



Asemakaavan selostus

12.2.2020 (koskee kaavakarttaa piir.nro 12-20)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Karjaan keskusta - Kauppiaankatu**

Asemakaava

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 3-6, 26-29, 31-33, sekä korttelissa 7 tontteja 1-4, 6-7, 13 ja 15, korttelissa 34 tontteja 3-5 ja korttelissa 2 tonttia 4. Pohjan kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteleita 45-48. Sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita ja maantievalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

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

Kaupunginosassa 71 maantievalue.

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaavanumero 7718

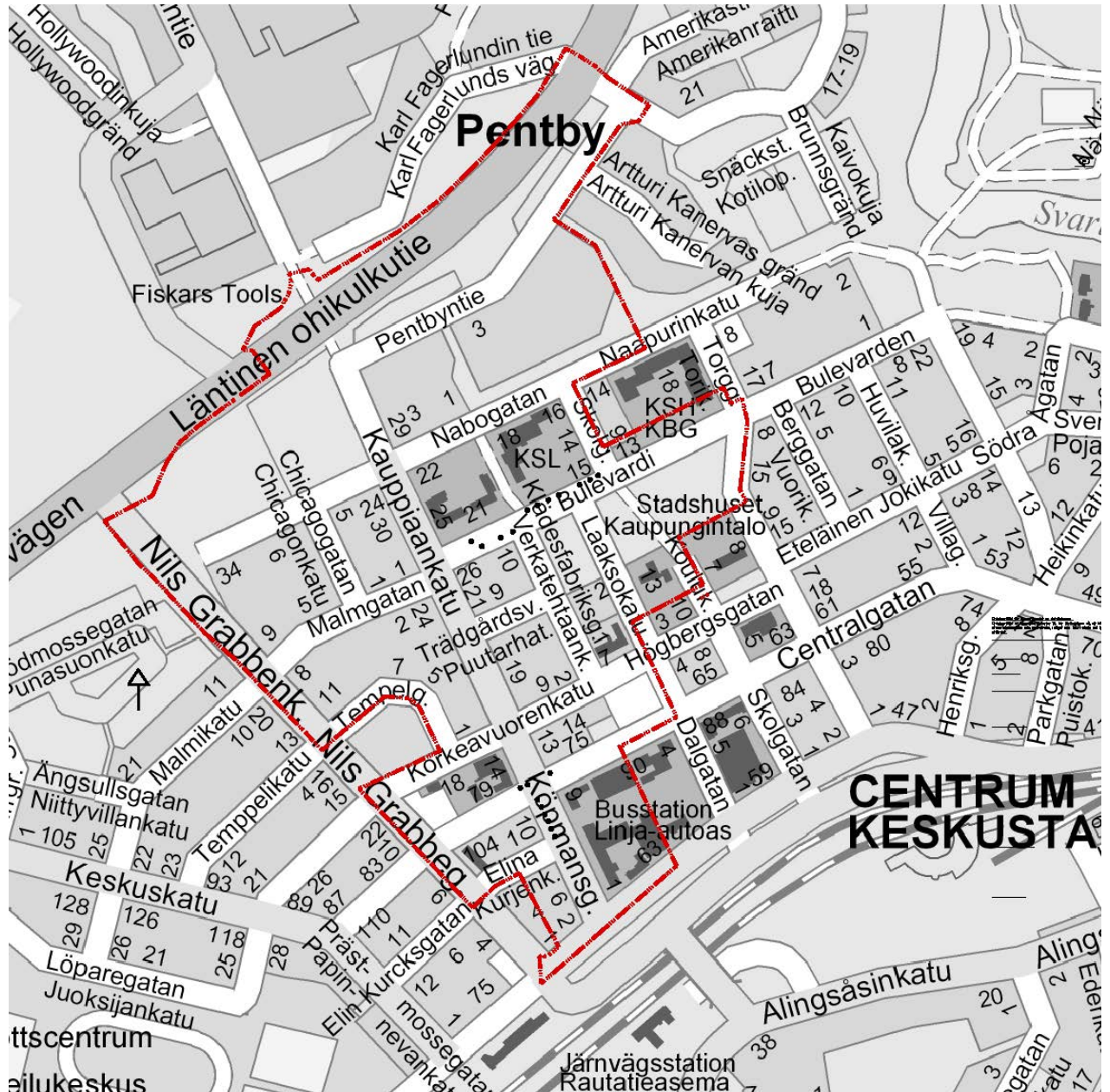
Vireilletulo Kuulutus 8.5.2014

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 23.4.2014 § 55
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 21.12.2016 § 135
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 21.3.2018 § 34
Kaavoituslautakunta 29.1.2020 § 6
Kaavoituslautakunta 26.2.2020 § xx

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, Koulukatu ja Torikatu.



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.....	3
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	10
3.3	Muut kaavaa koskevat selvitykset.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa.....	30
5.3	Aluevaraukset.....	31
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	33
5.5	Kaavan vaikutukset.....	37
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	39
5.7	Nimistö	39
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.2	Toteutuksen ajoitus.....	40
6.3	Toteutuksen seuranta	40

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan alustava tilasto
3. Uudisrakennusten korkeussuhteet
4. Rakennussuojelukohdeet –taulukko
5. Kaavaillustraatio

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuuksuunnitelma 2010
- Aalto yliopisto: 2 opinnäytetyötä ”Saharan kentän”- alueesta
Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014
Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Viitesuunnitelma: kortteli 6 OP-Karjaa, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma 2015-2016 Sito
- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun 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
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästä, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Katarina skolan -viitesuunnitelma, vaihtoehtotarkastelu, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 9/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018
- Rakennushistorianselvitys Karis-Billnäs samskola - Katarinaskolan, Kristina Karlsson 11.4.2019
- Korkeavuorenkatu 3 vision, rakentamisen viitesuunnitelma kortteli 2 tontti 2, Janina Skult 4/2019
- Fokuskortteli rakentamisen viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy 5/2019
- Latvala Karjaa, rakentamisen viitesuunnitelma kortteli 7 tontti 3 ja kortteli 32 tontti 4, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy 7.11.2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja OAS

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

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

Kaavaluonnos

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

Kaavaehdotus

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

Kaavaehdotusta on tarkennettu ja korjailtu ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tarkennettu kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville helmikuussa 2020. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon vuoden 2020 aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää Karjaan kaupallisen keskustan alueen.

Voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 3-6, 26-29, 31-33, 45-48, sekä korttelissa 7 tontteja 1-4, 6-7, 13 ja 15, korttelissa 34 tontteja 3-5 ja korttelissa 2 tonttia 1. Alueeseen kuuluu myös katu- ja viheralueita ja maantiealueita.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava tulee toteutumaan vähitellen mahdollistaen maanomistajien uudisrakentamistarpeet.

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 Torikatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 30 ha.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua, eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

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

Kaava-alueen pohjoisosa on korkeussuhteiltaan vaihtelevampaa. Laaksokadulta maasto kohoaa 25 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. Alue sijaitsee kahden pohjavesialueen rajakohdassa Karjaa A ja B. Alueen pohjavedenpinnan taso vaihtelee 22,5 metrillä 25 metriin. Pohjaveden pinta on kaava-alueella hyvin lähellä maanpintaa. Pohjavesivyöhykkeen yläpuolisen irtomaakerroksen paksuus on alueella alle yhden metrin.

Karjaan keskustan pohjavesialue kuuluu I-luokkaan. Kyseinen alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka vettä käytetään yhdyskunnan vedenhankintaan.

Karjaan kaupunginosan päävedenottamo Landsbro sijaitsee kaava-alueelta noin 1,6 kilometriä koilliseen.

Rakennettu ympäristö

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

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



Kuva 2. Rakennusten ikäjakauma, Ote Rakennushistoriallisesta inventoinnista Björklund 2015

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

Tontti ja rakennushistoriallinen inventointi (Kim Björklund) on tehty vuoden 2015 aikana. Siinä on tarkasteltu tarkemmin alueen rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä. Inventoinnin mukaan kaava-alueella on 26 suoraan suojeltavaa ja 8 mahdollisesti suojeltaviksi suositeltavaa rakennusta tai rakennuskokonaisuutta. Kaavaa varten on laadittu taulukko rakennuksista. Rakennukset on esitelty taulukossa joko kaavassa suojeltaviksi ehdotettuina tai kaavassa suojelematta jätettävänä kohteina perusteluineen.



Kuva 3. Alueen oleva rakennuskanta havainnekuvana.

Yhdyskuntatekninen huolto

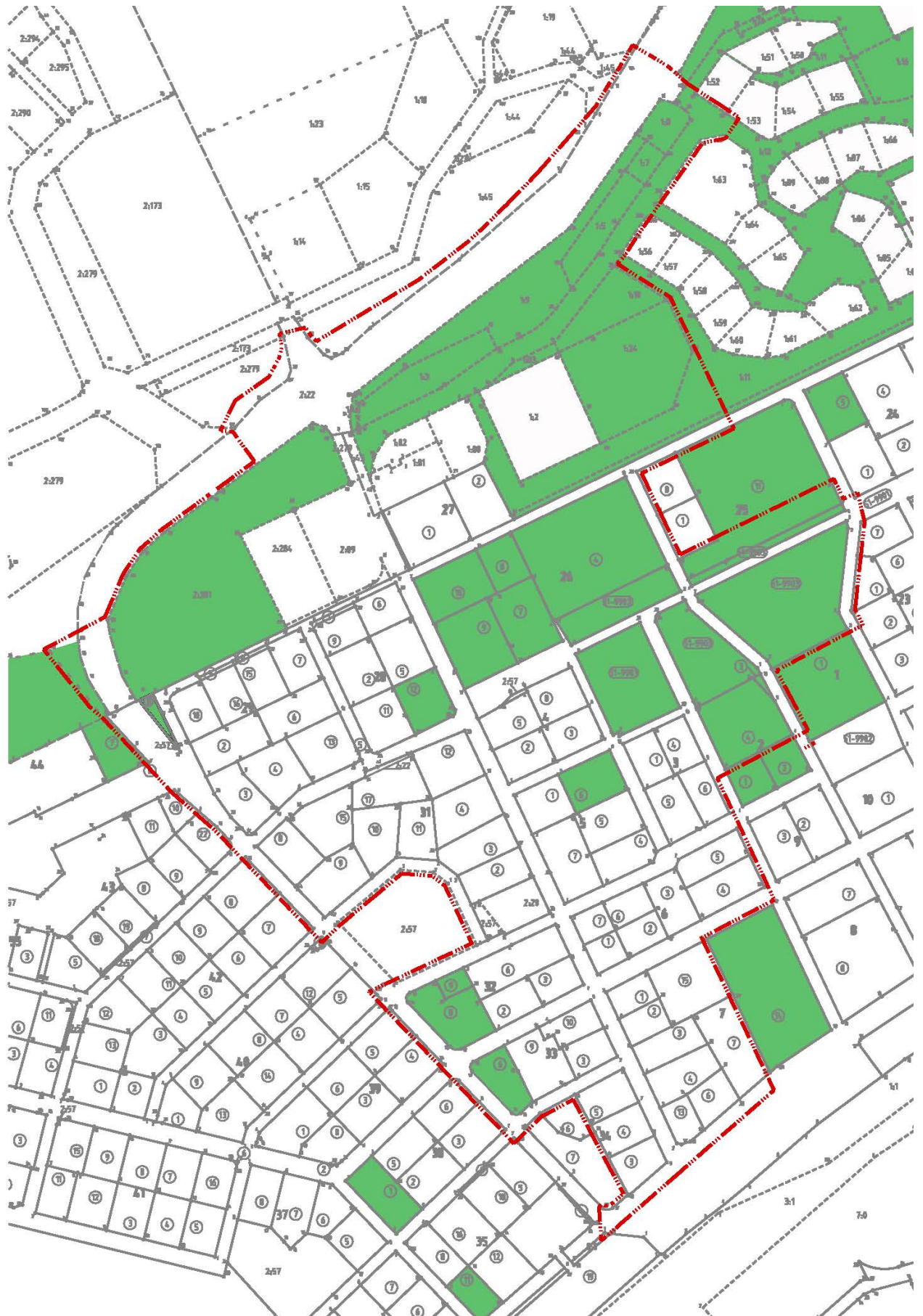
Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Alueella on myös kaukolämpöverkosto.

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 4. Kaava-alueen rajausta punaisella ja kaupungin maanomistus vihreällä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suurin osa tonteista on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin. Entisen Pohjan kunnan alueella sijaitsevien tonttien kiinteistörekisterinpidosta huolehtii Maanmittauslaitos.

Kaavoitettava alue tullaan kokonaisuudessaan merkitsemään Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin kaavan toteutuessa.

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.

4. vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava on saatettu voimaan elokuussa 2017.

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 25 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta tai osia niistä:

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

3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset

- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010
- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi, Kim Björklund 2014
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma, Sito 2015-2016
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- "Tulevaisuuskartta"-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015 - 2016, raportti 2017
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästä, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018
- Rakennushistorianselvitys Karis-Billnäs samskola - Katarinaskolan, Kristina Karlsson 11.4.2019

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 tutkittava ja uusittava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat 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 ne viranhaltijat 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille 9.1.-16.2.2017.

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

Kaavaluonnosta esiteltiin yleisölle 31.1.2017 avoimessa asukastilaisuudessa.

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaavoitusyksikköön 23.4. - 23.5.2018.

Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus kaavassa suojeltaviksi ehdotettujen rakennusten omistajille.

Kaavaehdotusta on tarkennettu ja korjailtu ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tarkennettu kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville keväällä 2020.

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 syvällisemmin kerättyjä mielipiteitä ja saavutettu kohderyhmiä, jotka eivät ole aikaisemmin osallistuneet kaavoituksen yhteydessä järjestettyihin osallisuustilaisuuksiin. Projekti tavoitti ennen kaikkea lapsia ja nuoria. Tavoitteena on ollut saavuttaa marginaaleja, ottaa huomioon ideoita ja unelmia sekä tarjota mahdollisuus olla mukana kaavoitusprosessissa. Kerättyjä mielipiteitä ja ideoita on käytetty kaavoitustyössä. Työpajoista saatu materiaali on koottu kirjaksi (minipainatukseksi) ja näyttelyksi. Molemmat on esitelty Karjaan kirjastossa keväällä 2017.

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

Projektin aikana on työskennelty kolmella erilaisella työpajalla:

1. Työpaja:

Avoin asukastilaisuus kaava-alueella 27.10.2015

Työpajoja oppilaiden kanssa keväällä 2016:

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

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

suhteita ja tunnesiteitä eri paikkoihin, ja antoi myös mahdollisuuden spontaaneihin muutosehdotuksiin. Työpajojen materiaalia esiteltiin installaatiossa Karjaan kirjastossa.

2. Työpaja:

Karis Högstadieskola 12.4-19.5.2016

Karis Billnäs Gymnasium 14.4-19.5.2016

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

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

Materiaali oli esillä koko kesän 2016.

3. Työpaja:

Karjaan kirjasto, syksy 2016:

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

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



Kuva 6. "Tulevaisuuskartta" – työpaja 2016

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

Viranomaisyhteistyö

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

Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (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

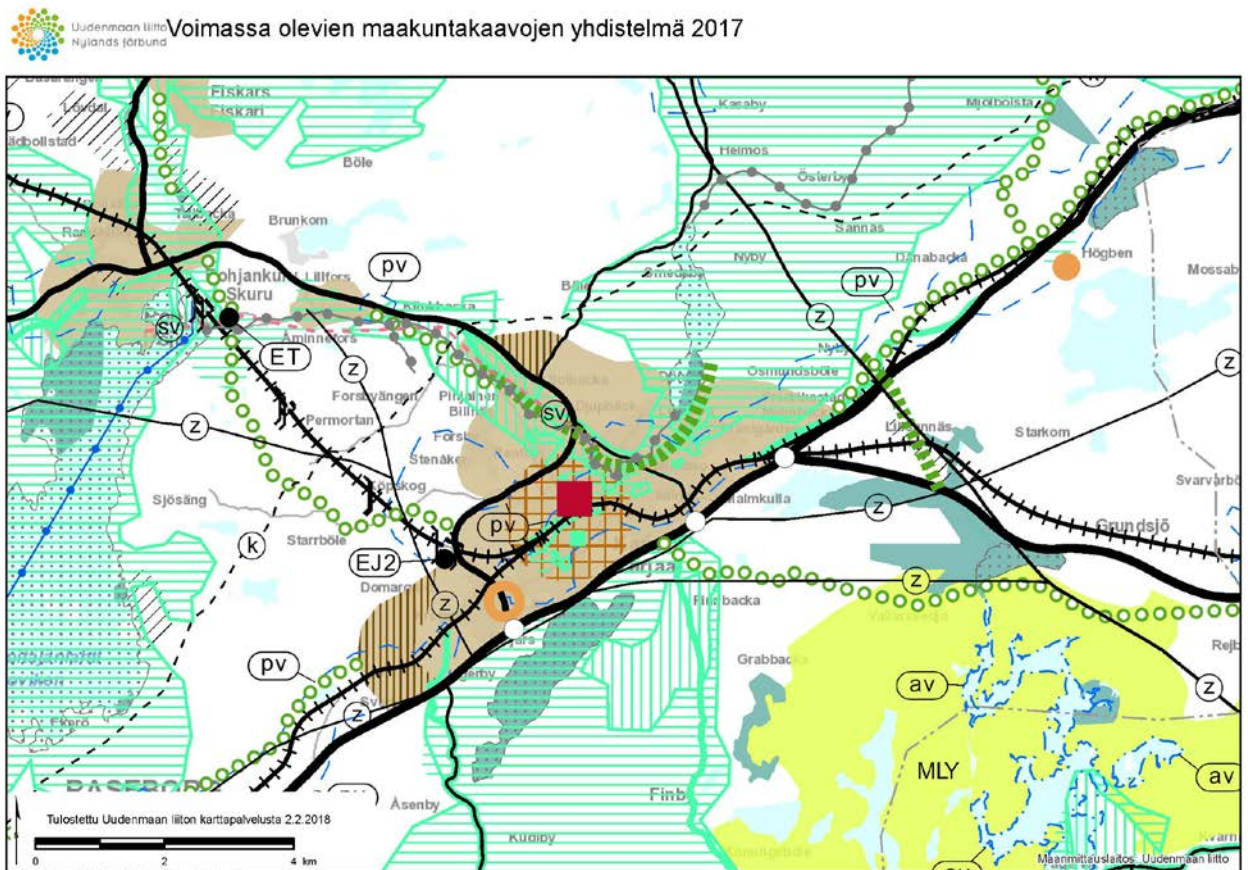
Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

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 kestävään liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.

4. vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava on saatettu voimaan elokuussa 2017.

