



Asemakaavavaluonnoksen selostus

(koskee kaavakarttaa piir.nro 36-16)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Karjaan keskusta - Kauppiaankatu**

Asemakaava

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 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 kortteleita 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.

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaava numero 7718

Vireilletulo Kuulutus 8.5.2014

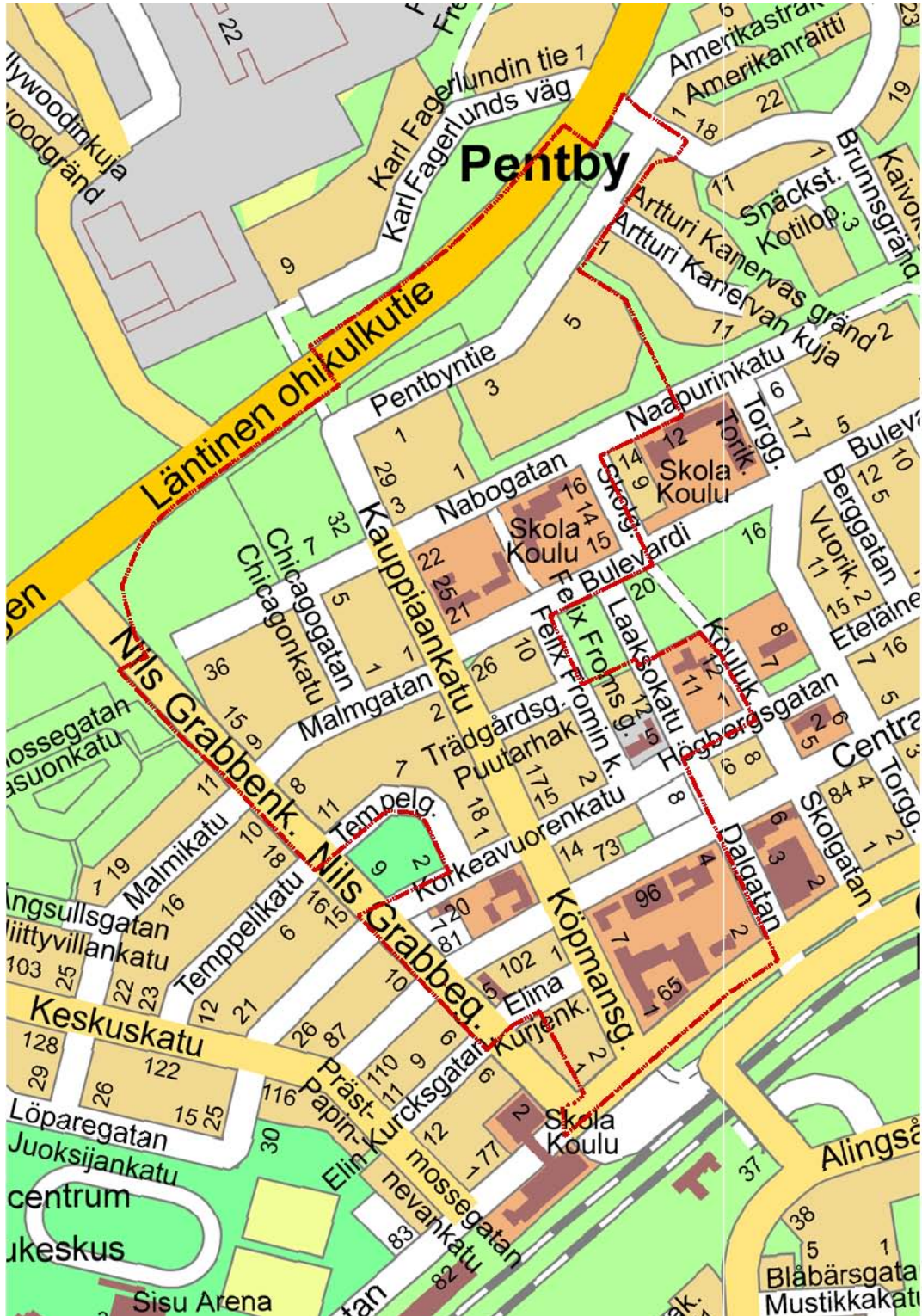
Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 23.4.2014 § 55
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 21.12.2016 § 135

3.1.2017

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta punaisella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Karjaan keskusta - Kauppiaankatu.

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

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | PERUSTIEDOT | 3 |
| 1.1 | Kaava-alueen sijainti..... | 3 |
| 1.2 | Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 4 |
| 1.3 | Selostuksen sisällysluettelo | 4 |
| 1.4 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 5 |
| 1.5 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä | 5 |
| 2. | TIIVISTELMÄ | 5 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet..... | 5 |
| 2.2 | Asemakaava | 6 |
| 2.3 | Asemakaavan toteutuminen | 6 |
| 3. | SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 6 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 8 |
| 3.3 | Muut kaavaa koskevat selvitykset..... | 10 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 10 |
| 4.1 | Asemakaavan tarve | 10 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 10 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 10 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 13 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 15 |
| 5.1 | Kaavan rakenne..... | 15 |
| 5.2 | Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa | 19 |
| 5.3 | Aluevaraukset | 20 |
| 5.4 | Yleiskaavallinen tarkastelu | 21 |
| 5.5 | Kaavan vaikutukset..... | 25 |
| 5.6 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 27 |
| 5.7 | Nimistö..... | 27 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 27 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 27 |
| 6.2 | Toteutuksen ajoitus..... | 27 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 27 |

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan alustava tilasto
3. Kortteli 6 viitesuunnitelman luonnos, OP-Karjaa, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
4. Kortteli 71 viitesuunnitelman luonnos, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010
- Aalto yliopisto: 2 opinnäytetyötä ”Saharan kentän”- alueesta
Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014
Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Viitesuunnitelma (luonnos): kortteli 6 OP-Karjaa, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma 2015-2016 Sito
- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi, Kim Björklund 2014
- Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kortteli 71 viitesuunnitelman luonnos, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016
- ”Tulevaisuuskartta”-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015-2016, raportti 2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja OAS

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

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

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa 23.11.2016, jonka jälkeen se asetetaan nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Nähtävillä olon aikana tullaan järjestämään kaavasta yleisötilaisuus, jossa esitellään ja avataan kaavan ratkaisuja.

Asemakaavaluonnoksen laatimista on edeltänyt tavanomainen selvitystyö.

Kaavaehdotus

Asekaavaaluonnoksen jälkeen laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavoituslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon vuoden 2017 aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää Karjaan kaupallisen keskustan alueen. Voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 3-7, 26-29, 31-33, 45-48, sekä korttelissa 34 tontteja 3-5 ja korttelissa 2 tontteja 1, 2 ja 4. Alueeseen liittyy myös katu- ja viheralueita ja yleisen tien alueita.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava tulee toteutumaan vähitellen mahdollistaen yksityisten maanomistajien rakentamistarpeet. Raaseporin kaupunki vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Karjaan keskustassa. Se kattaa suurimman osan kaupallisen keskustan alueesta. Kaava-alue koostuu kortteleista Kauppiaankadun molemmin puolin.

Läntisen ohikulkutien ja Ratakadun väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu ja Koulukatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 28 ha.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua, eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

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

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

Alue on kasvillisuudeltaan pääosin puistomaisesti istutettua kasvillisuutta.

Suunnittelualue on eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

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

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

Alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä. Vanhimmat rakennukset ovat rakennettu jo vuonna 1919 ja uusimmat 2000 luvulla.

Tontti ja rakennushistoriallinen inventointi on tehty vuoden 2015 aikana. Siinä on tarkasteltu tarkemmin alueen rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Alueella on myös kaukolämpöverkosto.

Väestö ja työpaikat

Kaava-alueen väkiluku on tällä hetkellä 504 asukasta. Karjaan taajaman alueen työpaikat ovat suurimmaksi osaksi liike-, ja palvelualan paikkoja ja ne keskittyvät kaava-alueelle.

Maanomistus

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



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus punaisella ja kaupungin maanomistus vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Yleiskaava

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

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

Alueen asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 26 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta tai osia niistä:

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



Kuva 3. Ote kaavayhdistelmästä, kaava-alueen rajausta punaisella.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on astunut voimaan 19.8.2011.

3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset

- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi, Kim Björklund 2014
- Viitesuunnitelma (luonnos): kortteli 6 OP-Karjaa, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma, Sito 2015-2016
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kortteli 71 viitesuunnitelma (luonnos), Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Alueen asemakaavat ovat vanhentuneita eivätkä ne mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella. Voimassa olevien kaavojen perusteella rakennuslupien myöntäminen alueelle ei yleensä ole mahdollista ja vaatii usein poikkeamista. Aluetta pyritään tiivistämään maakuntakaavan suunnittelukehotuksen mukaisesti. Rakentamista on tarpeen ohjata kerrostalovaltaiseen suuntaan, mahdollistamalla hissillisten kerrostalojen ja pienien asuntojen rakentaminen. Alueella on tarvetta myös kaupanratkaisujen uudistamiseen, kehittämiseen ja lisäämiseen. Keskustan aluetta tiivistettäessä on tarkasteltava alueen liikenteen toimivuutta ja katualueiden rajauksia myös kevyen liikenteen yhteyksiä on tarkistettava ja uusittava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Karjaan keskustan kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki kaupungin asukkaat
- Viranomaisista ainakin: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos,
- Liikennevirasto, Karjaan puhelin Oy, Caruna Oyj, Raaseporin vesi, Tammisaaren energia

- Raaseporin kaupungin neuvonvaltuutetut ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Osallistumisen järjestäminen

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä luonnoksesta sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa kaavoitukseen on kuulutettu 8.5.2014 paikallisissa sanomalehdissä (Etelä-Uusimaa -suomeksi ja Västra Nyland -ruotsiksi) ja Raaseporin kaupungin kotisivuilla (www.raasepori.fi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Kustaa Vaasan katu 8, 10600 Tammisaari.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteeseen: Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille.

Osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä luonnoksesta.

Kaavaaluonnosta esitellään yleisölle erikseen ilmoitettavana ajankohtana avoimessa asukastilaisuudessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen mukaan avoin yleisötilaisuus. Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Vuorovaikutus

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

Tulevaisuuskartta

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

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

Projektin aikana on työskennelty kolmella erilaisella työpajalla.

1. Työpaja:

Avoin asukastilaisuus kaava-alueella 27.10.2015

Työpajoja oppilaiden kanssa keväällä 2016:

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

Työpaja oli vaellus kaupungissa, joka päätettiin osallistujien kertomuksiin omista ajatuksistaan asettumalla seisomaan keskusta-alueita kuvaavalle suurelle kartalle.

Työpaja tutki osallistujien suhteita ja tunnesiteitä eri paikkoihin, ja antoi myös mahdollisuuden spontaaneihin muutosehdotuksiin.

Työpajojen materiaalia esiteltiin installaatioissa Karjaan kirjastossa.

2. Työpaja:

Karis Högstadieskola 12.4-19.5.2016

Karis Billnäs Gymnasium 14.4-19.5.2016

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

Työpajojen materiaali oli esillä Karjaan kirjastossa ja asetettiin paikkoihin joita se koski 19.9.2016. Materiaali oli esillä koko kesän 2016.

3. Työpaja :

Työpaja Karjaan kirjasto, syksy 2016:

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

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



Kuva 4. "Tulevaisuuskartta" – työpaja 2016

Viranomaisyhteistyö

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

Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §) 15.5.2014.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtöaineiston antamat tavoitteet:

Maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Karjaan keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi. Kaava-alue on maakuntakaavan mukaan eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella.

2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Keskustatoimintojen alueen merkintä on 2. vaihemaakuntakaavassa kumottu ja se on korvattu uudella keskustatoimintojen merkinnällä, joka mahdollistaa sijoittaa Karjaan keskustan alueelle yhteensä 30 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä. Karjaan keskustan alueelle on vaihemaakuntakaavassa lisätty myös tiivistettävän alueen merkintä. Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan tällä alueella. Tiivistettävän alueen merkintä osoitetaan taajama-alueelle, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.



Kuva 5. Maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaavaraja punaisella.

Yleiskaava

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

Karjaan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty suurimmaksi osaksi asuinkerrostalojen- ja liike ja toimistorakennusten alueiksi.

Kaava-alueella sijaitsee myös linja-auto aseman alue ja yleisten rakennusten alueita esimerkiksi sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue; Karjaan terveyskeskus.

Osayleiskaavassa on 9 kpl sr -merkittyjä kohteita. (Rakennustaiteellisesti -, historiallisesti - tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Asemakaavassa on rakennus suojeltava tai määrättävä millä tavalla rakennus suojellaan.) Näistä viisi on mainittu Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993):

1. Villa Haga, kohde 23
2. Betel-kappeli, kohde 24
3. Tempelikatu 7, kohde 22
4. Työväentalo Rientola, kohde 25
5. Kauppiaankatu 29, kohde 61

Karjaan keskustan osayleiskaava katsotaan vanhentuneeksi.

Yleiskaava ei mahdollista maakuntakaavan määräyksen mukaista alueen tiivistämistä. Alueen kehittäminen muuta Karjaan taajamaa tehokkaammin ei ole mahdollista yleiskaavan sallimien rakennustehokkuuksien puitteissa.

Voimassa oleva yleiskaava ei myöskään mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella ja sen määräyksistä on poikettu jo aikaisemmin uudemmissa asemakaavoissa (esim. AK 937-72 Axxell).

Yleiskaavan mukaisia rakennussuojelumerkintöjä joudutaan täydentämään ja päivittämään. Kaava-alueelle sijoittuvan 9:n suojeltaviksi ehdotetun rakennuksen lisäksi, on asemakaavassa ehdotettu 18 lisäkohdetta.

Kaava-alueen aivan pohjoisin osa kuuluu Mustionjokilaakson osayleiskaavaan (Pohjan osa-alueeseen). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.2.2006.

Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia. Kaavassa on varattu alueita asuinpientaloille ja lähivirkistykseen. Lisäksi Läntisen ohikulkutien risteyksille on tilavaraukset kaavassa. Vanhan huoltoaseman, nykyisin automaalaamo, kohdalla on osayleiskaavassa saastuneen maa-alueen merkintä (saa-34).

Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

Kaupungin keskeisimpänä tavoitteena on alueen asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi ja kaavojen uudistaminen. Vanhentuneet kaavat on tarkoitus päivittää vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistamaan Karjaan keskustan uudistaminen. Kaavat eivät mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella. Kaavojen päivityksen yhteydessä arvioidaan myös tiivistämisen mahdollisuuksia alueella. Kaupungin tavoitteena on myös pyrkiä säilyttämään ja parantamaan Karjaan keskustan alueen palveluita.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

Alueen rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja on tutkittu kaavatyön yhteydessä ja rakennussuojelulliset asiat on tärkeää kaavassa tuoda selkeästi ja kattavasti esille.

Keskustan liiketoiminnan lisäämisen mahdollistamisen on katsottu tukevan myös olemassa olevaa liiketoimintaa. Kauppiaankadun ja Ratakadun kulmaukseen kaavassa on mahdollistettu kokonaan uuden liikekeskuksen rakentaminen.

Asuinkerrostalot ovat suurimmaksi osaksi rakentuneet 70-luvulla kolmikerroksisina. Kaavassa on mietitty rakennusoikeuksien korottamista AK-alueilla, jotta rakennusten kerroslukumäärän voisi nostaa neljään. Hissien rakentaminen nelikerroksiseen taloon on taloudellisesti kannattavampaa. Keskusta-alueella olisi kysyntää pienemmistä hissitalossa olevista asunnoista.

Palveluasumisen mahdollistaminen alueelle ja sen keskittäminen terveyskeskuksen läheisyyteen ratkaistaan kaavassa. Alue on lähiaikoina saanut jo kaksi uutta erityyppistä yksikköä, jotka molemmat tukeutuvat Karjaan terveysasemaan. Saharan kentän alueelle selvitetään mahdollisuutta rakentaa tämän tyyppistä toimintaa. Myös Villa Pentbylle on annettu kaavassa laajentumismahdollisuus.

Ruotsinkielisen koulukeskuksen ala-asteen (Katharina skolan) rakennus kaipaa lisätiloja uudelle liikuntasalille. Tämä laajennus tullaan ottamaan huomioon kaavassa. Laajennus on mm. rakennussuojelullisen näkökannat huomioon ottaen sijoitettu Naapurinkadun pohjoispuolelle.

Alueella on myös yksityisiä maanomistajia, joiden tavoitteena on kehittää aluetta. Näistä suurin hanke on korttelin 6:n kehittäminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Maanomistajan teettämien viitesuunnitelmien pohjalta kaava tulee vastaamaan näihin tavoitteisiin.

Liikenteen osalta keskustan alueelle tavoitellaan selkeyttä. Siton tekemässä Matkakeskuksen ideasuunnitelmassa on ehdotettu linja-autoaseman sijoittuvan kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle, Ratakadun eteläpuolelle. Kun keskustan kaava-alueelta vapautuu tilaa mm. laituri-alueista, voidaan vapautuvalle alueelle suunnitella tehokkaampaa rakentamista. Kaavassa korostuu aseman siirron takia kevyenliikenteen reittien tärkeys ja sijainti.

Myös Kauppiaankadun kävelypainotteisuus ja sen suhde Keskuskatuun ja Korkeavuorenkatuun selkeytetään kaavassa.

Alueen tarkastelu liikenteen aluevarausten osalta tapahtuu kaavassa yhteistyössä Raaseporin katusuunnittelun kanssa.

Ns. yleisiä parkkialueita poistuu kaava-alueelta uuden rakentamisen myötä. Uusia yleisiä parkkialueita ei kaava-alueelle pystytä osoittamaan. Kaavassa pyritään tehostamaan jo aikaisemmin asemakaavoitettuja pysäköintialueita. Uuden rakentamisen tarpeet pysäköintipaikoista osoitetaan kaavassa. Alueella toteutettavat pysäköintitilat ovat muutamaa lukuun ottamatta maantasopaikoitusta.

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

Mitoitus

Rakennusoikeutta uudelle asuntorakentamiselle asemakaavaluonnoksessa on osoitettu noin 29 000 k-m². Sen lisäksi on osoitettu uutta tai korvaavaa rakentamista työpaikka- ja kaupalliselle palvelurakentamiselle 16 500 k-m². Olemassa oleva ja täydentämISRakentaminen yhteensä asuinrakentamisen osalta asemakaava-alueella on noin 81 500 k-m², joka tarkoittaa noin 1000 asukasta alueella (1as./80 k-m²).

Väestömäärä

Kaava- alueella tulee olemaan luonnoksen mukaan noin 1000 asukasta, joista uusien asuinkortteleiden osuus on noin 360 - 580 asukasta. Uuden ja täydentämISRakentamisen asumismuotona on pääasiassa kerrostaloasuminen. Asuinrakentamisen kerrosalaa on alueelle määritelty kaavaluonnoksessa 29 000 k-m². Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutettavien yksiköiden koosta ja asuntojakaumasta. Suurimmat uudet asuinrakentamisen kerrosneliöt on sijoitettu kaava-alueen pohjoisosiin ns. Saharan alueelle. Mikäli kyseiselle alueelle toteutuu kaavan mahdollistama palveluasuminen on kaava-alueen arvioidut asukasmäärät mahdollisesti myös pienempiä.

