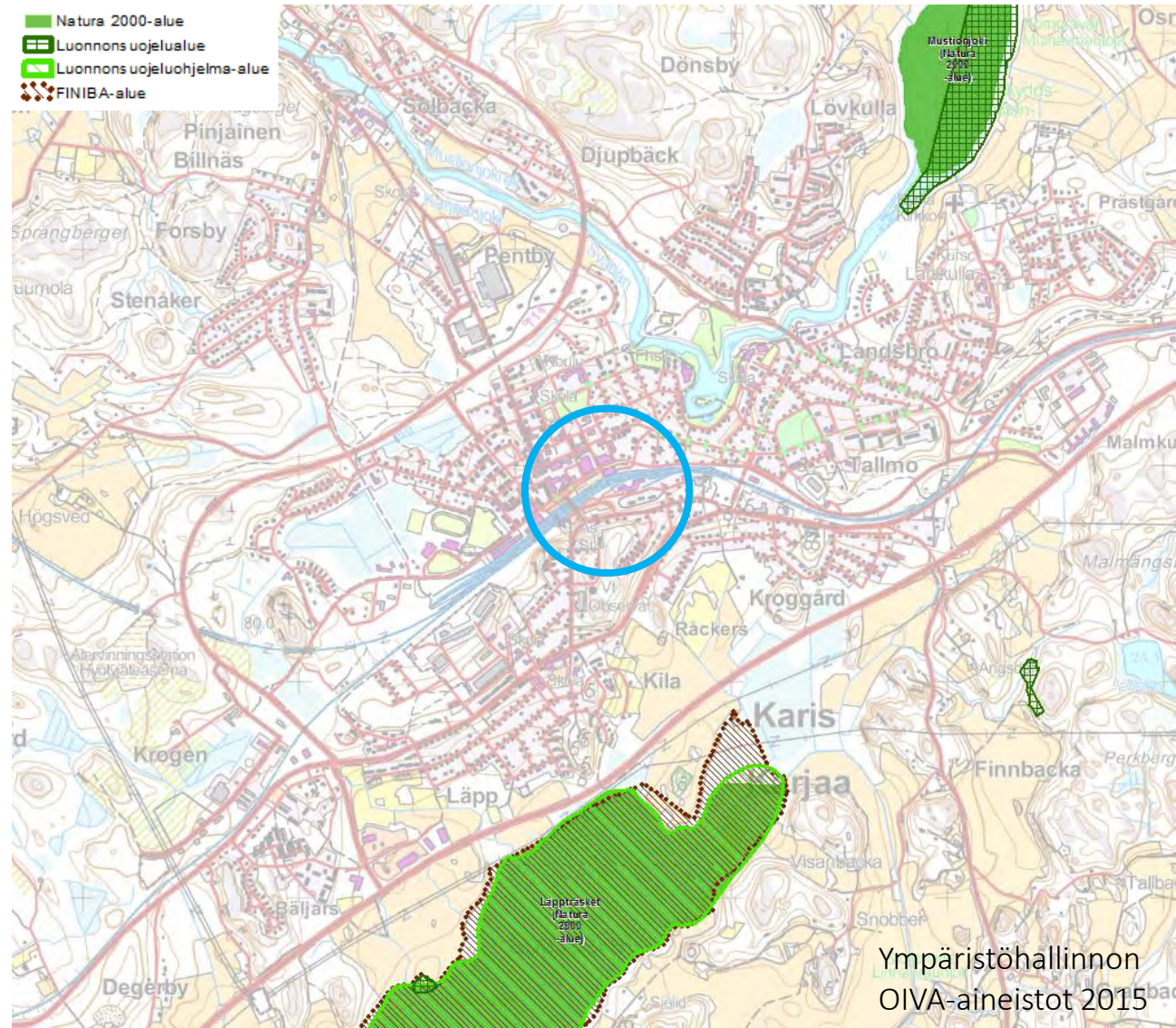
Sauna 1898

Talusrakennus 1926

1:4000  
0 10 50 100 200m  
Museovirasto 1990

# Suojellut alueet, luonto

- Suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontoalueita



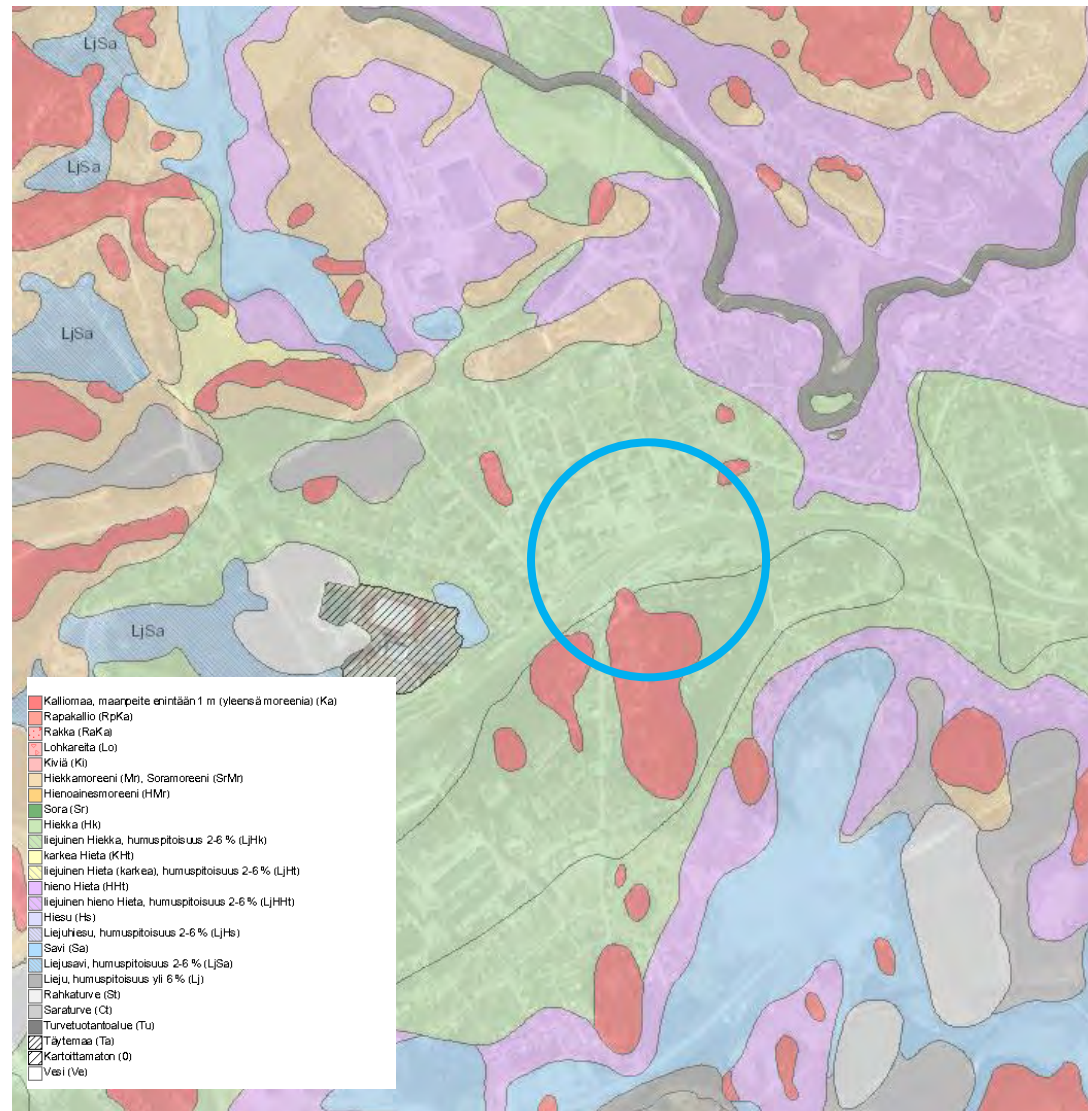
# Muinaisjännökset

- Suunnittelualueella ei ole tunnettuja muinaisjännöksiä (Museovirasto 2015)



# Maaperä

- Alue on Salpausselän reunamuodostumaa
- Maaperäkartan 1:20 000 mukaan alueen maaperä on silttiä, hiekkaa ja kalliota (GTK 2015)
- Veturitallien alueella on pääosin 1-2 metrin paksuinen täyttömaakerros, jonka alla maaperä on silttiä tai savea. Savikerroksen alla on n. 5-10 m syvyydessä karkeampirakenteinen pohjavettä varastoiva maakerros (Ramboll 2011).
- Rakennukset perustetaan tukipaaluille



# Kallioperä

- Kallioperäkartan 1:200 000 mukaan suunnittelualueen kallioperä on mikroliinigraniittia, joka on osaksi granaattipitoista (GTK 2015)

# Mahdolliset pilaantuneet maat

Ympäristökarttapalvelu Karpalo  
07-loka-2015

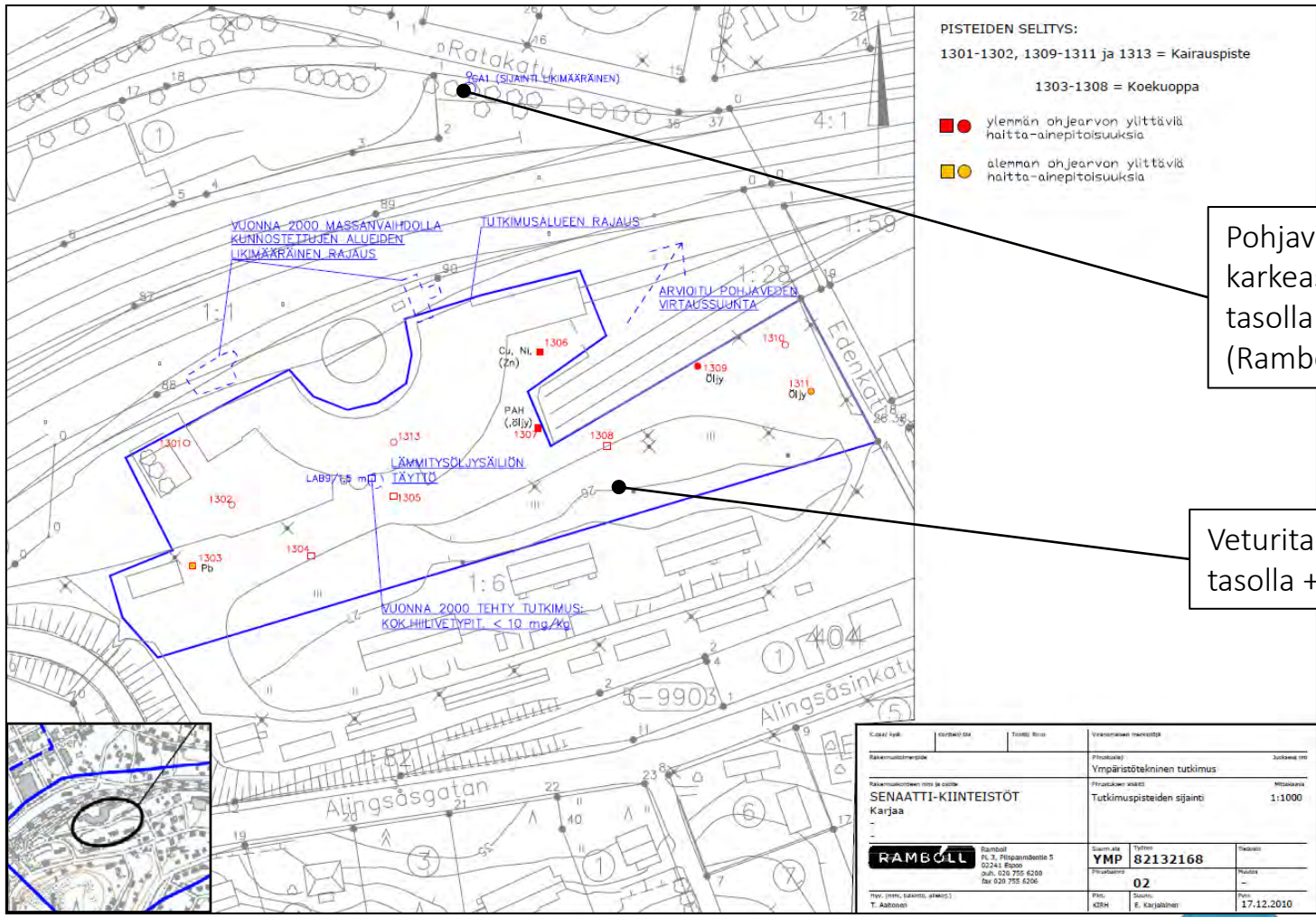


- Pisteet eivät kerro mahdollisen pilaantuneen maan laajuutta eikä vakavuutta
- Osa pisteistä voi olla osittain tai kokonaan kunnostettu (esim. Axxell)