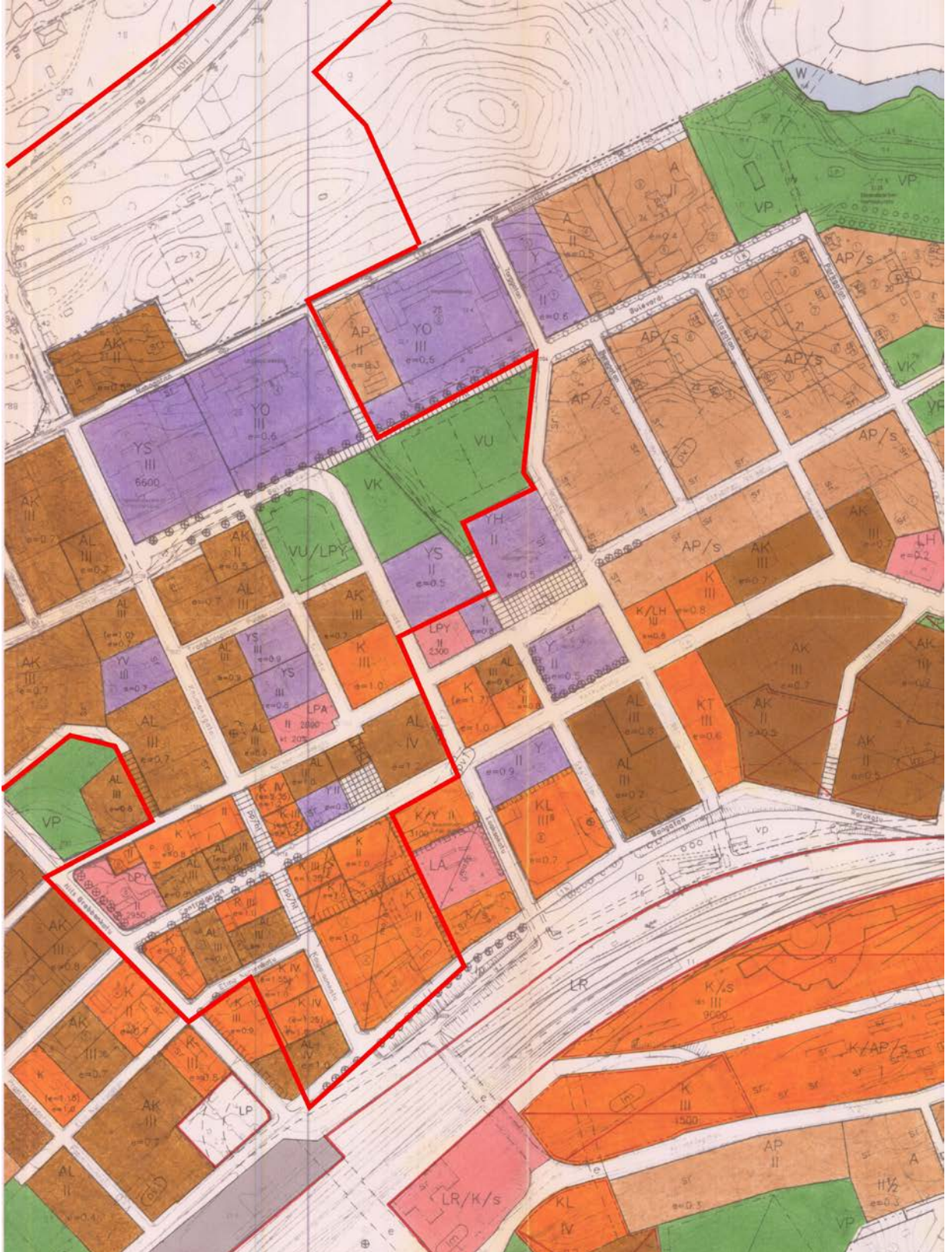
Neljännessä vaihemaakuntakaavassa ei Karjaan keskustan alueelle ole osoitettu uusia merkintöjä eikä aikaisempien maakuntakaavojen merkintöihin ole tullut alueella muutoksia.



Kuva 7. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Yleiskaava

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



Kuva 8. Ote Karjaan keskustan osayleiskaavasta. Kaavarajaus punaisella.

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 neljä on mainittu Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993):

1. Betel-kappeli, (kohde 24)
2. Tempelikatu 7, (kohde 22)
3. Työväentalo Rientola, (kohde 25)
4. Kauppiaankatu 29, Vanha apteekki, (kohde 61)

Karjaan keskustan osayleiskaava katsotaan vanhentuneeksi.

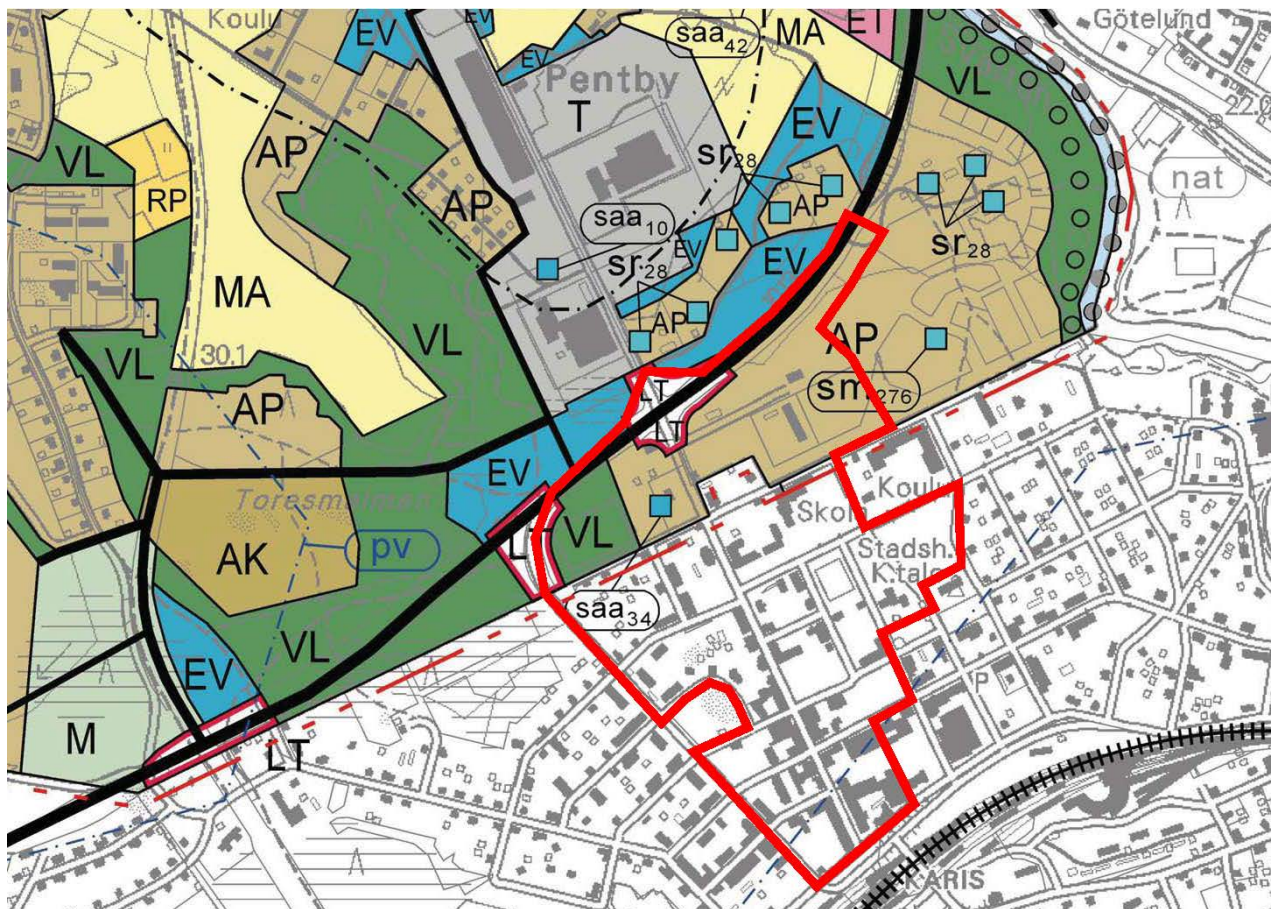
Yleiskaava ei mahdollista maakuntakaavan määräyksen mukaista alueen tiivistämistä. Alueen kehittäminen muuta Karjaan taajamaa tehokkaammin ei ole mahdollista yleiskaavan sallimien rakennustehokkuuksien puitteissa.

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 8:n suojeltaviksi ehdotetun rakennuksen lisäksi, on asemakaavassa ehdotettu 16 lisäkohdetta. Lisäksi yksi yleiskaavan kahdeksasta suojelluksi ehdotetusta kohteesta jätetään asemakaavassa suojelun ulkopuolelle (Enströms, Kauppiaankatu 16).

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

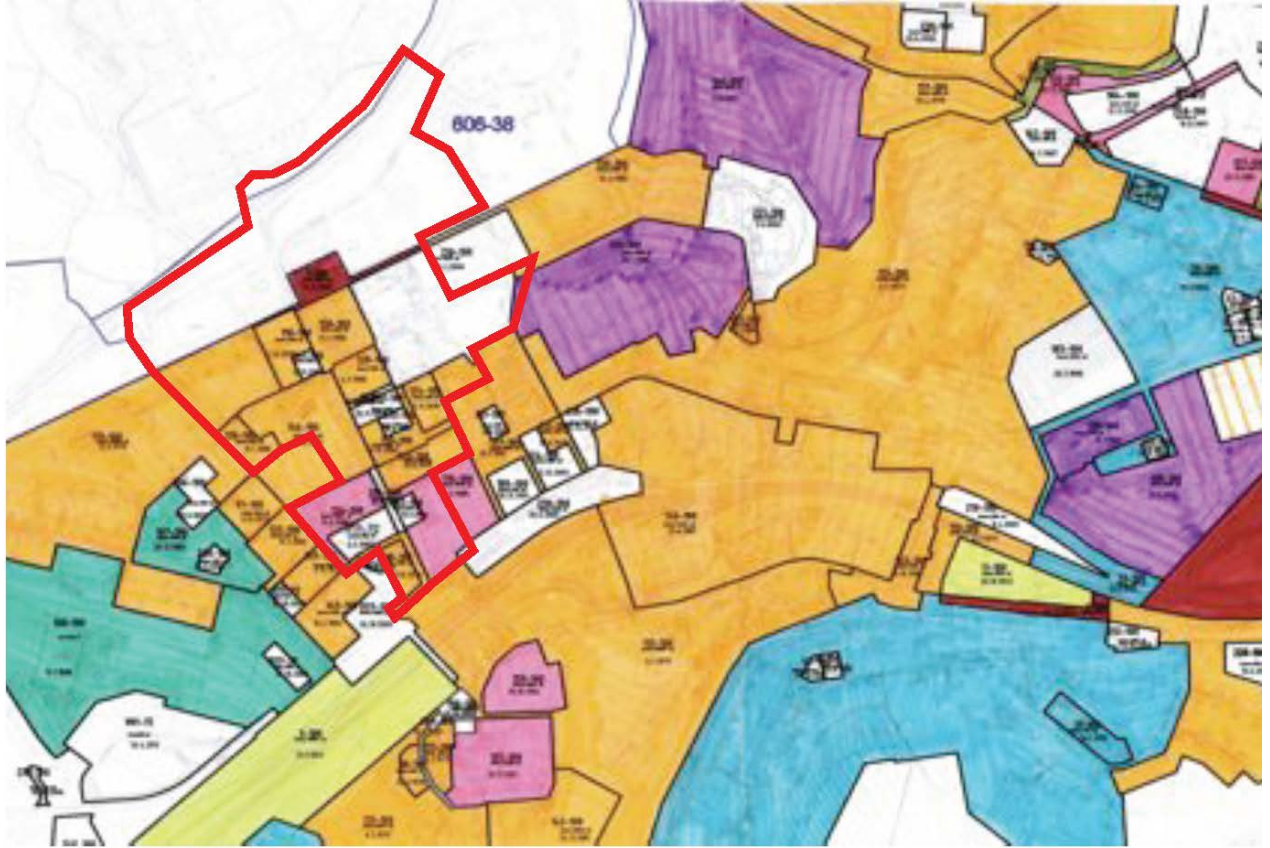
Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia. Kaavassa on varattu alueita asuinpientaloille ja lähivirkistykseen. Lisäksi Läntisen ohikulkutien risteyksille on tilavaraukset kaavassa. Vanhan huoltoaseman, nykyisin automaalaamo, kohdalla on osayleiskaavassa saastuneen maa-alueen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



Kuva 9. Ote Mustionjokilaakson osayleiskaavasta (Pohja). Kaavarajaus punaisella.

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.



KUVAN SELITYS

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

Kuva 10. Asemakaavojen historia. Ote Rakennushistoriallisesta inventoinnista, Björklund 2015. Kaava-alueen rajaus punaisella.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

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

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

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



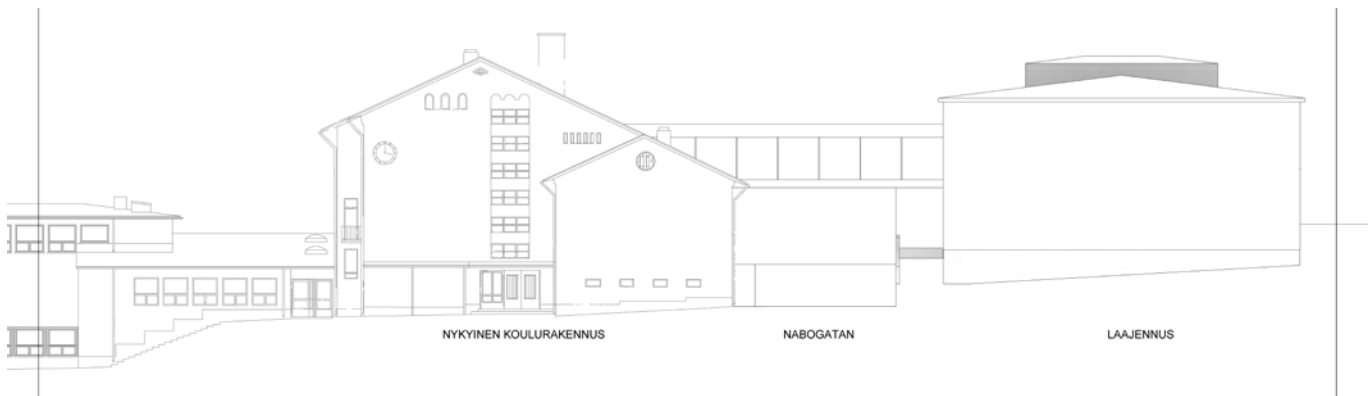
Kuva 11. Ote Minna Ahtiaisen lopputöystä Rinakkain. Olevan rakennuskannan kerrosluvut.

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

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

Ruotsinkielisen koulukeskuksen ala-aste (Katarinaskolan) on merkitty kaavassa osittain suojeltavaksi rakennukseksi kohdemerkinnällä sr-1 (24). Kaavatyön aikana on rakennukseen teetetty rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson). Selvityksen ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella ehdotetaan nyt rakennuksen suojelemista vain osittain. Suojelu tulee kattamaan vain kaikista vanhimman ja arvokkaimman osan, joka on Hilding Ekelundin suunnittelema alkuperäinen koulurakennus. Jättämällä osa rakennuksesta suojelun ulkopuolelle mahdollistetaan sen maltillinen laajentuminen ja muuttaminen eri käyttötarkoitukseen tulevaisuudessa.

Rakennus kaipaa kuitenkin nykyisessä toiminnassaan kouluna lisätiloja uudelle liikuntasalille. Tämä laajennustarve huomioidaan myös kaavassa. Liikuntasalin sijoittumisesta koulun kanssa samalla tontille tai Naapurinkadun pohjoispuoliselle alueelle, on tehty vaihtoehtotarkastelu Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy toimesta syksyllä 2017. Vaihtoehtotarkastelun jälkeen voidaan todeta, että lisärakennus sopii arkkitehtonisesti, ympäristön ja maiseman kannalta ja rakennussuojelun näkökulmasta paremmin sijoitettavaksi Naapurinkadun pohjoispuolelle. Myös koulun pihan käytettävyyden kannalta on parempi jättää koulutontilla tilaa oppilaiden oleskeluun ja lasten leikeille.

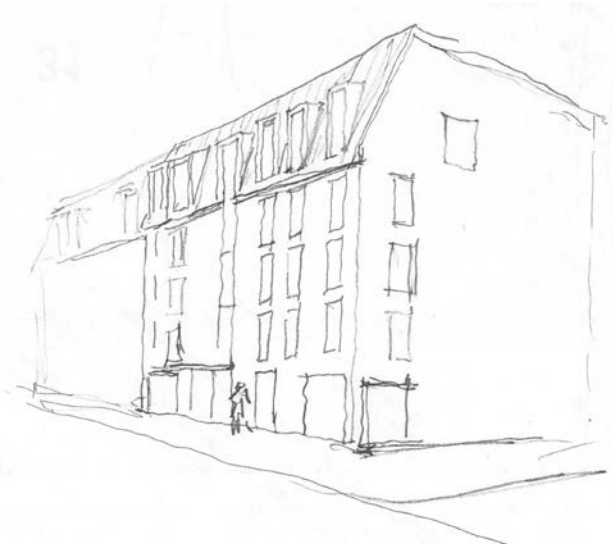
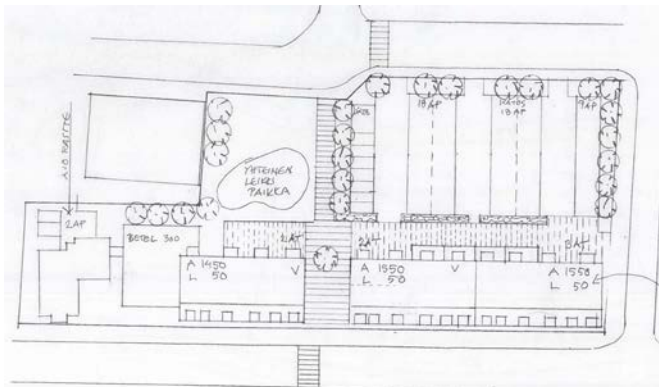


Kuva 12. Vaihtoehto A kuvattuna Idästä Naapurinkatua pitkin länteen.



Kuva 13. Vaihtoehto B kuvattuna etelästä Bulevardilta pohjoiseen.

Kaava-alueella on myös yksityisiä maanomistajia, joiden tavoitteena on kehittää alueitaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Näistä suurimpia kehittämishankkeita on kortteleissa 6, 7, 32 ja 33. Kaava vastaa näihin tavoitteisiin maanomistajan teettämien viitesuunnitelmien pohjalta. Maanomistajan toiveissa on myös alueen toteuttaminen vaiheissa. Kaavassa pyritään mahdollistamaan rakentamisen vaiheistamisen ainakin kahteen erilliseen kokonaisuuteen.



Kuva 14. Korttelin 6 viitesuunnitelma, Turtiainen. Oikealla näkymä Keskuskadun ja Laaksokadun kulmuksesta.



Kuva 15. Korttelien 7 ja 32 viitesuunnitelma, Ahlman.



Kuva 16. Korttelin 33 viitesuunnitelma, Ahlman.

Myös korttelissa 70 on tontille kolme osoitettu lisärakennusoikeutta, joka mahdollistaa alueen uudistamisen asumiseen ja liiketoimintaan. Vanhaa rakennusta on mahdollista korottaa kolmeen kerrokseen, joissa ylimpiin kerroksiin tulisi asumista ja ainakin kadun varren kerrokseen liiketilaa. Rakennuksen uudistamisella parannetaan koko lähiympäristön ilmettä ja kehitetään ja tuetaan vanhaa linja-autoasemaa ympäröivän alueen toiminnallisuutta.

Vanhan linja-autoaseman korttelissa sijaitsevan Fokus-talo on tarkoitus purkaa ja rakentaa paikalle uusi monitoimitalo. Rakennukseen on tarkoitus sijoittaa kaupungin omia toimitiloja sekä yksityisten toimijoiden tiloja. Linja-autoaseman siirtyessä Ratakadun eteläpuolelle vapautuu tilaa mm. laiturialueista. Vapautuvaa aluetta voidaan suunnitella kokonaisvaltaisemmin ja koko kortteli osoitetaan uudisrakentamiselle. Kortteliin on tarkoitus sijoittaa myös asuinrakentamista, jolla tuodaan alueelle elämää muuten palvelu- ja liiketilavaltaiseen kortteliin. Fokuskorttelin alue on erotettu Karjaan keskusta – Kauppiaankatu asemakaavasta omaksi kaavahankkeekseen. Kaavahanke etenee nimellä Fokuskortteli. Hanketta viedään eteenpäin nopeammin kuin isoa koko keskusta-alueen kattavaa kaavaa.

Liikenteen osalta keskustan alueelle tavoitellaan selkeyttä. Siton tekemässä Matkakeskuksen ideasuunnitelmassa on ehdotettu linja-autoaseman sijoittuvan kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle, Ratakadun eteläpuolelle. Kaavassa korostuu aseman siirron takia kevyenliikenteen reittien tärkeys ja sijainti.



Kuva 17. Ote Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelmasta, Sito (2015-2016).

Myös Kauppiaankadun kävelyainotisuus ja sen suhde Keskuskatuun ja Korkeavuorenkatuun selkeytetään kaavassa. Kävelykatua myös pidennetään muuttamalla Ratakadun ja Elina Kurjenkadun välinen katuosuus kaavassa pihakaduksi. Pihakadulla kuljetaan jalankulkijoiden ehdolla, kuitenkin tarkoituksena säästää alueella oleva liiketilojen tienvarren asiakaspysäköinti. Samalla tavalla on merkitty Korkeavuorenkadun ja Puutarhakadun välinen katuosuus. Keskustan pohjoispuolisen koulualueen kehittäminen liikenteellisesti on noussut tärkeäksi osaksi kaava-alueen katuverkkoa tarkasteltaessa. Jo aikaisemmissa Karjaan keskustaa koskevissa suunnitelmissa on nostettu esille laajan kampusalueen luominen, jonka läpi ei sallittaisi autoliikennettä. Tästä syystä Bulevardi on suunniteltu katkaistavaksi autoliikenteeltä koulujen kohdalla. Jalankulun yhteyksiä on parannettu sekä suunniteltu jättö- ja noutoliikenteelle omat reunakaduille sijoittuvat reitit ja pysähdyspaikat. Alueen kokonaisvaltaisen liikenteen tarkastelun takia on kaavaan otettu mukaan Bulevardin eteläpuoleiset laajat puistoalueet. Kaava-alueen tarkastelu liikenteen aluevarausten osalta tapahtuu yhteistyössä Raaseporin yhdyskuntateknisen osaston kanssa.

