



# Beskrivning för detaljplaneutkast

(berör plankarta ritn.nr. 36-16)

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Karis centrum - Köpmansgatan**

## Detaljplan

Planområdet gäller:

Kvarteren 3-7, 26-29, 31-33 i stadsdel 51 i den gällande detaljplanen samt tomterna 3-5 i kvarter 34 och tomterna 1, 2 och 4 i kvarter 2.

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

Samt gatu- och grönområden och områden för allmänna vägar i anslutning till området.

Genom ändringen av detaljplanen bildas:

Kvarteren 70 - 74 i stadsdel 51 samt till området tillhörande gatu- och parkområden och områden för allmän väg.

Utarbetare av planen Planläggnings enhet

Plan nummer 7718

Anhängig Kungörelse 8.5.2014

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

3.1.2017



# 1. GRUNDUPPGIFTER

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet finns i Karis och omfattar en stor del av området för det kommersiella centrumet. Mellan Västra omfartsvägen och Bangatan bildas ett planområde som avgränsas av Nils Grabbegatan i väst och av Dalgatan i ost.

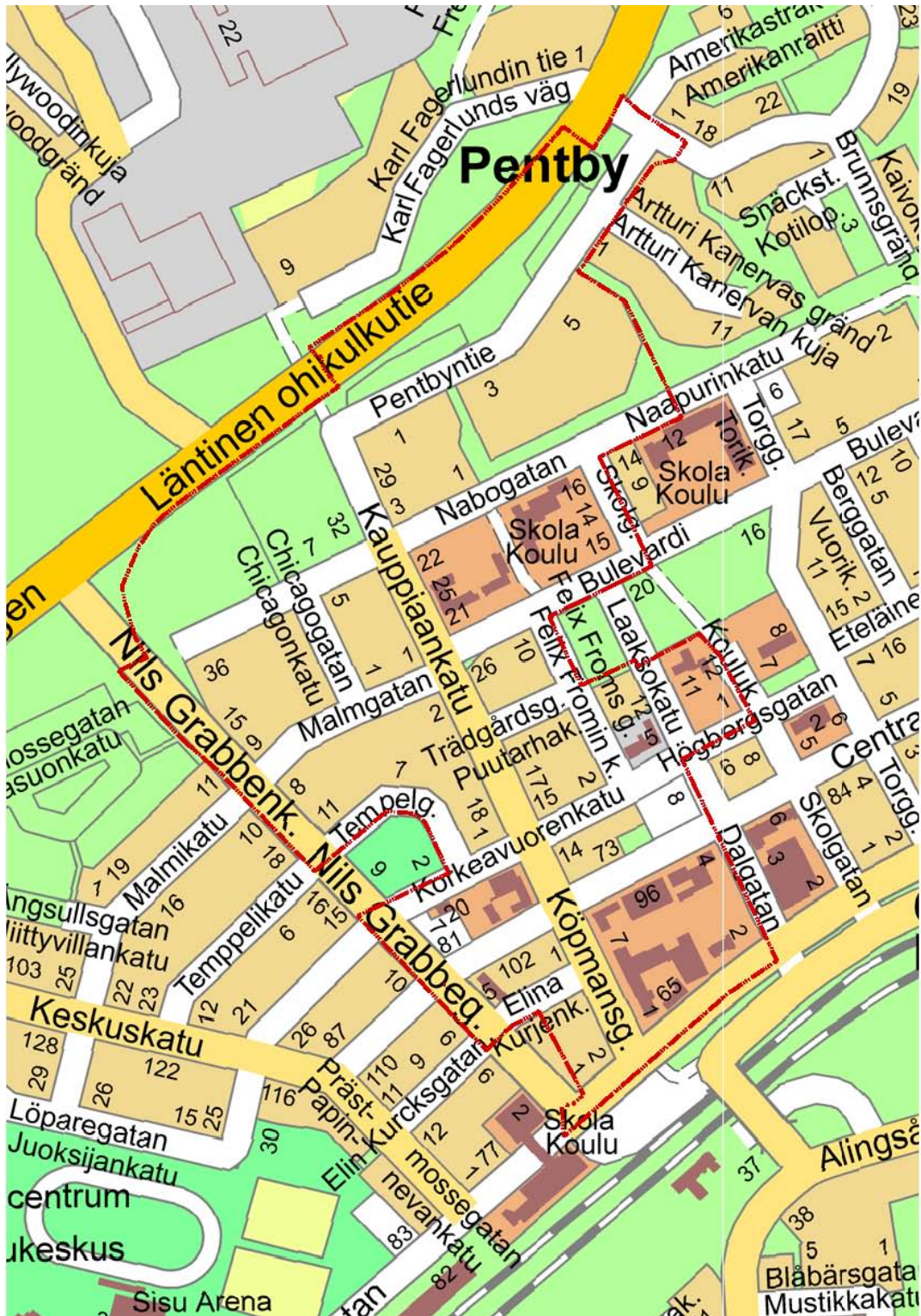


Bild 1. Planområdets gränser med rött.

## 1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Karis centrum–Köpmansgatan.

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

## 1.3 Innehållsförteckning

1.	GRUNDUPPGIFTER .....	3
1.1	Planområdets läge .....	3
1.2	Planens namn och syfte .....	4
1.3	Innehållsförteckning .....	4
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor .....	5
1.5	Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen .....	5
2.	SAMMANFATTNING .....	5
2.1	Planprocessens skeden .....	5
2.2	Detaljplan .....	6
2.3	Genomförande av detaljplanen .....	6
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN .....	6
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden .....	6
3.2	Planläggningssituation .....	8
3.3	Övriga utredningar som gäller planen .....	10
4.	DETALJPLANERINGENS SKEDEN .....	10
4.1	Behovet av detaljplan .....	10
4.2	Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut .....	10
4.3	Deltagande och samarbete .....	10
4.4	Detaljplanens mål .....	13
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	15
5.1	Planens struktur .....	15
5.2	Uppnående av mål i miljöns kvalitet .....	19
5.3	Områdesreserveringar .....	20
5.4	Generalplanemässig granskning .....	21
5.5	Planens konsekvenser .....	25
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	27
5.7	Namn .....	27
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....	27
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	27
6.2	Schema för genomförandet .....	27
6.3	Uppföljning av genomförandet .....	27

## 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Preliminär statistik för detaljplanen
3. Referensplan (utkast): kvarter 6 OP-Karis, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
4. Kvarter 71 referensplan (utkast), Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016

## 1.5 Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen

- Detaljplanens program för deltagande och bedömning
- Trafiksäkerhetsplan för Raseborgs stad 2010
- Aalto-universitetet: 2 lärdomsprov om sandplanen "Sahara"  
Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014  
Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Referensplan (utkast): kvarter 6 OP-Karis, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015
- Idéplan för Karis resecentrum 2015 - 2016 Sito
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadshistorisk inventering för delgeneralplanen för Karis centrum, Anitha Prohl, 1993
- Inventering av den byggda miljön, Kim Björklund 2014
- Raseborgs stad, kommersiell utredning för Läpps område, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Trafik- och korsningsgranskning Västra omfartsvägen–Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kvarter 71 referensplan (utkast), Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016
- "Framtidskarta"- konstnärligt forskningsprojekt, Heidi Lunabba 2015-2016, rapport 2017

## 2. SAMMANFATTNING

### 2.1 Planprocessens skeden

#### Inledning av arbetet och programmet för deltagande och bedömning

Detaljplanearbetet inleddes på initiativ av Raseborgs stad, i enlighet med planläggningsprogrammet som godkänts av fullmäktige.

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

#### Planutkast

Planutkastet behandlas i planläggningsnämnden 23.11.2016, varefter utkastet läggs fram i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF. Under framläggandet kommer det att ordnas ett informationsmöte för allmänheten där man presenterar och beskriver planens lösningar.

Sedvanligt utredningsarbete utfördes före utkastet till detaljplanen utarbetades.

### Planförslag

Efter detaljplaneutkastet utarbetas ett detaljplaneförslag. Planförslaget läggs fram av planläggningsnämnden. Vid behov ordnas ett informationsmöte för allmänheten om planförslaget. Avsikten är att planen ska läggas fram för godkännande till stadsfullmäktige under 2017.

## 2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar området för Karis kommersiella centrum.

Kvarteren 3-7, 26-29, 3-33 i stadsdel 51 i den gällande detaljplanen samt tomterna 3-5 i kvarter 34 och tomterna 1, 2 och 4 i kvarter 2. I anslutning till området finns även gatu- och grönområden och områden för allmänna vägar.

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

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

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

## 3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

#### Allmän beskrivning

Det område som ska detaljplaneras finns i Karis centrum. Området omfattar största delen av området för det kommersiella centrumet. Planområdet består av kvarteren på båda sidor om Köpmansgatan.

Mellan den västra omfartsvägen och Bangatan bildas ett planområde som avgränsas av Nils Grabbegatan i väst och av Dalgatan och Skolgatan i ost. Området för planändringen har en areal på cirka 28 ha.

#### Naturmiljö

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

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

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

Vegetationen i området består främst av parkliknande planteringar.

De södra delarna av planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde.

#### Byggd miljö

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

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

Byggnaderna i området har varierande ålder. De äldsta byggnaderna är byggda redan 1919 och de nyaste på 2000-talet.

En tomt- och byggnadshistorisk inventering har gjorts under 2015. I inventeringen undersöktes områdets byggnadsbestånd och kulturmiljö närmare.

### Samhällsteknisk försörjning

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

### Befolkning och arbetsplatser

I planområdet bor för tillfället 504 invånare. Arbetsplatserna i Karis tätortsområde finns till största delen inom affärs- och servicebranschen och de koncentreras till planområdet.

### Markägoförhållanden

Området är främst i privat ägo. Även Raseborgs stad äger mark på området.



Bild 2. Planområdets gränser med rött och mark som ägs av staden med grönt.

## 3.2 Planläggningssituation

Planer och beslut som berör planområdet

### Landskapsplan

Landskapsplanen som omfattar hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

### Etapplandskapsplan 2

Den andra etapplandskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige i mars 2013 och fastställdes av miljöministeriet 30.10.2014.

### Generalplan

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

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

### Detaljplaner i området

I det område som ska planläggas gäller 26 separata detaljplaner och ändringar av detaljplaner eller delar av sådana:

- 230-100, godkänd 20.6.2005
- 98-100, fastställd 22.10.1973
- 176-100, fastställd 21.3.1989
- 252-100, fastställd 29.10.2008
- 204-100, godkänd 16.6.1997
- 174-100, fastställd 19.9.1988
- 120-100, fastställd 16.8.1979
- 159-100, fastställd 13.10.1986
- 215-100, fastställd 31.7.2001
- 124-100, fastställd 7.11.1979
- 193-100, fastställd 25.11.1992
- 146-100, fastställd 10.10.1983
- 126-100, fastställd 15.1.1980
- 119-100, fastställd 13.3.1979
- 241-100, fastställd 3.1.2007
- 110-100, fastställd 1.12.1976
- 158-100, fastställd 21.7.1986
- 128-100, fastställd 4.7.1980
- 1-100, fastställd 24.11.1934
- 149-100, fastställd 16.12.1984
- 917-72, fastställd 2.2.2009
- 230-100, fastställd 20.6.2005
- 137-100, fastställd 15.1.1981
- 210-100, fastställd 24.1.2000
- 343-100, fastställd 18.1.2009
- 348-100, fastställd 13.8.2006





Bild 3. Utdrag ur plansammanställningen, planområdets gränser anges med rött.

### Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

### 3.3 Övriga utredningar som gäller planen

- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadshistorisk inventering för delgeneralplanen för Karis centrum, Anitha Prohl, 1993
- Inventering av den byggda miljön, Kim Björklund 2014
- Referensplan (utkast): kortteli 6 OP-Karjaa, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015
- Idéplan för Karis resecentrum, Sito 2015-2016
- Trafik- och korsningsgranskning Västra omfartsvägen - Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kvarter 71 referensplan (utkast), Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016

## 4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

### 4.1 Behovet av detaljplan

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

Strävan är att göra området tätare i enlighet med landskapsplanens planeringsuppmaning. Det finns skäl att styra byggandet i en riktning där det domineras av flervåningshus och att möjliggöra byggande av flervåningshus med hiss och små lägenheter.

I området finns det även skäl att förnya, utveckla och öka handelslösningarna. Då centrumområdet förtätas bör trafikens smidighet och gatuområdenas gränser undersökas. Även gång- och cykelförbindelser bör granskas och förnyas.

### 4.2 Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut

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

### 4.3 Deltagande och samarbete

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

#### Intressenter är åtminstone:

- Markägare och arrendetagare i området och gränsande områden
- Invånare, företag och föreningar i området och i dess omedelbara näromgivning
- Alla stadens invånare som berörs av stadsbilden, trivseln och utvecklingen av Karis centrum
- Av myndigheterna är åtminstone följande instanser intressenter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk,
- Trafikverket, Karis telefon Oy, Caruna Oyj, Raseborgs vatten, Ekenäs energi
- Alla de tjänsteinnehavare och organ vid Raseborgs stad vars områden ärendet kan beröra.

### Genomförande av deltagande

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och uttrycka sin åsikt om utkastet och lämna in en anmärkning om förslaget till detaljplan.

Planen har kungjorts anhängig och kungörelse om programmet för deltagande och bedömning samt om möjligheten att påverka planeringen har publicerats 8.5.2014 i de lokala dagstidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på Raseborgs stads webbplats ([www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi)) samt på stadens officiella anslagstavla på adressen Gustav Wasas gata 8, 10600 Ekenäs.

Programmet för deltagande och bedömning har skickats till de delaktiga markägare som staden känt till samt lagts fram på Raseborgs planläggningsenhet på adressen: Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis och på stadens webbplats under hela planläggningen.

Utkastet till detaljplan läggs fram under minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla, på planläggningsenheten och på stadens webbplats.

Intressenterna och stadsborna har möjlighet att framföra sin åsikt om utkastet endera skriftligt eller muntligt.

Planutkastet presenteras för allmänheten under ett öppet invånarmöte vid en tidpunkt om vilken det informeras separat.

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt under minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla, på planläggningsenheten och på stadens webbplats.

Under perioden för framläggandet har intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget.

I förslagsskedet ordnas vid behov ett öppet informationsmöte. Under arbetets gång ordnas vid behov även separata samråd med invånarna, markägarna och andra intressenter.

### Växelverkan

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

### Framtidskarta

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

I framtidskarta har samarbetats med Raseborgs stadsplanering, kulturbyrån och ungdomsbyrån i Raseborg samt Pro Artibus. Skolorna och biblioteket i Karis har varit avgörande för projektets förverkligande. Projektet har genomförts med finansiering från Svenska Kulturfonden och Taike.

Under projektet har jag jobba med tre olika verkstadsformat.

### 1. Verkstadsformat:

Medborgarmöte kring stadsplanen 27.10 2015

Verkstäder med elever våren 2016:

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

Verkstaden var en vandring i staden som avslutades med att deltagarna fick berätta om sina tankar genom att placera sig på en stor karta över centrumområdet.

Verkstaden undersökte deltagarnas förhållande och känslomässiga band till olika platser, de gav också möjlighet att komma med spontana förslag på förändringar.

Materialet från verkstäderna visades en installation på Karis Bibliotek.

### 2. Verkstadsformat :

Karis Högstadieskola 12.4-19.5.201

Karis Billnäs Gymnasium 14.4-19.5.2016

Verkstaden inleddes med en diskussion kring vad stadspanering är och hur förslaget för det aktuella området ser ut. Eleverna fick självständigt i

smågrupper gå runt i centrumområdet och fotografera de platser som väckte känslor eller funderingar eller som de skulle vilja förändra. Materialet från verkstäderna visades i biblioteket och sattes upp på de platser som de gällde den 19.9, förslagen hängde kvar över sommaren.

### 3. Verkstadsformat:

Verkstäder på Karis Bibliotek hösten 2016:

- Katarinaskolans Hem- och skola, 26.10
- Barnkonstskolan, 20.10 och 27.10
- Raseborgs uppsökande ungdomsarbete, 20.10 och 26.10
- Mannerheims Barnskyddsförbunds föräldra-barn grupp 27.10

Verkstaden inleddes med en diskussion kring vad stadspanering är och vi gick

tillsammans runt i centrumområdet och diskuterade olika platser som väckte känslor eller funderingar och samtidigt presenterades hur förslaget för det aktuella området ser ut.

Deltagarna valde parvis en plats som de ville göra ett eget förslag för. Till slut fotograferade förslagen på de platser som de gällde.



Kuva 4. "framtidskarta"- verkstad 2016

### Myndighetssamarbete

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

Om planen ordnades ett myndighetssamråd i inledningskedet (MBL 66 § och MBF 26 §) 15.5.2014.

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

## 4.4 Detaljplanens mål

### **Mål som ställts upp i utgångsmaterialet:**

#### Landskapsplan

Landskapsplanen som omfattar hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

I Nylands landskapsplan anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner. Området för Karis centrum har även anvisats som område för centrumfunktioner. Enligt landskapsplanen ligger de sydligaste delarna av planområdet på ett grundvattenområde.

#### Etapplandskapsplan 2

Den andra etapplandskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige i mars 2013 och fastställdes av miljöministeriet 30.10.2014.

Beteckningen för området för centrumfunktioner har hävts i etapplandskapsplan 2 och ersatts med en ny beteckning för centrumfunktioner som möjliggör placering av stora detaljhandelsenheter på sammanlagt 30 000 m<sup>2</sup>my i området för Karis centrum. I etapplandskapsplanen har även en beteckning för ett område som ska förtätas lagts till i området för Karis centrum. Det område som ska planläggas ligger i sin helhet i detta område. Beteckningen för det område som ska förtätat anvisas för tätortsområdet, som stöder sig på ett hållbart trafiksystem. Området bör utvecklas mera effektivt än de övriga områdena i tätorten. Området bör stöda sig på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.



Bild. Ur sammanställningen av landskapsplanerna. Planens gränser anges med rött.

## Generalplan

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

I delgeneralplanen för Karis centrum betecknas största delen av planeringsområdet som område för flervåningshus och affärs- och kontorsbyggnader.

I planområdet finns även ett område för en busstation och områdena för allmänna byggnader, till exempel ett område för byggnader som betjänar social- och hälsovård; Karis hälsocentral.

I delgeneralplanen finns 9 st. objekt som anvisats med sr-beteckning. (Byggnad som är värdefull med tanke på byggnadskonsten, historia eller bevarandet av stadsbilden. Byggnaden bör skyddas i detaljplanen. Alternativt kan det fastställas på vilket sätt byggnaden ska skyddas.) Av dessa nämns fem objekt i den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och landskap i Västra Nyland (1993):

1. Villa Haga, objekt 23
2. Betel-kapellet, objekt 24
3. Tempelgatan 7, objekt 22
4. Folkets hus Rientola, objekt 25
5. Köpmansgatan 29, objekt 61

Delgeneralplanen för Karis centrum anses vara föråldrad.

Generalplanen möjliggör ingen sådan förtätning av området som anvisas i landskapsplanens bestämmelse. Utvecklingen av området på ett mera effektivt sätt än det övriga tätortsområdet i Karis är inte möjligt inom ramarna för den byggnadseffektivitet som tillåts i generalplanen.

Den gällande generalplanen möjliggör inte heller något modernt byggande i området. Avvikelser från planens bestämmelser har gjorts redan tidigare i nyare detaljplaner (t.ex. AK 937-72 Axxell).

De byggnadsskyddsbezeichnungen som anvisas i generalplanen måste kompletteras och uppdateras. Förutom de 9 byggnader som föreslagits för skydd i planområdet, föreslås 18 tilläggsobjekt i detaljplanen.

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

Svartådalens delgeneralplan har ingen rättsverkan i detta område. I planen reserveras områden för små bostadshus och närrekreation. I planen reserveras även utrymme för korsningar i anslutning till Västra omfartsvägen. Vid den gamla servicestationen som numera är ett bilmåleri finns en beteckning för förorenad mark (saa-34) i delgeneralplanen.

## Mål som ställts upp av Raseborgs stad

Stadens viktigaste mål är att bedöma hur up-to-date detaljplanerna i området är samt att förnya dem. Avsikten är att de föråldrade planerna ska uppdateras så att de motsvarar nuläget och möjliggör en förnyelse av Karis centrum. Planerna möjliggör inget modernt byggande i området. I samband med att planerna uppdateras bedöms även möjligheterna att förtäta området. Stadens mål är även att försöka bevara och förbättra servicen i Karis centrum.

## **Mål som uppkommit under processen, preciserade mål:**

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

Att öka affärsverksamheten i centrum anses även stöda den befintliga affärsverksamheten. I planen möjliggörs byggande av ett helt nytt köpcentrum i hörnet av Köpmansgatan och Bangatan.

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

I planen avgörs om det ska vara möjligt med serviceboende i området och om den ska koncentreras till närheten av hälsovårdscentralen. Området har nyligen fått två nya olika typers enheter som båda stöder sig på Karis hälsostation. I Saharaområdet utreds en möjlighet att bygga sådan verksamhet. I planen ges även Villa Pentby en möjlighet att utvidga.

Lågstadieskolan i det svenskspråkiga skolcentret (Katharinaskolan) behöver mer utrymmen för en ny gymnastiksal. Denna utbyggnad kommer att beaktas i planen. Utbyggnaden har av bland annat byggnadsskyddsskäl placerats på den norra sidan av Nabogatan.

I området finns även privata markägare som har som mål att utveckla området. Av dessa är det största projektet att utveckla kvarter 6 till ett kvartersområde för flervåningsbostadshus. Utgående från de referensplaner som markägarna låtit göra upp kommer planen att motsvara dessa mål.

När det gäller trafiken eftersträvas tydliga lösningar i centrumområdet. I idéplanen för resecentret, som utarbetats av Sito, föreslås att busstationen förläggs helt utanför planområdet, på den södra sidan av Bangatan. Då utrymme frigörs i planområdet i centrum, bland annat i perrongområdena, är det möjligt att planera mera effektivt boende i det område som frigörs. I planen framhävs vikten och läget av gång- och cykeltrafikleder i samband med att stationen flyttas.

Även betoningen av Köpmansgatan som promenadgata och dess förhållande till Centralgatan och Högbergsgatan görs tydligare i planen.

När det gäller områdesreserveringar för trafiken sker undersökningen av området i samarbete med Raseborgs gatuplanering.

Så kallade allmänna parkeringsområden försvinner från planområdet i samband med det nya byggandet. Det är inte möjligt att anvisa nya allmänna parkeringsområden till planområdet. Strävan är att effektivisera tidigare detaljplanerade parkeringsområden i planen. De nya behov av parkeringsplatser som uppstår genom byggandet anvisas i planen. De parkeringsområden som anläggs i området placeras med några undantag på marknivå.

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

## **5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

### **5.1 Planens struktur**

Planområdet i Karis centrum uppdateras och kompletteras med bostads- och affärsbyggande. Befintliga detaljplaner ändras så att de bättre motsvarar dagens behov. På detta sätt blir det även möjligt att bevara och utveckla området som bostadsområde

och som centrum för offentliga och kommersiella tjänster. I planområdet finns även parker och grönområden som ansluts till varandra med gång- och cykelleder. Avsikten är att bilda ett stadsliknande närreklamationsnät.