# Karjaan veturitalli – Maaperän pilaantuneisuustutkimus

Ramboll 2011



Pohjavedenpinnantasokarkeasti arvioiden tasolla +25 (Ramboll 2011)

Veturitallien piha noin tasolla +26

# Karjaan veturitalli – Maaperän pilaantuneisuustutkimus

Ramboll 2011

- Tutkimuksen perusteella alueella arvioidaan olevan n. 4 000 m<sup>3</sup> (n. 8 000t) maata, jossa haitta-ainepitoisuudet ovat alempien ja ylempien ohjearvojen välissä
- n. 5000 m<sup>3</sup> (10 000t) maata, jossa haitta-ainepitoisuudet ylittävät ylemmät ohjearvot
- Todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet ovat täyttömaakerroksessa
- Kohteen haitta-aineista aiheutuvista riskeistä on tehtävä tarkennettu riskinarviointi, jonka alueella arvioidaan, onko alueella kunnostustarvetta

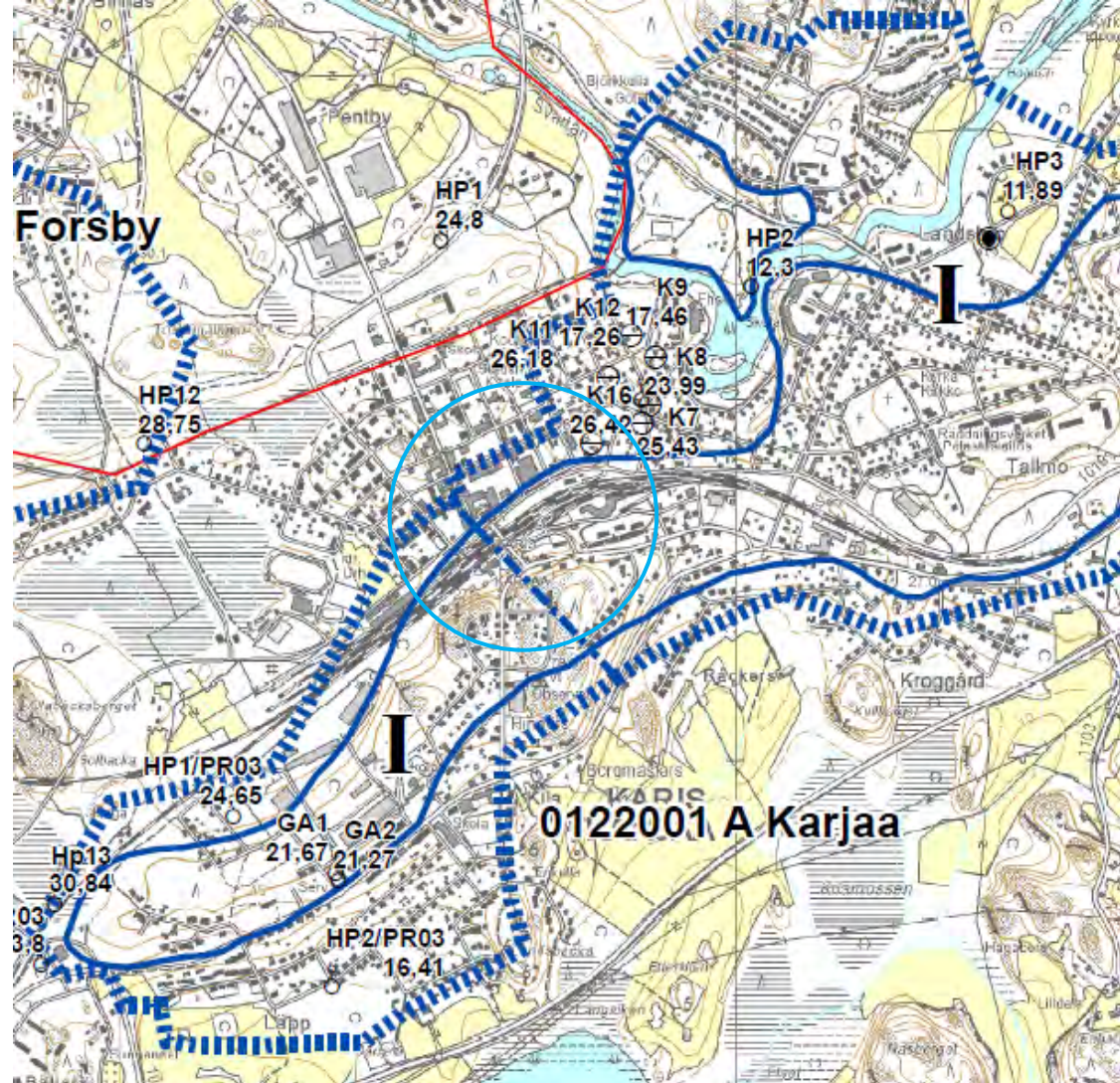
*Alempi ohjearvo = maa pilaantunut, ellei aluetta käytetä teollisuus-, varasto- tai liikennealueena  
Ylempi ohjearvo = maa pilaantunut alueella, jota käytetään teollisuus-, varasto tai liikennealueena*

# Veturitallit - Riskinarviointi Golder Associates luonnos 2013

- Merkittävää haitta-aineiden kulkeutumisriskiä ei arvioida muodostuvan
- Laskennan mukaan terveysriskit eivät ole hyväksyttävällä tasolla. Kohteessa on tarkastelun mukaan toteutettava riskinhallintatoimenpiteitä, jos alue halutaan ottaa asuinkäyttöön. Terveysriskin kannalta ainoa oleellinen altistusreitti on suora kosketus.
- Eliöstöä ei tässä kohteessa todettu altistujaksi.
- Suora kosketus haitta-ainepitoiseen pintamaahan estyy, jos alueelle tulee päällyste, esim. asfaltointi tai kasvukerros viheralueita varten. Myös haitta-ainepitoisen pintamaan poistaminen ja korvaaminen pilaantumattomalla täyttömaalla estää altistuksen ja on riittävä riskinhallintatoimenpide.
- Pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi on tehty ottaen huomioon kohteen suunniteltu maankäyttö (asuin- ja harrastekäyttö). Mikäli kohteen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi suunnitellusta, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tarkistettava uudelleen.

# Pohjavesialueet

- Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella
- Pohjaveden arvioitu virtaussuunta veturitalliin alueella on koilliseen kohti Mustionjokea (Ramboll, 2011)
- Jos nykyistä alikulkutunnelia halutaan jatkaa, on hankittava tunnelin suunnitelmat
  - Alikulkutunnelia on mahdollista jatkaa nykyisellä rakenneperiaatteella
  - Jos nykyinen on aiheuttanut pohjaveden alenemista (ei vesieristetty), ei jatkaminen aiheuta tilanteeseen muutosta
  - Vesieristetty → jatkaminen tulee olemaan kallista
- Pohjavesiolosuhteet ja pohjamaan vedenläpäisevyys tulee selvittää tarkemmin jatkosuunnittelussa, mikäli päädytään muunlaiseen maanalaiseen rakentamiseen
  - Onko alueella vedenottamoita?



UUDENMAAN  
YMPÄRISTÖKESKUS  
NYLANDS  
MILJÖCENTRAL

KARJAA/Karjaa/ 0122001 A I-Ik

Yleiskartta

1:25 000

12.9.2007 M.Orvomaa

©Genimap Oy, Lupa L4650/02

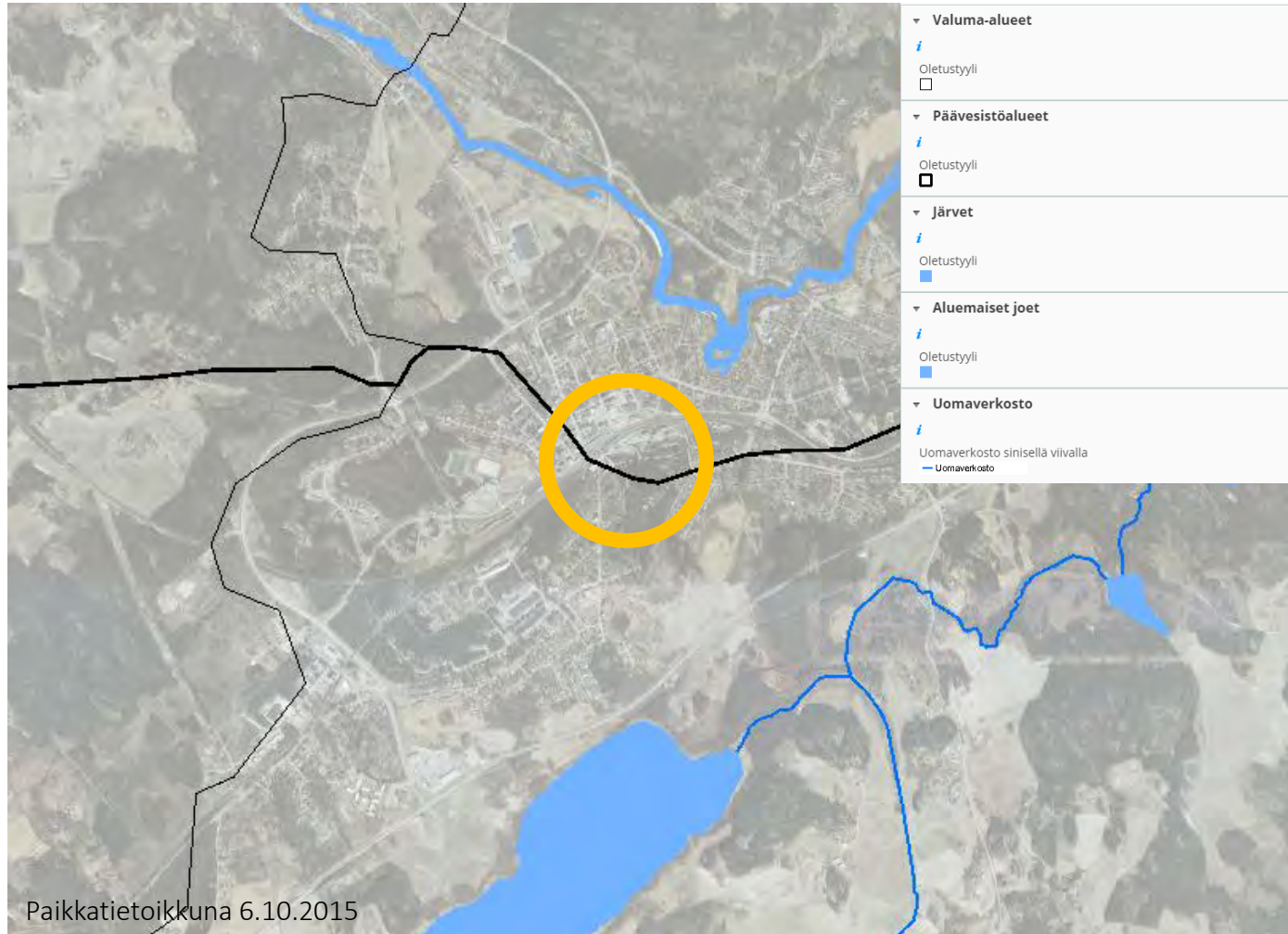
©Maanmittauslaitos lupa nro 7/MYY/07

©SYKE, Uudenmaan ympäristökeskus

- Pohjavesiputki
- ⊖ Pohjavesikaivo
- Pohjavedenottamo
- ⊞ Kallio- tai porakaivo
- ⊙ Tutkittu vedenottamon paikka