Korttelien 7 ja 70 ja omaksi kaavakseen erotetussa Fokuskorttelin kaavassa korttelin 71 välille merkitään katualue (Forströminkatu). Puolet kadusta on Fokuskorttelin kaavan puolella ja se on merkitty kaavassa pihakaduksi. Tavoitteena on turvata tavarantoimitusliikenteen pääsy korttelialueen sisäosiin. Kadun liikenne on tarkoitus ohjata yksisuuntaisena Keskuskadulta Ratakadulle päin. Kadun läntinen puoli saa nyt Karjaan keskusta- Kauppiaankatu kaavassa yhtenevät merkinnät.

Ns. yleisiä parkkialueita poistuu kaava-alueelta uuden rakentamisen myötä. Uusia yleisiä parkkialueita ei kaava-alueelle pystytä osoittamaan. Kaavassa pyritään tehostamaan jo aikaisemmin asemakaavoitettuja pysäköintialueita. Uuden rakentamisen pysäköintipaikkatarpeet osoitetaan kaavassa. Alueelle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat yhtä aluetta lukuun ottamatta maantasopaikoitusta.

Kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta maakuntakaavan ohjauksen mukaisesti julkiseen liikenteeseen tukeutuvana alueena. Alueen palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa jalan tai pyöräillen. Parkkinormitusta on siksi kaavassa kevennetty kerrostaloasumisen osalta.

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Karjaan keskustan kaava-alueita 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 kaupunkimainen lähivirkistysverkosto.



Kuva 18. Karjaan keskustan visualisointi 3D, FCG 2017. Kuvassa suurimmat uudet rakennusmassat esitetty vaalean ruskealla.

Mitoitus

Rakennusoikeutta uudelle tai korvaavalle asuntorakentamiselle asemakaavan ehdotuksessa on osoitettu noin 38 200 k-m². Sen lisäksi on osoitettu uutta tai korvaavaa rakentamista työpaikka- ja kaupalliselle palvelurakentamiselle 7600 k-m². Olemassa oleva ja täydentämISRakentaminen yhteensä asuinrakentamisen osalta asemakaava-alueella on noin 94 130 k-m², joka tarkoittaa noin 1200 asukasta alueella (1as./80 k-m²).

Väestömäärä

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä n. 560 asukasta. Kaava- alueella tulee olemaan ehdotuksen mukaan noin 1200 asukasta, joista uusien asuinkortteleiden osuus on noin 440 - 640 asukasta. Uuden ja täydentämISRakentamisen asumismuotona on pääasiassa kerrostaloasuminen. Uutta asuinrakentamisen kerrosalaa on alueelle määritelty kaavaluonnoksessa noin 38 200k-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, ovat kaava-alueen arvioidut asukasmäärät mahdollisesti myös pienempiä.

Liikenne

Kaava-alueen liikennejärjestelyt muuttuvat alueen eteläisillä osilla ja vaikuttavat siellä lähinnä vain julkiseen liikenteeseen, kun matkakeskustoiminnot siirretään Fokus-talon edustalta Ratakadun eteläpuolelle. Uusi katualue Forströminkatu merkitään kaavassa pihakaduksi, ja se

palvelee lähinnä vain kortteleiden 7, 70 ja 71 sisäistä ja niiden tarjoamiin palveluihin suuntautuvaa liikennettä.

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

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

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

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

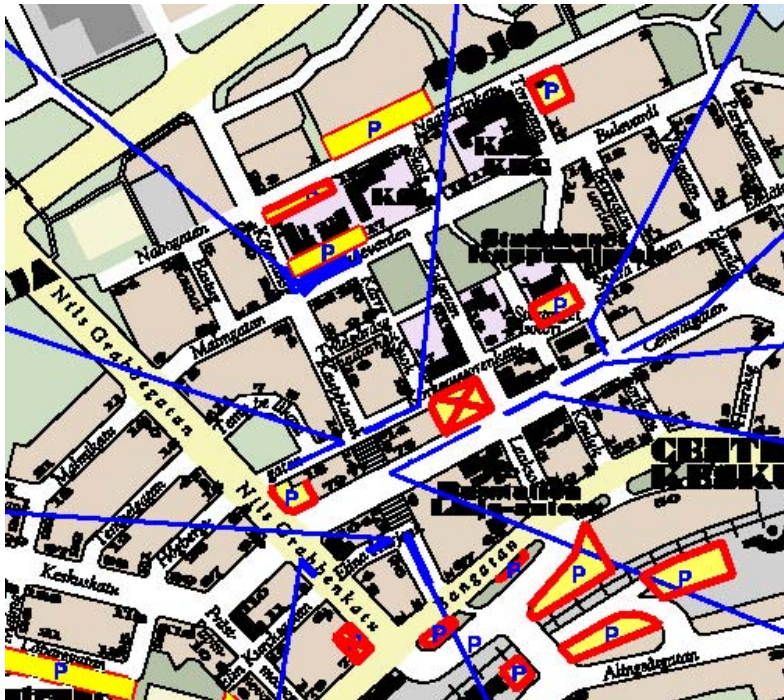
Kun Laaksokadun pohjoisosa muutetaan kevyenliikenteen kaduksi ja katualuetta levennetään korttelista 72 kohti Ratakatua, mahdollistetaan esimerkiksi koululaisten sujuva pyöräily aina Ratakadulta koulukampukselle asti.

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

Naapurinkadun läntisen päään kevyen liikenteen järjestelyt selkeytyvät. Nils Grabben katu levenee Saharan alueen puolelle. Alue on tarkoitettu kevyen liikenteen yhteydeksi ohikulkutien allittavalle tunnelille. Nils Grabbenkadun alitse tulee uusi kevyenliikenteen yhteys Punasuon alueelle. Korttelien 7 ja 70 väliin muodostetaan uusi kevyen liikenteen katu Hille Finnbergin kuja. Jo olemassa oleva jalankulkijoiden käyttämää reittiä korostetaan ja parannetaan sen saadessa kaavassa statuksen katu.

Pysäköinti

Vanhoja yleisiä pysäköintialueita poistuu uuden rakentamisen myötä ja toisaalta alueen uudet toiminnot vaativat lisää uusia pysäköintipaikkoja.



Kuva 19. Ote KON-INS Karjaan keskustan liikenneselvityksestä pysäköintialueista (2009). Tilanne lähes muuttumaton pysäköinnin osalta kaavaa valmisteltaessa.

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- Y-, YS-korttelialueet: 1ap/200 k-m²
1 ap / 400 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
- AK-korttelialueet: 0,5 ap / as.
0,25 ap / as. sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
- AP- ja AO-korttelialueet: 2 ap/as.
- K-, K-1-, KL- ja P-korttelialueet, sekä AK-korttelialueiden myymälä-, julkisten lähipalveluiden tilat:
 - asuintilat: 0,5 ap / as.
0,25 ap / as. sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
 - liiketilat: 1 ap / 50 k-m²
1 ap / 100 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
 - toimistotilat: 1 ap / 80 k-m²
1 ap / 160 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
 - julkisten lähipalveluiden tilat: 1 ap / 200 k-m²
1 ap / 400 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

Myymälätiloilla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

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

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

Kaava-alueelle on osoitettu viisi LPA- aluetta (autopaikkojen korttelialue). Alueille voidaan sijoittaa erikseen osoitettujen asuinkorttelien ja läheisten liiketoimintojen velvoitepysäköintipaikkoja.

Alueella on yksi LPY-alue (yleisten pysäköintilaitosten korttelialue), joka palvelee alueen yleistä pysäköintitarvetta ja sinne voidaan sijoittaa myös lähialueen kortteleiden velvoitepysäköintipaikkoja. LPY-alueella on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos kahteen kerrokseen, ja mikäli pysäköintilaitos toteutuisi, niin kyseisen alueen pysäköintipaikkojen määrä kaksinkertaistuisi.

Työpaikat

Kaava-alueen nykyisistä työpaikoista valtaosa sijoittuu julkisten palveluiden ja liikerakennusten korttelialueille. Kaava-alueen uusien asuinkerrostalojen alakertaan varatut liiketilat mahdollistavat muutamien uusien työpaikkojen muodostumisen. Kaava-alueen pohjoisosiin (Saharan kentän alue) on kaavoitettu AK -kortteli alue, johon voidaan myös ajatella sijoittuvan palveluasumista, mikä myös toteutuessaan toisi lisää työpaikkoja alueelle. Korttelien 6, 7, 31, 32 ja 70 uusien asuinkerrostalojen Kauppiaankadun, Keskuskadun ja Ratakadun puoleisiin katutasoihin tulee myös sijoittaa liiketiloja kaavamääräysten mukaan. Kaava-alueella sijaitsee myös kaupungin ja muiden julkisten toimijoiden rakennuksia: Grabbegården ja Fix-talo joiden kehittyminen ja työpaikkojen määrä on riippuvainen uusista tiloista, toimijoista ja mahdollisista uusista omistajista.

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

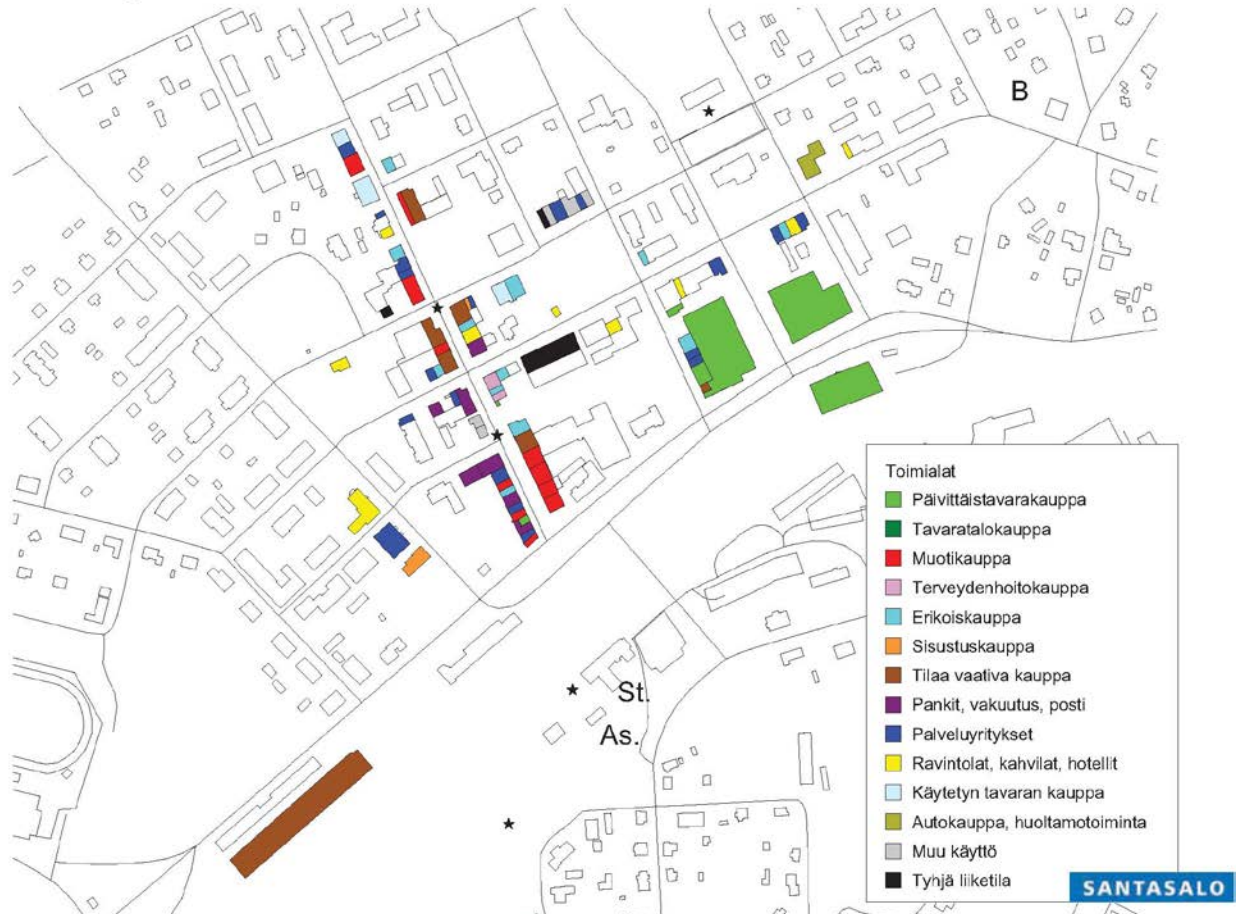
Karjaan terveysasema, hoitoyksikköineen ja palveluasuntoineen on sijoittunut kaavan pohjoisosiin, sekä uusi palveluasumisen yksikkö Kauppiaankadun ja Malmikadun kulmaukseen. Kaava-alueen pohjoisosaan on sijoittunut myös yksityisen palveluasumisen yksikkö Villa Pentby, Pentbyn tien varteen. Lisäksi suunniteltu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

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. Myös uusien asuinkerrostalojen alakertaan Ratakadun ja Keskuskadun varteen on pakotettuna liiketilaa.

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.

Matkakeskuksen sijainti ja toiminnallisuus on ratkaistu omassa kaavassaan: Matkakeskuksen alue Karjaalla, asemakaavan muutos.

Matkakeskuksen vapauttaman Fokuskorttelin suunnittelua jatketaan erillisessä kaavahankkeessa nimellä Fokuskortteli.



Kuva 20. Liiketilat Karjaan keskustassa 2008, Uudenmaan liiton selvitys: Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava.

Suojelukohteet

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

Asemaakaavamuutoksen alueella on 21 rakennussuojelukohdetta, joilla on sekä rakennushistoriallista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä sr-1 (x), jossa sulussa oleva numero sr-merkin perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

sr-1 (3)

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

sr-1 (4)

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

sr-1 (5)

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

sr-1 (6)

Grabbegården, arviolta 1950-luvulta Lars Rejströmin tekstiilitehtaaksi suunnittelema rakennus

sr-1 (7)

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

sr-1 (8)

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

sr-1 (10)

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

sr-1 (12)

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

sr-1 (13)

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

sr-1 (15)

Werthmanns, rakennuksen puurunko arviolta 1910- tai 1920-luvulta. Kauppiaankadun parhaiten säilynyt vanha liiketalo.

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

sr-1 (17)

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

sr-1 (18)

Tempelikatu, 1928 suunniteltu klassinen kivihuvila.

sr-1 (19)

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



Kuva 21. Werthmanns sr-1 (15)

sr-1 (20)

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

sr-1 (23)

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

sr-1 (24)

Katariinan koulu / ent. Karis-Billnäs Samskolan, arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus, johon Lars Rejström on suunnitellut laajennuksia vuosina 1978 ja -89. Alkuperäinen, vanhin ja arvokkain osa edustaa yhtä Hilding Ekelundin tärkeimmistä suunnittelemissa rakennuksista Karjaalla.

sr-1 (25)

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

sr-1 (26)

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

sr-1 (27)

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

sr-1 (32)

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

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

sr-2 (28)

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

sr-2 (29)

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

sr-2 (33)

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



Kuva 22. Karis Gård "Konsum" sr-2 (28)

Lisäksi asemakaavassa on määritelty kolme yhtenäistä aluetta, joilla ympäristö tulee säilyttää. Kaavan korttelissa 27 tontit yksi ja kaksi ja korttelissa 26 tontti 6 muodostavat alueen, jotka saa kaavassa määräyksen AO/s. Myös kortteli 2 saa kaavassa /s määräyksen. Lisäksi on pidetty tärkeänä korttelissa 31 olevan pientalokokonaisuuden ympäristön säilyminen, joten tontit kolme ja neljä on merkitty myös /s määräyksellä. Määräyksessä todetaan, että alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei tulisi purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset tulisi rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

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

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

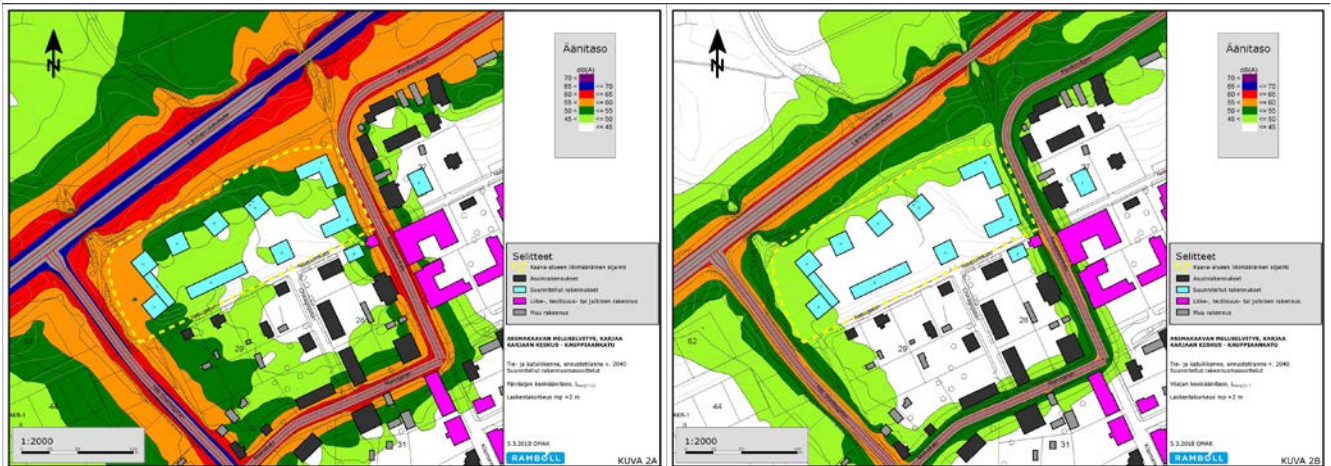
Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat.

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

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

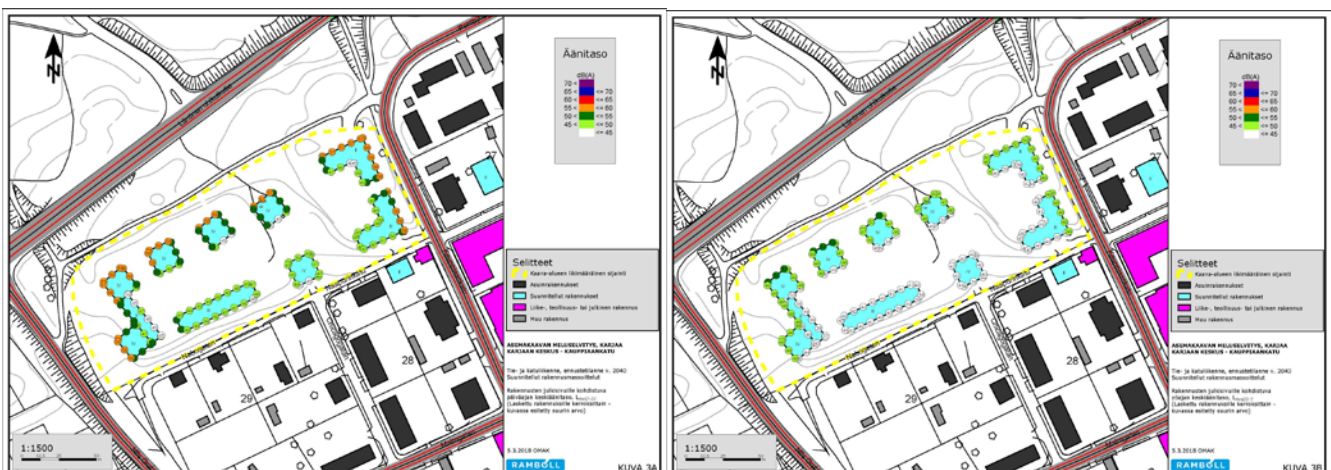
Karjaan läntisen ohikulkutien liikennemelua on selvitetty Ramboll oy:n toimesta 3/2018. Saharan alueen rakentuminen korttelissa 74 tulee parantamaan kaavan pohjoisosan liikennemelutilannetta. Rakennusten sijoittelulla, rakentamisen oikealla vaiheistuksella, ja rakennusmateriaalivalinnoilla pystytään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

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



Kuva 23. Ote meluselvityksestä Ramboll 3/2018. Vasemmalla ennustetilanne vuonna 2040 päiväaikaan ja oikealla yöaikaan. Kuvissa oranssilla esitetty melutaso on suurempi kuin 55 dB ja vaalean vihreällä suurempi kuin 45 dB.