### Dimensionering

I utkastet till detaljplan anvisas 29 000 m<sup>2</sup>vy byggrätt för nytt bostadsbyggande. Utöver det anvisas 16 500 m<sup>2</sup>vy nytt eller ersättande byggande för arbetsplatser och handel. Det befintliga och kompletterande byggandet är sammanlagt 81 500 m<sup>2</sup>vy när det gäller bostadsbyggande. Detta innebär cirka 1000 invånare i området (1 inv./80 m<sup>2</sup>vy).

### Folkmängd

Enligt utkastet kommer det att finnas cirka 1000 invånare i området. Av dessa kommer cirka 360–580 invånare att bo i de nya bostadskvarteren. I det nya och kompletterande byggandet består bostäderna främst av lägenheter i flervåningshus. Våningsytan för bostadsbyggandet i området har i planutkastet fastställts till 29 000 m<sup>2</sup>vy. Det slutliga invånarantalet beror på storleken av de enheter som byggs och av bostadsfördelningen. De största våningskvadratmetrarna för bostadsbyggandet har placerats i de norra delarna i planområdet, i det så kallade Saharaområdet. Om det serviceboende som möjliggörs av planen genomförs för området i fråga kan det uppskattade invånarantalet i planområdet även vara mindre.

### Parkering

Parkeringsnormen och de allmänna parkeringsområdena kommer att preciseras i planens förslagsskede.

I planutkastet föreslås följande parkeringsnorm:

- I kvartersområdena för allmänna byggnader Y, YS och YO minst 1 bp/150 v-m<sup>2</sup>
- I kvartersområdena för flervåningshus AK 1 bp/85 v-m<sup>2</sup> minst 0,8 bp/bostad
- I kvartersområdena för småhus AP och AO minst 1 bp/bostad
- I kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader K, KL och KM, i kvartersområdena för servicebyggnader P och i kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader AL  
bostadutrymmen: 1 bp/85 v-m<sup>2</sup> och minst 0,8 bp/bostad  
affärsutrymmen: minst 1 bp/50 v-m<sup>2</sup>  
kontorsutrymmen: minst 1 bp/80v-m<sup>2</sup>

### Arbetsplatser

Av de nuvarande arbetsplatserna i planområdet finns största delen i kvartersområdena för offentlig service och affärsbyggnader. Det nya kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) på 10 000 m<sup>2</sup>vy i hörnet av Bangatan och Köpmansgatan erbjuder en möjlighet för nya arbetsplatser. Till de norra delarna av planområdet (området för Sahara) har det planlagts ett AK-kvartersområde där det även är tänkbart att placera serviceboende. Detta skulle även föra med sig fler arbetsplatser till området. I kvarteren 6, 7 och 55 bör det enligt planbestämmelserna även placeras affärslokaler i gatuplanet i de nya bostadshusen mot Köpmansgatan och Centralgatan. I planområdet finns byggnader som ägs av staden och andra offentliga aktörer: Fokushuset, Grabbegården och Fixhuset.



Utvecklingen av dem och antalet arbetsplatser beror på nya aktörer och eventuella nya ägare.

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

### Service

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

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

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

Raseborgs stads ungdomsenhet har sina verksamhetsutrymmen i fastigheten Villa Haga längs Bangatan i planområdet. Fastighetens centrala läge betjänar för tillfället väl sitt syfte.

De största dagligvarubutikerna i Karis centrum ligger alldeles vid planens gräns i den sydöstra delen av området. Kärnan för det kommersiella centrumet i Karis finns längs Köpmansgatan. Längs gatan finns affärslokaler i nästan varje flervåningsbostadshus. Stråvan är att planen ska bevara butikerna och även möjliggöra nya butiker. Längs gatan anvisas affärslokaler i gatuplanet i flervåningsbostadshus endera som tvingande eller möjliggörande bestämmelser. Ett helt nytt kvartersområde för affärsbyggnader (KM) anvisas ovanpå gamla affärsbyggnader i hörnet av Köpmansgatan och Bangatan. Detta möjliggör en etablering av ett köpcenter på 10 000 m<sup>2</sup>vy i området.

Resecentret (busstation, taxi och Matkahuolto) som betjänar i Karis centrum har funnits i Fokus fastighet och i dess omedelbara närhet. Enligt den utredning som gjorts under planarbetet (idéplan för Karis resecentrum, 2015–2016, Sito) är avsikten att placera reseservicen på den södra sidan av Bangatan, vilket gör att Fokus kvarter frigörs för annat offentligt servicebruk. I planändringen har även ett nytt kvarter för flervåningsbostadshus planerats till det lediga perrongområdet. I gatuplanen anvisas affärslokaler även som tvingande bestämmelser.

Resecentrets läge och funktion avgörs i en egen plan: Resecenterområdet i Karis, ändring av detaljplan.

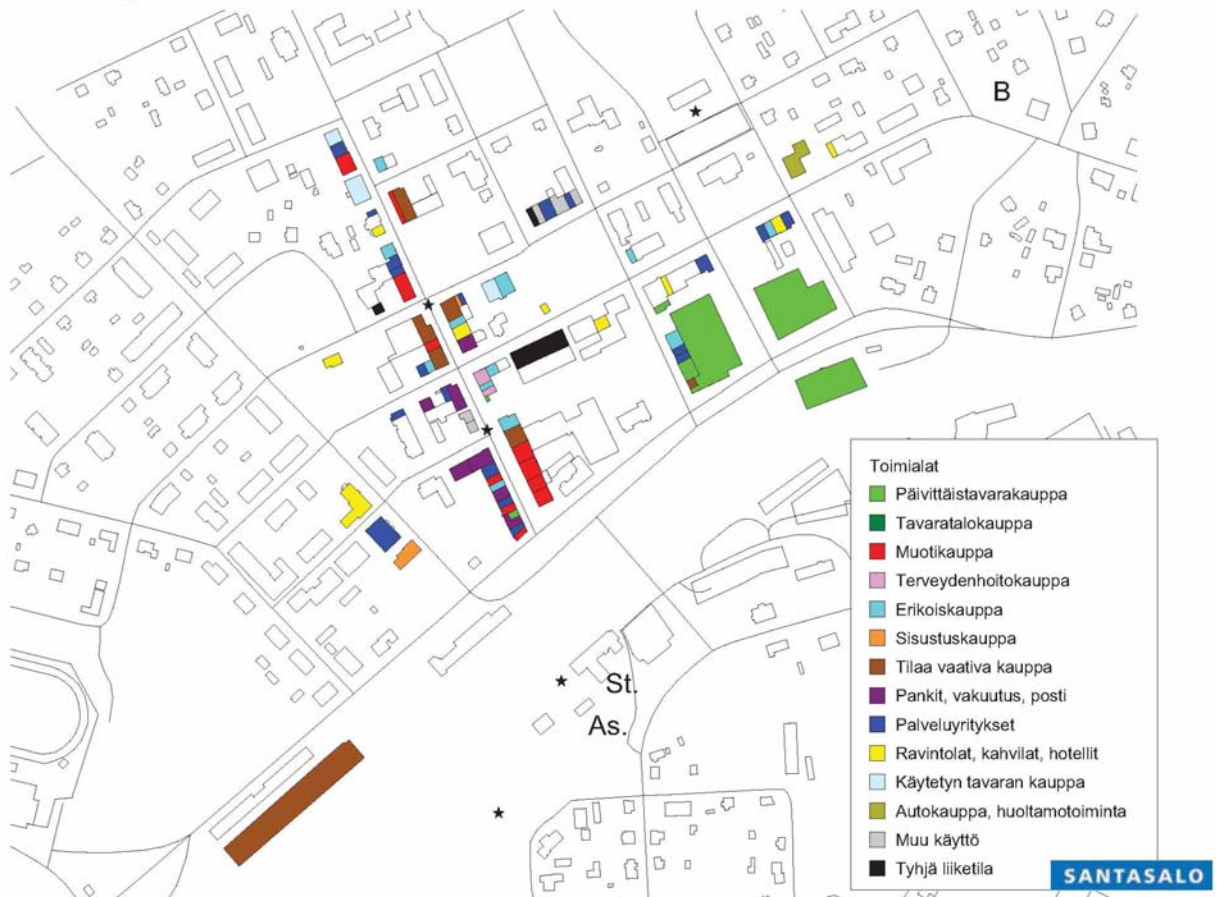


Bild. Affärslokaler i Karis centrum 2008, utredning av Nylands förbund: Dimensioneringen av handelns servicenät och konsekvensbedömning, etappplansplan 2 för Nyland.

### Skyddsobjekt

I området för detaljplaneändringen finns 27 byggnadsskyddsobjekt:

- **sr-1**, Villa Haga, Jugendhus från 1909 som ursprungligen byggdes som bank.
- **sr-2**, Fokushuset, offentlig byggnad från 1970-talet med moderna drag
- **sr-3**, affärs- och bostadsbyggnad på den viktigaste platsen i centrum. Ritad av arkitekt Lars Rejström 1959. Tillsammans bildar objekten sr-4 och sr-5 en enhetlig rad av affärs- och bostadshus från 1950-talet och ett sammanhållet stadslandskap.
- **sr-4**, affärs- och bostadsbyggnad som ritats 1950 av arkitekt V.J. Leino.
- **sr-5**, Andelsbankens hus, ritad av arkitekt V.J. Leino 1951 som representerar den tidens affärs- och bankarkitektur. Utbyggd senare i flera skeden.
- **sr-6**, Grabbegården, byggnad som planerats till textilfabrik av Lars Rejström, uppskattningsvis från 1950-talet
- **sr-7**, Karis sparbankshus, ritad av Erik Lindroos 1948. En av de mest centrala och viktigaste affärs- och bankbyggnaderna, som en del av "bankhörnet".
- **sr-8**, Betel, uppskattad till 1900- eller 1910-talet. Evangeliska frikyrkans Betel-församlings kyrkbyggnad.
- **sr-9**, Köttkontrollen, offentlig rödtegelbyggnad, ritad av H.B. Törnqvist 1931. Byggdes ursprungligen som kött- och mjölkkontroll.
- **sr-10**, daghemmet Labyrinten, Karis köpings första kommunala daghem. Ritad av Hilding Ekelund 1959/67.
- **sr-11**, Tornet, en byggnad i rödtegel som ursprungligen planerades som transformatorbyggnad. Uppskattad till 1920- eller 1930-talet.
- **sr-12**, Froms hus/Fixhuset, fabriks- och kontorsbyggnad ritad av byggmästare Levi Backman 1942. Senare utbyggnader har förverkligats i den ursprungliga funkisstilen.
- **sr-13**, klassisk träbyggnad uppskattad till 1920-talet. Som bostadsbyggnad representerar den väl en gammal trädgårdsköping.