Pysäköinti

Pysäköintinormi ja yleiset pysäköintialueet tulevat tarkentumaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnoksessa esitetään pysäköintinormiksi seuraavaa:

- Yleisten rakennusten korttelialueilla Y, YS ja YO vähintään
1 ap / 150 k-m²
- Asuinkerrostalojen korttelialueilla AK
1 ap / 85 k-m²
vähintään 0,8 ap / asunto
- Asuinpientalojen 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-m² ja vähintään 0,8 ap / asunto
liiketilat: vähintään 1 ap / 50 k-m²
toimistotilat: vähintään 1 ap / 80 k-m²

Työpaikat

Kaava-alueen nykyisistä työpaikoista valtaosa sijoittuu julkisten palveluiden ja liikerakennusten korttelialueille. Ratakadun ja Kauppiaankadun kulmaan sijoittuva uusi 10 000k-m²:n liikerakennusten korttelialue (KM) tarjoaa mahdollisuuden uusille työpaikoille. Kaava-alueen pohjoisosiin (Saharan kentän alue) on kaavoitettu AK -kortteli alue, johon voidaan myös ajatella sijoittuvan palveluasuminen, mikä myös toteutuessaan toisi lisää työpaikkoja alueelle. Korttelien 6, 7 ja 55 uusien asuinkerrostalojen Kauppiaankadun ja Keskuskadun puoleisiin katutasoihin tulee myös sijoittaa liiketiloja kaavamääräysten mukaan. Kaava-alueella sijaitsee kaupungin ja muiden julkisten toimijoiden rakennuksia: Fokus-talo, Grabbegården ja Fix-talo, joiden kehittyminen ja työpaikkojen määrä riippuu uusista toimijoista ja mahdollisista uusista omistajista. Uusien työpaikkojen lopullista määrää on vaikea arvioida kaupallisten palveluiden kehittymisen ennustettavuuden vaikeudesta johtuen.

Palvelut

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

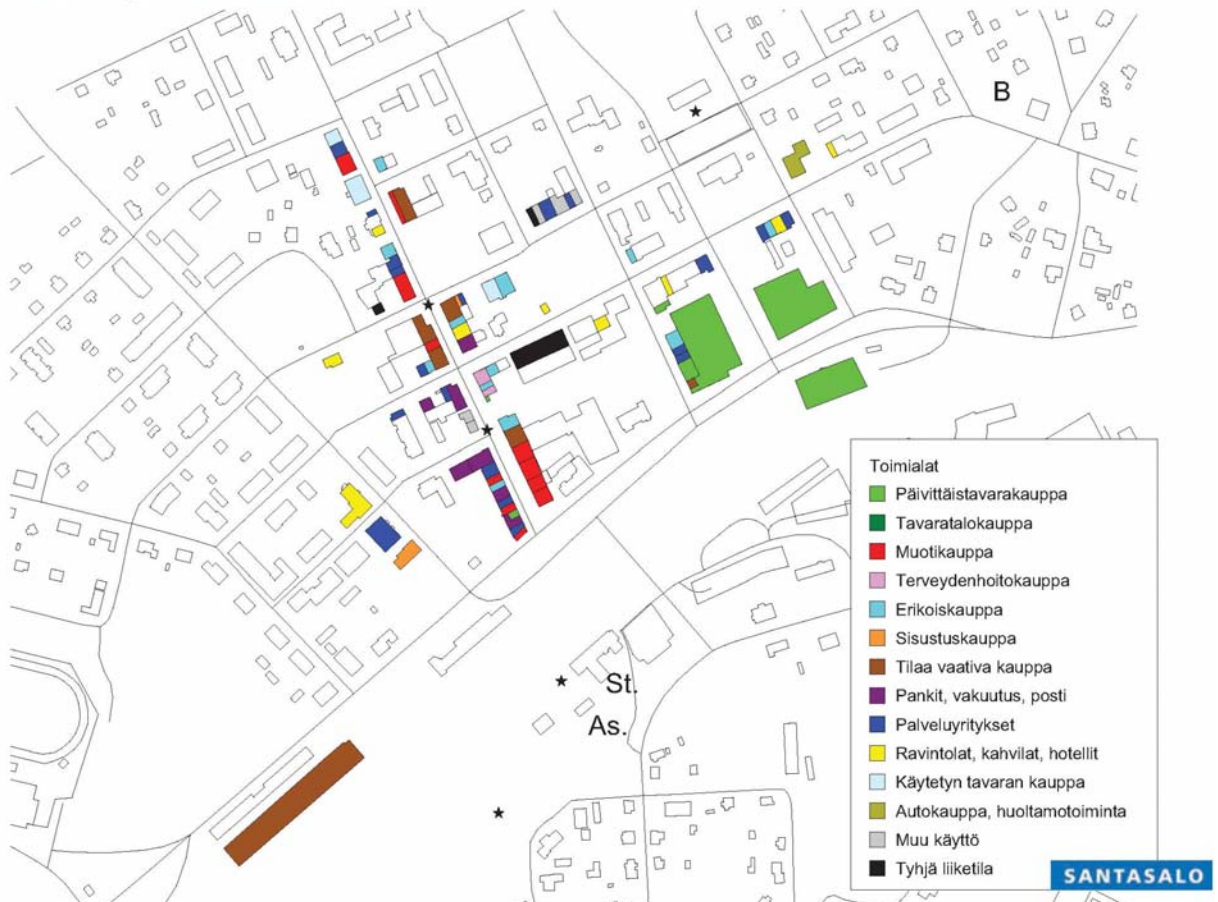
Kaava-alueella sijaitsee ruotsinkielinen ala-asteen koulu (Katarina-skolan) ja kaava-alueeseen rajautuu ruotsinkieliset yläaste (Karis svenska högstadium) ja lukio (Karis-Billnäs gymnasium). Bulevardin ja Naapurinkadun väliin muodostuu ruotsinkielinen koulukeskittymä. Suomen ja ruotsinkielisiä palveleva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

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

Raaseporin kaupungin nuorisotoimella on toimitilat kaava-alueella Villa Hagan kiinteistössä aivan Ratakadun varrella. Kiinteistön keskeinen sijainti palvelee tällä hetkellä hyvin tarkoitustaan.

Karjaan keskustan suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat kiinni kaavarajauksessa alueen kaakkoisosassa. Kauppiaankadun varsi muodostaa kaupallisen keskustan ytimen Karjaalla. Kadun varteen on sijoittunut lähes jokaisen asuinkerrostalon katutasoon liiketilaa. Liikkeiden säilymistä ja uusien mahdollistamista pyritään tukemaan kaavassa. Asuinkerrostalojen katutasoon kadun varrella on merkitty joko pakottava tai mahdollistava liiketila. Kokonaan uusi liikerakennusten korttelialue (KM) on merkitty vanhojen liikerakennusten päälle Kauppiaankadun ja Ratakadun kulmaukseen. Tämä mahdollistaa 10 000 k-m²:n liikekeskuksen sijoittumisen alueelle.

Karjaan keskustan liikkumista palveleva matkakeskus (linja-auto asema, taksit ja matkahuolto) on sijainnut Fokuksen kiinteistössä ja sen välittömässä läheisyydessä. Kaavatyön aikana tehdyn selvityksen mukaan (Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma, 2015 - 2016 Sito) on matkailupalvelut tarkoitus sijoittaa Ratakadun eteläpuolelle, jolloin Fokuksen kortteli vapautuu muiden julkisten palveluiden käyttöön. Lisäksi kaavamuutoksessa on vapautuvalle laiturialueelle suunniteltu uusi asuinkerrostalokortteli, jonka katutasoon on myös pakotettuna liiketilaa. Matkakeskuksen sijainti ja toiminnallisuus ratkaistaan omassa kaavassaan: Matkakeskuksen alue Karjaalla, asemakaavan muutos.



Kuva 6. Liiketilat Karjaan keskustassa 2008, Uudenmaan liiton selvitys: Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava.

Suojelukohdeet

Asemaakaavamuutoksen alueella on 27 rakennussuojelukohdetta:

- **sr-1**, Villa Haga, alkujaan pankiksi 1909 rakennettu Jugend-talo.
- **sr-2**, Fokus-talo, moderneja piirteitä omaava 1970-luvulta peräisin oleva julkinen rakennus.
- **sr-3**, arkkitehti Lars Rejströmin vuonna 1959 suunnittelema keskustan tärkeimmässä kohdassa sijaitseva liike ja asuinrakennus. Yhdessä kohteiden sr-4 ja -5 muodostavat yhtenäisen 50-luvun liike- ja asuintalojen rivistön sekä eheän kaupunkimaiseman.
- **sr-4**, arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1950 suunnittelema liike- ja asuinrakennus.
- **sr-5**, Osuuspankin talo, arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1951 suunnittelema ja myöhemmin useaan otteeseen laajennettu sen ajan liike- ja pankkiarkkitehtuuria edustava rakennus.
- **sr-6**, Grabbegården, arviolta 1950-luvulta Lars Rejströmin tekstiilitehtaaksi suunnittelema rakennus
- **sr-7**, Karjaan säästöpankki-talo, 1948 Erik Lindroosin suunnittelema yksi keskeisimmistä ja tärkeimmistä liike- ja pankkirakennuksista osana ”pankkikulmausta”.
- **sr-8**, Betel, arviolta 1900- tai 1910-luvulta Evankelisen vapaakirkon Betel-seurakunnan kirkkorakennus.
- **sr-9**, Lihatastamo, H.B. Törnqvistin vuonna 1931 suunnittelema punatiilinen julkinen rakennus, joka alun perin rakennettiin liha- ja maitotastamoksi.
- **sr-10**, lastentarha-Labyrintti, Hilding Ekelundin vuosina 1959/67 suunnittelema Karjaan kauppalan ensimmäinen kunnallinen päiväkotitalo.
- **sr-11**, Torni, arviolta 1920 tai -30-luvulta alkujaan muuntamotoksi suunniteltu punatiilinen rakennus.