- Pohjavesialueen raja
- Pohjavesialueiden välinen raja
- Pohjavesialueiden välinen raja
- Pohjavesialueen muoostusmuutoksen raja
- Kuntaraja
- Vesiotkmuodollisen suoj-alueen raja

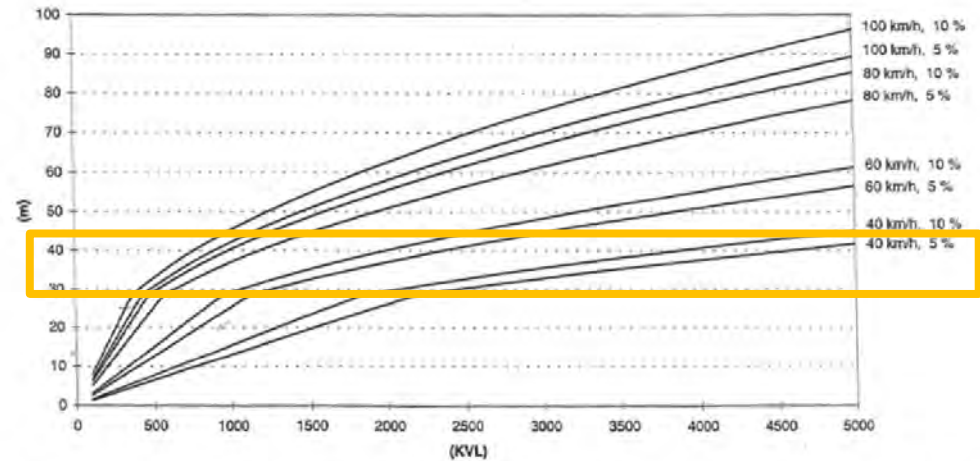
# Pintavedet



Paikkatietoikkuna 6.10.2015

# Melu

- Keskustan alueella ajoneuvonopeudet ovat pieniä ja raskasta liikennettä on vähän, joten melusta ei aiheudu julkisivuille rakenteellisia vaatimuksia (parvekkeita lukuunottamatta)
- Ajoneuvoliikenteen 55 dBA:n melualue ulottuu n. 30-40 metrin etäisyydelle kaduista
- Aikaisempiin alueelle tehtyihin selvityksiin perustuen henkilöjuna liikenteen melualue ulottuu n.30-60 metrin etäisyydelle radasta
- Suuremman melutason alueita voivat olla esim. lastausalueet (Veturitallit?)
- 55 dBA:n melutaso vaikuttaa lähinnä ulko-oleskelualueiden viihtyisyyteen. Parvekkeiden sijoittamissuunnat tulee harkita ja niiden rakenteille voi tulla erityisvaatimuksia, esim. lasitusvaatimus
- Kaupunkiympäristössä on mahdollista saavuttaa viihtyisät elinolosuhteet jos melu ja värinä huomioidaan riittävän aikaisessa suunnitteluvaiheessa. Alue sijaitsee melu- ja värinäriskialueella, joten jatkosuunnitteluvaiheissa tulisi tehdä melu- ja värinäselvitykset.



Kuva 2. Nopeuden, liikennemäärän ja raskaiden ajoneuvojen osuuden vaikutus teoreettisen 55 dBA:n melualueen leveyteen, kun keski-  
vuorokausliikenne on pienempi kuin 5000 ajon/vrk.

Lähde: Uudenmaan tiepiirin meluntorjunnan tarveselvitys, Teoreettiset melualueet ja altistuminen. Tielaitos, Uudenmaan tiepiiri. Helsinki 1997

## Meluhaitoilta suojautumiskeinoja:

- melusteiden toteuttaminen
- julkisivurakenteiden äänitasoero vaatimukset
- oleskelualueiden sijoittaminen rakennusmassojen suojaan
- parvekkeiden lasitus ja sijoittelu
- suojaavien ja suojattavien rakennusten rakentamisajankohdan suunnittelu
- asuntojen avautumissuunnan määrittely (ns. läpitalon huoneisto)

# Tärinä

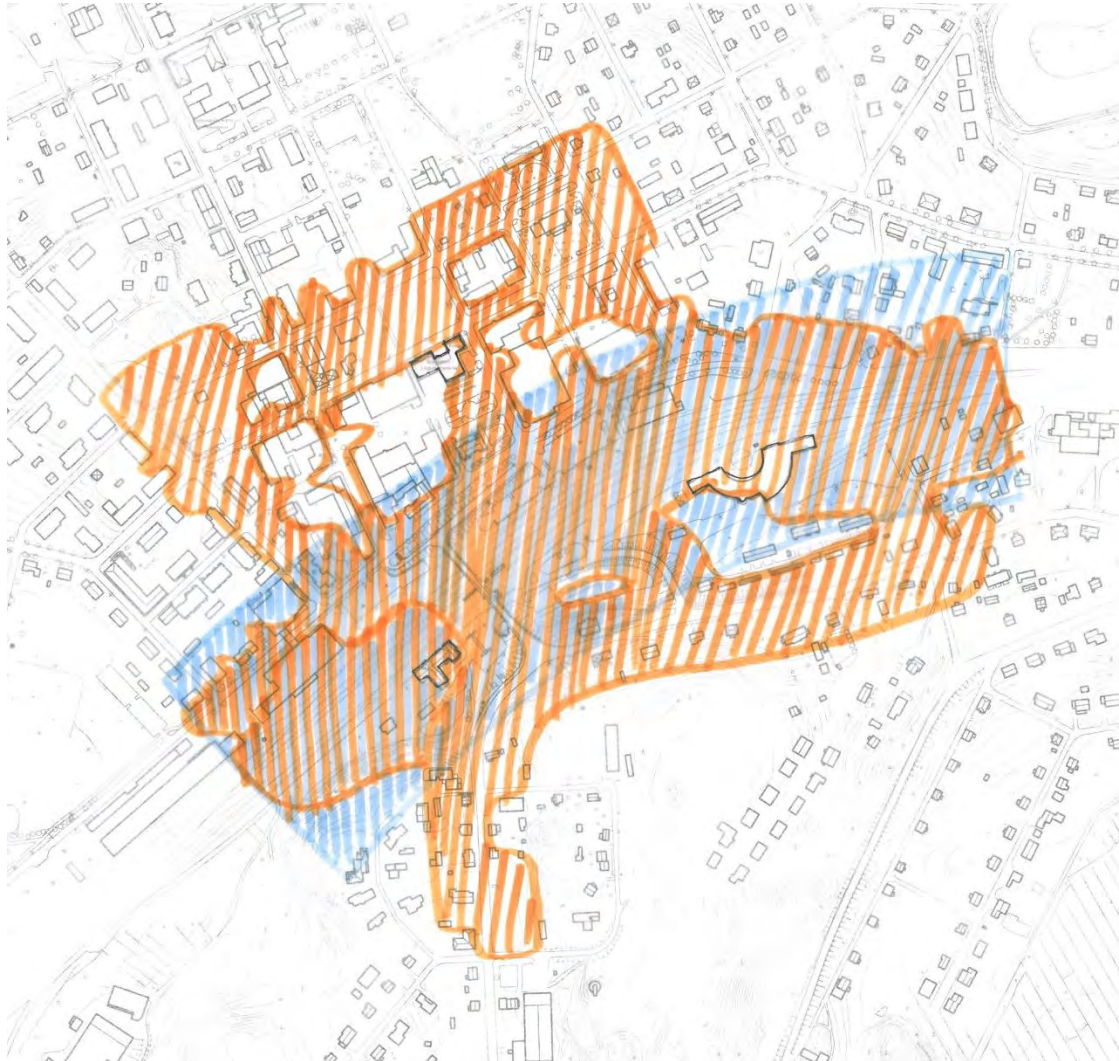
- Tärinävaikutukset ulottuvat n.100 metrin etäisyydelle käytössä olevista junaradoista. Karjaalla pohjoisimmat ja eteläisimmät radat ovat vain satunnaisessa rahtikäytössä, ja nopeudet ovat pieniä, joten niiltä tärinähaittaa ei tule.
- Taulukko koskee vain uusia asuinrakentamisalueita. Karjaalla ollaan kuitenkin tiivistämässä vanhaa asuinalueita, joten tärinäselvitysten tarve ei ole niin kriittinen



*Taulukko 1 Arvio turvaetäisyydestä, jota kauempana tarkempi värähtelyselvitys ei uusilla asuinalueilla ole tarpeen. [1]*

Turvaetäisyys	Liikennetyyppi	Pehmein maalaji väylän alla
500 m	Tavarajunaliikenne (3 500 tn, 90 km/h)	Pehmeä maa
200 m	Pikajunaliikenne (140 km/h)	Pehmeä maa
100 m	Tavara- ja pikajunat	Kova maa
100 m	Metro- ja sähkömoottorijunat (80 km/h)	Pehmeä maa
100 m	Raskas maantieliikenne (100 km/h, sileä)	Pehmeä maa
100 m	Hidastetöyssyt, raskas liikenne (40 km/h)	Pehmeä maa
50 m	Raskas katuliikenne (40 km/h, sileä)	Pehmeä maa
15 m*)	Raskas maantie- ja katuliikenne (ml. töyssyt)	Kova maa

\*) Ei koske väyliä, joilla on vain tilapäisesti raskasta liikennettä.

# Melu- ja värinävyöhykkeet



-  Alue, jolla melutaso voi ylittää päivämelutason ohjearvon 55 dB
-  Alue, jolla tarkempi värinäselvitys on tarpeellinen



# Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma

Selvitys olemassa olevien kiinteistöjen kehityspotentiaalista  
19.11.2015

Arkkitehti SAFA Teemu Vuori

voodooassociates  
rethinking real estate

**S** **SITO**

Sito – Parhaan ympäristön tekijät





Fokus-talon toiminnallisuus ja mahdollisuudet mukautua uusiin käyttötarkoituksiin ovat rajalliset

### Keskusaukio

Keskuspuisto ja linja-autoaseman aukio rajautuvat epämääräisiin takapihoihin ja huoltoalueisiin

### Fokus-talo

Tallit tarjoavat mainion visuaalisen ja tilallisen mahdollisuuden luodostua radan eteläpuolisen alueen keskeiseksi elementiksi

### Kauppiaankatu

### Veturitallit

### Ratakatu

### Keskustakortteli

Korttelin uudelleenkehitys tarjoaa oivallisen mahdollisuuden parantaa Kauppiaankadun yleisilmettä ja tiivistää keksutan kaupallista rakennetta

### Puukorttelit



### Asemarakennus

Riippuen valituista matkakeskus- ja toiminnallisista vaihtoehdoista, asemarakennusta voidaan hyödyntää monintavoinalueen kehittämisessä.