- **sr-14**, Enströms, en av de äldsta bevarade byggnaderna och affärsbyggnaderna i Karis centrum. Byggnaden med dess sido- och uthusbyggnader är en värdefull småstadshelhet.
- **sr-15**, byggnadens trästomme uppskattningsvis från 1910- eller 1920-talet. Det bäst bevarade gamla affärshuset längs Köpmansgatan.
- **sr-16**, Rientola, föreningshus i trä byggt 1916/1917. Folkets hus som har ett politiskt-, förenings- och kulturhistoriskt värde.
- **sr-17**, Affärsbyggnadshelhet i funkisstil, ursprungligen planerad av arkitekt B. Lindgrén 1939. Utbyggd senare.
- **sr-18**, Tempelgatan, klassisk stenvilla från 1928.
- **sr-19**, bostads- och affärsbyggnad, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.
- **sr-20**, Herrmans, villalikhande bostadsbyggnad, uppskattningsvis från 1910-talet. Herrgårdslikhande stilelement med jugend- och klassicistiska detaljer.
- **sr-21**, Chicago bad, funkisbyggnad som fungerat som allmänt bastu, uppskattningsvis från 1930- eller 1940-talet.
- **sr-22**, rappad funkisvilla, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.
- **sr-23**, Läkargården, offentlig byggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1965, ursprungligen för hälsovårdsverksamhet.
- **sr-24**, Katharinaskolan, f.d. Karis-Billnäs samskola, skolbyggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1942. Utbyggnader planerade av Lars Rejström 1978 och 1989. Representerar en av de viktigaste byggnaderna i Karis som ritats av Hilding Ekelund.
- **sr-25**, Gardbergs hus, modernt trähus i funkisstil. Ritad av rektor John Gardberg 1937. Har även klassicistiska drag. Ursprungligen planerad för bostadsbruk, numera i förenings- och kulturbruk.
- **sr-26**, Villa Eriksson, allmoge-funkisbostadsbyggnad ritad av byggmästare H.B. Törnqvist 1938.
- **sr-27**, Gamla apoteket, uppskattningsvis ritad i början av 1900-talet. Portalbyggnad i början av Köpmansgatan. Har ursprungligen även inhyst Karis apotek. En del av de s.k. patriciervillorna, en grupp av vackra villor i Karis

I detaljplanen fastställs dessutom ett område där miljön bör bevaras. I planens kvarter 27 bildar tomterna 1 och 2 ett område som i planens fått beteckningen AO/s. I bestämmelsen konstateras att det inte är tillåtet att riva bostadsbyggnader och därtill anslutna gårdsbyggnader i området i fråga. Nya bostads- och gårdsbyggnader bör byggas så att dei fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer särdragen för de befintliga byggnaderna på området.

## 5.2 Uppnående av mål i miljöns kvalitet

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

I detaljplanen utvecklas strukturen och utseendet av Karis centrum. Avsikten med planen är att förstärka Köpmansgatans ställning som handelskoncentration i området. Strävan är därför att göra stadsstrukturen tätare och att utveckla staden till en mera särpräglad småstadslikhande helhet. Stadsliknande parkområden framhävs och tillgängligheten till dem förbättras för att göra dem till mötesplatser för alla stadsbor.

## 5.3 Områdesreserveringar

### Kvartersområden

Kvartersområden för bostadsbyggnader (**AK / AP / AO / AL**):

I planutkastet anvisas alla flervåningshus med bostäder i de högsta våningarna med AK-beteckning. Avsikten är att skapa en enhetlig beteckning för området, som huvudsakligen anvisas för boende. Längs Köpmansgatan och i dess omedelbara närhet tillåts eller tvingas förutom boende även butiks- och affärslokaler i gatuplanet i flervåningshusen med beteckningarna m och m.

Nya kvartersområden för flervåningshus AK har anvisats i kvarteren 2, 4, 6, 7 och 28. Nya områden för flervåningshus bildas även i de nya kvarteren 71 och 72. De största nya områdena för flervåningshus ligger i de norra delarna av området för utkastet i det nya kvarteret 74, norr om Nabogatan.

För tomterna 1 och 4 i kvarter 3, tomterna 10 och 11 i kvarter 31 och tomterna 2,5 och 8 i kvarter 4 ändras den gamla beteckningen för flervåningshus till kvartersområde för småhus för att på ett bättre sätt motsvara den rådande situationen. Till många tomter anvisas även mer byggrätt för att tomterna ska kunna delas.

I planen har ett AL-kvarter bevarats på tomt 7 i kvarter 6. Ett nytt område för bostads- och affärsutrymmen anvisas för tomt 6 i kvarter 32.

I övrigt förblir kvartersområdena för boende nästan oförändrade i planen.

Kvartersområden för affärs- och servicebyggnader (**P / K / KL / KM**):

Största delen av kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader har anvisats med samma beteckningar i tidigare planer.

I planutkastet får Villa Haga en egen tomt (71-3) och som dess beteckning planerades KL – kvartersområde för affärsbyggnader. Avsikten med beteckningen är att förutse den kommande användningen.

Grabbegården på tomt 6 i kvarter 33 och Fokushuset på den egna tomten 1 i det nya kvarteret 71 anvisas båda med beteckningen P – kvartersområde för servicebyggnader. Avsikten med dessa beteckningar är även att möjliggöra mångsidig användning av byggnaderna i framtiden.

Planbestämmelsen för Fixhuset på tomterna 5 och 6 i kvarter 3 ändras till K – kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader för att bättre motsvara det nuvarande användningsändamålet. I den gällande planen är området ett kvartersområde för industribyggnader.

Det nya kvartersområdet för affärsbyggnader – KL, anvisas i hörnet av Köpmansgatan och Bangatan. I planen avgränsas det även till ett eget område, kvarter 70 och tomt 1. I detta område är det möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet.

Kvartersområden för offentliga byggnader (**YS / YO**):

I området finns många kvartersområden för offentlig service. De befintliga kvartersområdena för byggnader som betjänar undervisning och social- och hälsovård förblir oförändrade i planen.

Nya kvarter för kvarter som betjänar social- och hälsovården – YS har placerats i det nya kvarteret 74 samt på tomt 5 i kvarter 5. Dessa beteckningar möjliggör tilläggsbyggande till exempel i närheten av hälsovårdscentralen och i anslutning till det serviceboende som stöder sig på hälsovårdscentralen.

Tilläggsbyggande som betjänar undervisning har placerats på tomt 2 i det nya kvarteret 73 norr om Nabogatan. Avsikten är att kunna möjliggöra en placering av en gymnastiksal för lågstadiet.

#### Övriga områden

##### Park- och närrekreationsområden (**VP / EV**)

Befintliga parker och närrekreationsområden bevaras i planen. I den södra delen av planområdet planeras en parkliknande promenadrutt längs Dalgatan.

Den befintliga parken i kvarter 6 bevaras i planen. Formen på parken kommer att ändras något.

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

##### Allmänna vägområden, gatuområden och parkeringsområden (**LPA / LPY**):

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

Bredden av gatuområdena har kontrollerats och ändrats på vissa ställen för att bättre kunna ordna förbindelser för gång- och cykeltrafik i området.

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

Promenadavsnittet av Köpmansgatan har framhävts i planen.

I planen anvisas nya gator till området mellan kvarteren 7, 70 och 71. Mellan kvarteren 7 och 70 placeras en gata för gång- och cykeltrafik. Mellan kvarteren från Bangatan till Centralgatan bildas även ett gatuområde som börjar som en vanlig gata i söder och ändras till ett gatuområde för gång- och cykeltrafik vid hörnet till Fokushuset.

I planen anvisas ett nytt kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar (LPY) i kvarter 74. Detta gör det möjligt att bygga ett parkeringshus i två våningar på området. Det befintliga parkeringsområdet i kvarter 32 har utvidgats och byggnadsrutan har utökats.

Nya kvartersområden för bilplatser (LPA) har anvisats i anslutning till de nya kvartersområdena för flervåningshus i kvarteren 74, 72 och 7. Det parkeringsområde som betjänar hälsovårdscentralen har fått en ny form och beteckningen LPA.

## 5.4 Generalplanemässig granskning

Före stadsplaneutkastet har staden utarbetat en utvecklingsbild över Karis centrum (Utvecklingsbild, Karis centrum, 2015). Utvecklingsbilden gjordes för att visa stadens vilja och riktlinjer för utveckling av Karis centrum och som stöd för detaljplaneringen, emedan den ikraftvarande generalplanen inte stöder målsättningar ställda på

detaljplaneändringar. I samband med detaljplaneringen bör därför utredas inverkan på trafiken och markanvändningen för ett vidare område på generalplanenivå.

En utvecklingsbild är en generell plan för markanvändning, som ändå inte har i markanvändnings- och bygglagen avsedda rättsverkningar. I utvecklingsbilden förevisas stadsstrukturens förtätningsområden som förverkligas på lång sikt, eftersträvande tillväxtriktningar samt trafik- och grönområdesnätverk. Beteckningar anvisade på kartorna över utvecklingsbilden är symboliska och bör inte tolkas som områdesreserveringar.

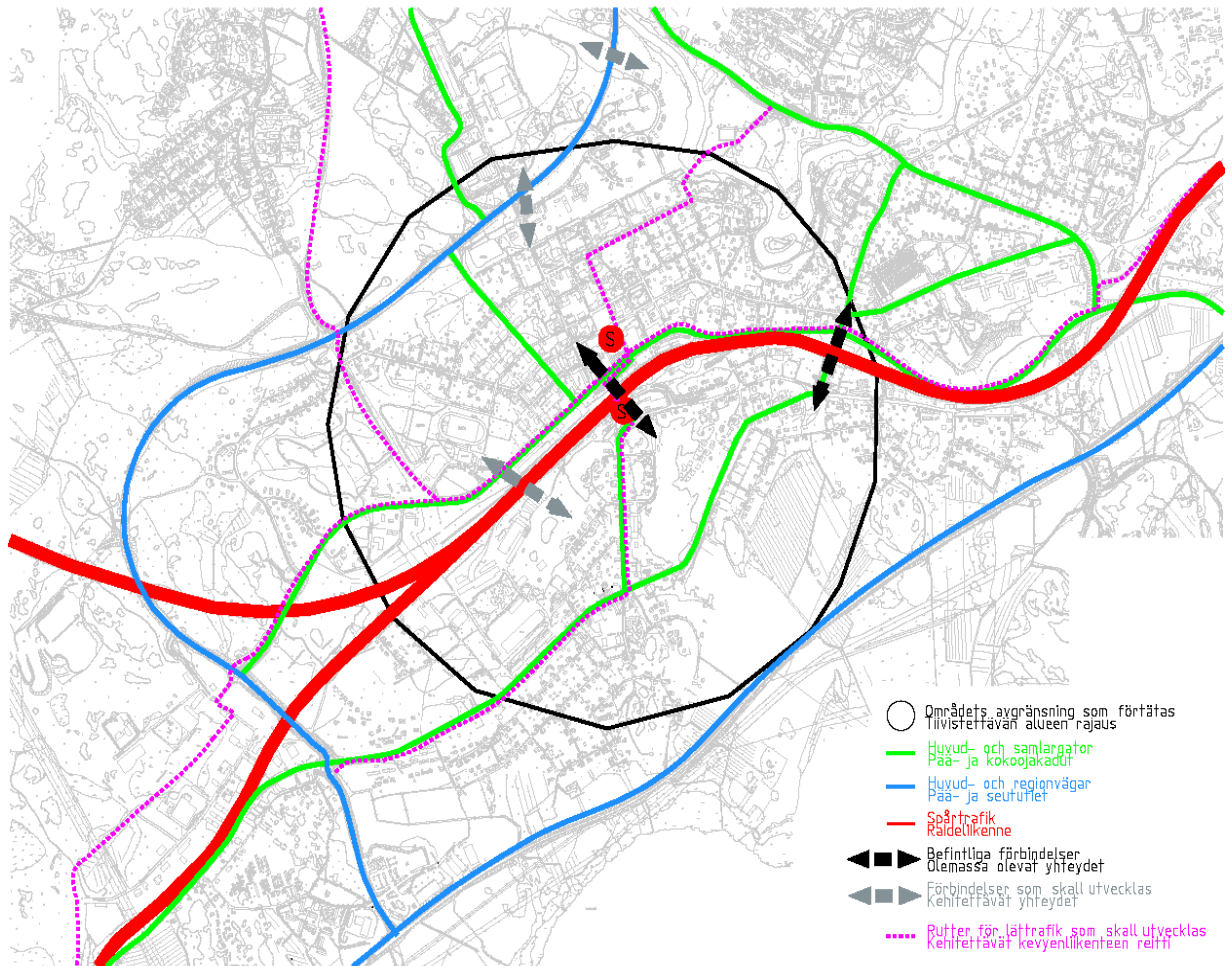


Bild 7. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 1: Utvecklingsbild över trafiken.