- **sr-12**, Fromin talo/Fix-talo, alkujaan 1942 rakennusmestari Levi Backmanin suunnittelema tehdas- ja toimistorakennus. Myöhemmät laajennusosat toteuttavat samaa rakennuksen alkuperäistä funkkistyyliä.
- **sr-13**, arviolta 1920-luvulta klassinen puurakennus, joka edustaa asuinrakennuksena vanhaa puutarhakauppapalaa hyvin.
- **sr-14**, Enströms, yksi Karjaan keskustan vanhimmista säilyneistä rakennuksista sekä liikerakennuksista. Rakennus on sivu- ja ulkorakennuksineen arvokas pikkukaupunkimainen kokonaisuus.
- **sr-15**, rakennuksen puurunko arviolta 1910- tai 1920-luvulta. Kauppiaankadun parhaiten säilynyt vanha liiketalo.
- **sr-16**, Rientola, 1916/1917 rakennettu puinen yhdistystalo. Poliittista-, yhdistys- ja kulttuurihistoriallista arvoa edustava Työväen talo.
- **sr-17**, alkuperäisesti vuonna 1939 arkkitehti B. Lindgrénin suunnittelema ja sittemmin laajennettu funkkistyylinen liikerakennuskokonaisuus.
- **sr-18**, Tempelikatu, 1928 suunniteltu klassinen kivihuvila.
- **sr-19**, vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema funkkistyylinen asuin- ja liikerakennus.
- **sr-20**, Herrmans, arviolta 1910-luvulta peräisin oleva huvilamainen asuinrakennus. Tyyllillisesti kartanomaisia piirteitä jugend- ja klassistisilla yksityiskohdilla.
- **sr-21**, Chicago bad, arviolta 1930 tai 1940 –luvulta oleva yleisenä saunana toiminut funkkis-rakennus.
- **sr-22**, vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema rapattu funkkisvilla.
- **sr-23**, Läkargården, arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1965 alkuperäisesti terveystakeskustoiminnoille suunnittelema julkinen rakennus.
- **sr-24**, Katariinan koulu / ent. Karis-Billnäs Samskolan, arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus, johon Lars Rejström on suunnitellut laajennuksia vuosina 1978 ja -89. Edustaa yhtä Hilding Ekelundin tärkeimmistä suunnittelemissa rakennuksista Karjaalla.
- **sr-25**, Gardbergin talo, rehtori John Gardbergin vuonna 1937 suunnittelema moderni funkkistyylinen puutalo, jolla myös klassistisia piirteitä. Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu, nykyään yhdistys- ja kulttuurikäytössä.
- **sr-26**, Villa Eriksson, rakennusmestari H.B. Törnqvistin vuonna 1938 suunnittelema kansanomainen funkkis-asuinrakennus.
- **sr-27**, Vanha apteekki, arviolta 1900-luvun alussa suunniteltu Kauppiaankadun alkupään portaalirakennus, jossa alkujaan toiminut myös Karjaan apteekki. Kuuluu Karjaan ns. patriisihuviloiden tai kauniiden huviloiden ryppääseen

Lisäksi asemakaavassa on määritelty yksi alue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Kaavan korttelissa 27 tontit yksi ja kaksi muodostavat alueen, joka saa kaavassa määräyksen AO/s. Määräyksessä todetaan, että alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uuden asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

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

Asemakaavassa tullaan kehittämään Karjaan keskustan rakennetta ja ilmettä. Kaavan tarkoituksena on vahvistaa Kauppiaankadun asemaa kaupallisena keskittymänä alueella. Kaupunkirakennetta pyritään siksi tiivistämään ja kehittämään enemmän omaleimaisemmaksi pikkukaupunkimaisemmaksi kokonaisuudeksi. Kaupunkimaisia

puistoalueita korostetaan ja parannetaan niiden saavutettavuutta kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikoiksi.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet (**AK / AP / AO / AL**):

Kaavaluonnoksessa kaikki kerrostalot, joissa on ylemmissä kerroksissa asumista, on esitetty AK -merkinnällä. Tavoitteena on luoda alueelle yhtenäinen merkintä, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen. Kauppiaankadun varrella ja sen välittömässä läheisyydessä asumisen lisäksi sallitaan tai pakotetaan myymälä- ja liiketiloja asuinkerrostalojen katutasoon merkinnöillä m ja m.

Uusia asuinkerrostalojen korttelialueita AK on sijoitettu kortteleihin 2, 4, 6, 7 ja 28. Uusia alueita kerrostaloille muodostuu myös uusiin kortteleihin 71 ja 72. Lisäksi suurimmat uudet kerrostaloalueet sijaitsevat luonnoksen pohjoisosissa uudessa kortteleissa 74, Naapurinkadun pohjoispuolella.

Kortteleissa 3 tonteille 1 ja 4, korttelissa 31 tonteilla 10 ja 11 ja korttelissa 4 tonteilla 2,5 ja 8 vanha kerrostalomerkintä muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi, vastaamaan paremmin olemassa olevaa tilannetta. Monelle tontille on annettu myös lisää rakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan tonttien jakaminen kahtia.

AL- kortteleista on kaavassa säilytetty korttelissa 6 tontilla 7. Uusi Asuin ja liiketilojen korttelialue on kaavassa osoitettu korttelissa 32 tontille 6.

Muutoin asumisen korttelialueet pysyvät kaavassa lähes samanlaisina.

Liike- ja palvelurakennusten korttelialueet (**P / K / KL / KM**):

Suurin osa kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueista on aikaisemmissa kaavoissa osoitettu samoilla merkinnöillä.

Villa Hagan rakennus saa kaavaluonnoksessa oman tontin (71-3) ja sen merkinnäksi on suunniteltu KL-liikerakennusten korttelialue. Merkinnällä pyritään ennakoimaan sen tulevaa käyttöä.

Grabbegården korttelissa 33 tontilla 6 ja Fokus-talo uudessa korttelissa 71 omalla tontillaan 1 saavat kumpikin luonnoksessa merkinnän P- palvelurakennusten korttelialue. Näillä merkinnöillä pyritään mahdollistamaan myös rakennusten monipuolista tulevaa käyttöä.

Korttelissa 3 tonteilla 5 ja 6 sijaitsevan Fix-talon kaavamääräys muutetaan K -liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi vastaamaan paremmin sen nykyistä käyttötarkoitusta. Voimassa olevassa kaavassa se on teollisuusrakennusten korttelialueella.

Uusi KL -liikerakennusten korttelialue on merkitty Kauppiaankadun ja ratakadun kulmaukseen. Se rajataan kaavassa myös omaksi alueekseen kortteliksi 70 ja tontiksi 1. Tälle alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Julkisten rakennusten korttelialueet (**YS / YO**):

Alueella sijaitsee paljon julkisten palveluiden korttelialueita. Olemassa olevat opetusta ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet pysyvät kaavassa ennallaan.

Uusia YS - sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevia kortteleita on sijoitettu uuteen kortteliin 74 sekä kortteliin 5 tontille 5. Nämä merkinnät mahdollistavat esimerkiksi terveyskeskuksen läheisyyteen ja siihen tukeutuvan palveluasumisen lisärakentamisen.

Opetusta palveleva lisärakentaminen on sijoitettu uuteen kortteliin 73 tontille 2 Naapurinkadun pohjoispuolelle. Tähän on tarkoitus mahdollistaa ala-asteen liikuntasalin sijoittaminen.

Muut alueet

Puisto- ja lähivirkistysalueet (VP / EV)

Olemassa olevat puistot ja lähivirkistysalueet säilytetään kaavassa.

Kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu puistomainen kävelyreitti Laaksokadun varteen.

Korttelissa 6 jo olemassa olevan puisto säilyy kaavassa, sen muotoa hieman korjaillaan.

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

Yleisen tien alueet, katualueet ja pysäköintialueet (LPA / LPY):

Läntisen ohikulkutien aluevarausta on hieman muutettu, jotta suunniteltu uusi risteyksen paikka saadaan sopimaan alueelle.

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

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

Kauppiaankadun jalankulkuosuutta on korostettu kaavassa.

Uusia katuja on kaavassa sijoitettu korttelien 7, 70 ja 71 väliselle alueelle. Korttelien 7 ja 70 väliin sijoitetaan katu kevyelle liikenteelle. Ratakadulta Keskuskadulle korttelien väliin muodostuu kaavassa myös katualue, joka alkaa etelästä tavallisena katuna ja muuttuu Fokus-talon kulmalla kevyen liikenteen katualueeksi.