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



Kuva 24. Ote meluselvityksestä Ramboll 3/2018. Vasemmalla ennustetilanne vuonna 2040 päiväaikaan ja oikealla yöaikaan. Kuvissa on esitetty julkisivupinnoille kohdistuvan melun määrää oranssilla. Esitettyjen pisteiden melutaso on suurempi kuin 55 dB ja tumman vihreällä suurempi kuin 50 dB.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet (AK / AP / AO):

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 4, 6, 7, 28, 31, 32, 70 ja 72. Lisäksi suurimmat uudet kerrostaloaluekokonaisuudet sijaitsevat luonnoksen pohjoisosissa uudessa kortteleissa 74, Naapurinkadun pohjoispuolella.

Korttelissa 3 tonteilla 5 ja 6 sijaitsevan Fix-talon kaavamääräys muutetaan AK – asuinkerrostalojen korttelialueeksi vastaamaan paremmin sen tulevaa käyttötarkoitusta. Voimassa olevassa kaavassa se on teollisuusrakennusten korttelialueella.

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, joka mahdollistaa tonttien jakamisen kahtia.

Korttelissa 6 tontilla 7 (Konsumin talo) ja korttelissa 33 tontilla 4 (Aktian talo), muutetaan kaavassa AK-asuinkerrostalojen korttelialueiksi, jossa myymälätilojen osuus on enintään 40-45% rakennusoikeuden määrästä. Tuleva merkintää vastaa paremmin rakennuksen omistajan suunnitelmia tulevaisuuden käyttötarkoituksesta.

Muutoin asumisen korttelialueet pysyvät kaavassa lähes samanlaisina.

Liike- ja palvelurakennusten korttelialueet (P / K / K-1 / KL):

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

Grabbegården korttelissa 33 tontilla 6 ja Gardbergin talo korttelissa 26 tontilla 8 saavat kaavassa merkinnän P- palvelurakennusten korttelialue. Näillä merkinnöillä pyritään mahdollistamaan rakennusten monipuolista tulevaa käyttöä.

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

Korttelissa 6 tontilla 1 (Nordean talo), sekä korttelissa 34 tontilla 3 (Osuuspankin talo) saavat kaavassa merkinnän K-1 –liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa asumisen osuus on enintään 40% rakennusoikeuden määrästä. Merkinnällä pyritään mahdollistamaan suojeltavien rakennusten monipuolinen käyttö tulevaisuudessa ja asuntojen sijoittumisen rakennuksen ylimpiin kerroksiin.

Uusi korttelialue 70 Kauppiaankadun ja ratakadun kulmauksessa on jaettu kahteen erilaiseen osioon. ”Vanha osa” tontit 4, 5 ja 13 säilyvät uudessa kaavassa käyttötarkoituksiltaan entisellään merkinnällä K (liike ja toimistorakennusten korttelialue). Tonttien rakennusoikeus on ainoastaan päivitetty vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tontit 6 ja 7 saavat kaavassa uuden merkinnän AK (asuinkerrostalojen korttelialue), jossa katutasoon Ratakadun ja Forsströmin kadun puoleisille sivuille pakotetaan liiketilaa.

Julkisten rakennusten korttelialueet (Y / YS):

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 / VU)

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 korjailaan.

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

Kaavaan on otettu myös mukaan Bulevardin ja Karjaan vanhan kaupungintalon väliset puistoalueet, jotta koulukeskusta ympäröiviä liikenneratkaisuja voidaan parantaa. Puistot säilyvät olemassa olevan kaavan mukaisissa käyttötarkoituksissaan ja saavat merkinnän VU (Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue).

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

Läntisen ohikulkutien aluevarausta on hieman muutettu, jotta suunniteltu uusi risteuksen 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 aina Pentbyntielle asti.

Kauppiaankadun jalankulkuosuutta on korostettu kaavassa. Kauppiaankadun eteläisin osa sekä Forströminkatu kokonaisuudessaan muutetaan kaavassa pihakaduiksi korostamaan liikekeskustan jalankulkupainotteisuutta.

Uusia katuja on kaavassa sijoitettu korttelien 7, 70 ja 71 väliselle alueelle. Korttelien 7 ja 70 väliin sijoitetaan kevyen liikenteen katu (Hille Finnbergin katu). Ratakadulta Keskuskadulle korttelien väliin muodostuu kaavassa myös katualue (Forströminkatu), joka merkitään kaavassa pihakaduksi.

Kaavassa on sijoitettu uusi yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY) kortteliin 74, joka mahdollistaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentamisen alueelle.

Olemassa olevaa yleisten pysäköintilaitosten alue korttelissa 32 muutetaan kaavassa LPA-alueeksi. Alueelle voidaan tulevaisuudessa sijoittaa lähikorttelialueiden veloitteipysäköintipaikkoja.

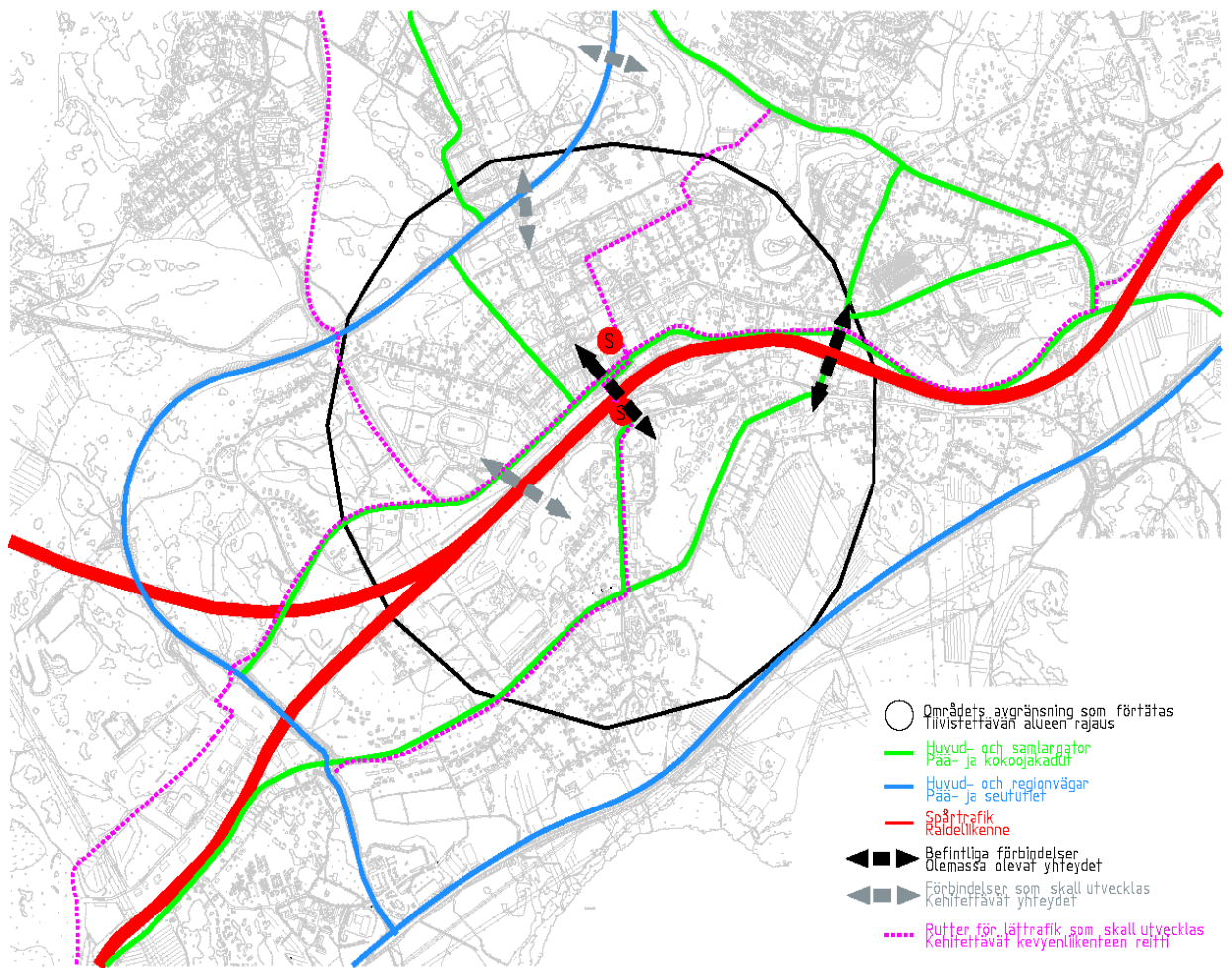
Uusia autopaikkojen korttelialueita (LPA) on sijoitettu ja kohdennettu uusien asuinkeuhkotalokorttelialueiden käyttöön kortteleissa 72 ja 74 sekä olemassa oleva pysäköintialue korttelissa 73 kohdennetaan korttelin 73 käyttöön. Lisäksi terveyskeskusta palveleva pysäköintialue korttelissa 26 on saanut uuden muodon ja merkinnän LPA.

5.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

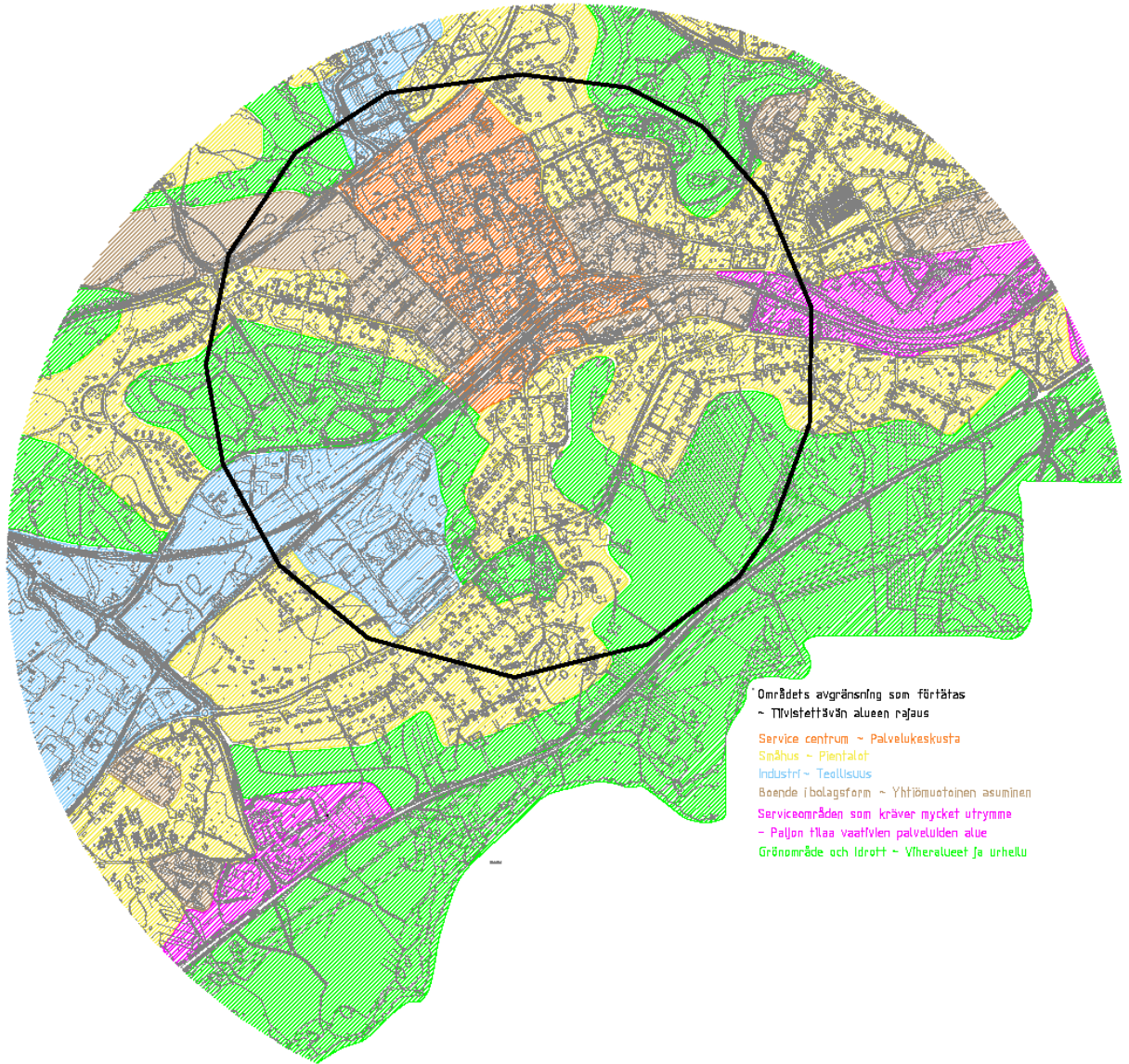
Ennen asemakaavan luonnosta on kaupungin toimesta laadittu kehityskuva koskien Karjaan keskustaa (Kehityskuva, Karjaan keskus, 2015). Kehityskuva laadittiin osoittamaan kaupungin tahtotilaa ja suuntaviivoja Karjaan keskustan kehittämiseksi ja asemakaavoituksen tueksi, koska voimassa oleva yleiskaava ei tue asemakaavamuutoksille asetettuja tavoitteita. Asemakaavoituksen yhteydessä täytyy myös selvittää liikenteen ja maankäytön vaikutukset laajemmalla alueella yleiskaavatasoisesti yleiskaavan vanhentuneisuudesta johtuen. Kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ei kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvaa ei myöskään ole laadittu kaavoitushankkeen kaltaisena prosessina, jossa alueen asukkailla tai muilla osallisilla olisi

mahdollisuus vaikuttaa kehityskuvaan. Kehityskuvassa esitetään pitkällä aikavälillä toteutettavat kaupunkirakenteen tiivistämisalueet, tavoiteltavat kasvusuunnat sekä liikenne- ja viheralueverkostot.

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



Kuva 25. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 1: Liikenteen kehityskuva.



Kuva 26. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 2: Maankäytön kehityskuva.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut ja astunut voimaan 1.5.2017. Uuden lain §:stä 42 todetaan: ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 mom. säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.”

Alla olevassa taulukossa selvitetään miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset.

Yleiskaavallinen tarkastelu	
<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 solmukohtassa. Alue on myös mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakentunut ja sitä päivittämällä ja parantamalla saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavassa osoitettu asuminen sijaitsee aivan julkisten palveluiden ja liikerakennusten keskellä. Kaava mahdollistaa palvelurakentamista Karjaan taajama-alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Kevyenliikenteen huomioimiseen on panostettu kaavassa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tehdään katusuunnitelmien toteutuksen kautta. Alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkostoon. 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. Asuinmiljöön 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 liiketilojen sijoittumisen alueelle. Kaavalla tuetaan jo olevaa kivijalkaliiketilöiden-kulttuuria keskustan alueella. Kaava mahdollistaa paikallisen kilpailutilanteen parantumisen. Tavoitteena on käyttää hyödyksi paikallisten asukkaiden ostovoimaa ja tarjota mahdollisimman monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavan pohjoisosissa rakennukset ja muut rakenteet suunnitellaan tarkoituksella vähentää ohikulkutieltä aiheutuvia meluhaittoja kaavan lähialueilla olevilla asuinalueilla.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

luonnonarvojen vaaliminen; sekä	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
- o elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen

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

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

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

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

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

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 täydentäen vanhaa asuinrakennuskantaa, eikä vaikuta negatiivisesti olemassa oleviin kortteleihin.

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

Liikenneratkaisujen 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.

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

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

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

Aikaisemmin on päätetty linja-autoaseman ja muiden matkakeskustoimintojen siirtämisestä Ratakadun varteen aivan rautatien ylittävän sillan läheisyyteen. Tällä siirrolla on positiivinen vaikutus koko alueen liikennejärjestelyille. Matkustajatoimintoja keskitettäessä matkustajien

siirtyminen eri liikennevälineistä toiseen helpottuu ja kaupalliseen keskustaan vapautuu tilaa linja-autolaitureiden alta uudelle rakentamiselle ja vanhan alueen kehittämiseksi.

Kaupanratkaisu

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

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

Ympäristön häiriötekijät

Vaikutuksiin ei aiheudu merkittävää muutosta tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kunnan investointi ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja katualueet ja kunnallistekniikka ovat suurimmalta osin valmiina alueella. Yksittäiset uudisrakentamiskohteet eivät aiheuta uutta kunnallisteknistä rakentamista alueella. Kaupungin omistaman kortteleiden 74 toteutuminen vaatii kaupungilta erikseen investointeja katu- ja kunnallisteknisten verkostojen parannustyöhön. Suurimmat liikenteelliset investoinnit koskevat Pentbyn tien liittymän siirtämistä lähemmäksi Kauppiaankadun pohjoispäätä. Liittymän siirrosta aiheutuvia kustannuksia ei ole arvioitu kaavassa. Liittymän tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee arvioitavaksi sen todelliset kustannukset.

Vaikutukset kaupungin saamiin tuloihin:

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

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

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Kaavassa tullaan antamaan uusi kadun nimi ja yleisen alueen nimi. Nimistöstä annetaan ehdotus kaavan ehdotusvaiheissa, ja pyydetään lausunto Raaseporin kaupungin katunimitoimikunnalta.

Kaavaan on lisätty yksi uusi katu, jotka saa uuden nimen.

Uuden kevyen liikenteen kadun, korttelien 7 ja 70 välissä, nimeksi ehdotetaan Hille Finnbergin kujaa. Finnberg on kulttuurihistoriallisesti merkittävä naisnimi Karjaalla. Hille Finnberg asui ja piti valokuvaus ateljeetaan suunnilleen nykyisen Latvalan kaupan kohdalla.