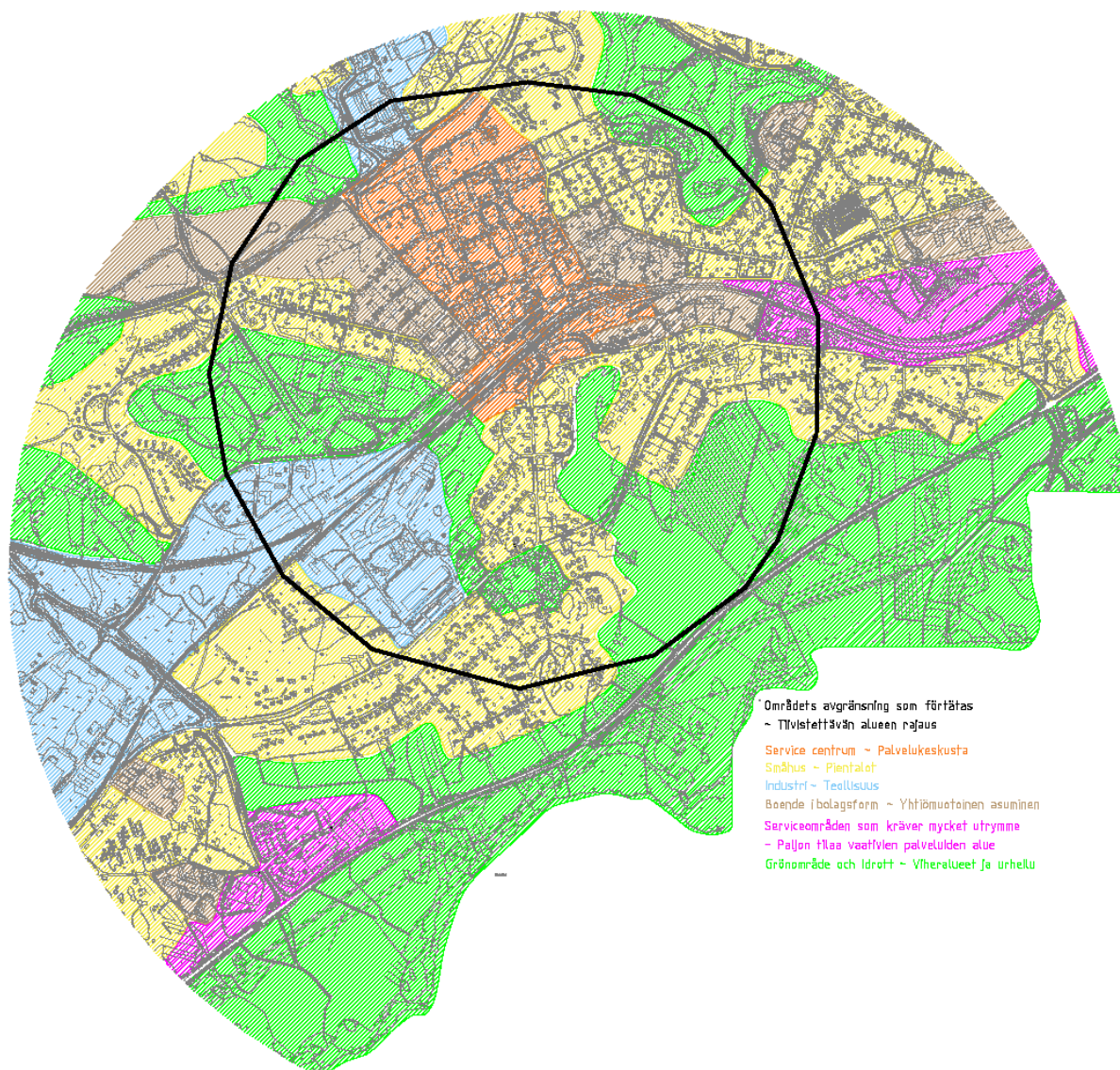


Bild 8. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 2: Utvecklingsbild över markanvändningen.

I regeringens förslag till riksdagen om att ändra markanvändnings- och bygglagen konstateras följande om § 42: om generalplanen är uppenbart föråldrad kan detaljplanen också av vägande skäl göras upp eller ändras i strid mot bestämmelsen i 1 mom. I sådana fall bör det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som bestäms i 39 § om innehållskraven för en generalplan bör beaktas. I tabellen nedan redogörs för hur planen beaktar dessa innehållskrav.

<b>Granskning ur generalplanens perspektiv</b>	
<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomin och ekologin är hållbara;	Detaljplanen för Karis centrumområde ligger i sin helhet på området för den förtätande beteckningen i landskapsplanen. Området bör utvecklas effektivare än det omgivande området och det bör bland annat stöda sig på kollektivtrafik. Planområdet har ett idealt

	läge mitt i en knutpunkt för kollektivtrafiken. Det är även möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät och genom att uppdatera och förbättra det uppnås en mera trivsamt och hållbar stadsstruktur. Samhällsstrukturen görs tätare innanför gränserna för det område som anvisats för samma ändamål i landskapsplanen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses;	Det boende som anvisas i planen ligger mitt bland offentlig service och affärsbyggnader. Planen möjliggör servicebyggande i Karis tätortsområde.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin	Området för detaljplanen har ett gynnsamt läge med tanke på trafiknätet. Det är möjligt att förverkliga ett väl fungerande kollektivtrafik- och lätttrafiknät. Gång- och cykeltrafik har beaktats i planen. Planeringen och även den detaljerade planeringen sker genom gatuplanerna. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Området ligger i ett område med vatten- och avloppsnät. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.
5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;	Planen möjliggör bättre leder för gång- och cykeltrafik samt en tydligare stadsbild. Strävan är att framhäva de små närrekreations- och parkområdena i centrum bättre i planen. I planen tryggas förbindelserna till större rekreationsområden på den norra sidan av området. Strävan är att påverka boendemiljöns kvalitet genom noggranna bestämmelser som styr byggnadssättet. Strävan är att bevara det särpräglade byggnadsbeståndet och de typiska vyerna i Karis centrum bl.a. genom byggnadsskyddsbestämmelser.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	Planlösningen förbättrar företagens och affärsaktörernas möjligheter att etablera sig i Raseborg. Områdesreserveringarna möjliggör en etablering av moderna butikskoncept i området. Planen förbättrar konkurrenssituationen i Raseborg. Avsikten är dessutom att använda handelsområdet på den centrala platsen för att utnyttja invånarnas köpkraft genom att erbjuda en möjlighet att förnya köpcentrumet i



	området.
7) att miljöolägenheterna minskas;	I de norra delarna av planen planeras byggnaderna och de övriga konstruktionerna med avsikten att minska bullerolägenheterna från omfartsvägen i de bostadsområden som finns i närheten av planen.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	I området finns inga betydande naturvärden. I planen ges noggrannare bestämmelser om byggande för att den byggda miljöns värde ska bevaras. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom planbestämmelser för planteringar på tomterna, miljön och parkeringsområdena. I planen ingår separata bestämmelser som berör grundvattnet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	Planen minskar inte avsevärt antalet av rekreationsområden. Befintliga rekreationsområden bevaras och strävan är att framhäva deras ställning genom planen. Även tillgängligheten till områdena förbättras genom nya leder för gång- och cykeltrafik.

## 5.5 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

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

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

### Konsekvenser för stadsbilden och -strukturen

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

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

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

Det kvartersområde för affärsbyggnader som tilläggs på en central plats i detaljplaneområdet, i hörnet av Bangatan och Köpmansgatan, gör det möjligt att riva gamla affärsbyggnader som är i dåligt skick och att förbättra stadsbilden i centrumområdet.

De affärslokaler som placeras i gatuplanen passar väl in i den småstadsliknande karaktären för Karis centrum. Avsikten är att framhäva och bevara karaktären i planen genom att utfärda fler bestämmelser för affärslokalerna i området, främst längs Köpmansgatan, endera som tvingande eller möjliggörande.

#### Konsekvenser för landskapet, miljön och naturen

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

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

Strävan är att bevara de för Karis typiska raderna av ädelträd längs gatorna. I planen anvisas inga nya betydande park- eller grönområden. Strävan är att framhäva de befintliga parkerna och grönområdena genom att förbättra deras tillgänglighet till exempel genom att öka gång- och cykellederna.

I planområdet finns inga områden som är i naturtillstånd.

#### Sociala konsekvenser

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

De obebyggda kvarteren för flervåningshus i den norra delen av området ökar avsevärt invånarna i området. Detta kan anses ha positiva effekter för möjligheterna att bevara och förbättra servicen i området. Uppbyggnaden av kvarteren medför inga negativa konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren, utan det innebär att stadslandskapet fortsätter norrut och fungerar som ett så kallat staket och en buffert i kanten av omfartsvägen.

#### Trafiklösningarnas konsekvenser

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

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

För flyttningen av anslutningskorsningen till Karis omfartsväg gjordes en separat preliminär plan (Trafik- och anslutningsgranskning Västra omfartsvägen–Pentbyvägen,

2015 Finnmap Consulting Oy). Avsikten med att flytta korsningen är att göra genomfartstrafiken i Pentby bostadsområde lugnare.

Beslutet om flytten av busstationen och de övriga resecentrumfunktionerna till Bangatan alldeles i närheten av den bro som går över järnvägen har fattats redan tidigare. Denna flytt medför positiva konsekvenser. Då resefunktionerna koncentreras blir det lättare att förflytta sig från ett färdmedel till ett annat. Detta medför även att det blir mer plats för nytt byggande och utveckling av det gamla området i det kommersiella centrumet.

#### Handelslösning

Det nya köpcentrum som placerats i de södra delarna av planområdet förstärker ytterligare läget av Karis köpcentrum i en trafikmässig knutpunkt.

Handelslösningarna i Karis har utretts bland annat i samband med detaljplaneringen av Läpps område (Raseborgs stad, handelsutredning för Läpps område, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy). I utredningen beskrevs behovet av affärsutrymme för detaljhandel i hela Karis stadsdel fram till 2030. Behovet är 17 000 m<sup>2</sup>vy. Andelen övrig specialvaruhandel har uppskattats till 10 000 m<sup>2</sup>vy. Det nya köpcenterkvarteret som tagits med i planen motsvarar detta behov. Detta anses ha en positiv inverkan på köpkraften. Strävan är även att bevara köpkraften i Karis stadsdel.

#### Miljöstörningsfaktorer

Faktorerna påverkas inte avsevärt genom denna detaljplan.

### 5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer på plankartan och de behandlas även under punkt 5.1 Planens struktur.

### 5.7 Namn

I planen ges även några nya gatunamn. Om namnen ges förslag i planens förslagsskede och utlåtande om förslagen begärs från Raseborgs stads gatunamnskommitté.

## 6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

Planbestämmelserna kommer att preciseras i förslagsskedet genom tillägg på bestämmelser om byggnadssättet.