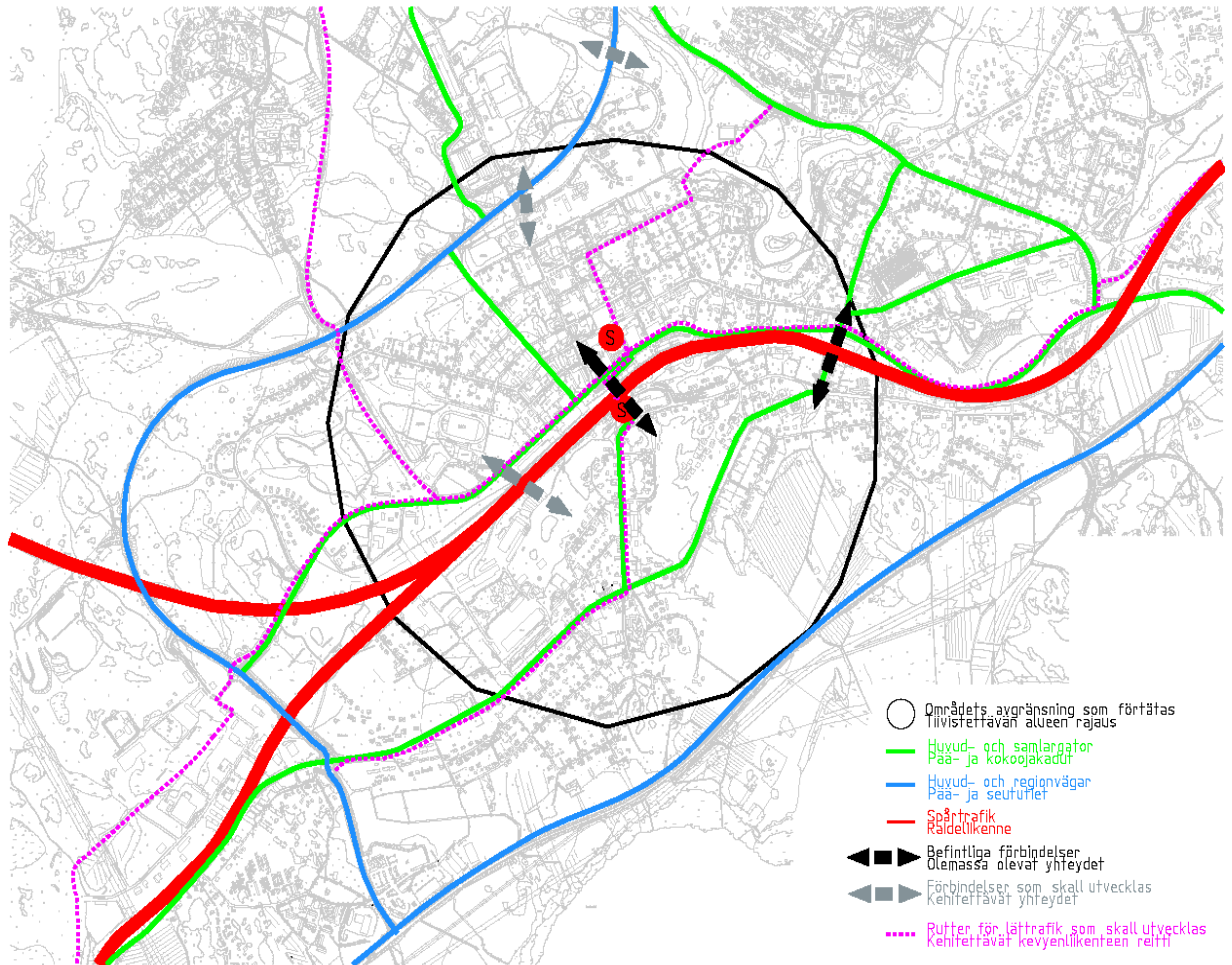
Kaavassa on sijoitettu uusi yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY) kortteliin 74, joka mahdollistaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentamisen alueelle. Olemassa olevaa yleistä pysäköintialuetta korttelissa 32, on laajennettu ja rakennusruutua kasvatettu.

Uusia autopaikkojen korttelialueita (LPA) on sijoitettu uusien asuinkerrostalokorttelialueiden yhteyteen kortteleissa 74, 72 ja 7. Lisäksi terveyskeskusta palveleva pysäköintialue on saanut uuden muodon ja merkinnän LPA.

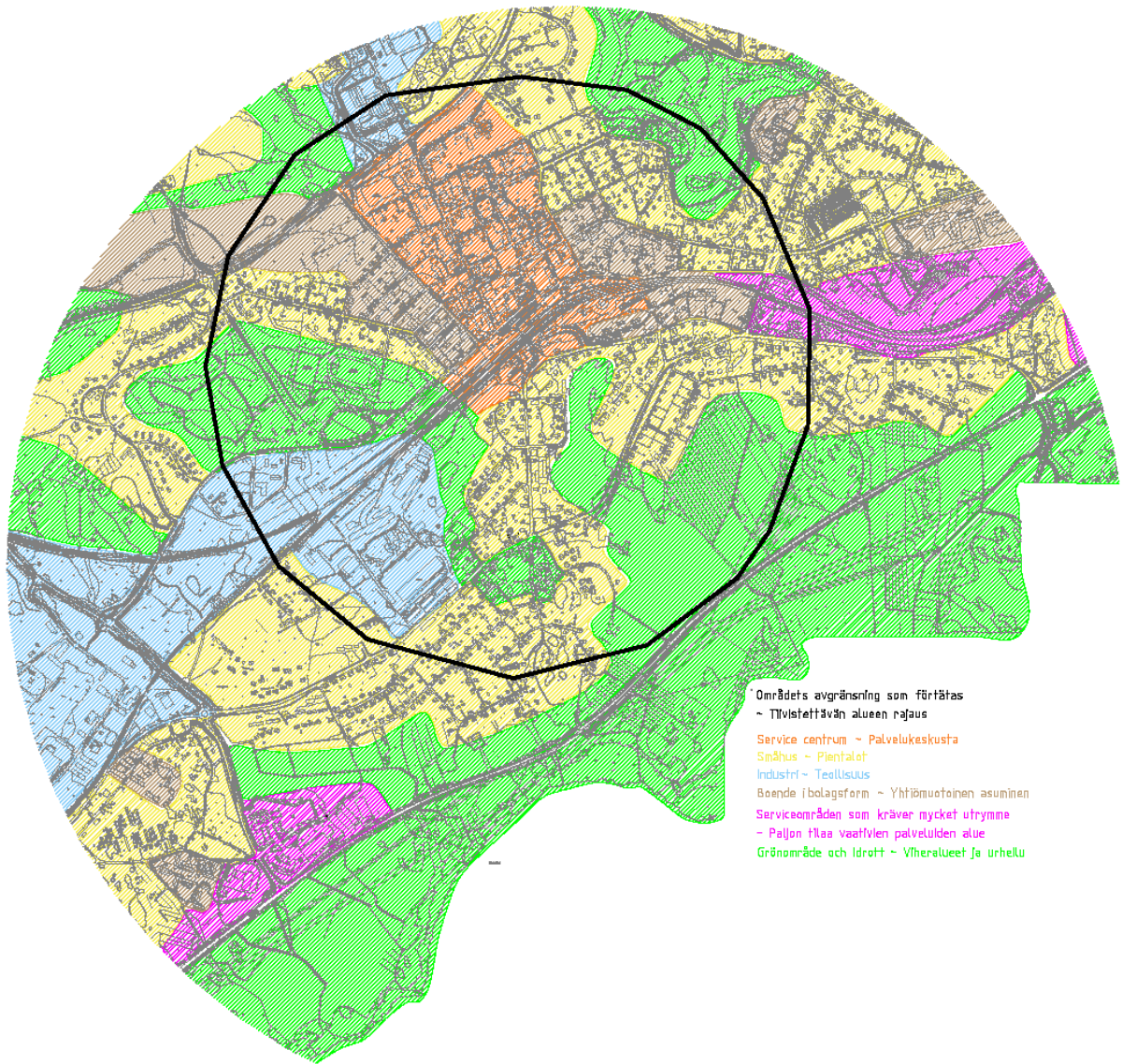
5.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Ennen asemakaavan luonnosta on kaupungin toimesta laadittu kehityskuva koskien Karjaan keskustaa (Kehityskuva, Karjaan keskus, 2015). Kehityskuva laadittiin osoittamaan kaupungin tahtotilaa ja suuntaviivoja Karjaan keskustan kehittämiseksi ja asemakaavoituksen tueksi, koska voimassa oleva yleiskaava ei tue asemakaavamuutoksille asetettuja tavoitteita. Asemakaavoituksen yhteydessä täytyy siksi selvittää liikenteen ja maankäytön vaikutukset laajemmalla alueella yleiskaavatasoisesti.

Kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ei kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvassa esitetään pitkällä aikavälillä toteutettavat kaupunkirakenteen tiivistämisalueet, tavoiteltavat kasvusuunnat sekä liikenne- ja viheralueverkostot. Kehityskuvakartoissa esitetyt merkinnät ovat symbolisia, eikä niitä tule tulkita aluevarauksina.



Kuva 7. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 1: Liikenteen kehityskuva.



Kuva 8. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekarta 2 Maankäytön kehityskuva.

Luonnoksessa hallituksen esityksessä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta todetaan §:stä 42, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 mom. säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Alla olevassa taulukossa annetaan selostus miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset.

| Yleiskaavallinen tarkastelu | |
|---|---|
| <i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i> | <i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i> |
| 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; | Karjaan keskustan alueen asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan tiivistettävän merkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin muun muassa tukeutuen joukkoliikenteeseen. |

| | |
|---|--|
| | Kaava-alue sijaitsee ihanteellisesti juuri joukkoliikenteen solmukohdassa. Alue on myös mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. |
| 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; | Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakentunut ja sitä päivittämällä ja parantamalla saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella. |
| 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; | Kaavassa osoitettu asuminen sijaitsee aivan julkisten palveluiden ja liikerakennusten keskellä. Kaava mahdollistaa palvelurakentamista Karjaan taajama-alueella. |
| 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla; | Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Kevyenliikenteen huomioimiseen on panostettu kaavassa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelmien toteutuksen kautta. Alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkoston. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla. |
| 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; | Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän kaupunkikuvan. Keskustan pienet lähivirkistys- ja puistoalueet on pyritty tuomaan paremmin esille kaavassa. Kulku suuremmille virkistysalueille kaavan pohjoispuolelle turvataan kaavassa. Asuinmiljööön laatuun pyritään vaikuttamaan tarkoilla rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä. Karjaan keskustan omaleimainen rakennuskanta ja tyypilliset näkymät pyritään säilyttämään kaavassa mm. rakennussuojelumerkinnöin. |
| 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; | Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa. Aluevaraukset mahdollistavat nykyaikaisten kaupan liiketoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaava parantaa kilpalutilannetta Raaseporissa. Tavoitteena on lisäksi |

| | |
|---|--|
| | käyttää näkyvällä paikalla oleva kaupanalue asukkaiden ostovoiman hyödyntämisessä kun tarjotaan mahdollisuus liikekeskuksen uudistumiseen alueella. |
| 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; | Kaavan pohjoisosissa rakennukset ja muut rakenteet suunnitellaan tarkoituksella vähentää ohikulkutieltä aiheutuvia meluhaittoja kaavan lähialueilla olevilla asuinalueilla. |
| 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä | Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien rakentamista, jotta rakennetun ympäristön arvo säilyy. Myös mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva. Kaavassa annetaan erillisiä määräyksiä pohjavedestä. |
| 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. | Kaavalla ei merkittävästi vähennetä virkistysalueiden määrää. Olemassa olevat virkistysalueet säilyvät ja niiden asemaa pyritään korostamaan kaavalla. Niiden saavutettavuutta myös parannetaan uusilla kevyenliikenteen reiteillä. |

5.5 Kaavan vaikutukset

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

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

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja –rakenteeseen

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

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

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

Asemakaava-alueen keskeiselle paikalle, Ratakadun ja Kauppiaankadun kulmaukseen, lisättävä liikerakennusten korttelialue, mahdollistaa vanhojen huonokuntoisten liikerakennusten purkamisen ja keskusta-alueen kaupunkikuvan kohentamisen.