Vanhat rautatieläisten asunnot muodostavat yhtenäisen ja mielenkiintoisen majaan veturitallien kupeessa

# Kiinteistöjen perustiedot

- **Asemarakennus**

*Rakennusvuosi:* 1896-1899 (ensimmäinen asemarakennus rakennettiin 1871-73)

*Suojelu:* Karjaan merkittävän risteysaseman laajaan kokonaisuuteen kuuluu Turku-Helsinki-radon kookas asemarakennus 1890-luvulta sekä poikkeuksellisen hyvin säilynyt asuinalue sekä veturitalli ja vesitorni. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin merkittävä rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY)

*Kunto:* Kunnostustöitä tarvitaan

*Toiminnot:* Rautatieasemapalveluja. Asemarakennuksen koko on noin 900m<sup>2</sup>

- **Veturitallit**

*Rakennusvuosi:* 1898 (ensimmäiset osat)

*Suojelu:* Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), samoin kuin asemarakennus

*Kunto:* Alueella on jonkin verran pilaantuneita maita, mutta havaituilla haitta-ainepitoisuuksilla ei arvioida muodostuvan merkittävää haitta-aineiden kulkeutumiseriskää. Kohteessa on tarkastelun mukaan toteutettava riskinhallintatoimenpiteitä, jos alue halutaan ottaa asuinkäyttöön. Rakennus on kunnostuksen tarpeessa

*Toiminnot:* Veturitallin toiminta alueella on alkanut 1800-luvulla. Veturitallitoiminnan päättymisen jälkeen rakennuksessa on toiminut ainakin autokorjaamo. Tänäpä rakennus toimii kurssikeskuksena

- **Focus-talo**

*Rakennusvuosi:* 1970-luvun alku

*Suojelu:* Ei ole

*Kunto:* Saneerauksen tarpeessa, mm. sisäilma- ja kosteusongelmia. Kustannusarvio noin 3,4 miljoonaa euroa

*Toiminnot:* Tiloissa toimii tällä hetkellä kirjasto, kahvila, matkakeskus ja pari pienempää paikallista toimijaa. Rakennuksen koko on noin 2200m<sup>2</sup>



## Fokus-talo

- Fokus-talon toiminnallisuus ja mahdollisuudet mukautua uusiin käyttötarkoituksiin ovat rajalliset
- Rakennus vaatii jokatapauksessa mittavan peruskorjauksen, ja voisikin olla perusteltua harkita rakennuksen purkamista ja alueen uudelleen kehittämistä
- Samassa yhteydessä voitaisiin pyrkiä parantamaan koko Keskuspuiston ympäristöä, joka on tällä hetkellä vaatimattomassa käytössä
- Rakennuksen uudelleen kehittäminen mahdollistaa toimintojen tehostamisen ja uudelleen arvioinnin



## Keskuspuisto ja -aukio

- Keskuspuisto ja linja-autoaseman aukio rajautuvat epämääräisesti takapihoihin ja huoltoalueisiin
- Ympäröivien rakennusten huotopihojen järjestelyjä ja sijoitteluja tulee tutkia alueen jäsentämiseksi selkeämmin
- Täydennysrakentamista Keskuspuiston ja linja-autoaseman aukion ympärillä tulee tutkia. Rakennusoikeuksien myynti voisi tuoda tuloja kaupungille
- Aukiosta voidaan muodostaa kaupungin tapahtumakeskus, joka liittyy luonevasti Kauppiaankadun kävelyvyöhykkeeseen



## Veturitallit

- Vanhat veturitallit ovat verraten hyvässä kunnossa. Tarkempi rakenteellinen kuntotarkastus on kuitenkin syytä suorittaa
- Tallit tarjoavat mainion visuaalisen ja tilallisen mahdollisuuden muodostua radan eteläpuolisen alueen keskeiseksi elementiksi
- Rakennuksen vahva arkkitehtoninen luonne ja materiaalin tuntu voivat toimia koko alueen suunnittelun ja teemoituksen innoittajina
- Rakennus voisi soveltua esimerkiksi kaupalliseen toimintaan, tai olla kulttuuri- ja ravintolapalveluiden keskittymä



## Asemarakennus

- Asemarakennus on hyvässä kunnossa sisätiloiltaan, mutta vaatii kunnostusta julkisivujen osalta
- Riippuen valituista matkakeskus- ja toiminnallisista vihtoehtoista, asemarakennusta voidaan hyödyntää monin tavoin alueen kehittämisessä
- Asemarakennuksen ajalleen tyypillinen arkkitehtuuri luo alueelle ajallisia kerrostumia
- Rakennukseen voisi sijoittua ravintolapalveluita tai esimerkiksi matkailua tukevia näyttely- tai museotiloja



## Ratakatu

- Ratakatu rajautuu toisella puolella keskustan rakennuskantaan ja toisella junarataan, radan ylittävän sillan ramppeihin ja pysäköintialueisiin
- Katu on luonteeltaan läpikulkuväylä ja hyötyisi yleisilmeen kohotuksesta
- Kun kadun radanpuoleista aluetta kehitetään, tulee kadusta muodostaa selkämmin kiinteä osa keskustan kapunkirakennetta



## Keskustakortteli

- Ratakadun ja Kauppiaankadun kulmauksessa sijaitsevaa kortteliä on esitetty purettavaksi ja uudelleen kehitettäväksi
- Korttelin uudelleenkehitys tarjoaa oivallisen mahdollisuuden parantaa Kauppiaankadun yleisilmettä ja tiivistää keksutan kaupallista rakennetta
- Korttelin kehityksessä tulee huomioida sekä kaupallinen että urbaani liittyminen uuteen matkakeskukseen ja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen



## Kauppiaankatu

- Kauppiaankadun yleisilme on sekava ja vanhentunut, osittain 60- ja 70-lukujen rakennuskannan vuoksi
- Yleisilmettä voitaisiin kohottaa rakennusten jukisivuja uudistamalla, mutta tämä lienee hankalaa toteuttaa johtuen useista omistajista erilaisine intresseineen
- Kauppiaankadun imagoa voidaan kuitenkin kohottaa parantamalla kävelykadun maisemointia, istutuksia ja istuskelualueita
- Kävelykadulle voitaisiin myös tuoda elämää esimerkiksi kesäkahviloiden ja muiden pop up -tyyppisten toimintojen avulla



## Vanhat rautatieläisten asunnot

- Vanhat rautatieläisten asunnot muodostavat yhtenäisen ja mielenkiintoisen mijöön veturitallien kupeessa
- Alueen rakenne ja omaleimainen ilme tukee säilyttää osana uutta kaupunkirakennetta
- Asuinrakennuksia ulkorakennuksineen voidaan hyödyntää osana alueen kehittämistä

## Olemassa olevan rakennuskannan ja kaupunkirakenteen yhteenveto:

- Olemassa oleva keskusta kaipaa kasvojen kohotusta ja tiivistämistä
- Keskuspuiston ja keskusaukion aluetta tulee parantaa
- Ratakadun ja keskustakorttelin perusparannus ja uudelleenkehittäminen on suositeltavaa hankkeen yhteydessä
- Harkittava vakavasti olemassa olevan sillan ja ramppien poistamista
- Huomioidaan ja hyödynnetään olemassa oleva arvokas rakennuskanta alueen kehittämisessä ja brändäyksessä
- Liitetään junaradan etelä-puolinen osa kiinteäksi osaksi kaupunkia



# KARJAA MARKKINAKATSAUS

26.2.2016

# Sisältö

1. Toimistomarkkinat
2. Liiketilamarkkinat
3. Asuntomarkkinat
4. Raaseporin väestö ja työpaikat
5. Johtopäätökset

## **TILAAJA**

Jenni Lautso  
SITO

## **TEKIJÄT**

Markku Hietala  
Saku Järvinen  
Lauri Jokela  
Jori Heinonen  
REALPROJEKTI

*Sähköpostit: etu.sukunimi@realprojekti.fi*

Haastattelut (Markku Hietala):

- Hannu Lokka, Jatke Oy
- Hanna Kolehmainen, Hartela Oy

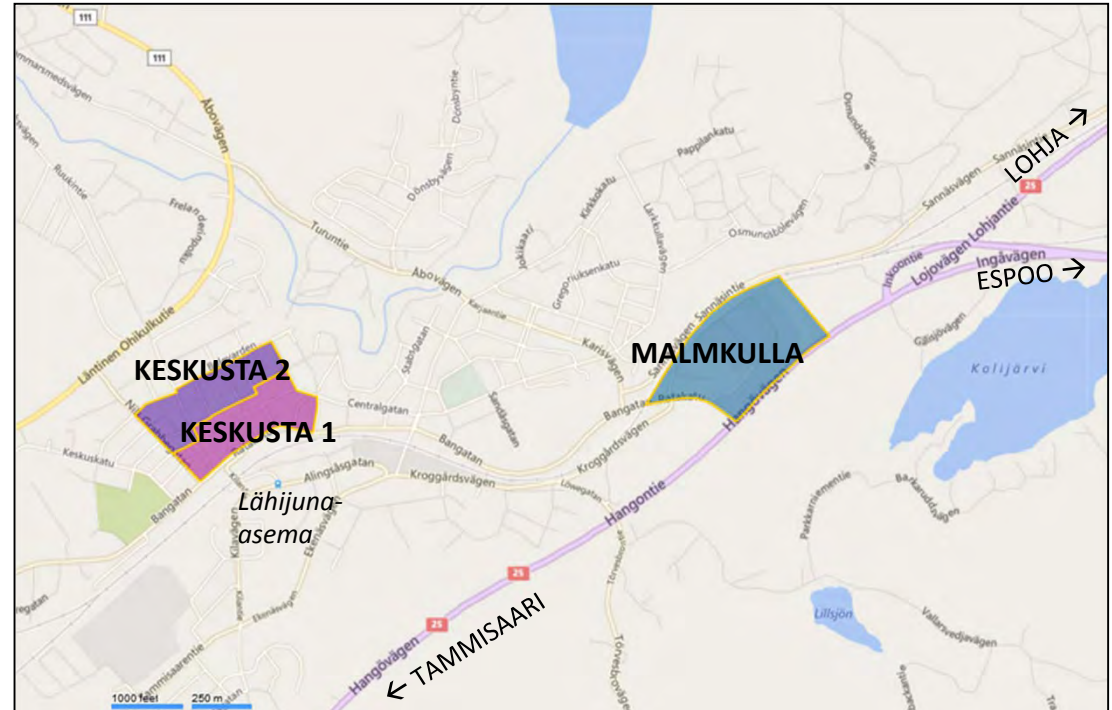
26.2.2016

# Karjaan toimistomarkkinat

- Raaseporin toimistotarjonta on keskittynyt Karjaan ja Tammisaaren keskustoihin, Malmkullan alue noin 2 kilometriä Karjaan keskustasta itään on enemmän teollisuus- ja kauppatyypisempää aluetta.
- Karjaan keskustassa toimistojen bruttovuokratasot vaihtelevat 5-11 €/m<sup>2</sup>/kk välillä, mediaanivuokrien ollessa noin 8-9 €/m<sup>2</sup>/kk.
- Viime vuosina toimistojen bruttovuokrissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia Karjaalla, keskustan eteläpuolisen (keskusta 1) alueen vuokratasot ovat hiukan laskeneet.
- Alueen toimistojen vajaakäyttöaste on kohtuullinen, mediaanitasoltaan noin 10 %.