Kortteleiden kuusi ja 72 väliin jäävällä puistoalueella on kansan suussa jo vakiintunut nimi ”Feldtska tomten”, josta on kaavaan johdettu nimi Feldtin puisto. Paikalla on aiemmin sijainnut ja

1970-luvulla purettu Feldtin suvun talo. Feldtin suvulla on tärkeä rooli alueen ja paikan historiassa sekä nykyajassa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

Asemakaava-alueelle tulee laatia maanomistajan toimesta lähiympäristö- ja rakentamistapaohje. Määräys koskee korttelia 74, korttelia 70 tonttia 2, korttelia 6 tontteja 3 ja 4 ja korttelia 72 tontteja 1 ja 2. Erillisillä ohjeilla turvataan alueen rakentuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen puistoalueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

6.2 Toteutuksen ajoitus

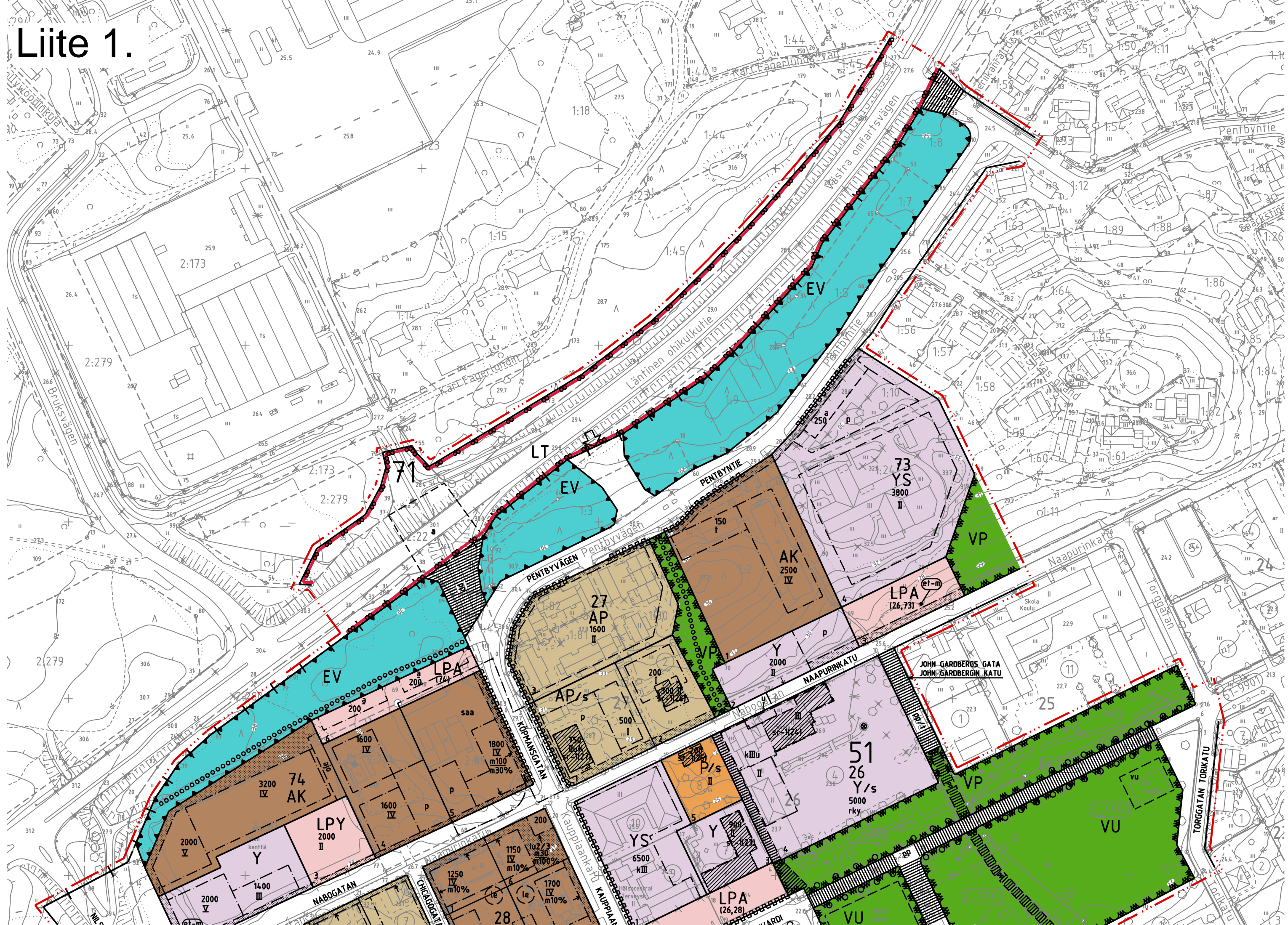
Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

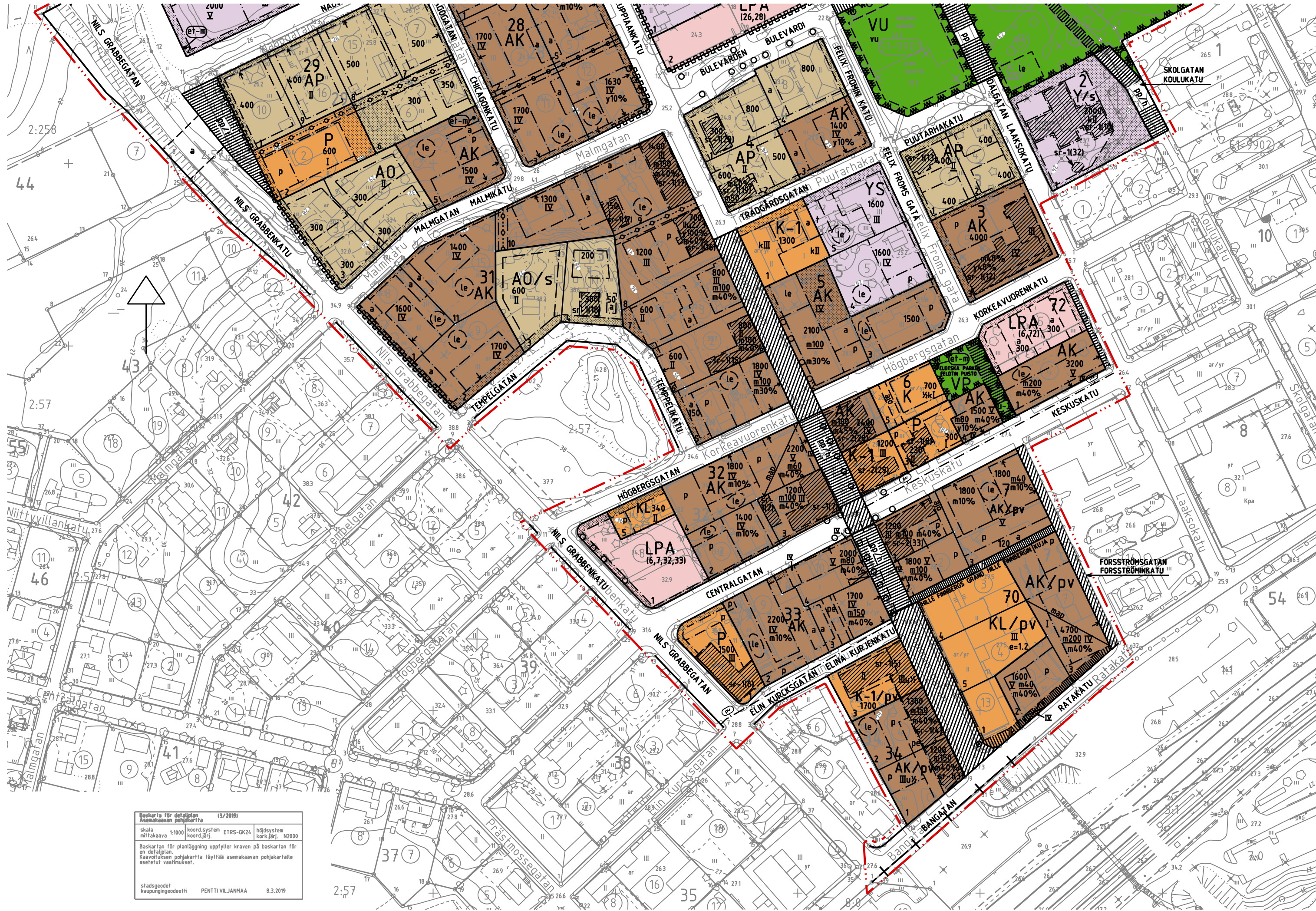
6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 12.2.2020
Leena Kankaanpää
kaavoitusinsinööri

Liite 1.





Baskarta för detaljplan (13/2019)
 Asemakaavan pohjakaarta
 skala 1:1000 koord.system ETRS-GK24 höjdsystem N2000
 mittakaava koord.järj. kord.järj.
 Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
 Kaavituksen pohjakaarta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.
 stadsgeodet kaupungeingeodettiin PENTTI VILJANMAA 8.3.2019

RASEBORGS STAD
KARIS CENTRUM-
KÖPMANSGATAN
Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 51 kvarter 3-6, tomterna 1-4, 6-7, 13 och 15 i kvarter 7, kvarter 26-29, 31-33 samt tomterna 3-5 i kvarter 34 och tomt 4 i kvarter 2 i gällande detaljplaner.

I stadsdelen Pojo kvarter 45-48 i gällande detaljplan.

Samt till området hörande gatuo- och grönområden och område för landsväg.

Med planen bildas:

Stadsdel 51 kvarter 70, 72-74 samt till området hörande gatuo- och grönområden. Stadsdel 71 område för landsväg.

RAASEPORIN KAUPUNKI
KARJAAN KESKUSTA-
KAUPPIAANKAKTU

Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteileita 3-6, korttelissa 7 tontteja 1-4, 6-7, 13 ja 15, kortteileita 26-29, 31-33 sekä korttelissa 34 tontteja 3-5 ja korttelissa 2 tonttia 4.

Pohjan kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteileita 45-48.

Sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita ja maantiealue.

Kaavalla muodostuu:

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

Kaupunginosassa 71 maantiealue.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för servicebyggnader.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

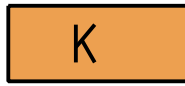
Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

YS

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Högst 40% av områdets våningsyta får användas för boende. Bostäder får inte placeras i gatunivå.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen kerrosalasta saa enintään 40% käyttää asumiseen. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon.

Kvartersområde för affärsbyggnader.



Liikerakennusten korttelialue.

Park.



Puisto.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



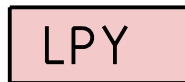
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för landsväg.



Maantien alue.

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.



Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.



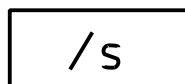
Autopaikkojen korttelialue.

Skyddsgrönområde.
Området ska bevaras trädbevuxet.



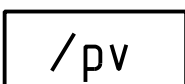
Suojaviheralue.
Alue tulee säilyttää puustoisena.

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



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset tulisi rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet.

Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten får inte användas borrh- eller grävplåtar.

Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Avlopp ska förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet, cisterner för uppvärmningsolja, jordvärmebrunnar och byggande av källarvåningar är förbjudna i hela området.

Rent dagvatten ska infiltreras på området. Dagvatten som kan förorsaka risk för grundvattnets kvalitet ska ledas utanför grundvattenområdet.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen 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 kaivupaaluja. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi, lämmitysöljysäiliöt, maalämpökaivot ja kellarien rakentaminen ovat kiellettyjä koko alueella.

Puhtaat hulevedet tulee imeyttää alueella. Hulevedet, jotka voivat aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle, tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för byggnadsytans delområde.



Rakennusalan osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontinraja.

Stadsdelsnummer.

51

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

2

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

BANGATAN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II

Understreckad romersk siffra anger antalet våningar som ovillkorligen skall iakttas i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

1/1 k III

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

IV u 1/2

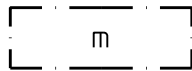
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=1.0

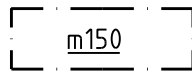
Byggnadsyta.



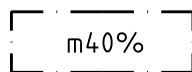
Byggnadsyta där butik får placeras.



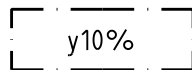
Understreckningen anger den våningsyta som inom byggnadsytan ovillkorligen ska reserveras för butikslokaler.



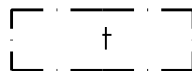
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för butikslokaler.



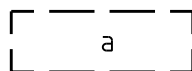
Beteckningen visar hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för offentliga närtjänster.



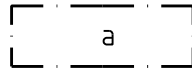
Byggnadsyta där envånings ekonomibyggning får placeras.



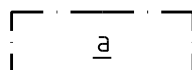
Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



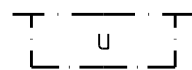
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



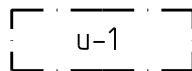
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, som för bullerskyddets skull ovillkorligen bör förverkligas.



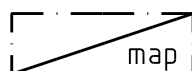
Utsprång.



Skyddstak.



Underjordiskt utrymme för parkering.



Genomfartsöppning i byggnad.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Roomalaisen numeron alleviivaus osoittaa ehdottomasti rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun käytettävän kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

Alleviivaus osoittaa rakennusosalalle ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

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

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

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksi-kerroksisen talousrakennuksen.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ehdottomasti melusuojausten takia toteutettavan auton säilytyspaikan rakennusala.

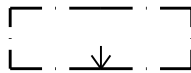
Uloke.

Katos.

Maanalainen pysäköintiin tarkoitettu tila.

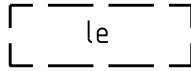
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



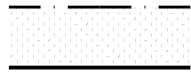
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



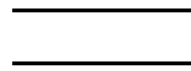
Istutettava alueen osa.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



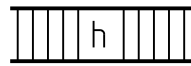
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Gata.



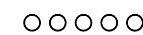
Katu.

Gata reserverad för gångtrafik där servicetrafik är tillåten.



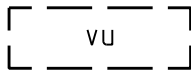
Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Friluftsled.



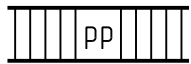
Ulkoilureitti.

Riktgivande för lek- och idrottsplan reserverad del av område.



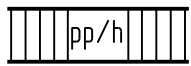
Ohjeellinen leikki- ja urheilukentäksi varattu alueen osa.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



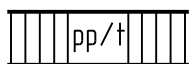
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

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



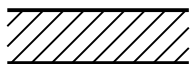
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

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



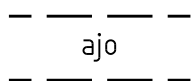
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Gårdsgata.



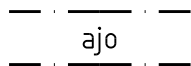
Pihakatu.

Till sitt läge riktgivande körförbindelse.



Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



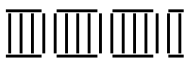
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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



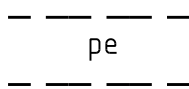
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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



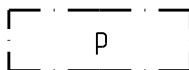
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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



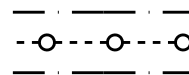
AK-korttelialueen pelastustieksi varattu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa. Pelastustien toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat AK-korttelialueen maanomistajat.

Parkeringsplats.



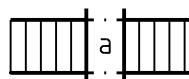
Pysäköimispaikka.

För ledning reserverad del av område.



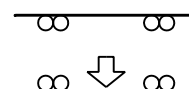
Johtoa varten varattu alueen osa.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



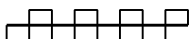
Kadun tai liikennealueen allttava kevyen liikenteen yhteys.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(1,2,3)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Träd som skall skyddas.



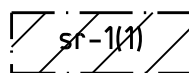
Suojeltava puu.

Byggnad som ska skyddas.

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden värdefull byggnad.

Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör byggnaden, dess fasads eller vattentaks arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildens värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, ska museimyndighetens utlåtande inbegäras.

Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numreringen av byggnadsskyddsobjekt.

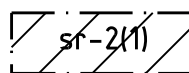


Suojeltava rakennus.

Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat rakennuksen, sen julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

Byggnadens gatufasad som ska skyddas.

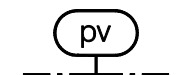
Bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värdefull fasad. De kulturhistoriska, arkitektoniska och för stadsbilden värdefulla särdragen i byggnaderna ska bevaras. Vid fasadrenoveringar på byggnaderna ska användas ursprungliga eller motsvarande material. I samband med behandling av bygglov, ska museimyndighetens utlåtande inbegäras.



Suojeltava rakennuksen katujulkisivu.

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivu. Julkisivun kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Möjlig förorenat jordområde, fastighet 710-673-2-89.

Föroreningarna i marken och behovet av sanering ska utredas genom jordmånsundersökningar och vid behov ska det utarbetas en saneringsplan innan grävningsåtgärder i området påbörjas.



Mahdollisesti pilaantunut maa-alue, kiinteistö 710-673-2-89. Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä maaperätutkimuksin ja tarvittaessa laadittava kunnostussuunnitelma ennen alueella tehtäviä maaperän kaivutoimenpiteitä.

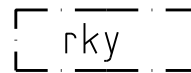
Del av område, kvarter 26 tomt 4, där objekt fastställda som byggda kulturmiljöer av riksintresse är belägna (RKY-2009).

Objekt: Karis-Billnäs-Samskolas område (numera Katarina skolan), Hilding Ekelunds arkitektur i Karis.

Byggnadsåtgärder som berör området, ska vara sådana att de tryggar och främjar bevarandet av helheten. Det eventuella kompletterande byggandet och övriga förändringar bör anpassas till kulturmiljöns karaktärsdrag och speciella särdrag. Man ska sträva till att bevara och utnyttja byggnadsbeståndet.

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

I samband med ändringsarbeten på området ska museimyndighetens utlåtande inbegäras.



Alueen osa, korttelissa 26 tontti 4, jolla sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohteeksi määritelty alue (RKY-2009). Kohde: Karis-Billnäs-Samskolan -alue (nyk. Katarina skolan), Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla.

Aluetta koskevien rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Rakennuskantaa on pyrittävä säilyttämään ja hyödyntämään. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävään aluekokonaisuuden arvoa.

Alueella tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museo- viranomaisen lausunto.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20 m2 stor transformator.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20 m2 suuruisen muuntamon rakentamisen.

Allmänna bestämmelser:

Ordningsföljd för genomförandet av detaljplanen:

Ordningsföljd av byggandet i kvarter 74 ska förverkligas så, att bullernivån på bostadsgårdarnas utevistelseområden inte överskrider, inågot som helst skede vid genomförandet, de riktvärden som statsrådet utfärdat.

Näromgivnings- och byggnadsdirektivplan:

Markägaren ska göra för detaljplanområdet en näromgivnings- och byggnadsdirektivplan, som staden godkänner. Bestämmelsen gäller kvarter 6 tomterna 3 och 4, kvarter 7 tomt 3 samt kvarter 70, 72 och 74.

Nybyggen:

Vid beviljande av bygglov ska säkerställas, att nybyggandet anpassas till stadsbilden och stadsstrukturen. Nybyggandet ska anpassas till sin omgivning vad gäller takform, fasadutformning och färg.

Butiksutrymmen:

Med butiksutrymme menas i planen affärs- och kontorsutrymmen. Ovillkorligt anvisad butikslokal ska placeras i byggnadens gatuplan.

Obebyggda delar av tomt:

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lekområde eller trafik ska förses med planteringar och hållas i vårdat skick.

På områden reserverade för underjordiska ledningar eller rör, får inte planteras träd eller stora buskar.

Minimiantal bilplatser:

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsbezeichnung och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Y- och YS-kvartersområden: 1 bp/200 v-m²

1 bp/400 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

AK-kvartersområden: 0,5 bp/bostad

0,25 bp/bostad i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

AP- och AO-kvartersområden: 2 bp/bostad

K-, K-1-, KL- och P-kvartersområden, samt butiks- och offentliga närservicesutrymmen inom AK-kvartersområden:

bostadsutrymmen: 0,5 bp/bostad

0,25 bp/bostad i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

affärsutrymmen: 1 bp/50 v-m²

1 bp/100 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

kontorsutrymmen: 1 bp/80 v-m²

1 bp/160 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

offentliga närserviceutrymmen: 1 bp/200 v-m²

1 bp/400 v-m² i byggnad med sr-1 och sr-2 beteckning

Med butiksutrymmen avses affärs- och kontorsutrymmen.

På hela planområdet kan man, förutom byggnadsrätten per tomt, bygga konstruktioner som betjäna förvaring av motorfordon enligt för dem anvisad byggnadsrätt i förhållande till byggnadsytan.

Parkeringsplatserna ska åtskiljas från utevistelse- och lekplatser med låga staket eller planteringar.

Bullerskydd i kvarter 74:

Ljudnivåns tillåtna dagsriktvärde (LAeq) på utevistelseområden och lekplatser är högst 55 dB och nattvärdet 45 dB. Utevistelseområden och lekplatser ska placeras i inre delen av kvarteret.

På de byggnader som gränsar till Nils Grabbegatan, Köpmansgatan och till skyddsgrönområdet mot Västra omfartsvägen ska fasadens balkonger glasas in. Överlag ska balkonger glasas in om de utsätts för trafikbuller som överstiger 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

Bostäderna i Y-kvartersområdet, där medelljudnivån vid fasaderna dagtid är 55–60 dB, ska öppna sig även på sådan fasad av huset, där gårdsområdets bullernivå inte överstiger riktvärdet. Alternativt ska för bostadslokalerna kunna ordnas balkong, fönster, dörr e.d. för att garantera trivseln och hälsosamheten på så sätt, att bullernivån vid dem på dagen är under 55 dB och på natten under 45 dB då eventuell balkonginglasning är delvis öppen.

För att förbättra bullerskyddet är det tillåtet att med inglasade balkonger, tak och murar bygga ihop delar av alla punkt- och lamellhus som byggs i kvarteret.

AK-kvartersområde:

På byggnaderna tillåts inte synliga elementfogar.

Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra ska lek- och vistelseområden samt till dem anslutna planteringar planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att gärda gränser mellan tomterna.

I tillägg till den våningsyta som har angetts i detaljplanen får 15% av den tillåtna våningsytan på var våning användas för utrymmen utanför bostaden som betjänar boende, såsom förråd-, service-, hobby-, bastu- eller dylika utrymmen.

Utöver den byggrätt som anvisas på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga ett ventilationsmaskinrum. Ventilations- och andra tekniska anordningar som placeras på taket bör anpassas till byggnadernas arkitektur som förstärkande teman.

Ytterväggens linje på de utrymmen som placeras på byggnadernas huvudsakliga vattentak får vara i linje med byggnadernas ytterväggar.