Katutasoon sijoitettavat liiketilat jatkavat hyvin Karjaan keskustan pikkukaupunkimaista ilmettä. Sitä pyritään kaavassa korostamaan ja säilyttämään antamalla lisää liiketilojen määräksiä alueelle, lähinnä Kauppiaankadun varteen, joko pakottavana tai mahdollistavana.

Vaikutukset maisemaan, ympäristöön ja luontoon

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

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

Karjaalle tyypilliset jalopuurivistöt katujen varsilla pyritään säilyttämään kaavassa. Kaavassa ei osoiteta uusia merkittäviä puisto- tai viheralueita. Olemassa olevien asemaa pyritään korostamaan parantamalla niiden saavutettavuutta esimerkiksi kevyenliikenteen reittejä lisäämällä.

Luonnontilassa olevia alueita ei kaava-alueella ole jäljellä.

Sosiaaliset vaikutukset

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

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

Liikenne- ja kulkuväylien vaikutukset

Kaavassa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kevyenliikenteen yhteyksiin ja alueen pohjoisosissa ohikulkutien liityntäristeyksen siirtämiseen, sekä linja-autoliikenteen siirtymiseen Ratakadun varteen.

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

Karjaan ohikulkutien liityntäristeyksen siirtämisestä on laadittu erillinen alustava suunnitelma (Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting oy). Risteysten siirtämisellä tavoitellaan Pentbyn-asuinalueen läpiajoliikenteen rauhoittamista.

Aikaisemmin on päätetty linja-autoaseman ja muiden matkakeskustoimintojen siirtämisestä Ratakadun varteen aivan rautatien ylittävän sillan läheisyyteen. Tällä siirrolla on positiivinen vaikutus. Matkustajatoimintoja keskitettäessä matkustajien siirtyminen eri liikennevälineistä toiseen helpottuu ja kaupalliseen keskustaän vapautuu tilaa linja-autolaitureiden alta uudelle rakentamiselle ja vanhan alueen kehittämiselle.

Kaupanratkaisu

Kaava-alueen eteläisiin osiin sijoitettu uusi liikekeskus vahvistaa entisestään Karjaan liikekeskustan sijoittumista liikenteelliseen solmukohtaan.

Karjaan kaupan ratkaisuja on selvitetty mm. Lepin alueen asemakaavoituksen yhteydessä (Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy). Selvityksessä on tuotu esille Karjaan kaupunginosan koko vähittäiskaupan liiketilan tarve vuoteen 2030 asti, joka on 17 000 k-m². Muun erikoiskaupan osuus tästä on arvioitu olevan 10 000 k-m². Kaavaan tuotu uusi liikekeskuksen kortteli vastaa tätä tarvetta. Tällä katsotaan olevan positiivinen vaikutus ostovoimaan. Se pyritään myös säilyttämään Karjaan kaupunginosan sisällä.

Ympäristön häiriötekijät

Vaikutuksiin ei aiheudu merkittävää muutosta tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.7 Nimistö

Kaavassa tullaan antamaan joitakin uusia kadun nimiä. Nimistöstä annetaan ehdotus kaavan ehdotusvaiheessa, ja pyydetään lausunto Raaseporin kaupungin kadunnimikotealta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi. Ehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan lisäämällä rakentamistapaan liittyviä määräyksiä.

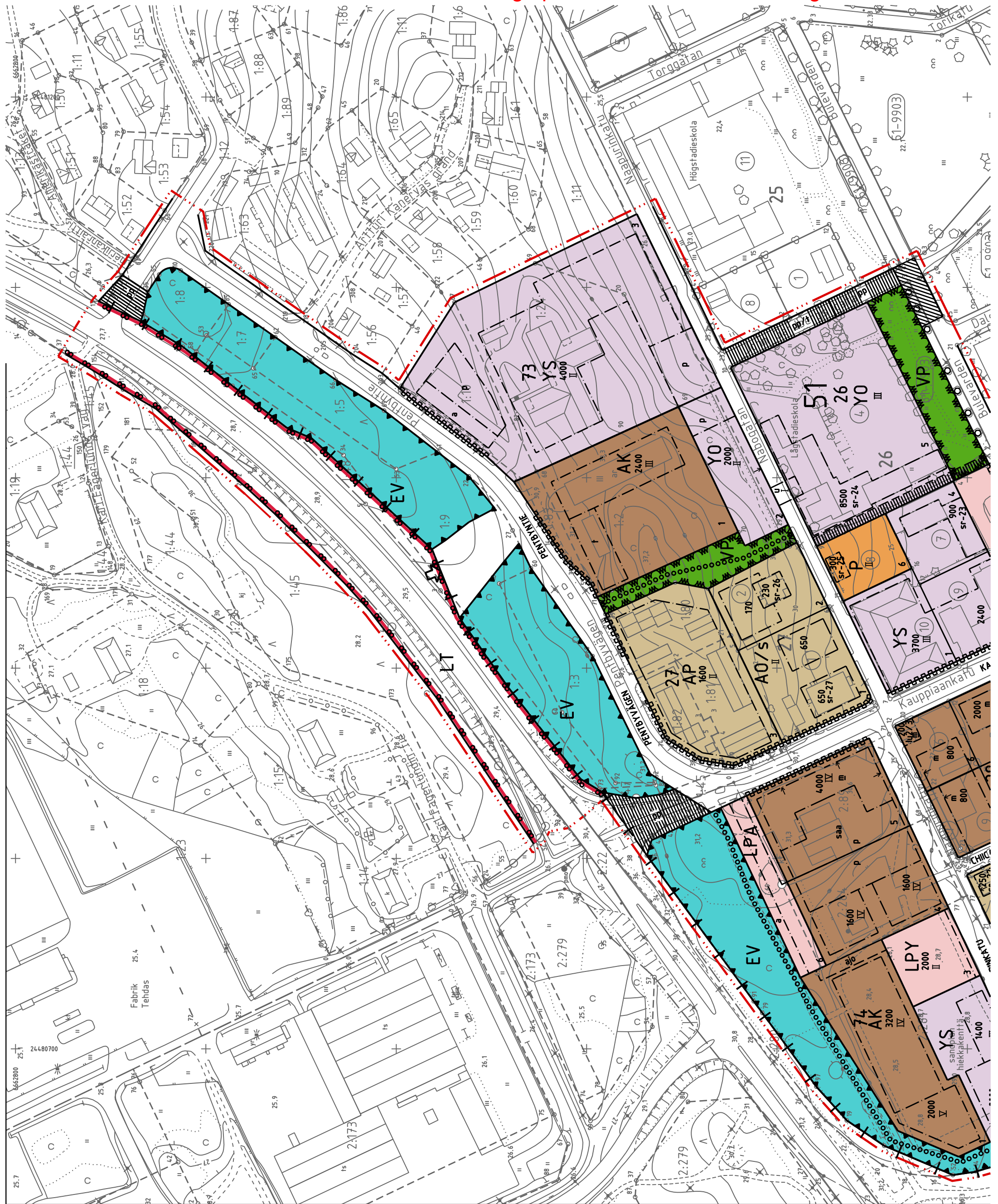
6.2 Toteutuksen ajoitus

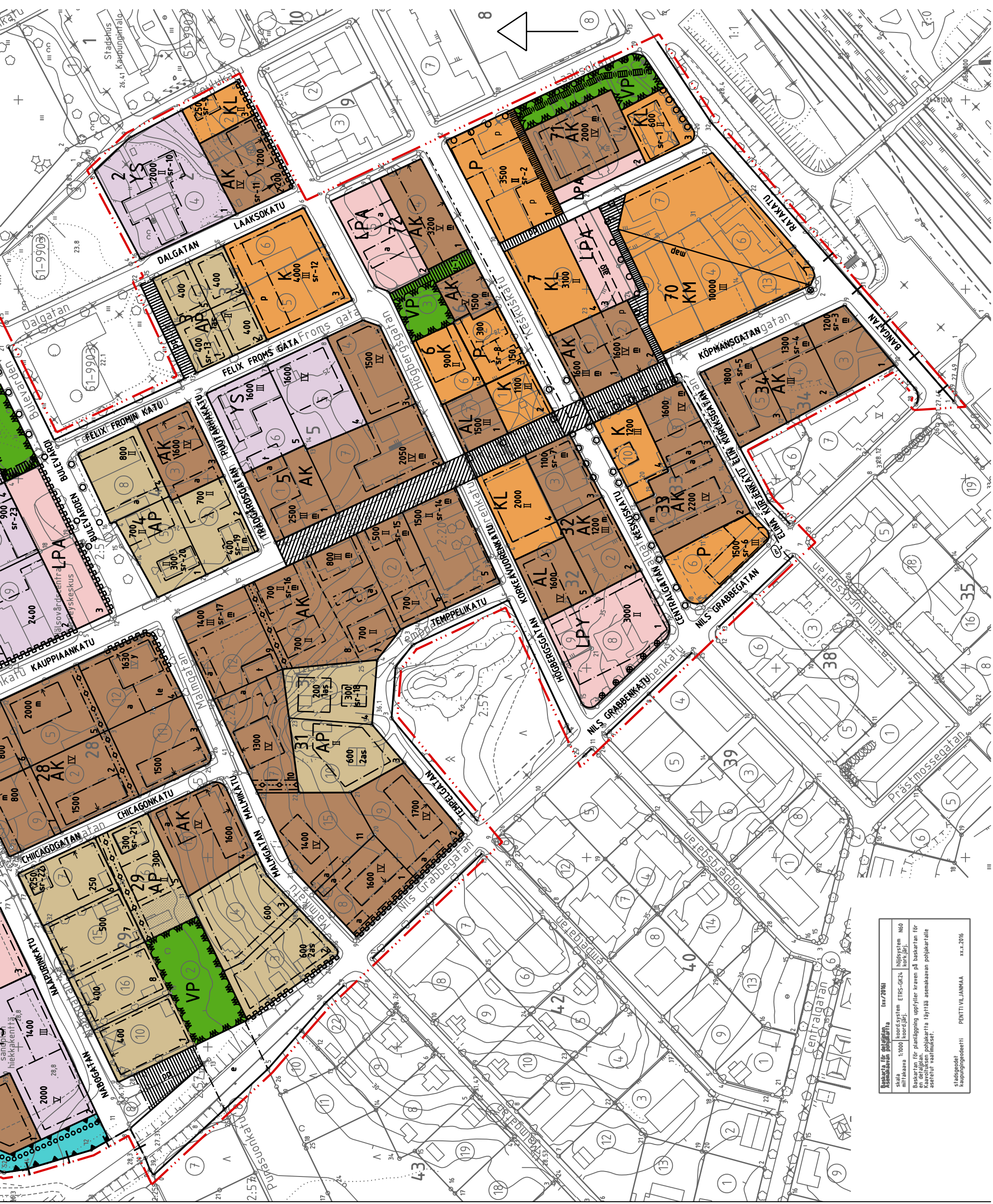
Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 23.11.2016
Leena Kankaanpää
kaavoitusinsinööri