Karjaa toimisto- markkinat	Bruttovuokra (€/m <sup>2</sup> /kk, alv. 0)			Vajaikäyttöaste (%)		
	Alakv.	Mediaani	Yläkv.	Alakv.	Mediaani	Yläkv.
Keskusta 1	5	8	10	5	10	15
Keskusta 2	7	9	11	5	10	15
Malmkulla	6	8,5	10	10	15	20

Lähde: Datscha, Newsec Valuation 30.9.2015



Lähde: Datscha, Newsec Valuation 30.9.2015

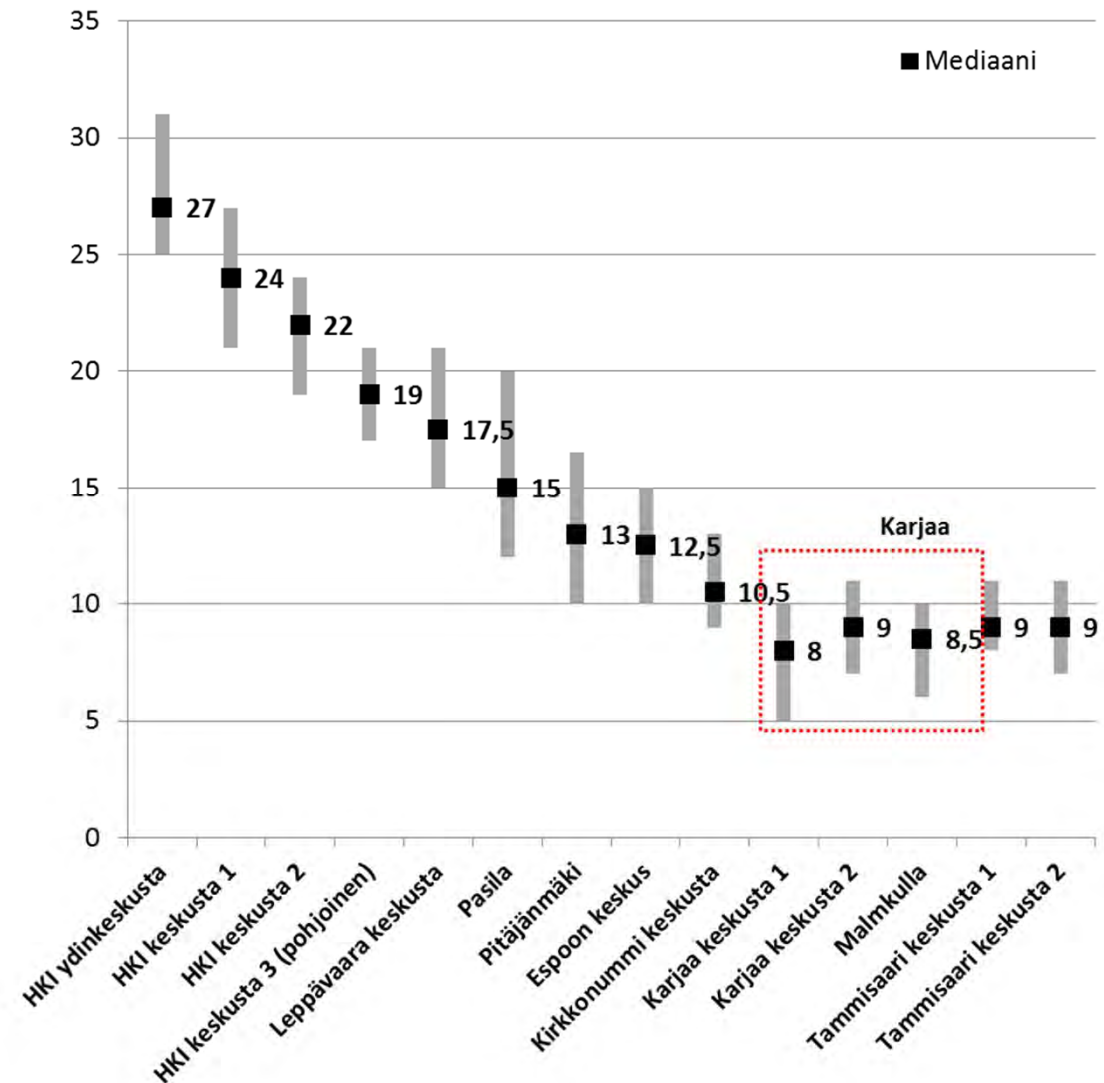
Karjaan keskustassa on toimistokäyttöön osoitettua tilaa n. 32 000 m<sup>2</sup> (Datscha kiinteistötietojärjestelmän mukaan).

Tilastokeskuksen mukaan Raaseporissa on yhteensä n. 67 300 m<sup>2</sup> toimistokäyttöön suunnattua kerrosalaa. Karjaan keskusta kattaa lähes puolet Raaseporin kunnan toimistorakennuskannasta.

# Toimistoalueiden bruttovuokravertailu

- Karjaan keskustan toimistovuokratasot ovat samalla tasolla Tammisaaren ja muun Raaseporin kanssa (kunnan mediaanivuokrataso noin 8-9 €/m<sup>2</sup>/kk, Tammisaassa hiukan korkeampi).
- Vuokratasot alkavat selkeästi kohota Kirkkonummelta eteenpäin kohti Helsingin keskustaa. Kirkkonummen keskustassa mediaanivuokrat ovat jo noin pari euroa korkeammalla ja esimerkiksi Espoon keskuksen kohdalla neljä euroa suurempia.

Toimistojen bruttovuokratasot syksy 2015  
€/m<sup>2</sup>/kk, alakv. – mediaani – yläkv.

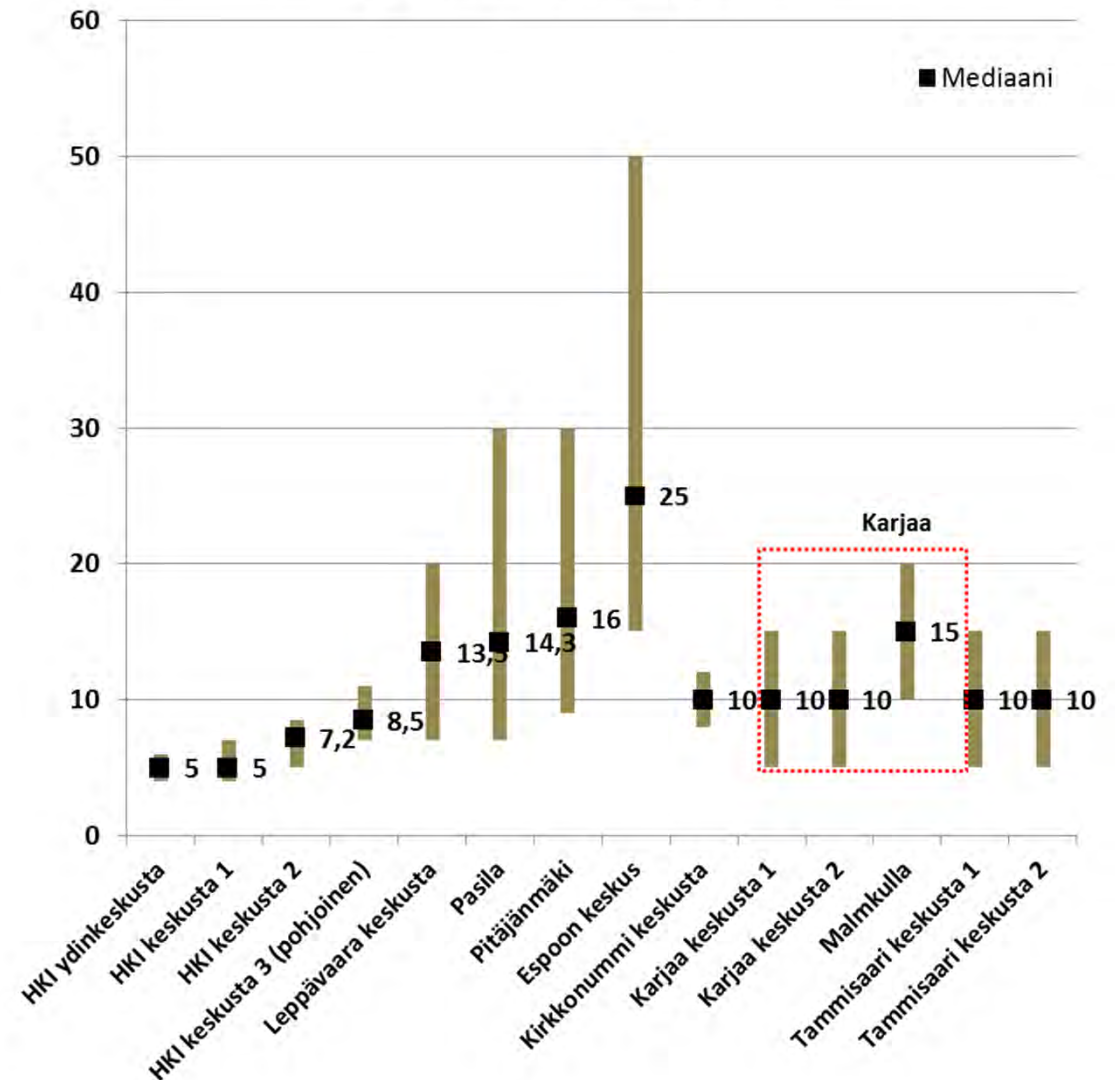


Lähde: Datscha, Newsec Valuation 30.9.2015

# Toimistoalueiden vajaakäyttöastevertailu

- Karjaan keskustan toimistojen vajaakäyttöasteet ovat samalla tasolla Tammissaaren ja Kirkkonummen keskustan kanssa (mediaanitaso noin 10 %).
- Vajaakäyttöasteet ovat melko kohtuullisia verrattuna esim. moniin pääkaupunkiseudun toimistoalueisiin, yläkvartaaliltaan taso on kuitenkin jo 15 %.

Toimistojen vajaakäyttöasteet syksy 2015  
%, alakv. – mediaani – yläkv.



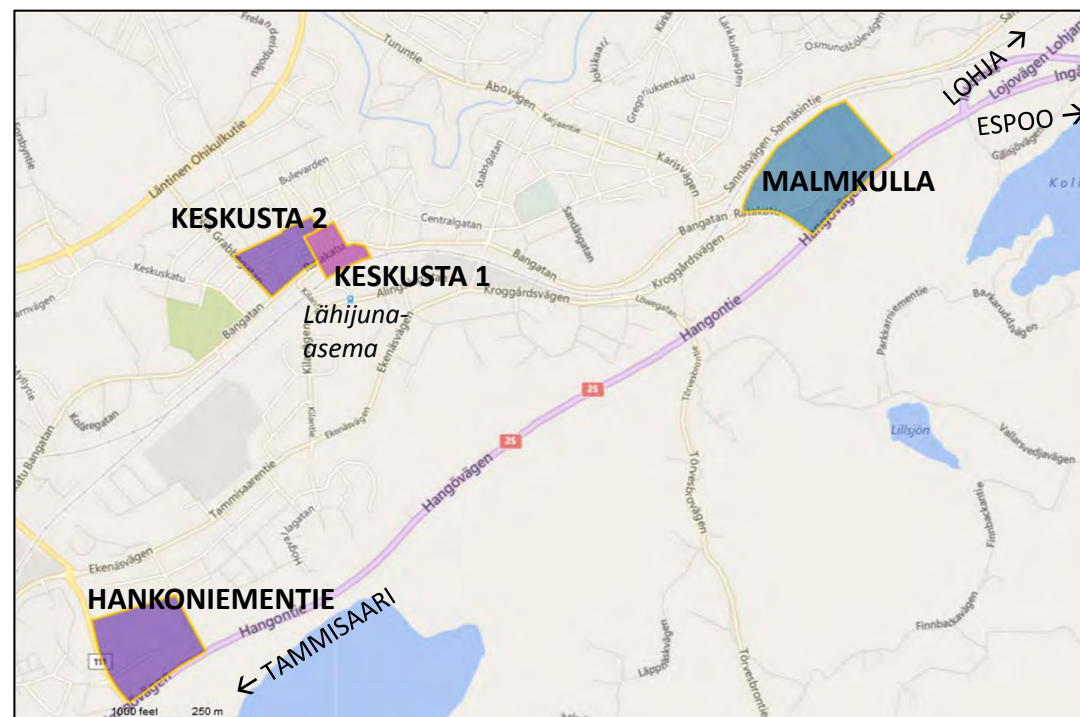
Lähde: Datscha, Newsec Valuation 30.9.2015

# Karjaan liiketilamarkkinat

- Karjaan alueella erikoiskauppa on keskittynyt keskustaan ja enemmän tilaa vaativa kauppa (ja huoltamotoiminta) Malmkullan (mm. Tokmanni ja RengasCenter) sekä Hankoniementien alueille (mm. JYSK, Masku, ABC, Shell, Neste Oil).
- **Karjaan keskustassa (alueet 1 ja 2 )** liiketilojen bruttovuokratasot vaihtelevat 7-12 €/m<sup>2</sup>/kk välillä, **mediaanivuokrien ollessa noin 8-10 €/m<sup>2</sup>/kk.**
- Alueen ytimen (keskusta 1) liiketilojen vajaakäyttöaste on melko matala, mediaanitasoltaan noin 2 %. Heti viereisellä keskus 2 alueella vajaakäyttötason on ilmoitettu olevan noin 7 %.