I kvarter, där byggandet har på gatusidan bestämts fast i byggnadsrutan, ska fasadens balkonger inte vara utskjutande. Balkonger belägna på kvartersområdets inre fasader kan byggas utanför byggnadsytan.

I kvarter 6 och 72 mot Centralgatan, i kvarter 7 tomt 2 och i kvarter 32 tomt 4 mot Köpmansgatan samt i kvarter 70 tomt 2 mot Bangatan ska femte våningarna vara indragna.

I kvarter 3 ska fjärde våningarna mot Högbergsgatan och Dalgatan vara indragna.

På tomt 2 i kvarter 7 ska byggnaden till stil och färg anpassas till byggnad på tomt 3 i kvarter 33. Balkongzonerna ska till stil och färg vara enhetliga med befintlig byggnad.

På tomt 3 i kvarter 3 får inte balkonger placeras på fasaden mot Dalgatan.

På tomt 4 i kvarter 6, på tomterna 5 och 8 i kvarter 31, på tomt 4 i kvarter 32, på tomterna 2 och 3 i kvarter 70 samt i kvarter 72 ska byggnadens fasadmaterial vara puts och färgen ska vara ljus.

På tomt 3 i kvarter 7 ska byggnadernas fasadbehandling vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och de ska följa ett enhetligt byggnadssätt. Byggnadernas fasadmaterial ska vara i huvudsak på plats murade tegel, rapping, träbeklädnad eller annat motsvarande. Byggnadernas fasadbehandling, taklutning och takmaterial ska noggrannare definieras i anvisningarna om byggnadssätt.

På tomt 8 i kvarter 31 ska nybyggnad till sin stil anpassas till skyddad befintlig byggnad på tomten. Nybyggnadens takstil ska vara sadeltak och till färgen mörk.

Y-kvartersområde:

I kvarter 73, tomt 2 ska nybyggnaden anpassas angående stil, utseende och färg till den skyddade byggnaden på tomt 4 i kvarter 26.

Byggnadens fasadmaterial ska vara puts eller sten och färgen skall vara ljus.

Byggnadens takform ska vara sadel, valmat eller pulpet.

Byggnadens takläggningmaterial ska vara valsad plåt och färgen svart.

LPA-kvartersområde:

På områdena får placeras bilplatser för separat anvisade kvarter och för närliggande affärsverksamheters kundparkeringar. Talet inom parentes efter beteckningen anvisar kvarter, vilkas bilplatser kan placeras på områdena.

Körförbindelse till angränsande tomter kan ordnas genom LPA-kvartersområden.

Det är tillåtet att placera avfallshanteringsutrymmen under biltaken och de kan kopplas ihop med staketkonstruktion.

Områdena bör struktureras och avgränsas med planteringar.

LPY-kvartersområde:

På områdena får placeras obligatoriska parkeringsplatser för närområdets kvarter.

Körförbindelse till angränsande tomter kan ordnas genom LPA-kvartersområden.

VP-kvartersområde:

Parkområden planeras mera detaljerat enligt principerna för näromgivnings- och byggnadsdirektiven som uppgörs för planområdet. Parkområdena förverkligas enligt separat uppgjorda parkplaner.

Träd som planteras vid Bulevarden bör vara ädla lövträd.

Reklamanläggningar:

I samband med bygglov ska uppgöras en plan för utereklam enligt teman som stöder byggnadernas arkitektur.

Tekniska utrymmen:

Tekniska utrymmen, soptransportutrymmen, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Dagvatten:

På området ska strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Rent takvatten ska infiltreras i marken, i mån av möjlighet och vid beaktande av förhållande i jordmån, när det gäller nybyggnation.

Vid placering av byggnader på fastigheten ska vid planeringen beaktas dagvattnens behandling.

Bygglovshandlingarna ska inkludera dagvattnens (medräknat takvattnen) behandlingsplan, för vilken ska begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

Ytmaterialet på fastigheternas ute- och lekplatser ska i huvudsak vara vattengenomträngande. I anvisningar för byggsätt- och närmiljö som ska uppgöras över området för nybyggnation ska tas ställning till ledande av dagvatten vid beaktande av jordmånens förhållande.

Yleisiä määräyksiä:

Asemakaavan toteuttamisjärjestys:

Korttelin 74 rakentamisjärjestys on toteutettava niin, että asuinpihojen ulko-oleskelualueiden melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja missään toteuttamisvaiheessa.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje:

Asemakaava-alueelle tulee laatia maanomistajan toimesta lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jonka kaupunki hyväksyy. Määräys koskee korttelia 6 tontteja 3 ja 4, korttelia 7 tonttia 3 sekä kortteleita 70, 72 ja 74.

Uudisrakennukset:

Rakennuslupaa myönnettäessä tulee varmistaa, että uudisrakentaminen sopeutuu kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn ja värin suhteen.

Myymälätilat:

Myymälätiloilla tarkoitetaan kaavassa liike- ja toimistotiloja. Ehdottomasti osoitettava myymälätila tulee sijoittaa rakennuksen katutasoon.

Rakentamattomat tontin osat:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, tai liikenteeseen, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Maanalaisia johtoja varten varatuille alueille ei saa istuttaa puita, eikä suurikokoisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelumääräykseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Y- ja YS-korttelialueet: 1 ap/200 k-m²
1 ap/400 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

AK-korttelialueet: 0,5 ap/asunto
0,25 ap/asunto sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

AP- ja AO-korttelialueet: 2 ap/asunto

K-, K-1-, KL- ja P-korttelialueet, sekä AK-korttelialueiden myymälätilat ja julkisten lähipalveluiden tilat:
asuintilat: 0,5 ap/asunto
0,25 ap/asunto sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
liiketilat: 1 ap/50 k-m²
1 ap/100 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
toimistotilat: 1 ap/80 k-m²
1 ap/160 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
julkisten lähipalveluiden tilat: 1 ap/200 k-m²
1 ap/400 k-m² sr-1 ja sr-2 merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

Myymälätiloilla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

Koko kaava-alueelle voidaan tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa moottoriajoneuvon säilytystä palvelevia rakennelmia niille osoitetun rakennusalan pinta-alan suhteessa.

Pysäköintipaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Meluntorjunta korttelissa 74:

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB. Ulko-oleskelu ja leikkialueet on sijoitettava korttelin sisäosiin.

Nils Grabbenkadun, Kauppiaankadun ja suojaviheralueeseen rajoittuvien Läntisen ohikulkutien puoleisten rakennusten julkisivuparvekkeet on lasitettava. Yleisesti parvekkeet on lasitettava mikäli ne altistuvat päiväohjearvon 55 dB ja yömelun 45 dB liikennemelulle.

Y-korttelialueella olevien asuntojen, joilla julkisivujen päiväajan keskiäänentaso on 55–60 dB, tulee avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa piha-alueen melutaso ei ylitä melun ohjearvoa. Vaihtoehtoisesti asuinhuoneistoille tulee viihtyvyyden ja terveellisyyden takaamiseksi voida järjestää parveke, ikkuna, ovi tms. siten, että melutaso niiden kohdalla on päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB mahdollisen parvekelasituksen ollessa osittain auki.

Kaikki kortteliin rakennettavat piste- ja lamellitalojen osat on sallittua yhdistää toisiinsa lasitetuin parvekkein, katoksilla tai muurilla melusuojauksen parantamiseksi.

AK-korttelialue:

Rakennuksissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Tonttien välisten rajojen aitaaminen ei ole sallittua.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin.

Ilmanvaihtokonehuone on sallittua rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Katolla sijoitettavat ilmanvaihto- ja muut tekniset laitteet on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin sitä vahvistavina aiheina.

Rakennusten pääasiallisen vesikaton päälle sijoitettavien tilojen ulkoseinälinja saa olla samassa linjassa rakennuksen ulkoseinien kanssa.

Kortteleissa, joissa rakentaminen on määrätty kadun puolelta kiinni rakennusruudun reunaan, kadunpuoleisten julkisivuparvekkeiden ei tule olla ulkonevia. Korttelialueiden sisäpuolisten julkisivujen parvekkeet voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Kortteleissa 6 ja 72 tulee Keskuskadun puoleisten, korttelissa 7 tontilla 2 ja korttelissa 32 tontilla 4 Kauppiaankadun puoleisten sekä korttelissa 70 tontilla 2 Ratakadun puoleisten viidensien kerroksien olla sisään vedettyjä.

Korttelissa 3 tulee Korkeavuorenkadun ja Laaksokadun puoleisten neljänsien kerroksien olla sisäänvedettyjä.

Korttelissa 7 tontilla 2 rakennuksen tulee tyyliältään ja väritykseltään sopeutua korttelissa 33 tontilla 3 olevaan rakennukseen. Parvekevyöhykkeiden tulee olla tyyliältään ja väritykseltään yhtenäiset olevan rakennuksen kanssa.

Korttelissa 3 tontilla 3 Laaksokadun puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Korttelissa 6 tontilla 4, korttelissa 31 tontilla 5 ja 8, korttelissa 32 tontilla 4, korttelissa 70 tonteilla 2 ja 3 sekä korttelissa 72 tulee julkisivumateriaalin olla rapattu ja värin tulee olla vaalea.

Korttelissa 7 tontilla 3 tulee rakennusten julkisivukäsittelyn olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista, yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla pääosin paikallaan muurattu tiili, rapattu, puuverhous tai muu vastaava. Rakennusten julkisivukäsittely, kattokaltevuus ja katemateriaali tulee määritellä tarkemmin rakennustapaohjeessa.

Korttelissa 31 tontilla 8 tulee uudisrakennuksen sopeutua tyyliältään tontilla olevaan suojeltuun rakennukseen. Uudisrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto ja väritykseltään tumma.

Y-korttelialue:

Korttelissa 73 tontilla 2 tulee uudisrakennuksen sopeutua tyyliältään, ulkomuodoltaan ja väreiltään korttelissa 26 tontilla 4 sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen.

Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla rapattu tai kivija värin tulee olla vaalea.
Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja, auma tai pulpetti.
Rakennuksen katemateriaalin tulee olla saumattu pelti, jonka värin tulee olla musta.

LPA-korttelialue:

Alueille saa sijoittaa erikseen osoitettujen korttelien autopaikkoja ja läheisten liiketoimintojen asiakaspaikkoja. Sulussa oleva luku merkinnän jälkeen ilmoittaa korttelit, joiden autopaikat voidaan sijoittaa alueelle.

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPA-korttelialueiden kautta.

Autokatoksiin on sallittua sijoittaa jätehuoltotiloja ja ne on sallittua kytkeä toisiinsa aitarakennelmilla.

Alueet tulee jäsenellä ja rajata istutuksin.

LPY-korttelialue:

Alueille saa sijoittaa lähialueen kortteleiden velvoitepysäköintipaikkoja.

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPY-korttelialueiden kautta.

VP-korttelialue:

Puistoalueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puisto-suunnitelmien mukaisesti.

Bulevardin varteen istutettavien puiden tulee olla jaloja lehtipuita.

Mainoslaitteet:

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava ulkomainossuunnitelma, jossa mainosten tulee toimia rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Tekniset tilat:

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Hulevedet:

Alueella tulee rakenteellisin ja muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta. Puhtaat kattovedet tulee uuden rakentamisen osalta mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään.

Rakennusten sijoittelua kiinteistölle suunniteltaessa, on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Kiinteistöjen ulko- ja leikkialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä. Alueelle laadittavissa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeissa tulee ottaa kantaa hulevesien johtamiseen uudisrakentamisen osalta maaperän olosuhteet huomioon ottaen.


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			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		12-20	26.2.2020
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		4-20	29.1.2020
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		11-18	23.4-23.5.2018
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		5-18	21.3.2018
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		36-16	16.1-17.2.2017
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		36-16	21.12.2016
 RASEBORG RAASEPORI		KARIS CENTRUM - KÖPMANSGATAN FÖRSLAG KARJAAN KESKUSTA - KAUPPIAANKATU EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys	
		12.2.2020	
		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		417/2014	7718
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 12-20

Liite 2.

Planförslag II/ Kaavaehdotus II

Områdets totala byggrätt (v-m2)	
Alueen kokonaisrakennusoikeus (k-m2)	135109

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

	tot/yht	ny eller ersättande/uusi tai korvaava
Boende		
Asuminen	94130	38 200
Affär och service		
Kauppa ja palvelut	38979	7600

Fastighet/Kiinteistö	Areal/Pinta-ala	Byggrätt/Rakennusoikeus (m2)	DP best./AK merk.	Planetomt/Kaavatontti	Best. I I förslag/Merk. I ehdotuksessa	Byggrätt I I förslag/Rakennusoik. I ehdotuksessa (k-m2)	Ekonomibygnader/T alousrakennukset	Best. I II förslag/Merk. II ehdotuksessa	Byggrätt I II förslag/Rakennusoik. II ehdotuksessa (k-m2)	Ekonomibygnader/T alousrakennukset
673-2-89	5145	2428	KL	74-5	AK	1800		AK	1800	
673-2-284	3896	500	ET	74-4	AK	3200		AK	3200	
673-2-281		500	VU	74-1	AK	5200		AK	5200	
673-2-281			VU	74-2	YS	3400		Y	3400	
673-2-281			VU	74-3	LPY	2000		LPY	2000	
673-2-281			KL	74-6	LPA		a 500	LPA		a 400
691-1-2	5970	2388	AK	73-1	AK	2500	t 150	AK	2500	t 150
691-1-24	7560	3780	AK	73-4	YS	3800		YS	3800	
691-1-10	2491	249	LPA	73-4	LPA		a 200	YS		a250
691-1-11			VP	73-2	YO	2000		Y	2000	
691-1-11			VP	73-3	YS	1800		LPA		
27-1	2910	338	BOSTADSTOMT	27-1	AO	1250		AP	1250	
27-2	1941	288	BOSTADSTOMT	27-2	AO	470		AP	500	
691-1-81	2008	602	AP	27-3	AP	1600		AP	1600	
691-1-80	1972	592	AP	27-3						
691-1-82	1147	344	AP	27-3						
34-3	1208	1087	ALK	34-1	AK	1200		AK	1200	
34-4	1287	1158	AL	34-2	AK	1300		AK	1300	
34-5	1288	1546	AL	34-3	K-1	1700		K-1	1700	
33-3	1027	1600	AL	33-3	AK	1700		AK	1700	
33-6	1460	1500	K	33-1	P	1500		P	1500	
33-9	1965	2200	AL	33-2	AK	2200		AK	2200	
33-10	1054	2000	K	33-4	AK	2000		AK	2000	
32-2	1206	844	AL	32-2	AK	1400		AK	1400	
32-3	1015	914	AL	32-3	AK	1200		AK	1200	
32-6	2400	1920	KL	32-4	KL	2000		AK	4000	
32-6				32-5						
32-8	2300	1150	LPY	32-1	LPY	2000		LPA		
32-8			LPY	32-5	LPY			KL		
32-9	423	338	KL	32-5	LPY	2000		KL	340	
31-2	1489	1042	ALK	31-6	AK	1400		AK	1400	
31-3	1725	1208	ALK	31-7	AK	1400		AK	1400	
31-4	2034	1424	ALK	31-8	AK	1500		AK	1900	
31-8	1526	1068	AK	31-1	AK	1600		AK	1600	
31-9	1920	1344	AK	31-2	AK	1700		AK	1700	
31-10	1764	617	AK	31-3	AP	600		AO	600	
31-11	1405	492	AK	31-4	AP	500		AO	500	a 50
31-12	1951	1366	ALK	31-9	AK	1400	t 150	AK	1400	t 150
31-15	1948	974	AK	31-11	AK	1400		AK	1400	
31-17	1792	896	AK	31-10	AK	1300		AK	1300	
606-2-20	1487	1041	ALK	31-5	AK	1300		AK	1800	a 150
606-2-57	340	238	ALK	31-5						
29-2	1857	557	AOR	29-2	P	600		P	600	
29-3	1725	863	AK	29-4	AP	300		AO	600	
29-3				29-3	AP	300				
29-4	1891	946	AK	29-6 >29-4	AP	300		AO	600	
29-4				29-5	AP	300				
29-6	1862	559	AOR	29-8 > 29-6	AP	650		AP	650	
29-7	1362	409	AOR	29-9 > 29-7	AP	500		AP	500	
29-15	1394	418	AOR	29-10 > 29-8	AP	500		AP	500	
29-8										
29-10	1265	380	AOR	29-1	AP	400		AP	400	
29-13	1984	992	AK	29-7 > 29-5	AK	1500		AK	1500	
29-16	1275	383	AOR	29-11 > 29-9	AP	400		AP	400	

29-9										
28-2	1749	1224	AK	28-2	AK	1700		AK	1700	
28-5	1739	1217	AK	28-5	AK	1700		AK	1700	
28-6	1183	828	AK	28-6	AK	1350		AK	1350	
28-9	1050	735	AK	28-1	AK	1250		AK	1250	
28-11	1659	1161	AK	28-3	AK	1700		AK	1700	
28-12	1630	1630	AK	28-4	AK	1630		AK	1630	
26-4	8351	7000	YO	26-4	YO	5000		Y	5000	
26-7	2424	850	YS	26-3	YS	900		YS	900	
26-7				26-2	LPA			LPA		
26-8	1280	200	YS	26-5	P	200		P	200	
26-9				26-2	LPA			LPA		
26-9	2847	5550	YS	26-1						
26-10	2285		YS	26-1	YS	6500		YS	6500	
4-2	1317	922	ALK	4-2	AP	1100		AP	1100	
4-3	1317	922	ALK	4-3	AK	1400		AK	1400	
4-5	1373	961	ALK	4-1	AP	1000		AP	1100	
4-8	1404	702	AK	4-4	AP	800		AP	800	
5-1	1421	1279	AL	5-1	K-1	1300		K-1	1300	
5-4	1404	1123	ALK	5-3	AK	1500		AK	1500	
5-5	1731	1558	AK	5-4	YS	1600		YS	1600	
5-6	1657	1491	AKS	5-5	YS	1600		YS	1600	
5-7	2273	2046	ALK	5-2	AK	2100		AK	2100	
3-1	1133	793	AK	3-1	AP	400		AP	800	
3-1				3-2	AP	400				
3-4	1131	792	AK	3-4 3-2	AP	400		AP	800	
3-4				3-5	AP	400				
3-5	1525	1373	TT	3-3	AK	4000		AK	4000	
3-6	1143	1029	TT	3-3						
6-1	740	666	AL	6-2	K-1	1200		K-1	1200	
6-2	924	647	ALY	6-3	P	530		P	530	
6-3	1445	1301	ALY	6-4	AK	1500		AK	1500	
6-4	1698	1189	ALY	72-1	AK	3200		AK	3200	
6-5	1387	971	ALK	72-2	LPA		a 300			a 600
6-6	901	631	ALY	6-5	K	700		K	700	
6-7	719	647	AL	6-1	K-1	1600		AK	2400	
7-1	914	1150	AL	7-1	AK	1200		AK	1200	
7-2	935	1300	AL	7-2	AK	1800		AK	1800	
7-3	1433	1700	K	70-3 > 70-4	KL	1372		KL	1372	
7-4	1644	1480	K	70-4 > 70-5	KL	1855		KL	1855	
7-6	1110	888	K	70-2	AK	3700		AK	1600	
7-7	2592	1814	K	70-3	AK			AK	4700	
7-13	851	766	K	70-1	KL	882		KL	882	
7-14	7087	3544	Y	71-3	KL	700				
				71-1	P	3000				
				71-4		0				
				71-2	LPA					
7-15	2789	1952	K	7-4 > 7-3	KL	2000		AK	3600	a 120
7-15				7-3	LPA					
2-1	1031	825	Y	2-2	AK	1280				
2-2	1040	832	Y	2-3	KL	250				
2-4	3312	1656	YS	2-1	Y	2000		Y	2000	
					Kokonais k-m2	137769			135109	

Uudisrakennusten korkeussuhteet

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

Kortteli 4 ja 5

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



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



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



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

Kortteli 6 ja 72

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

Uudisrakentaminen on mahdollistettu kaavassa viiteen kerrokseen, joista ylin viides kerros on sisään vedetty. Rakennusmassan ympäröivät olemassa olevat talot korttelissa ovat kaikki huomattavasti matalampia rakennuksia, yksi- ja kaksikerroksisia. Keskuskadun toiselle puolelle uudisrakennuksia vastapäätä on kaavassa suunniteltu myös vastaavaa uudisrakentamista, asuinkerrostaloja viiteen kerrokseen ja uusi monitoimitalo normaalia korkeampaan kahteen kerrokseen.