Keskisuomen Ympäristökeskus
 Ympäristösuunnittelu
 (siv. 2/2016)

| | | | | | |
|---------------------|--------|-------------------------|-----------|------------------|-----|
| alku- mittakaava | 1:1000 | koordinaattijärjestelmä | ETRS-GK24 | suojajärjestelmä | N60 |
| mittakaava | 1:1000 | koordinaattijärjestelmä | ETRS-GK24 | suojajärjestelmä | N60 |

Suojajärjestelmä on suunniteltu ja tarkistettu.
 Suojajärjestelmä on suunniteltu ja tarkistettu.
 Suojajärjestelmä on suunniteltu ja tarkistettu.
 Suojajärjestelmä on suunniteltu ja tarkistettu.

stadsgeodet
 kaupungingeodeti
 PENTTI VILJANMAA
 xx.x.2016

RASEBORGS STAD
KARIS CENTRUM-
KÖPMANSGATAN
Detaljplan

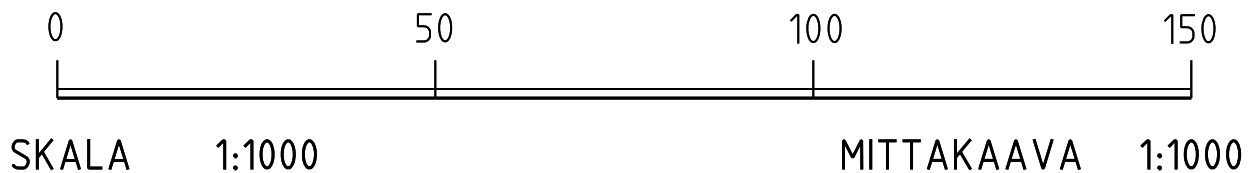
Planområdet berör:
I stadsdel 51 kvarter 3-7, 26-29, 31-33
samt tomtarna 3-5 i kvarter 34 och
tomterna 1, 2 och 4 i kvarter 2 i
gällande detaljplaner.
I stadsdelen Pojo i kvarter 45-48 i
gällande detaljplan.
Samt till området tillhörande gatuo- och
grönområden och område för allmän väg.

Med detaljplaneändringen bildas:
Stadsdel 51 kvarter 70-74
samt till området tillhörande gatuo-
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.







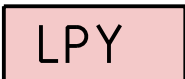
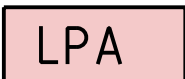







P


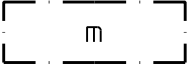


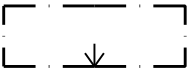




Palvelurakennusten korttelialue.

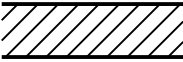
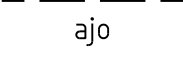

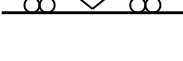
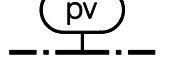
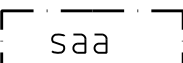
Kvartersområde för undervisningsbyggnader.

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 taisen 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 laatu- tai pölymuutoksia tai pölymuutoksia 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-m²

-Kvartersområden för flervåningshus AK: 1 bp /85 v-m², 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-m² och minst 0,8 bp/bostad

affärsutrymme: minst 1 bp/50 v-m²

kontorsutrymme: minst 1 bp/80 v-m²

AUTOPAIKAT:

-Yleisten rakennusten korttelialueella Y, YS ja YO: vähintään 1 ap/150 k-m²

-Asuinkerrostalojen korttelialueilla AK: 1 ap/85 k-m², 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-m² ja vähintään 0,8 ap/asunto

liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m²

toimistotilat: vähintään 1 ap/80 k-m²


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 | | |
|  | KARIS CENTRUM - KÖPMANSGATAN UTKAST KARJAAN KESKUS - KAUPPIAANKATU LUONNOS | | | |
| 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

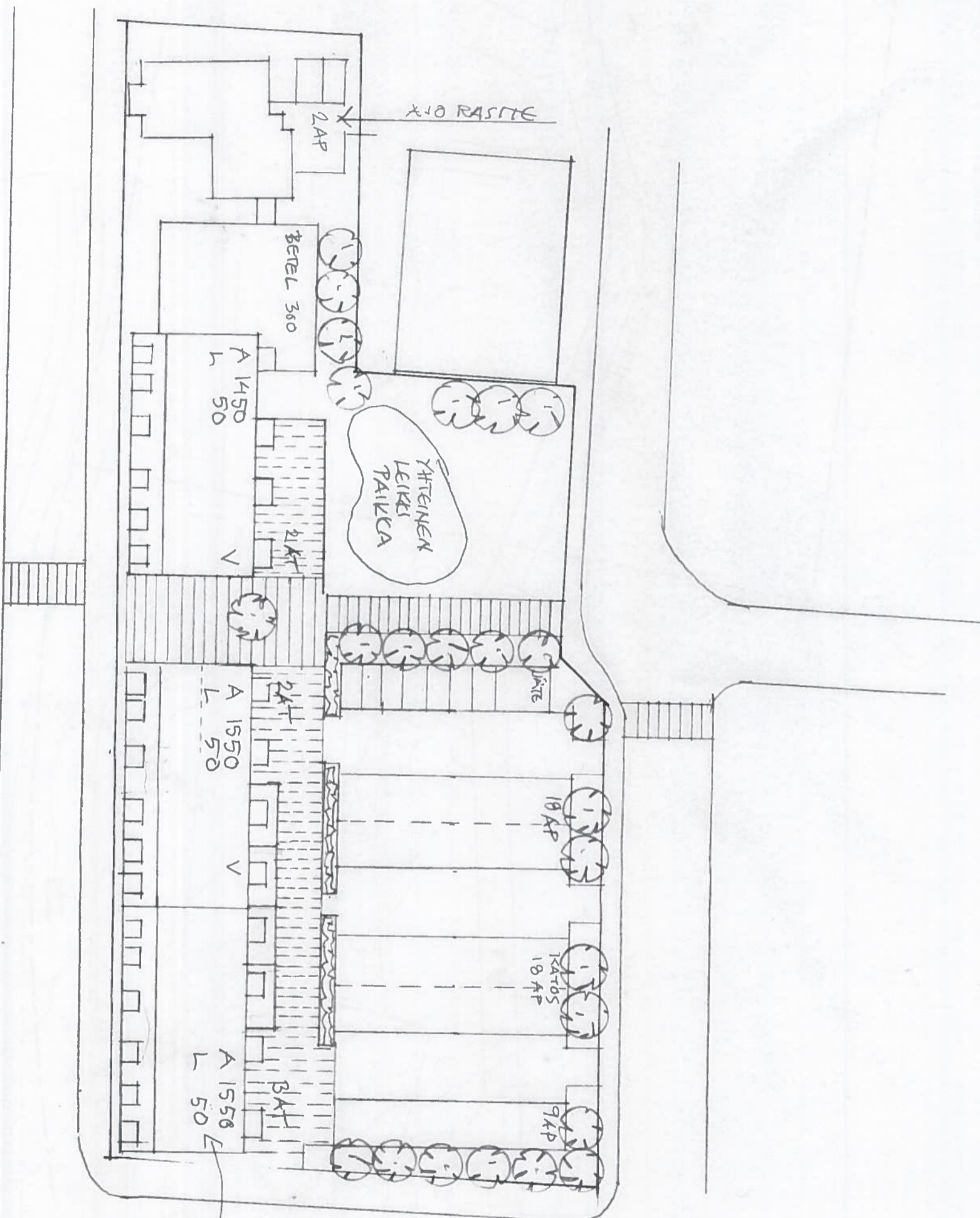
| Fastighet/Kiinteistö | Areal/Pinta-ala | Byggrätt v-m2 /Rakennusoikeus k-m2 | DP best./AK merk. | Plan/Kaava | Planetomt /Kaavatontti | Best. i utkast. /Merk. luonnoksessa | Byggrätt i utkast v-m2 /Rakennusoik. Luonnoksessa k-m2 |
|----------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------|------------|---------------------------|--|---|
| 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 |
| | | | | | | Tot v-m2/Yht k-m2 | 146260 |