Karjaa liiketila- markkinat	Bruttovuokra (€/m <sup>2</sup> /kk, alv. 0)			Vajaakäyttöaste (%)		
	Alakv.	Mediaani	Yläkv.	Alakv.	Mediaani	Yläkv.
Keskusta 1	8	10	12	1	2	3
Keskusta 2	7	8	9	5	7	9
Malmkulla	7	9	11	7	8	10
Hankoniementie	7	9	11	7	9	11

Lähde: Datscha, Newsec Valuation 30.9.2015



Lähde: Datscha, Newsec Valuation 30.9.2015

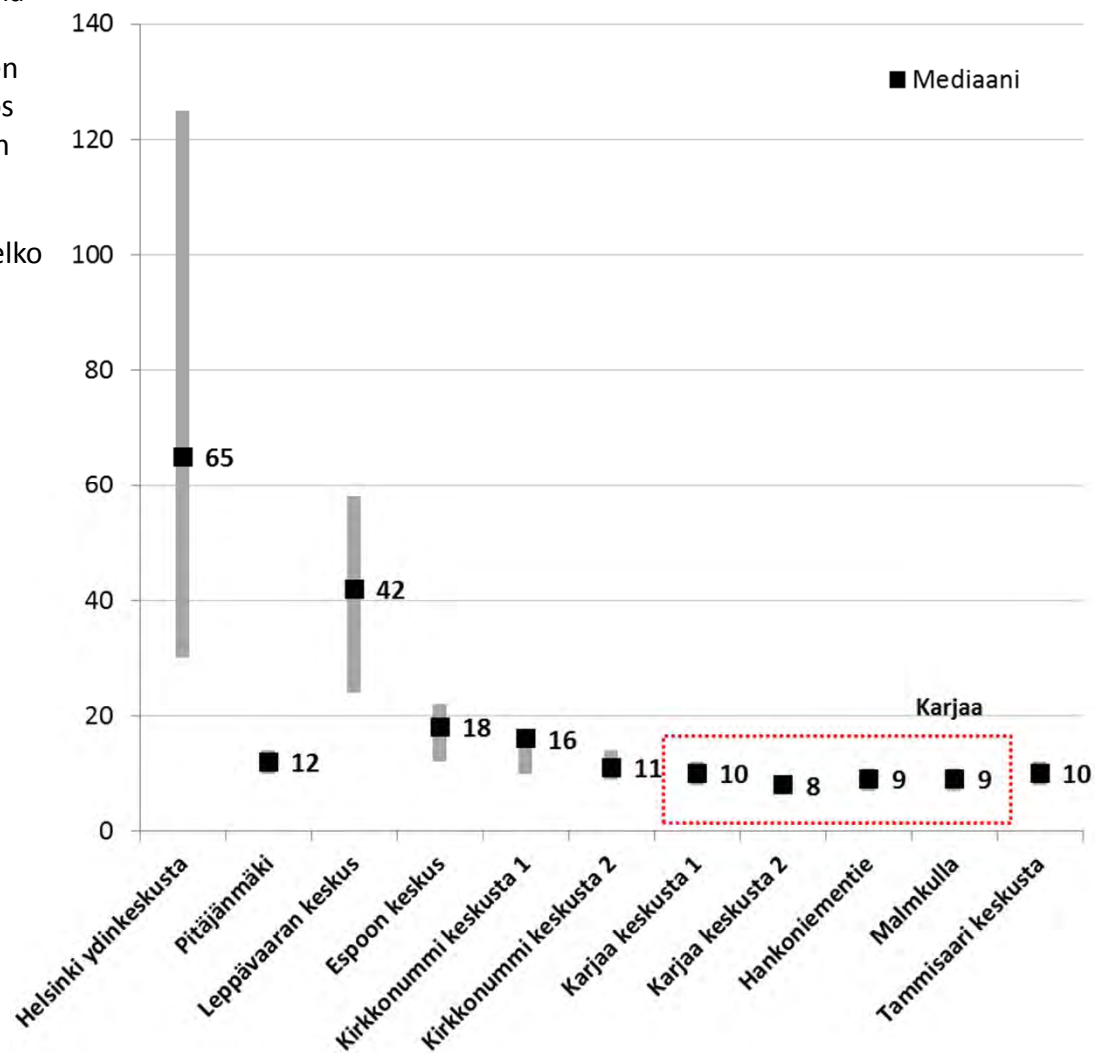
Tilastokeskuksen mukaan Raaseporissa on yhteensä 169 448 k-m<sup>2</sup> liikekäyttöön suunnattua kerrosalaa.

# Liiketila-alueiden bruttovuokravertailu

- Liiketiloiden bruttovuokrat ovat Karjaan alueella selvästi alhaisempia suhteessa pääkaupunkiseudun parhaimpien keskusta-alueiden vuokratasoihin, mutta vain hiukan alhaisempia seudun toissijaisten kaupan alueiden (esim. Pitäjänmäki) vuokratasoihin nähden. Myös Kirkkonummen keskustan vuokratasot ovat huomattavasti Karjaan keskustan vuokratasoa suurempia.
- Karjaan ja Tammisaaren keskustojen liiketiloiden vuokrataso on melko sama.

Liiketiloiden bruttovuokratasot syyskuu 2015

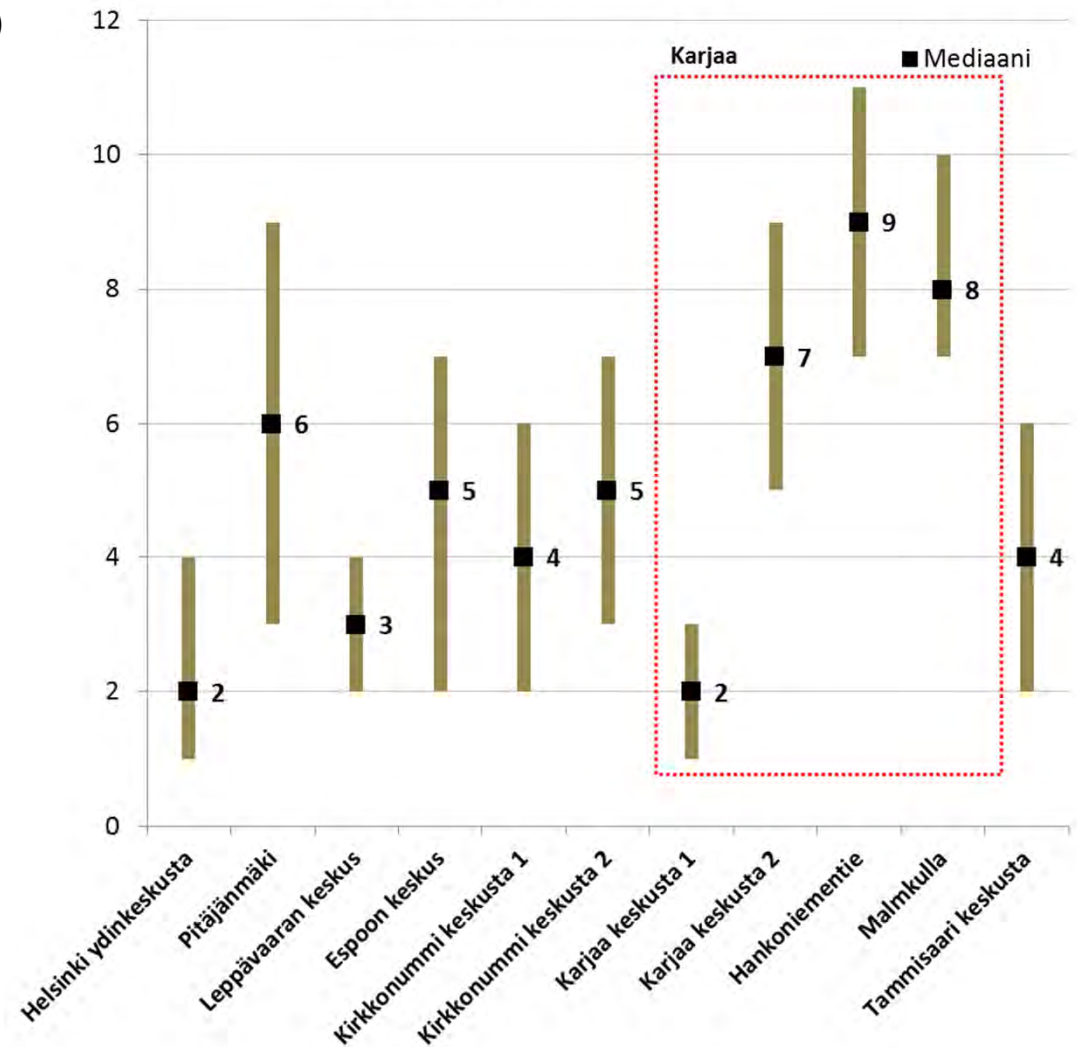
€/m<sup>2</sup>/kk, alakv. – mediaani – yläkv.



# Liiketila-alueiden vajaakäyttöastevertailu

- Karjaan koko keskustan liiketilojen vajaakäyttöasteissa on suuria vaihteluita. Keskustan ytimen (keskusta-alue 1 Ratakadun varrella) liiketilojen vajaakäyttöasteet (mediaani 2 %) on todella matala ja samalla tasolla Helsingin ydinkeskustan kanssa. Heti muualla keskustassa vajaakäyttöasteet nousevat mediaanitasoltaan jo 7 prosenttiin ja ympäröivillä toissijaisilla kaupan alueilla vielä suuremmaksi, lähelle 10 prosenttia.
- Tammisaaren vajaakäyttöasteet ovat Karjaan keskustan ydintä selkeästi suurempia.

Toimistojen vajaakäyttöasteet syksy 2015  
%, alkv. – mediaani – yläkv.