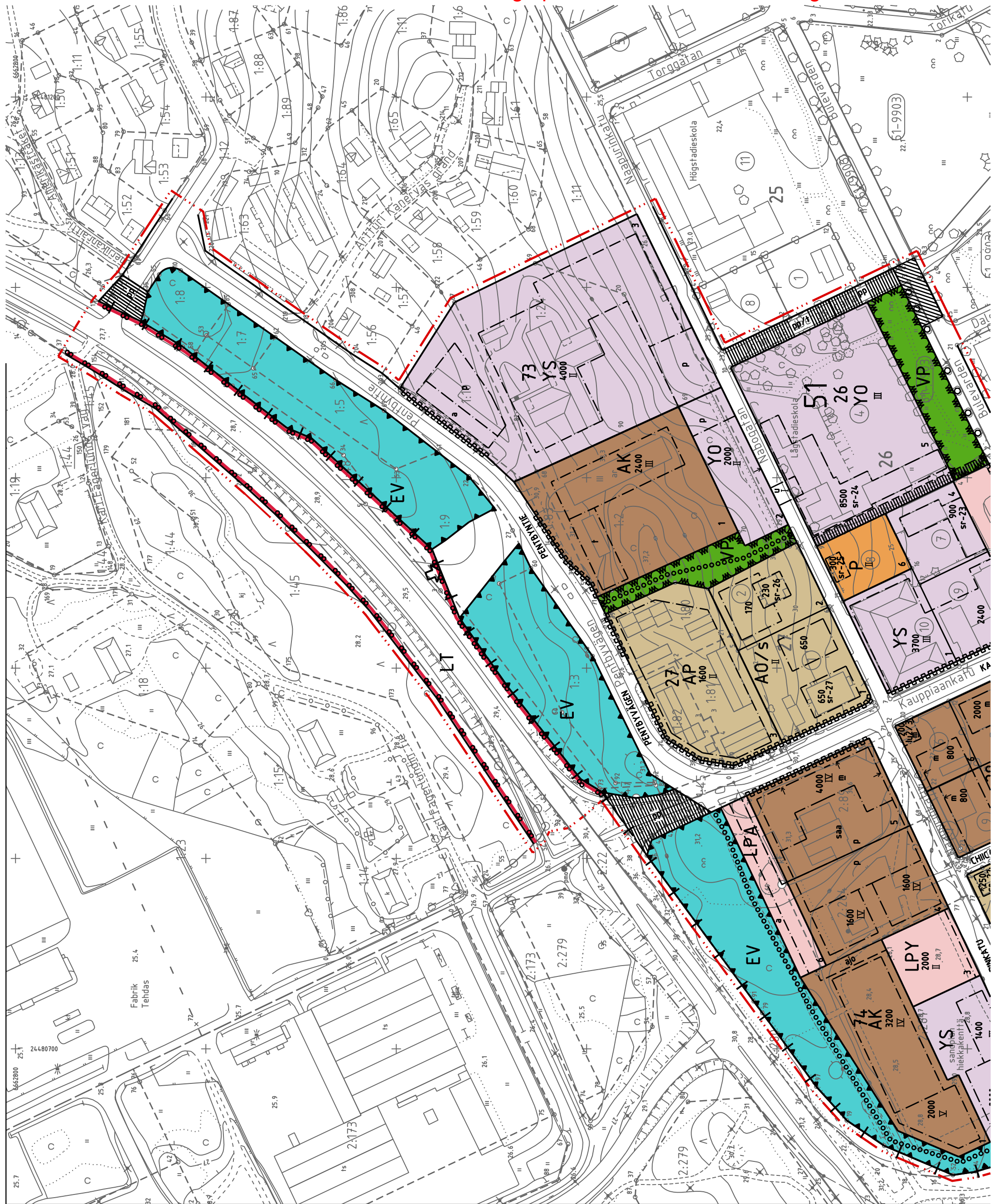
### 6.2 Schema för genomförandet

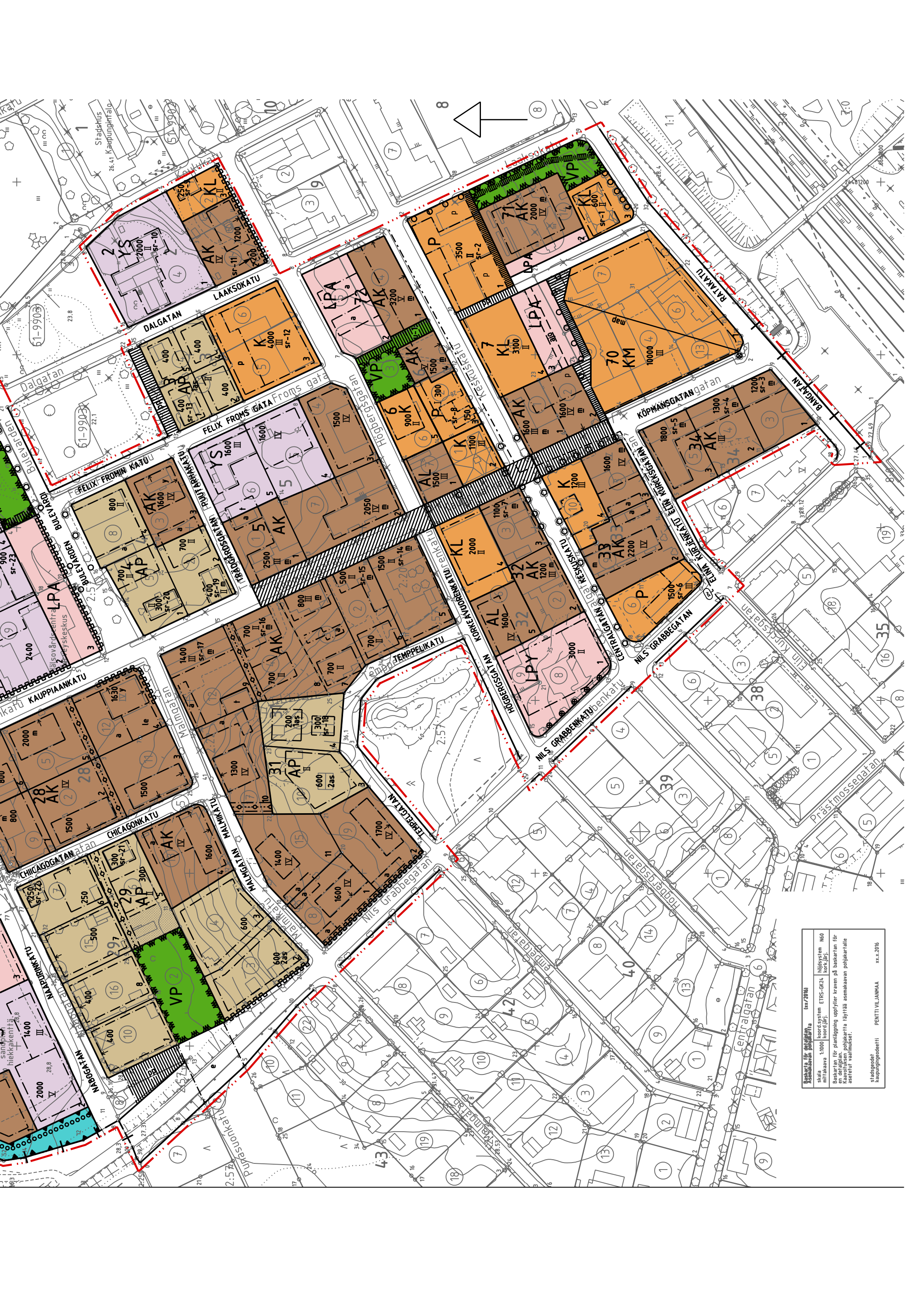
Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

Leena Kankaanpää  
planläggningsingenjör





**SEKÄ** **MAKUNNALLINEN** (1:2000)  
suunnitelman mukaisesti

alku- mittakaava	1:1000	koordinaatit ETRS-GK24 (suorakoor- dinaatit)	rajat N60 (suorakoor- dinaatit)
---------------------	--------	---	--

Basistaan für planläggning upp/fyller kraven på beskattning för  
Käyttöäseur pohjakaarta näyttää asemakaavan pohjakaartalle  
asetetut vaatimukset.

stadsgodkän-  
kastingsmyndighet: PENTTI VILJANMAA xx.x.2016

RASEBORGS STAD  
KARIS CENTRUM-  
KÖPMANSGATAN  
Detaljplan

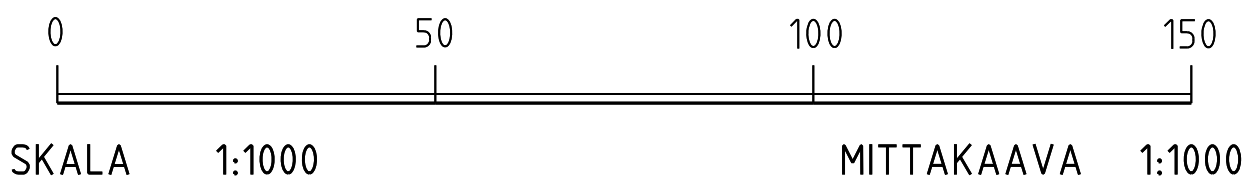
Planområdet berör:  
I stadsdel 51 kvarter 3-7, 26-29, 31-33  
samt tomterna 3-5 i kvarter 34 och  
tomterna 1, 2 och 4 i kvarter 2 i  
gällande detaljplaner.  
I stadsdelen Pojo i kvarter 45-48 i  
gällande detaljplan.  
Samt till området tillhörande gatu- och  
grönområden och område för allmän väg.

Med detaljplaneändringen bildas:  
Stadsdel 51 kvarter 70-74  
samt till området tillhörande gatu-  
och parkområden och områden  
för allmän väg.

RAASEPORIN KAUPUNKI  
KARJAAN KESKUSTA-  
KAUPPIAANKAKTU  
Asemakaava

Kaava-alue koskee:  
Kaupunginosassa 51 voimassa olevien  
asemakaavojen kortteileita 3-7, 26-29,  
31-33 sekä korttelissa 34 tontteja  
3-5 ja korttelissa 2 tontteja 1, 2 ja 4.  
Pohjan kaupunginosassa voimassa  
olevan asemakaavan mukaisia  
kortteileita 45-48.  
Sekä alueeseen liittyviä katu- ja  
viheralueita ja yleisen tien alueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:  
Kaupunginosassa 51 korttelit 70-74  
sekä alueeseen liittyviä katualueita  
ja puistoja sekä yleisen tien alueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus där miljön bevaras.  
Bostadshus och tillhörande gårdsbyggnader  
på området får inte rivas. Nya bostadshus och  
gårdsbyggnader skall byggas så att de i fråga  
om läge, form, färgsättning och fasadindelning  
följer byggnadernas särdrag på området.

AO/s

Asuinpientalojen korttelialue, jolla  
ympäristö säilytetään. Alueella olevia  
asuinrakennuksia ja niihin liittyviä  
piharakennuksia ei saa purkaa.  
Uudet asuin- ja piharakennukset on  
rakennettava siten, että ne sijainnin,  
muodon, värityksen ja julkisivujen  
jäsentelyn osalta noudattavat  
alueella olevien rakennusten  
ominaispiirteitä.

Kvartersområde för bostads-, affärs-  
och kontorsbyggnader.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten  
korttelialue.

Kvartersområde för servicebyggnader.
















P

Palvelurakennusten korttelialue.






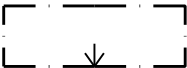


Kvartersområde för undervisningsbyggnader.

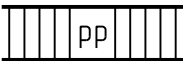
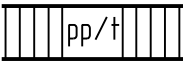
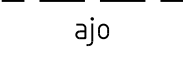
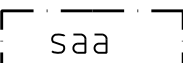
YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten  
korttelialue.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.		Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kvartersområde för affärsbyggnader.		Liikerakennusten korttelialue.
Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Park.		Puisto.
Område för allmän väg.		Yleisen tien alue.
Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.		Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.		Autopaikkojen korttelialue.
Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Stadsdelsgräns.		Kaupunginosan raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	51	Kaupunginosan numero.



Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	BANGATAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där butiks- eller affärslokal får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälä- tai liiketiloja.
Område, var det bör placeras i gatunivå butiks- och affärslokaler minst 20% av våningsytan.		Alueelle tulee sijoittaa katutasoon myymälä- ja liiketiloja vähintään 20% kerrosalasta.
Byggnadsyta där ekonomibyggnaad får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.		Auton säilytyspaikan rakennusala.
Utsprång.		Uloke.
Skyddstak.		Katos.
Område, var får placeras allmänna närservicebyggnader.		Ala, jolle saa sijoittaa julkisia lähipalveluita.
Underjordiskt utrymme för parkering.		Maanalainen pysäköintiin tarkoitettu tila.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
För lek och utevistelse reserverad del av område.		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Trädrad som skall bevaras/planteras.		Säilytettävä/istutettava puurivi.
Gata.		Katu.
Gata/väg reserverad för gångtrafik.		Jalankululle varattu katu/tie.

Friluftsled.	○ ○ ○ ○ ○	Ulkoilureitti.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gårdsgata.		Pihakatu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
För allmän gångtrafik reserverad del av område.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Planskild korsning.		Eritasoristeys.
Ungefärligt läge för in- och utfart.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
På varje byggnadsyta får uppföras en bostad.	1as	Rakennusalalle saa rakentaa yhden asunnon.
Träd som skall skyddas.		Suojeltava puu.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.		Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
Möjligen förstört jordområde. Förstört jordområde bör undersökas och rengöras/istandsättas före påbörjande av byggande.		Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Pilaantunut maa-alue on tutkittava ja puhdistettava/kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

### Allmänna bestämmelser:

Kvarter 7, 34, 70 och 71 berörs av följande bestämmelse:

Området utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten).

Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbasäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbasängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

### Yleiset määräykset:

Korttelia 7, 34, 70 ja 71 koskee seuraava määräys:

Alue sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatuun muutoksia tai pölyä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpöytäjä. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

### BILPLATSER:

-Kvartersområden för allmänna byggnader Y, YS och YO: minst 1 bp/150 v-m<sup>2</sup>

-Kvartersområden för flervåningshus AK: 1 bp /85 v-m<sup>2</sup>, minst 0,8 bp/bostad

-Kvartersområden för småhus AP och AO: minst 2 bp/bostad

-Kvarterområden för affärs- och kontorsbyggnader K, KL och KM, kvartersområden för servicebyggnader P och kvarterområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader AL:

bostadsutrymme: 1 bp/85 v-m<sup>2</sup> och minst 0,8 bp/bostad

affärsutrymme: minst 1 bp/50 v-m<sup>2</sup>

kontorsutrymme: minst 1 bp/80 v-m<sup>2</sup>

### AUTOPAIKAT:

-Yleisten rakennusten korttelialueella Y, YS ja YO: vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

-Asuinkerrostalojen korttelialueilla AK: 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, vähintään 0,8 ap/asunto

-Asuinpienalojen korttelialueilla AP ja AO: vähintään 2 ap/asunto

-Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla K, KL ja KM, palvelurakennusten korttelialueilla P ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla AL:

asuintilat: 1 ap/85 k-m<sup>2</sup> ja vähintään 0,8 ap/asunto

liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

toimistotilat: vähintään 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut \_\_\_\_20\_\_, § \_\_ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_\_\_20\_\_, §:n \_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.-xx.xx.20xx		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	36-16	21.12.2016		
	<b>KARIS CENTRUM - KÖPMANSGATAN UTKAST KARJAAN KESKUS - KAUPPIAANKATU LUONNOS</b>			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 21.12.2016		
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		417/2014	7718	36-16

## Preliminär statistik för detaljplan / Asemakaavan alustava tilasto

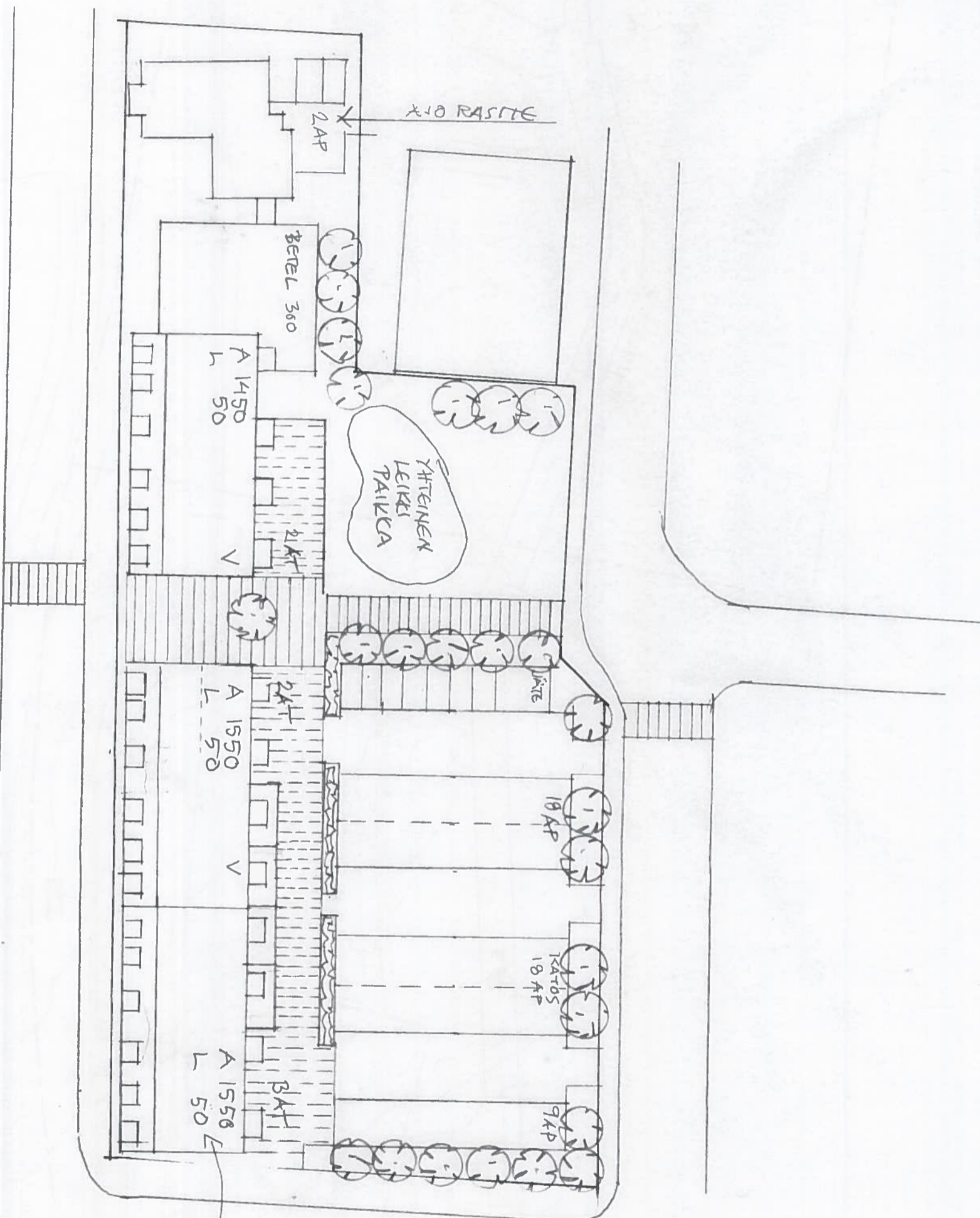
Fastighet/Kiinteistö	Areal/Pinta-ala	Byggrätt v-m2 /Rakennusoikeus k-m2	DP best./AK merk.	Plan/Kaava	Planetomt /Kaavatontti	Best. i utkast. /Merk. luonnoksessa	Byggrätt i utkast v-m2 /Rakennusoik. Luonnoksessa k-m2
673-2-89	5145	2428	KL	606-38	74-5	AK/LPA	4000
673-2-284	3896	500	ET	606-38	74-4	AK/LPA	3200
673-2-281		500	VU	606-38	74-1	AK	5200
673-2-281					74-2	YS	3400
673-2-281					74-3	LPY	2000
691-1-2	5970	2388	AK	606-38	73-1	AK	2400
691-1-24	7560	3780	AK	606-38	73-3	YS	4000
691-1-10	2491	249	LPA	606-38	73-3		
691-1-11			VP	606-38	73-2	YO	2000
27-1	2910	338	BOSTADSTOMT	1	27-1	AO	1300
27-2	1941	288	BOSTADSTOMT	1	27-2	AO	400
691-1-81	2008	602	AP	606-38	27-3	AP	1600
691-1-80	1972	592	AP	606-38	27-3		
691-1-82	1147	344	AP	606-38	27-3		
34-3	1208	1087	ALK	98	34-1	AK	1200
34-4	1287	1158	AL	98	34-2	AK	1300
34-5	1288	1546	AL	98	34-3	AK	1800
33-3	1027	1600	AL	917-72	33-3	AK	1600
33-6	1460	1500	K	917-72	33-1	P	1500
33-9	1965	2200	AL	917-72	33-2	AK	2200
33-10	1054	2000	K	917-72	33-4	K	2000
32-2	1206	844	AL	174	32-2	AK	1200
32-3	1015	914	AL	174	32-3	AK	1100
32-6	2400	1920	KL	174	32-4	KL	1200
32-6					32-5	AL	1600
32-8	2300	1150	LPY	174	32-1	LPY	3000
32-9	423	338	KL	174	32-1	LPY	
31-2	1489	1042	ALK	146	31-6	AK	1200
31-3	1725	1208	ALK	146	31-7	AK	1500
31-4	2034	1424	ALK	146	31-8	AK	1400
31-8	1526	1068	AK	126	31-1	AK	1600
31-9	1920	1344	AK	126	31-2	AK	1700
31-10	1764	617	AK	146	31-3	AP	600
31-11	1405	492	AK	146	31-4	AP	500
31-12	1951	1366	ALK	146	31-9	AK	1400
31-15	1948	974	AK	146	31-11	AK	1400
31-17	1792	896	AK	146	31-10	AK	1300
606-2-20	1487	1041	ALK	146	31-5	AK	1500
606-2-57	340	238	ALK	146	31-5	AK	

29-2	1857	557	AOR	119		VP	-600
29-3	1725	863	AK	119	29-2	AP	600
29-4	1891	946	AK	119	29-3	AP	600
29-6	1862	559	AOR	119	29-5	AP	600
29-7	1362	409	AOR	119	29-6	AO	500
29-15	1394	418	AOR	119	29-7	AO	500
29-8					29-7		
29-10	1265	380	AOR	119	29-1	AO	400
29-13	1984	992	AK	119	29-4	AK	1600
29-16	1275	383	AOR	119	29-8	AO	400
29-9					29-8		
28-2	1749	1224	AK	110	28-2	AK	1500
28-5	1739	1217	AK	110	28-5	AK	2000
28-6	1183	828	AK	110	28-6	AK	1000
28-9	1050	735	AK	110	28-1	AK	800
28-11	1659	1161	AK	110	28-3	AK	1500
28-12	1630	1630	AK	241	28-4	AK	1630
26-4	8351	7000	YO	210	26-5	YO	8500
26-7	2424	850	YS	158	26-4	YS	900
26-7					26-3	LPA	
26-8	1280	200	YS	158	26-6	P	300
26-9	2847	5550	YS	158	26-2	YS	2400
26-9					26-3	LPA	
26-10	2285		YS	158	26-1	YS	3700
4-2	1317	922	ALK	128	4-2	AP	1100
4-3	1317	922	ALK	128	4-3	AK	1600
4-5	1373	961	ALK	128	4-1	AP	1000
4-8	1404	702	AK	128	4-4	AP	800
5-1	1421	1279	AL	193	5-1	AK	2500
5-4	1404	1123	ALK	159	5-3	AK	1500
5-5	1731	1558	AK	215	5-4	YS	1600
5-6	1657	1491	AKS	193	5-5	YS	1600
5-7	2273	2046	ALK	159	5-2	AK	2050
3-1	1133	793	AK	124	3-1	AP	400
3-1					3-2	AP	400
3-4	1131	792	AK	124	3-4	AP	400
3-4					3-5	AP	400
3-5	1525	1373	TT	124	3-3	K	4000
3-6	1143	1029	TT	124	3-3	K	
6-1	740	666	AL	120	6-2	AL	1100
6-2	924	647	ALY	120	6-3	P	450