Kuva 4. Korttelit 6 ja 72. Kortteli 72 etualla. Kuvaussuunta idästä länteen pitkin Keskuskatua. Kuva: FCG



Kuva 5. Korttelit 6 ja 72. Kortteli 6 etualalla. Kuvaussuunta lännestä itään pitkin Keskuskatua. Betel-kirkko erottuu kuvan etualalta. Kuva: FCG

Kortteli 7

Uudisrakennus sijaitsee **tontilla 2**. Kaavassa mahdollistettu rakennuksen korkeus V, joista ylin kerros on sisään vedetty. Rakennuksen rakennusluvan mukainen toteutus on nelikerroksinen. Viereiset rakennukset ovat kaksi ja kolmikerroksisia.



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

Tontille 3 on suunniteltu kaavassa ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa rakentamista. Kaava mahdollistaa kahden uuden rakennuksen rakentamisen viiteen kerrokseen. Rakennukset tulee kuitenkin sijoitella tontille siten, että niiden kapeammat päädyt ovat kohti keskustatua. Tällöin ei ole tarvetta edellyttää sisäänvedettyä viidettä kerrosta. Naapuriontilla 1 sijaitseva rakennus on kolmikerroksinen. Tonttia 3 vastapäätä Keskuskadun pohjoispuolelle on kaavassa suunniteltu yhtä korkeaa rakentamista. Rakentaminen on kaavassa sallittu viiteen kerrokseen joista ylin kerros tulee olla sisäänvedetty. Naapurikortteliin 71 tontille 1 on suunniteltu uusi monitoimitalo joka on mahdollista rakentaa normaalia korkeampaan kahteen kerrokseen.



Kuva 7. Kortteli 7 tontti 3. Kuvaussuunta pohjoisesta etelään, Keskuskatu kuvan etuosassa. Kuva: Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy

Kortteli 31

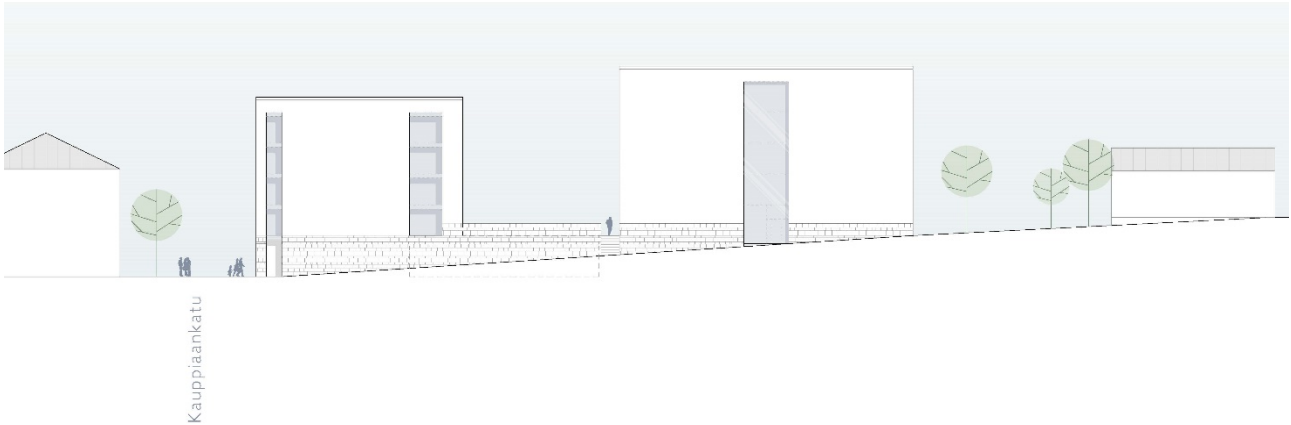
Tontille 5 on suunniteltu vanhan kaksikerroksisen rakennuksen korvaamista uudella nelikerroksisella asuinkerrostalolla. Uudisrakennus on mahdollista sijoittaa Kauppiaankadun varteen Korkeavuorenkadun kulmaukseen. Naapuritontilla kuusi sijaitsee vanha suojeltu kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus. Suunniteltua rakennusta vastapäätä Kauppiaankadun itäpuolella on melko uusi, samantyyppinen rakennusmassa, neljää kerrokseen rakennettu asuinkerrostalo. Kortteliin 32 tontille 4 Korkeavuorenkadun vastakkaiselle puolelle on myös suunniteltu korkeampia rakennuksia neljään ja viiteen kerrokseen.



Kuva 8. Kortteli 31 tontti 5. Kuvaussuunta Idästä länteen, Kauppiaankatu kuvassa edessä. Kuva: FCG

Kortteli 32

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



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

Kortteli 70

Tontilla 2 sijaitseva vanha asuin- ja liikerakennus on kaavassa mahdollista korvata uudella viisikerroksisella rakennuksella. Kaavassa on kuitenkin määritely, että Ratakadun puoleisen viidennen kerroksen on oltava sisään vedetty. Kaava mahdollistaa tontille korkeampaa rakentamista kuin korttelin ympäröivillä tonteilla on. Naapuritontilla 1 oleva liikerakennus on kaksikerroksinen. **Tontille 3** kaava mahdollistaa olevan osittain kaksikerroksisen liikerakennuksen korottamisen neljään kerrokseen.



Kuva 10. Kuvaussuunta kaakosta luoteeseen. Ratakadun ja Laaksokadun risteys kuvassa edessä keskellä. Korttelin 70 tonttien 2 ja 3 havainnollistetut uudet rakennusmassat kuvassa vasemmalla. Kuva: Tietoa Finland Oy

Kortteli 74

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



Kuva 11. Kortteli 74. Kuvaussuunta lounaasta koilliseen. Nils Grabbenkatu kuvassa vasemmassa alakulmassa ja Karjaan läntinen ohikulkutie vasemmassa yläkulmassa. Kuvaan on hahmoteltu koko korttelin 74 kaavassa mahdollistettu rakennusmassa. Kuva:FCG



Kuva 12. Kuvaussuunta etelästä pohjoiseen pitkin Kauppiaankatua. Kuvan yläreunassa havainnollistettu uusi rakennusmassa korttelissa 74 tontilla 5. Kaavaehdotuksessa on kuvasta poiketen mahdollistettu vain yksi rakennusmassa kauppiaankadun varteen. Kuva: FCG

Liite 4.

Planetomti / Kaavatontti	Objekt nr i planen / Kohde nro kaavassa	Beskrivning	Kuvas	Syddsbeteckning enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
34-1	3	Köpmansgatan 2 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.	Kauppiaankatu 2 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.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde. Byggnaden bildar porten till Karis Köpmansgata, sett från stationsbacken, järnvägsbron och stationen i söder. Den var en av viktigaste infartslederna till den dåvarande köpingen. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus muodostaa Karjaan Kauppiaankadun portin katsottaessa asemanmäeltä, rautatiensillallata, asemalta etelästä. Se on yksi tärkeimmistä sisääntuloväylistä silloisessa kauppalassa. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tillägsbyggnad på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
34-2	4	Köpmansgatan 4 Affärs- och bostadsbyggnad som ritad 1950 av arkitekt V.J. Leino.	Kauppiaankatu 4 Arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1950 suunnittelema liike- ja asuinrakennus.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden bildar en för småstadens förhållanden imponerande massa. Tillsammans med byggnaden bedvid utgör fasaderna ett enhetligt arv från ungefärligen på samma tidsperiod. Byggnaden tillhör den stora moderniseringsprocess som utfördes längs affärgatan under årtiondena efter kriget. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus muodostaa pikkukaupungin mittakaavaan vaikuttavan rakennusmassan. Yhdessä viereisten rakennusten kanssa julkisivujen kanssa muodostuu yhtenäinen perintö samalta aikakaudelta. Rakennus kuuluu suureen modernisointiin liikekadun varrella sodan jälkeisinä vuosina. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tillägsbyggnad på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
34-3	5	Andelsbankens hus, Köpmansgatan 6 Ritad av arkitekt V.J. Leino 1951 som representerar den tidens affärs- och bankarkitektur. Utbyggd senare i flera skeden.	Osuuspankin talo, Kauppiaankatu 6 Arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1951 suunnittelema ja myöhemmin useaan otteeseen laajennettu sen ajan liike- ja pankkiarkkitehtuuria edustava rakennus.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden representerar på ett lyckat sätt periodens affärs- och bankarkitektur. Byggnaden och byggnader på samma sidan av Köpmansgatan tillsammans bildar en för tidsperioden enhetlig byggnadshelhet. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus edustaa onnistuneella tavalla sen ajan liike- ja pankkiarkkitehtuuria. Rakennus ja koko Kaupiaankadun samalla puolella sijaitsevat rakennukset yhdessä muodostavat aikakaudelle yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet ändras till K-1 som bättre motsvarar det nuvarande användningsändamålet. Det är inte möjligt att placera tillägsbyggnad på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttötarkoitus muutetaan K-1, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
33-1	6	Grabbegården, Nils Garbbegatan 5 Byggnad som planerats till textilfabrik av Lars Rejström, uppskattningsvis från 1950-talet	Grabbegården, Nils Gabbenkatu 5 Arviolta 1950- luvulta Lars Rejströmin tekstiilitehtaaksi suunnittelema rakennus	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Grabbegården räknas till Rejströms verk i den gamla hemstaden. Byggnaden bildar tillsammans med andra närliggande äldre byggnader en vacker helhet med liknande rappade fasader. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Grabbegården kuuluu Rejströmin pääteoksiin hänen vanhassa kotikaupungissaan. Rakennus muodostaa yhdessä muiden vanhojen lähellä olevien rakennusten kanssa kauniin kokonaisuuden rakennuksia samakaltaisine rapattuine julkisivuineen. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tillägsbyggnad på tomten. Byggnadens användningsändamål motsvarar den nuvarande verksamheten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus kaupungin omistuksessa. Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista osoittaa lisärakentamista. Rakennuksen käyttötarkoitus vastaa nykyistä toimintaa. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
32-3	7	Karis sparbankshus, Köpmansgatan 12 Ritad av Erik Lindroos 1948. En av de mest centrala och viktigaste affärs- och bankbyggnaderna, som en del av "bankhörnet".	Karjaan Säästöpankki-talo, Kauppiaankatu 12 1948 Erik Lindroosin suunnittelema yksi keskeisimmistä ja tärkeimmistä liike- ja pankkirakennuksista osana "pankkikulmausta".	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Huset dominerar stadens viktigaste historiska affärgata. Byggnaden har en för platsens hierarki lämplig framtoning i "Bankhörnet". Även flygeln längs Centralgatan tillsammans med byggnaden bildar en helhet av landskapsmässigt värde. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus hallitsee Karjaan tärkeintä historiallisita liikekatua. Rakennuksella on paikan hieragiselle merkitykselle sopiva hahmo "Pankkikulmauksessa. Myös rakennuksen siipiosa Keskuskadun puolella muodostaa rakennuksen kanssa maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet ändras till AK som bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Det är inte möjligt att placera tillägsbyggnad på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttämättä oleva rakennusoikeus sijoitetaan tontille tarkemmin. Käyttötarkoitus muutetaan P, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
6-3	8	Betel, Centralgatan 73 Uppskattad till 1900- eller 1910-talet. Evangeliska frikyrkans Betel-församlings kyrkbyggnad.	Betel, Keskuskatu 73 Arviolta 1900- tai 1910- luvulta Evankelisen vapaakirkon Betel-seurakunnan kirkkorakennus.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Kyrkobyggnaden är mycket unik genom sin placering i absoluta stadskärnan. Byggnaden är gammal och har särskilda stil och byggnadstyp. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Kirkkorakennus sijaitsee ainutlaatuisesti aivan Karjaan keskustassa. Rakennus on vanha, tyyliltään ja rakennustyyppiltään erikoinen. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Den oförbrukade byggrätten placeras noggrannare på tomten. Användningsändamålet ändras till P, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttämättä oleva rakennusoikeus sijoitetaan tontille tarkemmin. Käyttötarkoitus muutetaan P, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
2-1	10	Daghemmet Labyrinten, Dalgatan 11 Karis köpings första kommunala daghem. Ritad av Hilding Ekelund 1959/67.	Lastentarha-Labyrintti, Laaksokatu 11 Hilding Ekelundin vuosina 1959/67 suunnittelema Karjaan kauppalan ensimmäinen kunnallinen päiväkot.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden är en del av det Ekelundska arvet i Karis och tillsammans med de närliggande allmänna byggnader av Ekelund, bildar den en helhet som är betydelsefull även på riksnivå. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus on osa Ekelundin rakennusperintöä Karjaalla ja yhdessä lähellä sijaitsevien, Ekelundin muiden julkisten rakennusten kanssa se muodostaa kokonaisuuden jolla on myös merkittävä kansallinen arvo. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Byggrätten utökas med 344 m ² vy. På tomten finns 530 m ² vy oförbrukad byggrätt. Tillägsbyggrätten kan placeras på tomten och verksamheten kan utvidgas. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on kaupungin omistuksessa. Rakennusoikeutta korotetaan 344 k-m ² :llä. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 530 k-m ² . Lisärakennusoikeus pystytään sijoittamaan tontille ja toiminnalla on mahdollista laajentua. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

3-3	12	Froms hus/Fixhuset, Högbergsgatan 3-5 Fabriks- och kontorsbyggnad ritad av byggmästare Levi Backman 1942. Senare utbyggnader har förverkligats i den ursprungliga funktistilen.	Fromin talo/Fix-talo, Korkeavuorenkatu 3-5 Alkujaan 1942 rakennusmestari Levi Backmanin suunnittelema tehdas- ja toimistorakennus. Myöhemmät laajennusosat toteuttavat samaa rakennuksen alkuperäistä funktistyyliä.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Hela funktistil byggmassan har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Koko funkkistyyllisellä rakennusmassalla on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggrätten utökas med 1100 m2vy. Användningsändamålet ändras till AK, vilket bättre motsvarar byggnadens kommande användningsändamål. Tilläggsbyggrätten kan placeras på tomten. Byggnaden kan bevaras och dess kommande verksamhet kan planeras trots skyddet.	Rakennusoikeutta korotetaan 1100 k-m2:llä. Käyttötarkoitus muutetaan AK, joka vastaa paremmin rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta. Lisärakennusoikeus pystytään sijoittamaan tontille. Rakennus pystytään säilyttämään ja sen tuleva toiminta on suunniteltavissa suojelusta huolimatta.
3-1	13	Felix Froms gata 3 Klassisk träbyggnad uppskattad till 1920-talet. Tillbyggnaderna planerades av H.B. Törnqvist.	Felix Frominkatu 3 Arviolta 1920-luvulta klassinen puurakennus. Rakennuksen laajennukset on suunnitellut H. B. Törnqvist.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden och tomten representerar gamla trädgårdsstaden. Byggnaden har stlrötter i 1920-tals klassscsismen. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus ja tontti edustavat vanhaa puutarhakauppapalaa. Rakennuksen tyylipiirustusta 1920-luvun klassismista. Rakennuksella on rakennushistoriallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Användningsändamålet ändras till AO, vilket bättre motsvarar byggnadens kommande användningsändamål. Fastighetens byggrätt har delats in i två separata bygglatser. På detta sätt skapas möjligheter att dela in fastigheten i två delar. Byggnaden kan bevaras och boende kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Käyttötarkoitus muutetaan AO, joka vastaa paremmin rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusoikeus on jaettu kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Tällä mahdollistetaan kiinteistön jakaminen kahtia. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
3-5		Dalgatan 12 Funkishus från 1939 ritad av Artur Eklöv.	Laaksokatu 12 1939 Artur Eklövin suunnittelema funktistalo.	Byggnaden bör eventuellt skyddas enligt med inventering. Huset är en av de typiska funktisvillorna i Karis. Planeraren var en av de absolut viktigaste byggnadsplanerarna i Karis under 1930-60 talet. Byggnaden företräder den s.k. folkliga funktisen. Byggnaden har eventuellt bebyggelsehistoriskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus kuuluu tyypillisiin funktistaloihin Karjaalla. Suunnittelija on yksi Karjaan merkittävistä rakennussuunnittelijoista 1930-60 luvulla. Rakennus edustaa n.k. kansanomaisia funktista. Rakennuksella on mahdollisesti rakennushistoriallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden är obebodd och tycks vara i dåligt fysiskt skick. Husets ursprungliga former och material har ändrats. Byggnadens anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennus on täällä hetkellä asumaton ja näyttää päälinin puolin huonokuntoiselta. Sen alkuperäisiä julkisivumateriaaleja ja muotoja on muutettu. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
31-5		Enströms, Köpmansgatan 16 En av de äldsta bevarade byggnaderna och affärsbyggnaderna i Karis centrum. Byggnaden med dess sido- och uthusbyggnader är en värdefull småstadshelhet.	Enströms, Kauppiaankatu 16 Yksi Karjaan keskustan vanhimmista säilyneistä rakennuksista sekä liikerakennuksista. Rakennus on sivu- ja ulkorakennuksineen arvokas pikkukaupunkimainen kokonaisuus.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Byggnaden och dess sidobyggnader har ett betydande värde både ur ett bebyggelsehistoriskt, kulturhistoriskt och ett stadsbildsmässigt perspektiv som en av de allra äldsta byggnaderna överlag och affärsbyggnaderna i synnerhet i centrum.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennuksella ja sen sivurakennuksilla on merkittävä arvo sekä rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti että kaupunkikuvallisesti, yhtenä keskustan vanhimmista liikerakennuksista.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnadens skick: 1. Byggnadens stenfot och sällstock befinner sig under markytan. 2. . Det som försvårar en reparation av byggnaden är att cementgolvet byggts inne i huset vilket troligen givit röta åt sällstockarna. 3. Byggnaden längs med Högbergsgatan lider av fuktskador. 4. Byggnadens takkonstruktion har försvagats. 5. Lidrets och utedassets funktion inte längre är aktuell. Byggnadens användningsmöjligheter: 1. Det finns inte möjligheter att placera tillägsbyggrätt på fastigheten. 2. Byggnaden kommande användningsändamål är ännu oklart. DET ANSES ATT SKYDDSBETECKNINGEN ÄR OSKÄLIG FÖR FASTIGHETENS ÄGARE.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennuksen kunto: 1. Rakennuksen kivijalka ja alushirret sijaitsevat maanpinnan alapuolella. 2. Rakennuksen korjaamista vaikeuttaa rakennuksen sisälle valettu sementtilattia, joka on luultavasti lahoittanut alushirsiä. 3. Korkeavuorenkadun puolella sijaitseva rakennus kärsii kosteusvaurioista. 4. Rakennuksen kattorakenteet ovat heikentyneet. 5. Liiterin ja ulkokäymälään toiminta ei ole enää ajankohtainen. Kiinteistön käyttömahdollisuudet: 1. Lisärakennusoikeutta ei mahdollista sijoittaa kiinteistölle. 2. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus epäselvä. KATSOTAAN, ETTÄ RAKENNUKSEN SUOJELUMERKINTÄ ON KIINTEISTÖN OMISTAJALLE KOHTUUTON.
31-6	15	Werthmanns, Köpmansgatan 18 Byggnadens trästomme uppskattningsvis från 1910- eller 1920-talet. Det bäst bevarade gamla affärshuset längs Köpmansgatan. Tidigaste bevarade ritningar är en fasadändringsritning uppgjord 1938 av H.B. Törnqvist.	Werthmanns, Kauppiaankatu 18 Rakennuksen puurunko arviolta 1910- tai 1920-luvulta. Kauppiaankadun parhaiten säilynyt vanha liiketalo. Vanhimmat säilyneet piirustukset ovat vuodelta 1938, H.B. Törnqvistin julkisivumuutos.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Ett av affärsгатans bäst bevarade och ståtliga äldre affärshus. Såväl ur historisk, byggnadshistorisk som ur en kulturhistorisk synvinkel har byggnaden en klar betydelse för småstadens karaktär. Som helhet är de flesta fasaderna på sidan om Köpmansgatan i kvarteret 31 väl värda att bevaras.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus on yksi liikekadun parhaiten säilyneitä ja komeimpia liiketaloja. Historiallisesta, rakennushistoriallisesta ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta rakennuksella on selvä merkitys pikkukaupungin ominaispiirteille. Kauppiaankadun 31 korttelin julkisivut ovat kokonaisuutena säilyttämisen arvoiset.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggrätten utökas med 360 m2vy. På tomten finns 330 m2vy oförbrukad byggrätt. På tomten har man möjliggjort nytt tilläggsbyggande med en ny separat byggnadsruta. Användningsändamålet ändras till AK, vilket bättre motsvarar det nuvarande användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennusoikeutta korotetaan 360 k-m2:llä. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 330 k-m2. Tontille on mahdollistettu uuden lisärakentamisen sijoittuminen uudella erillisellä rakennusruudulla. Käyttötarkoitus muutetaan AK, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
31-8	16	Rientola, Köpmansgatan 22 Föreningshus i trä byggt 1916/1917. Folkets hus som har ett politiskt-, förenings- och kulturhistoriskt värde.	Rientola, Kauppiaankatu 22 1916/1917 rakennettu puinen yhdistystalo. Poliittista-, yhdistys- ja kulttuurihistoriallista arvoa edustava Työväen talo.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Föreningshuset i trä representerar ett på riksnivå viktigt exempel på s.k. Folkets hus. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och landskapsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Puinen yhdistystalo edustaa kansallisella tasolla merkittävää esimerkkiä n.k. työväentaloista. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggrätten utökas med 400 m2vy. På tomten finns 800 m2vy oförbrukad byggrätt. På tomten har man möjliggjort nytt tilläggsbyggande med en ny separat byggnadsruta. Användningsändamålet ändras till AK, vilket bättre motsvarar det nuvarande användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennusoikeutta korotetaan 400 k-m2:llä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta 800k-m2. Tontille on mahdollistettu uuden lisärakentamisen sijoittuminen uudella erillisellä rakennusruudulla. Käyttötarkoitus muutetaan AK, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