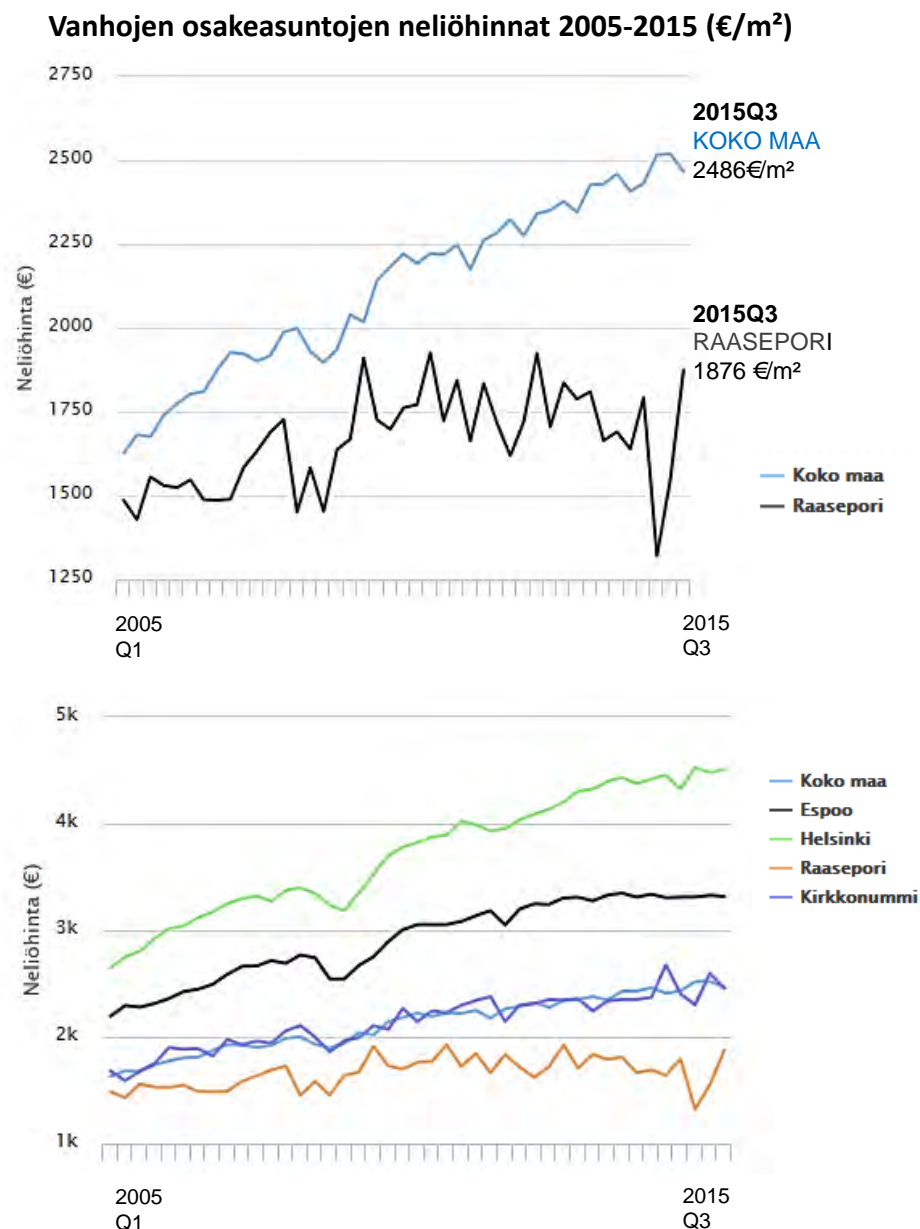




# Raaseporin osakeasuntojen hintakehitys

- Raaseporin vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat ovat vaihdelleet 1 300-1 900 €/m<sup>2</sup> välillä vuosina 2013-2015. Tarkastelussa ei ole huomioitu uusia osakeasuntoja.
- Asuntojen neliöhintojen kehitys on ollut keskimääräistä hitaampaa Raaseporissa suhteessa muuhun Suomeen. Myös hintatason lyhyen aikavälin vaihtelut ovat olleet suurempia suhteessa koko Suomen kehitykseen. Kauppojen vähäinen määrä aiheuttaa suuria vaihteluita lyhyellä aikavälillä.
- Vuoden 2015 kolmannella kvartaalilla osakeasuntojen keskineliöhinta oli Raaseporissa 1 876 €/m<sup>2</sup>, kun koko Suomen keskiarvo oli 2 486 €/m<sup>2</sup>. Neliöhinnat kallistuvat selvästi Kirkkonummelta kohti Helsinkiä.

Kunta	2015 Q3
Helsinki	4 510
Espoo	3 317
Kirkkonummi	2 456
Raasepori	1 876
KOKO MAA	2 486

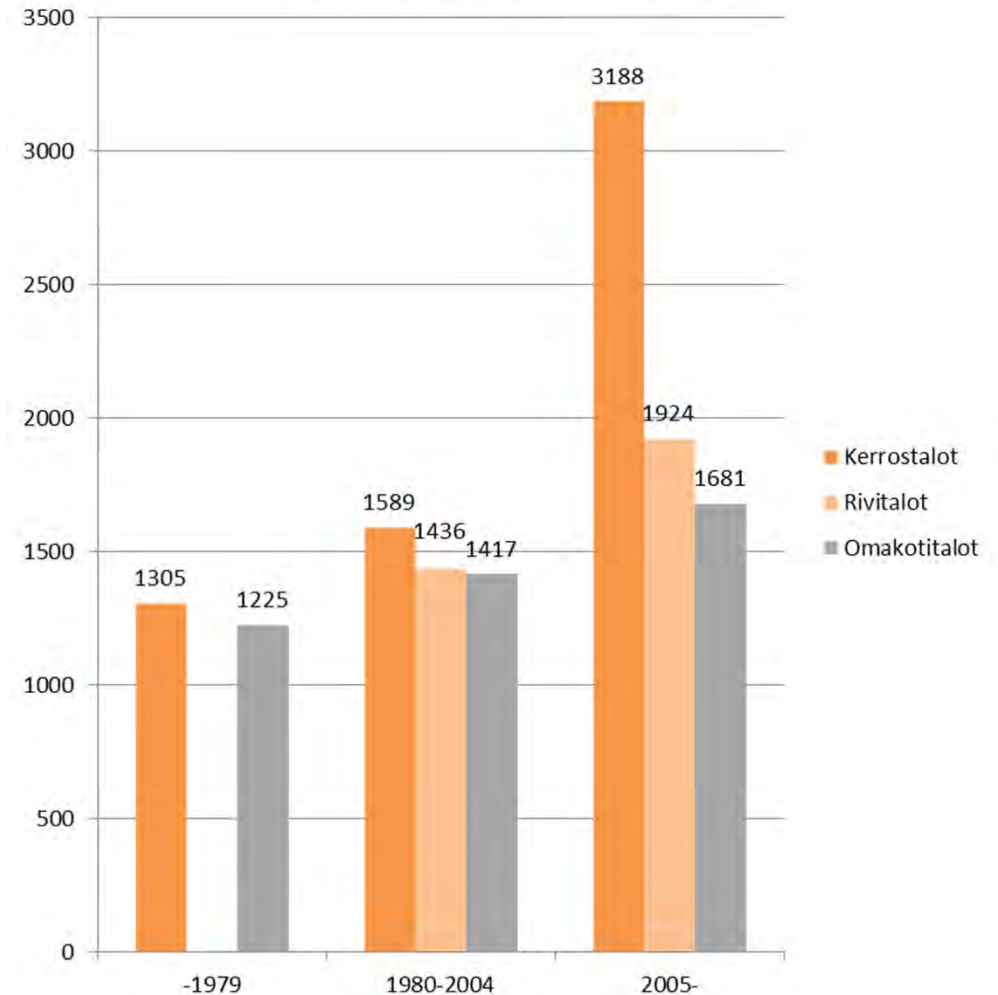


Lähde: asuntojenhinnat.fi (jonka lähteenä Tilastokeskus)

# Karjaan asuntojen neliöhinnat

- Karjaalla on tehty viimeisen vuoden aikana 92 asuntokauppaa, joista kerrostaloasuntokauppoja oli 52, rivitaloasuntokauppoja 5 ja omakotitalokauppoja 35.
- Kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat Karjaalla olleet korkeampia suhteessa rivi- ja kerrostaloasuntojen neliöhintoihin.
- Erityisesti uusien kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat olleet suhteellisen korkeita paikalliseen hintatasoon nähden.
- Kaikkien viimeisen vuoden aikana toteutuneiden kerrostaloasuntokauppojen keskineliöhinta Karjaalla oli 2 106 €/m<sup>2</sup>. Vuonna 2005 tai myöhemmin valmistuneiden kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat keskimäärin olleet yli 3 000 €/m<sup>2</sup>, kun taas vanhempien kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat vaihdelleet 800 - 2 500 euron välillä.
- Rivitaloasuntojen keskineliöhinta oli 1 569 €/m<sup>2</sup> ja omakotitalojen keskineliöhinta 1 282 €/m<sup>2</sup>.

Karjaan asuntojen keskineliöhinnat jaoteltuna rakennusvuosien mukaan (€/m<sup>2</sup>)

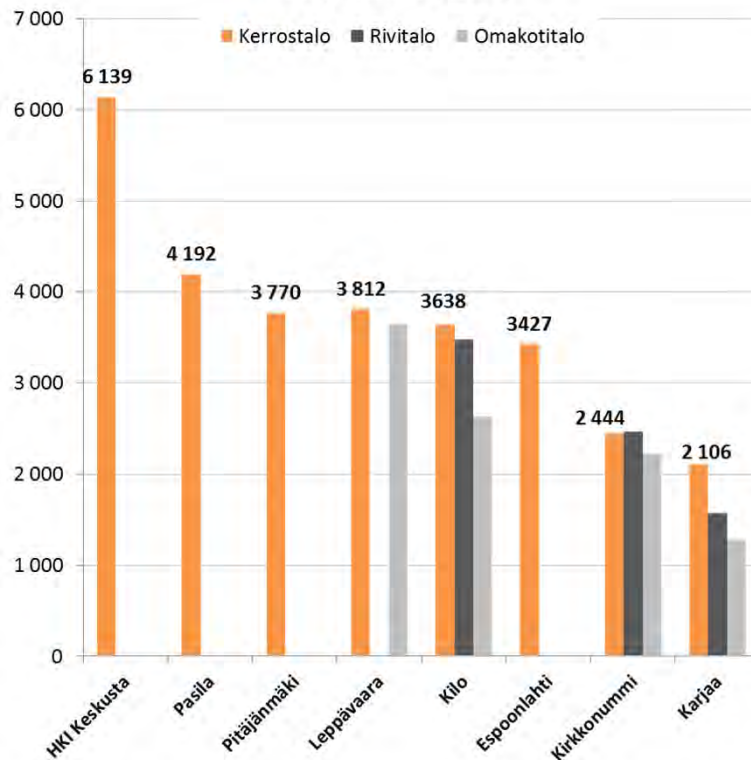


# Asuntojen neliöhintojen vertailu

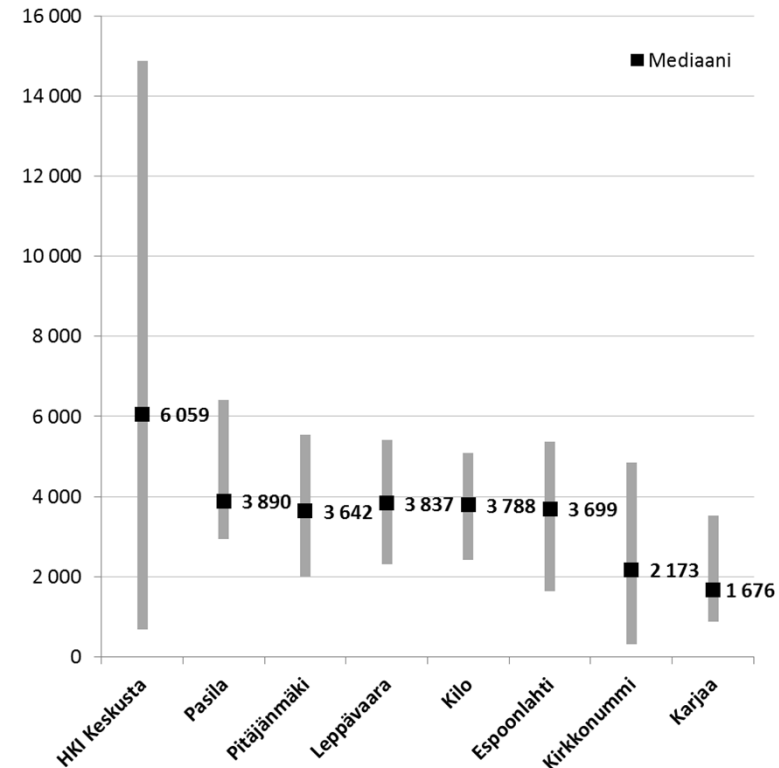
- Karjaan asuntojen neliöhinnat ovat huomattavasti alempia suhteessa pääkaupunkiseudun neliöhintoihin. Kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat lähes kolminkertaiset Helsingin keskustassa. Myös Kirkkonummella kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat hiukan korkeampia.

- Karjaan toteutuneiden kerrostaloasuntokauppojen neliöhinnoissa on ollut hajontaa riippuen asunnon sijainnista ja rakennuksen iästä.

Toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinnat talotyypeittäin (€/m<sup>2</sup>)



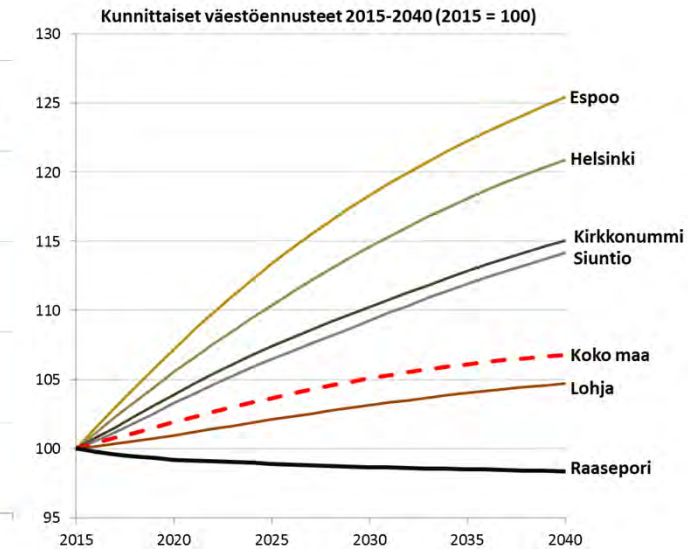
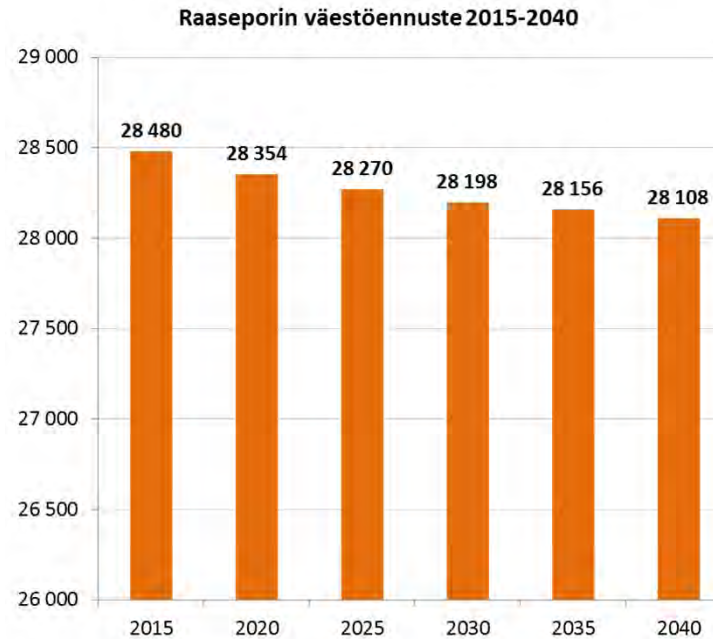
Kerrostaloasuntojen neliöhinnat (€/m<sup>2</sup>)  
minimiarvo – mediaani – maksimiarvo



# Raaseporin väestö ja työpaikat

## Väestö

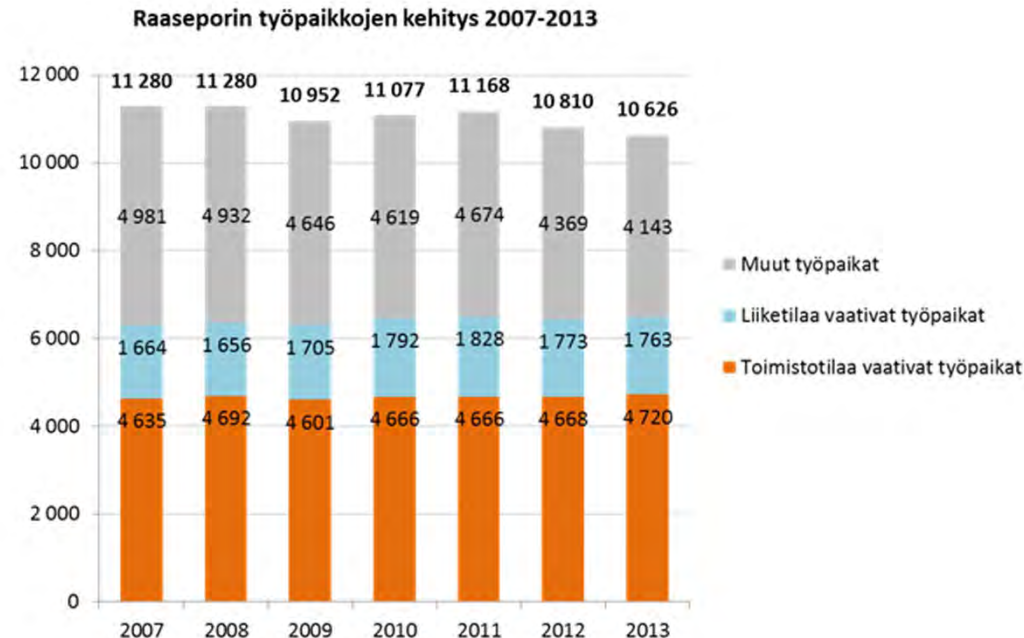
- Tilastokeskuksen tuoreen ennusteen mukaan Raaseporin väestökehitys on melko vakaata. Väestömäärä vähenee erittäin maltillisesti, vuoteen 2025 mennessä noin -1 % (-210 henkilöä) ja vuoteen 2040 mennessäkin vain noin -1,3 % (-372).
- Muut läheiset alueet kohti pääkaupunkiseutua tulevat ennusteen mukaan kasvamaan väestömäärältään tulevaisuudessa.



Lähde: Tilastokeskus väestöennuste 30.10.2015

## Työpaikat

- Raaseporin toimisto- ja liiketilaa vaativien työpaikkojen lukumäärissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuosina 2007-2013. Sen sijaan muut työpaikat (koulutus-, teollisuus- ja alkutuotannon työpaikat) ovat hieman vähentyneet vuodesta 2007, minkä myötä Raaseporin kokonaistyöpaikkamäärä on ollut lievässä laskussa.



Lähde: Tilastokeskus

# Johtopäätökset

- Karjaan sijainti junamatkan puolivälissä Helsinkiä ja Turkuu tunnin päässä molemmista tekee siitä potentiaalisen asuinpaikan pendelöijille. Toisaalta alle tunnin juna- ja automatkan sisällä Helsingistä on useita kilpailevia asuinalueita työssäkäyville (esim. Lahti 52 min junalla). Junaliikenteen jatkuvuuden epävarmuus voi vaikuttaa Karjaan kiinnostukseen rakentamiskohteena.
- Asuntojen hintataso on selvästi edullisempi Karjaalla suhteessa esim. Kirkkonuomeen ja pääkaupunkiseutuun. Keskusta-asuminen hyvien palveluiden äärellä on suosiotaan nostava tuote, etenkin senioreiden keskuudessa. Senioriasunnot on mahdollinen tuote Karjaalla.
- Raaseporin väestömäärä on tulevaisuudessa Tilastokeskuksen uusimman ennusteen mukaan lievästi laskeva. Silti uusille keskusta-asunnoille Karjaalla voi olla kysyntää. Pääkaupunkiseudun ja Turun seudun lisäksi markkinoinnin kohderyhmänä keskeinen on Karjaan lähialueiden asukkaat. Raaseporin haasteena on kaksi erillistä keskustaa, ja epävarmuus Karjaan kehitysmahdollisuuksista.
- Työpaikkamäärien väheneminen ja työttömyyden kasvu ovat suuria haasteita uusien asukkaiden houkuttelemiseksi Karjaalle. Toisaalta pääosin toimisto- ja liiketilatyöpaikkamäärät ovat pysyneet melko vakaina.
- Liiketilojen tulevaisuuden kehitysnäkymät ovat pääosin riippuvaisia alueen väestömäärän ja ostovoiman kehityksestä. Ostovoima on viime vuosina laskenut jonkin verran, ja tulee tulevaisuudessa todennäköisesti parhaassakin tapauksessa kasvamaan vain lievästi negatiivisten väestöennusteiden toteutuessa – mahdollinen kasvu nojaa pelkkään kulutuksen kasvuun per henkilö. Liiketilain kohtalainen lisääminen Karjaan keskustassa on kuitenkin mahdollista uutta tarjontaa keskittämällä esimerkiksi Matkakeskuksen yhteyteen kaikkien liikennemuotojen hyvin saavutettavalle paikalle muiden uusien palveluiden kanssa samaan kokonaisuuteen. Myös hyvällä paikalla sijaitseviin kivijalkatiloihin on ollut kysyntää.
- Uusien toimistotilojen kysyntä Karjaalla on todennäköisesti vähäistä. Vanhaa toimistotilaa on runsaasti tyhjänä, ja vuokratasot ovat alhaisia. Modernin toimistotilan saatavuus Karjaalla on kuitenkin todennäköisesti vähäistä, joten kysyntää uudelle tehokkaalle ja nykyaikaiselle toimistotilalle voisi olla. Toimistohankkeen toteutuminen vaatisi kuitenkin valmista käyttäjäpotentiaalia ja sijoittajan. Tonttimaan hinta Karjaalla on korkea toimistotilojen toteutuksen kannalta.
- Karjaan keskustan toimisto- ja liiketilojen bruttovuokrataso (noin 8-10 €/m<sup>2</sup>/kk, joka sisältää ylläpitokustannukset) on melko matala ja haastava uudistilojen toteuttamisen kannalta suhteessa rakennuskustannuksiin.

# Kuvalähteet | Bildkällor

<http://assets.faithgateway.com/wp-content/uploads/2013/10/date-no-regrets-500-325.jpg>

[http://eskipaper.com/images250\\_/speed-blur-wallpaper-1.jpg](http://eskipaper.com/images250_/speed-blur-wallpaper-1.jpg)

<http://anh.24h.com.vn/upload/1-2013/images/2013-02-09/1360382674-an-tuong-4.jpg>

<http://www.billnas.fi/assets/images/bg-images/historia.jpg>

<http://www.bahn.com/i/view/overseas/en/vacation/shopping/chic-outlet-shopping.shtml>

<https://www.flickr.com/photos/chicoutletblog/2851646298>

[http://d1.stern.de/bilder/stern\\_5/reise/2009/45/schnaepchen/10\\_ingolstadt\\_village\\_maxsize\\_735\\_490.jpg](http://d1.stern.de/bilder/stern_5/reise/2009/45/schnaepchen/10_ingolstadt_village_maxsize_735_490.jpg)

<http://www.allwoodindustrials.com/index.php?route=product/category&path=82>

<http://haworthtompkins.com/built/proj04/index.html>

[http://www.ca-so.com/project.php?project\\_id=17&cat=1](http://www.ca-so.com/project.php?project_id=17&cat=1)

<http://www.asuntomessut.fi/seinajoki-2016/kavipa-maiha-asuntomessuille-2016-seinajoella-kolme-puukerrostaloa>

<http://waaaat.welovead.com/en/top/detail/51bwnurDh.html>

<http://architizer.com/firms/lorcan-oherlihy-architects-loha/>

<http://www.lushome.com/country-home-design-rustic-vibe-charming-wood-shutters/106517>

<http://www.gr7ee.com/cool-amazing-wood-architecture/5160/amazing-snaps-stunning-architecture-from-wood-see-morek-amazing-wood-architecture-cool-amazing-wood-architecture>

<http://www.newswire.ca/news-releases/2014-awards-event-in-bc-celebrates-the-best-in-wood-building-and-design-513853271.html>

<http://www.ariatopten.org/node/204>

<http://www.pinterest.com/pin/471259548478197119/>

<http://s-media-cache-ak0.pinimg.com/236x/7e/71/d2/7e71d26f1a1630627c4f53caff51ca2c.jpg>

<http://aasarchitecture.com/2013/02/sur-yapi-sales-office-by-tago-architects.html>

<http://www.puuinfo.fi/articles/tulevia-puukerrostalokohteita>

<http://www.vei.fr/>