6-3	1445	1301	ALY	120	6-4	AK/VP	1500
6-4	1698	1189	ALY	120	72-1	AK/LPA	3200
6-5	1387	971	ALK	120	72-2	LPA	
6-6	901	631	ALY	120	6-5	K	900
6-7	719	647	AL	120	6-1	AL	1500
7-1	914	1150	K	176	7-1	AK	1600
7-2	935	430	K	176	7-2	AK	1600
7-15	2789	1952	K	176	7-4	KL	3100
7-15					7-3	LPA	
7-3	1433	1700	K	176	70-1	KM/LPA	10000
7-4	1644	1480	K	176	70-1	KM	
7-6	1110	888	K	176	70-1	KM	
7-7	2592	1814	K	176	70-1	KM/LPA	
7-13	851	766	K	176	70-1	KM	
7-14	7087	3544	Y	176	71-3	KL	680
					71-1	P	3500
					71-4	AK	2000
					71-2	LPA	
2-1					2-2	AK	1400
2-2					2-3	KL	250
2-4					2-1	YS	2000
					<b>Tot v-m2/Yht k-m2</b>		<b>146260</b>

**Dimensionering (v-m2) / Mitoitus (k-m2):**

	tot/yht	ny/uusi
Boende		
Asuminen	81480	29 000
Affär och service		
Kauppa ja palvelut	55980	16400



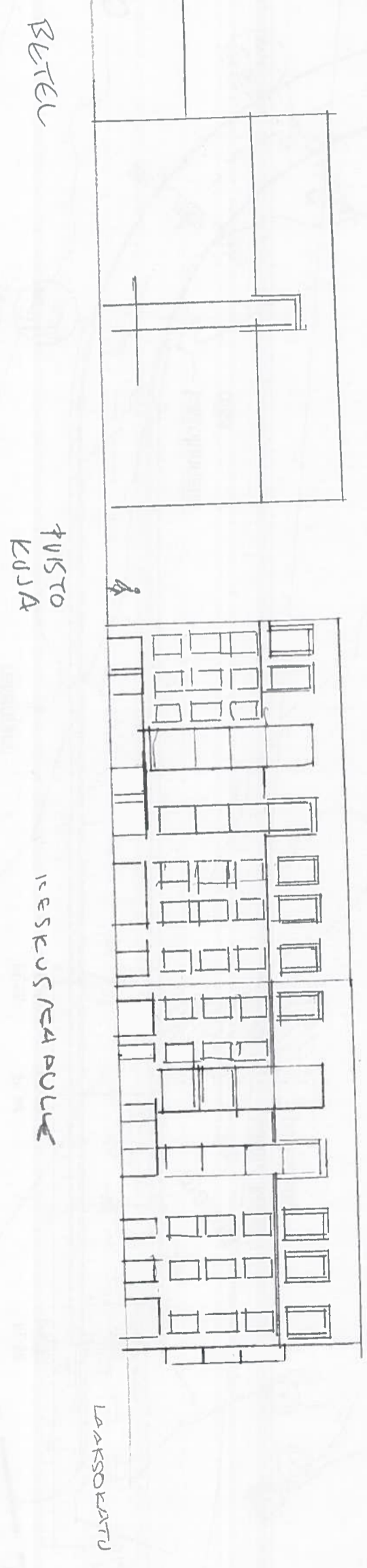
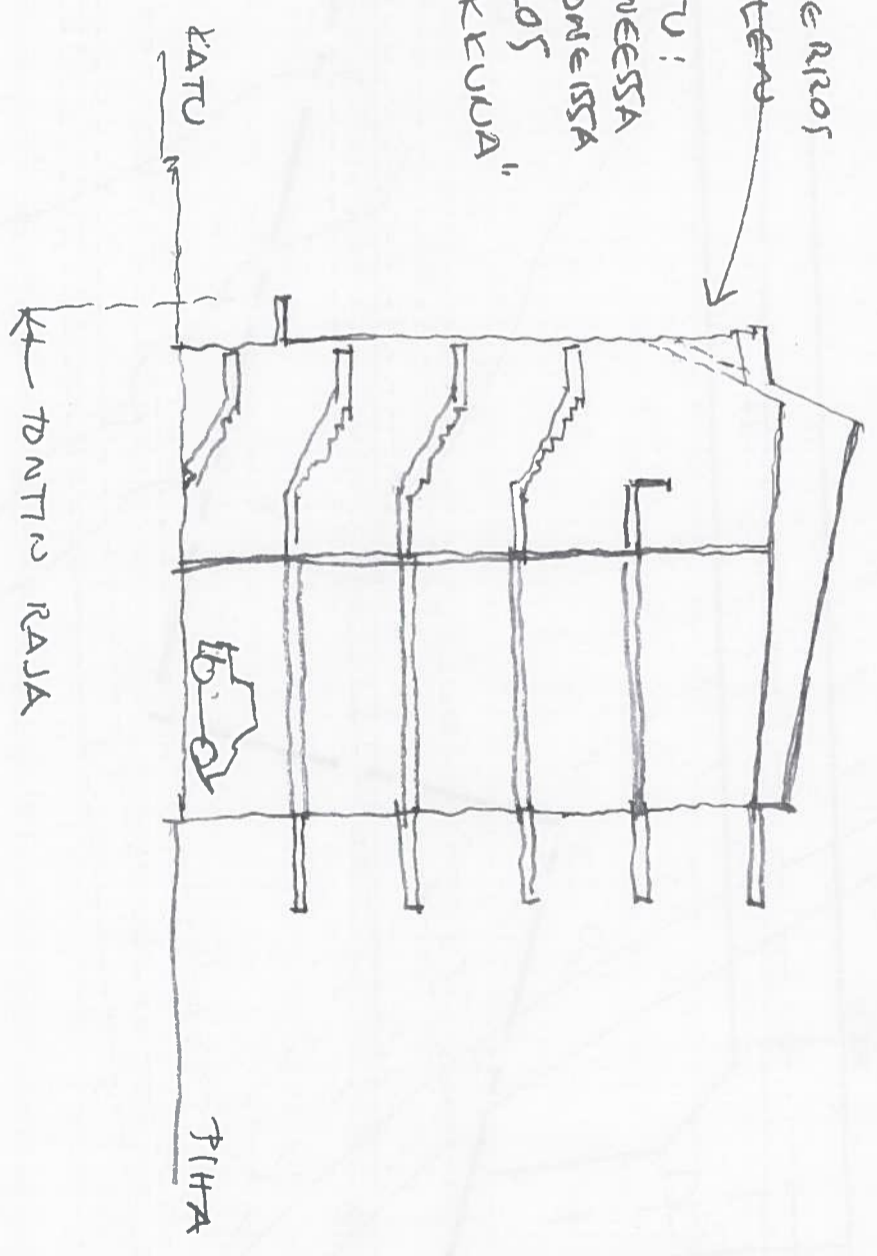
A SUUNNOT	4550 km <sup>2</sup>	10 AP / 195 km <sup>2</sup>
- Asuntoja	58...84	48 AP
		0.8 ap/asunto
LIIKETTUA	150 km <sup>2</sup>	51 AP
BETEL	300 km <sup>2</sup>	3 AP
<hr/>		
	5000 km <sup>2</sup>	

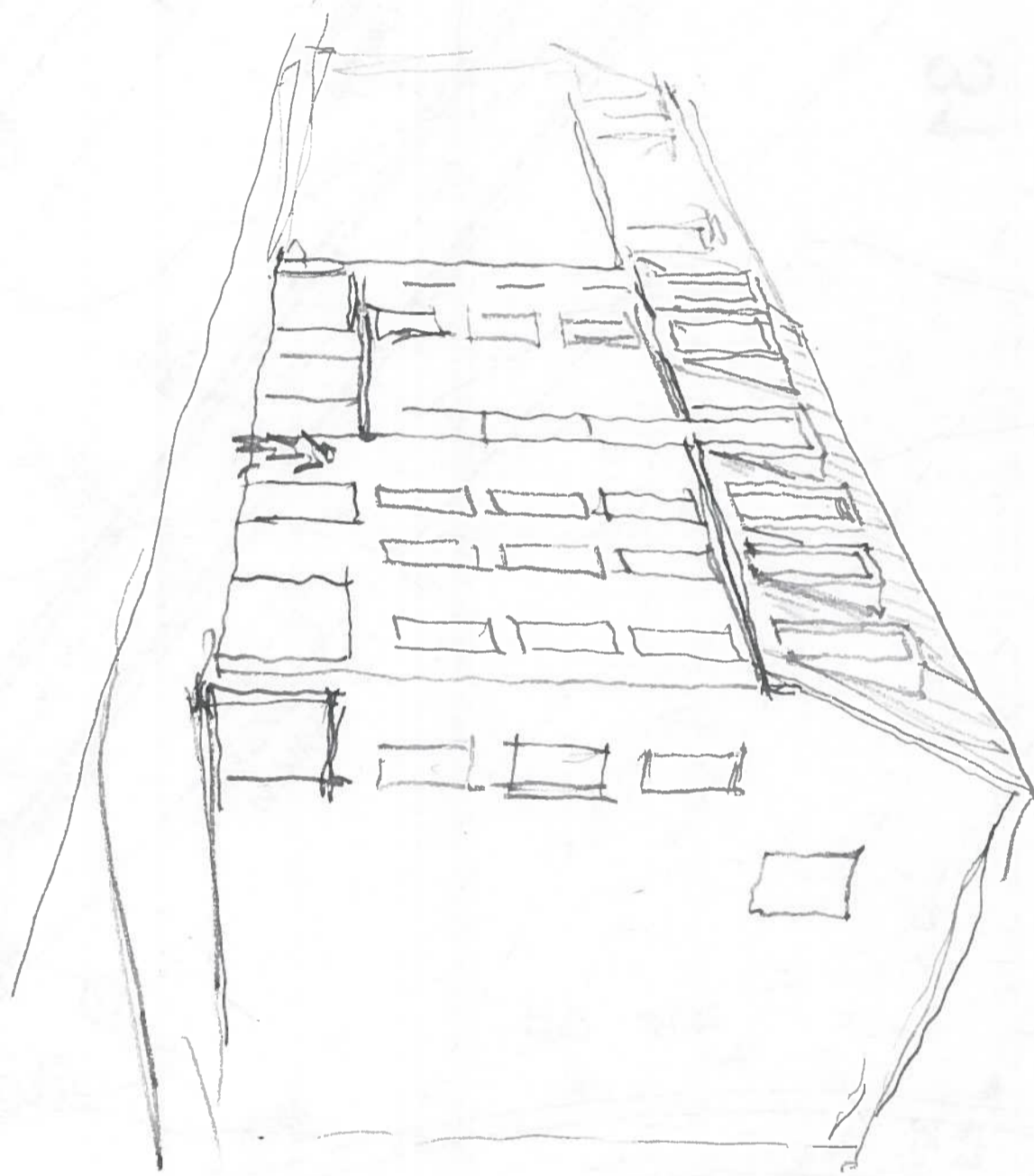
2AUF-  
TALLI\*  
TALO

1/200  
OP-KARJAA  
LUVONNOS 1.9.2015



YMN (S.) KERROS  
KAPUN PUOTEN  
JULKISIVU  
KALISTETTU!  
PÄIKÄS#UONEESSA  
JA ASUIKOHONEISSA  
YMN KERROS  
"ERIKESI-KEUUA"





DP-KARJAA  
SKISSI KATUNÄKYMÄ  
1.9.2019 JT