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

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

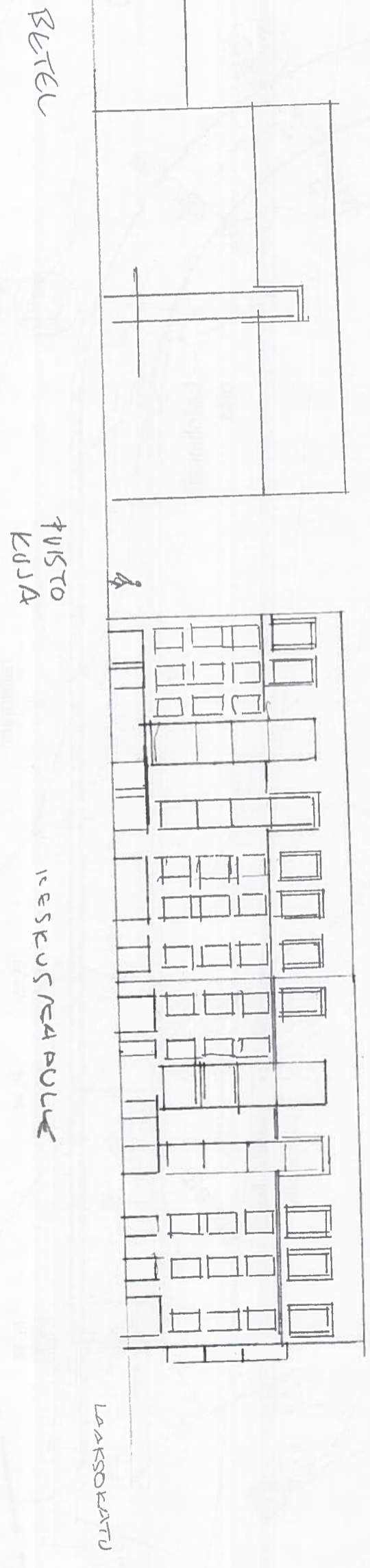
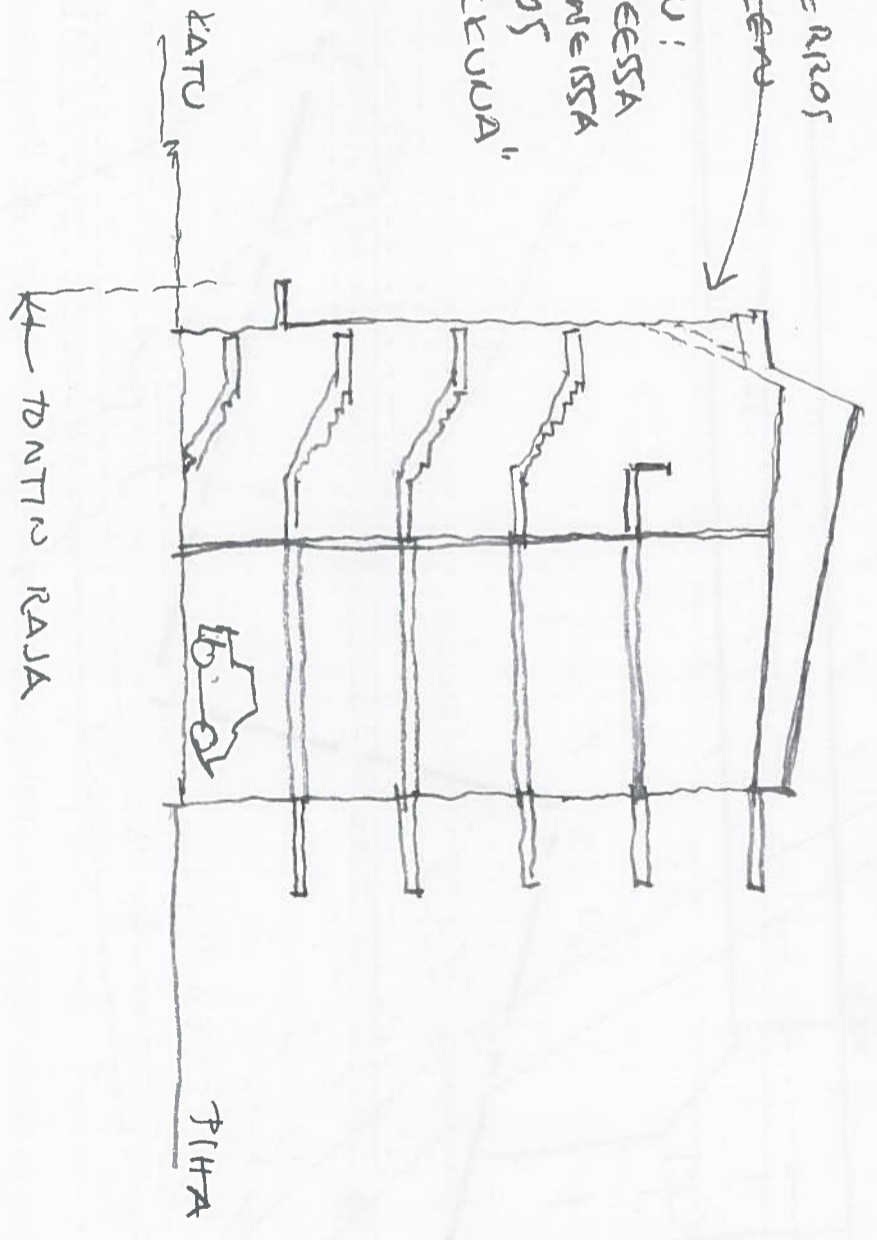


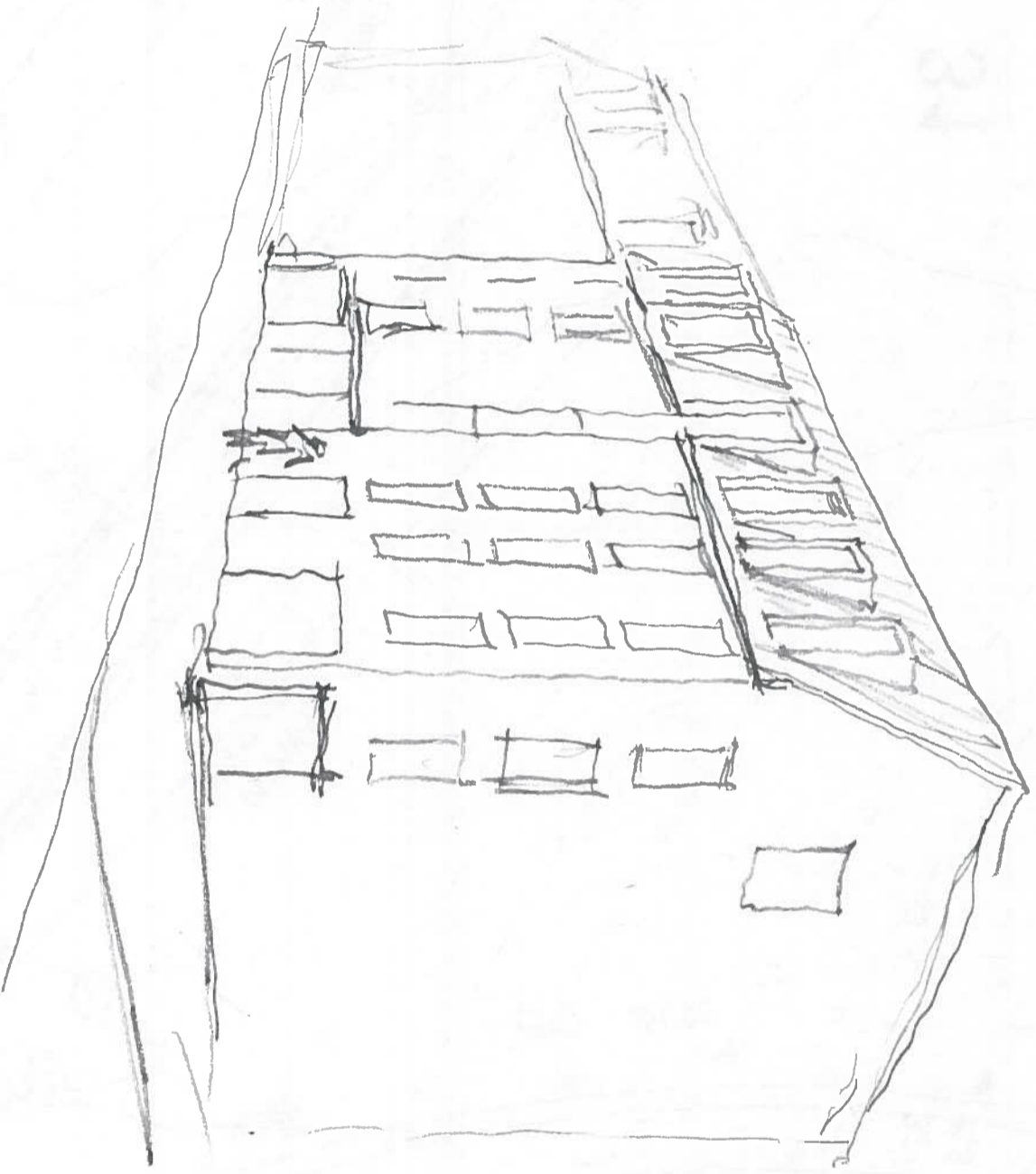
| | | |
|------------|----------------------|-----------------------------|
| A SUUNNOT | 4550 km ² | 10 AP / 195 km ² |
| - Asuntoja | 58...84 | 48 AP |
| | | 0.8 ap/asunto |
| LIIKETTUA | 150 km ² | 3 AP |
| BETEL | 300 km ² | |
| <hr/> | | |
| | 5000 km ² | |

2 AUTTO-
TALLIA /
TALO

1/200
OP- KÄRÄÄ
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