31-9	17	Köpmansgatan 24-26 Affärsbyggnadshelhet i funkisstil, ursprungligen planerad av arkitekt B. Lindgrén 1939 och utbyggd senare. Och rappid senfunktionalistisk uthusbyggnad ritad av Rainer Holmström. Tillbyggnaden i tre våningar ritades 1962 av den Karisbördige arkitekten Lars Rejström.	Kauppiaankatu 24-26 Alkuperäisesti vuonna 1939 arkkitehti B. Lindgrénin suunnittelema ja sittemmin laajennettu funkkistyylinen liikerakennuskokonaisuus ja Rainer Holmströmin piirtämä rapattu jälkifunktionalistinen ulkorakennus. Kolmikerroksisen lisärakennuksen piirsi 1962 Karjaalainen arkkitehti Lars Rejström.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Den äldre, lägre byggnaden är den renaste funkisbyggnaden av alla affärsbyggnader i Karis. Den nyare tillbyggnaden, ritad av arkitekt Lars Rejström är även den ett bra exempel på tidsperioden, i detta fall 1960-talets, affärs- och bostadshus i absoluta stadskärnan. Gårdsbyggnaden av Rainer Holmström är på sitt sätt unik i sitt slag i Karis, eftersom den är en av få rappade, senfunktionalistiska uthusbyggnader som finns kvar i rätt ursprungligt skick. Hela byggmassan har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Vanhempi matalampi rakennus on puhtain funkkisirakennus kaikista Karjaan liikerakennuksista. Uudempi kolmikerroksinen rakennus on myös hyvä esimerkki oman aikakautensa, 1960-luvun liike- ja aasuinrakennuksista keskustan ytimessä. Rainer Holmströmin piirtämä ulkorakennus on melko ainutlaatuinen tyypiiltään Karjaalla, koska se on yksi harvoja rapatuista jälkifunktionalistisista ulkorakennuksista, jotka ovat säilyneet suhteellisen alkuperäisessä kunnossa. Koko rakennusmassalla on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet ändras till AK som bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Det är inte möjligt att placera tilläggsbyggande på tomten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Käyttötarkoitus muutetaan AK, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Rakennus ja ulkorakennus pystytään säilyttämään ja niissä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
31-4	18	Tempelgatan 7 Klassisk stenvilla från 1928. Det finns ingen information om vem har ritat byggnaden.	Tempelrikatu 7 1928 suunniteltu klassinen kivihuvila. Suunnittelijasta ei ole tietoa.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbeteckning i delgeneralplanen 1998. Byggnaden tillhör en av stadens mest representativa stenvillor i klassicistisk stil. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennus kuuluu Karjaan edustavimpiin kalssisen tyylin kivihuviloihin. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Ingen tilläggsbyggrätt. Den oförbrukade byggrätten på 200 m2vy placeras noggrannare på tomten genom en separat byggnadsruta så att det blir möjligt att använda byggrätten enligt användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och boendet kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Ei lisärakennusoikeutta. Käyttämätön rakennusoikeus 200 k-m2 sijoitetaan tontille tarkemmin erillisellä rakennusruudulla mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
4-2	19	Köpmansgatan 21 Bostads- och affärsbyggnad, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.	Kauppiaankatu 21 Vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema funkkistyylinen asuin- ja liikerakennus.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har klar bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde. Vid eventuella saneringar kunde man eftersträva en ursprunglig fasadbehandling dvs. rappid yta och fönster, dörrar och balkonger uppvisar funkiselement som är värda att ta fast på.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on selvä rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo. Mahdollisissa saneerauksissa tulisi pyrkiä alkuperäisen julkisivumateriaalin, rappauksen, käyttöön ja tyyppillisten funkkistyylisten ikkunoiden, ovien ja parvekkeiden säilymiseen.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggrätten utökas med 180 m2vy. På tomten finns 530 m2vy oförbrukad byggrätt. Möjligheter skapas för utbyggnad av byggnaden och placering av tilläggsbyggande genom en ny byggnadsruta. Användningsändamålet ändras till AP, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och verksamheten kan fortsätta trots skyddet.	Rakennusoikeutta korotetaan 180 k-m2:llä. Tontilla on Käyttämätöntä rakennusoikeutta 530 K-m2. Mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen ja uuden lisärakentamisen sijoittuminen uudella erillisellä rakennusruudulla. Käyttötarkoitus muutetaan AP, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
4-1	20	Herrmans, Köpmansgatan23 Villaliknande bostadsbyggnad, uppskattningsvis från 1910-talet. Herrgårdslignande stilelement med jugend- och klassicistiska detaljer.	Herrmans, Kauppiaankatu 23 Arviolta 1910-luvulta peräisin oleva huvilamainen asuinrakennus. Tyyllisesti kartanomaisia piirteitä jugend- ja klassistisilla yksityiskohdilla.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbeteckning i delgeneralplanen 1998. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Byggrätten utökas med 140 m2vy. På tomten finns 570 m2vy oförbrukad byggrätt. Den oförbrukade byggrätten placeras noggrannare på tomten genom en separat byggnadsruta så att byggrätten kan utnyttjas enligt användningsändamålet. Användningsändamålet ändras till AP, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och boendet kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennusoikeutta korotetaan 140 k-m2. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 570 k-m2. Käyttämätön rakennusoikeus sijoitetaan tontille tarkemmin erillisellä rakennusruudulla mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Käyttötarkoitus muutetaan AP, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
29-8		Chicago bad, Chicagogatan 4 Funkisbyggnad som fungerat som allmänt bastu, uppskattningsvis från 1930- eller 1940-talet. Det finns ingen information om vem har ritat byggnaden.	Chicago bad, Chicagonkatu 4 Arviolta 1930 tai 1940 –luvulta oleva yleisenä saunana toiminut funkkis-rakennus. Suunnittelijasta ei ole tietoa.	Byggnaden bör eventuellt skyddas enligt med inventering. Byggnaden är ett ståtligt exempel på äldre bebyggelse nära stadskärnan. Byggnaden har kulturhistoriskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Komea esimerkki vanhasta rakennuskannasta keskustan läheisyydessä. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista- ja kaupunkikuvallista arvoa.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
29-9		Nabogatan 28 Rappid funkisvilla, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.	Naapurinkatu 28 Vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema rapattu funkisvilla.	Byggnaden bör eventuellt skyddas enligt med inventering. Byggnaden är ett vackert exempel på gamla villor med hantverkar- eller verkstadsutrymmen. Byggnaden är ett vackert exempel på rappade funkisvillor i Karis. Del av äldre villaområde nära stadskärnan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus on esimerkki alueen vanhoista huviloista, joissa on ollut käsityöläis- ja pajatoimintaa. Kaunis esimerkki rapatuista funkkisvilloista Karjaalla. Rakennus kuuluu vanhaan huvila-alueeseen lähellä keskustaa. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
26-3	23	Läkargården, Bulevarden 19 Offentlig byggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1965 (laajennus 1970), ursprungligen för hälsovårdsverksamhet.	Läkargården, Bulevardi 19 Arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1965 (laajennus 1970) alkuperäisesti terveyskeskustoiminnoille suunnittelema julkinen rakennus.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har ett stort värde som en del av det unika arv av Hilding Ekelunds produktion som Karis erhållit och äger att förvalta. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suuri arvo osana sitä ainutlaatuista rakennusperintöä, jonka Hilding Ekelundon Karjaalle suunnitellut ja jota kaupungin tulisi vaalia. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Det är inte möjligt att placera tilläggsbyggande på tomten. Användningsändamålet förblir oförändrat. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on kaupungin omistuksessa. Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Tontille ei ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Käyttötarkoitus pysyy ennallaan. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

26-4	24	Katharinaskolan, f.d. Karis-Billnäs samskola, Nabogatan 18 Skolbyggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1942. Utbyggnader planerade av Lars Rejström 1978 och 1989.	Katariinan koulu / ent. Karis-Billnäs Samskolan, Naapurinkatu 18 Arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus, johon Lars Rejström on suunnitellut laajennuksia vuosina 1978 ja -89.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Område där objekt fastställda som byggda kulturmiljöer av riktintresse är belägna rky (Hilding Ekelunds arkitektur i Karis). Representerar en av de viktigaste byggnaderna i Karis som ritats av Hilding Ekelund. Ur stadslandskapets synvinkel är byggnaden den äldsta och mest värdefulla av de till Bulevarden och dess grönområde hörande offentliga byggnaderna. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohde rky (Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla). Edustaa yhtä Hilding Ekelundin tärkeimmistä suunnittelemissa rakennuksista Karjaalla. Kaupunkimaiseman kannalta rakennus on vanhin ja arvokkain Bulevardin varrella olevista julkisista rakennuksista. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den ursprungliga delen som ritats av Hilding Ekelund 1942 skyddas. Denna del av byggnaden har bevarats nästan oförändrad. De övriga delarna av byggnaden har genomgått även stora förändringar och utvidgningar under årens lopp. Då skyddet riktas endast till den äldsta och mest värdefulla delen av byggnaden är det i framtiden möjligt att lättare hålla byggnaden i bruk och göra ombyggnadsarbeten för ett nytt användningsändamål. En egen tomt för tilläggsbyggrätt (2000) har bildats separat från rky-området.	Alkuperäinen Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema osa suojellaan. Tämä osa rakennuksesta on säilynyt lähes ennallaan. Muut rakennuksen osat ovat vuosien saatossa kokeneet suuriakin muutoksia ja laajennuksia. Suojelun kohdistuessa vain vanhimpaan ja arvokkaimpaan osaan rakennusta, voidaan tulevaisuudessa helpottaa myös rakennuksen pysymistä käytössä ja mahdollista muuttamista uuteen käyttötarkoitukseen. Lisärakennusoikeudelle (2000) on muodostettu oma tontti erilleen rky-alueesta.
26-5	25	Gardbergs hus, Nabogatan 20 Modernt trähus i funkisstil. Ritad av rektor John Gardberg 1937. Har även klassicistiska drag. Ursprungligen planerad för bostadsbruk, numera i förenings- och kulturbruk.	Gardbergin talo, Naapurinkatu 20 Rehtori John Gardbergin vuonna 1937 suunnittelema moderni funkkistyylinen puutalo, jolla myös klassistisia piirteitä. Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu, nykyään yhdistys- ja kulttuurikäytössä.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Huset är en vacker pärla och ett exempel på en universalmänniskas förmåga att planera sitt eget hus. Trots de uppenbara klassicistiska dragen har byggnaden en klar modern funkisprägel också. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennus on kaunis helmi ja esimerkki tavallisen ihmisen taidoista suunnitella oma kotinsa. Selvistä klassisista piirteistä huolimatta rakennuksell aon myös selvä moderni funkkistyyli. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av en förening. Byggnadsskyddet stöder föreningens verksamhet. Användningsändamålet ändras till P, vilket bättre motsvarar byggnadens nuvarande användningsändamål. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yhdistyksen omistuksessa. Rakennussuojelu tukee yhdistyksen toimintaa.Käyttätarkoitus muutetaan P, joka vastaa paremmin rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
27-2	26	Villa Eriksson, Nabogatan 1 Allmoge-funkisbostadsbyggnad ritad av byggmästare H.B. Törnqvist 1938.	Villa Eriksson, Naapurinkatu 1 Rakennusmestari H.B. Törnqvistin vuonna 1938 suunnittelema kansanomaisen funkkis-asuinrakennus.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Byggnaden har ett arkitekturhistoriskt värde som ett vackert exempel på den så kallade folkliga funkisen. Till byggnaden hörde även planlagda trädgård och än i dag kan detta skönjas på den vackra gård. Tillsammans med grannbyggnader bildar de en vackert helhet vid Nabogatan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Rakennuksella on arvoa kauniina esimerkkinä kansanomaisesta funkkiksestä. Rakennukseen kuuluu myös suunniteltu puutarha, joka on vielä tänäkin päivänä hahmotettavissa kauniilla pihalla. Yhdessä naapurirakennustensa kanssa ne muodostavat kauniin Naapurinkadun kokonaisuuden. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden är i privat ägo. Byggrätten utökas med 200 m2vvy. Möjligheter skapas för utbyggnad av byggnaden eller tilläggsbyggnande. Tilläggsbyggrätten placeras på tomten så att det är möjligt att utnyttja byggrätten enligt användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennusoikeutta korotetaan 200 k-m2:llä. Mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen tai lisärakentaminen. Lisärakennusoikeus sijoitetaan tontille mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
27-1	27	Gamla apoteket, Nabogatan 3 Uppskattningsvis ritad i början av 1900-talet. Det finns ingen information om vem har ritat byggnaden. Har ursprungligen även inhyst Karis apotek. En del av de s.k. patriciervillorna, en grupp av vackra villor i Karis.	Vanha apteekki, Naapurinkatu 3 Arviolta 1900-luvun alussa suunniteltu rakennus, jossa alkujaan toiminut myös Karjaan apteekki. Suunnittelijasta ei ole tietoa. Kuuluu Karjaan ns. patriisihuviloiden tai kauniiden huviloiden ryppäeseen.	Byggnaden bör skyddas enligt med inventering. Byggnaden har redan erhållit skyddsbezeichnung i delgeneralplanen 1998. Tillsammans med grannbyggnader bildar de en vackert helhet vid Nabogatan. Portalbyggnad i början av Köpmansgatan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennuksella on suojelumerkintä jo yleiskaavassa 1998. Yhdessä naapurirakennustensa kanssa ne muodostavat kauniin Naapurinkadun kokonaisuuden. Kauppiaankadun alkupään portaalirakennus. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Byggrätten utökas med 500 m2vvy. Tilläggsbyggrätten placeras på tomten så att det är möjligt att utnyttja byggrätten enligt användningsändamålet. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Rakennusoikeutta korotetaan 500 k-m2:llä. Lisärakennusoikeus sijoitetaan tontille mahdollistaen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden hyödyntämisen. Rakennus pystytään säilyttämään ja asuminen voi jatkua suojelusta huolimatta.
6-1	28	Karis Gärd "Konsum", Köpmansgatan 13 Affärsbyggnad från 1958–1959, planerad av J. Ylihannu på Andelsbolaget Konsums egen planeringsbyrå. Planerad som kontor, varuhus samt hotell- och restaurangverksamhet för Konsum Karis.	Karis Gärd "Konsum", Kauppiaankatu 13 Vuonna 1958-59 Osuusliike Konsumin oman suunnittelutoimiston J. Ylihannun suunnittelema liikerakennus. Suunniteltu Konsumin Karjaan konttoriksi, tavarataloksi sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa varten.	Byggnaden bör eventuellt skyddas enligt med inventering. Byggnaden har genomgått olika saneringar och ombyggnader, men representerar ändå på sitt sätt sitt tidevarvs stil och affärshusideal. Bildar par med bankbyggnaden bredvid som planerades ca ett decennium senare. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus on läpikäynyt erilaisia saneerauksia ja muutoksia, mutta edustaa kuitenkin omalla tavallaan oman aikakautensa tyyliä ja liikealoihannetta. Muodostaa parin yhdessä viereisen noin 10 vuotta myöhemmin suunnitellun pankkitalon kanssa. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennuksen julkisivu sr-2	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. På grund av skyddet är parkeringsplatsnormen mindre. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Kiinteistö saa suojelun takia kevyemmän autopaikanormin. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
6-2	29	Nordeahuset, Köpmansgatan 11 Modernistiskt bankbyggnad som planerats för Helsingfors Aktie-Bank av arkitekt Carl-Olof Lindqvist 1968.	Nordean talo, Kauppiaankatu 11 Vuonna 1968 arkkitehti Carl-Olof Lindqvistin suunnittelema Helsingin Osake-Pankin tarpeisiin rakennettu modernistinen pankkirakennus.	Byggnaden bör eventuellt skyddas enligt med inventering. Byggnaden är en del av det historiska "bankhörnet" i Karis och representerar affärscentrum- och planeringsidealen för slutet av 1960-talet.Byggnaden utgör en vacker exempel på modernismens arv i stadskärnan. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennus kuuluu historialliseen Karjaan "pankkikulmukseen" ja edustaa 1960-luvun lopun liikekeskusta- ja suunnitteluihanteita. Rakennus on kaunis esimerkki modernismin perinnöstä kaupungin ytimessä. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennuksen julkisivu sr-2	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. På grund av skyddet är parkeringsplatsnormen mindre. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Kiinteistö saa suojelun takia kevyemmän autopaikanormin. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
29-6		Malmgatan 7 Ståtligt exempel på gammalt träbyggnadsbestånd från 1910- eller 1920-talet i det gamla villaområdet i närheten av kärncentrum. Det finns ingen information om vem har ritat byggnaden.	Malmikatu 7 Arviolta 1910 tai 20-luvulta peräisin oleva komea esimerkki vanhasta puurakennuskannasta vanhalla huvila-alueella ydinkeskustan läheisyydessä. Suunnittelijasta ei ole tietoa.	Byggnaden bör eventuellt skyddas enligt med inventering. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennuksella on rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.

29-4		Malmgatan 9 Bostadshus från 1933 ritad av byggmästare Artur Eklöv.	Malmikatu 9 Rakennusmestari Artur Eklövin 1933 suunnittelema asuinrakennus.	Byggnaden bör eventuellt skyddas enligt med inventering. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt- och stadsbildsmässigt värde som en del av den gamla trädbebyggelse som finns kvar längs Malmgatan. Malmgatan var en gång förbunden med trädvillaområdet i centrum.	Rakennus tulisi inventoinnin mukaan mahdollisesti suojella. Rakennuksella on rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa, osana jäljellä olevaa vanhaa rakennuskantaa Malmikadulla. Malmikatu oli aikoinaan kiinteä osa keskustan puutalovyöhykettä.		Byggnaden är i privat ägo. Det har byggts om och till byggnaden i flera etapper. Byggnaden anses som enskilt objekt inte ha ett sådant skyddsvärde att det skulle vara ändamålsenligt att anvisa det i planen.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Aikojen kuluessa rakennukseen on tehty lukuisia muutoksia ja lisärakennuksia. Katsotaan, ettei sillä yksittäisenä kohteena ole sellaista suojeluarvoa, joka tulisi kaavassa osoittaa.
28-6		Serendipity, Nabogatan 24 Byggnad som år 1919 ursprungligen färdigställd som bostadshus. Byggnaden är belägen på en central och synlig plats invid Köpmansgatan och där verkar i detta nu kafé-restaurang.	Serendipity, Naapurikatu 24 Vuonna 1919 alun perin asuintaloksi valmistunut rakennus. Rakennus sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Kauppiaankadun varrella ja siinä toimii tällä hetkellä kahvila-ravintola.	Byggnaden har inte föreslagits att skyddas i enligt med inventeringen. Byggnaden har värde för stadsbilden tillsammans med andra bostadshus längs Köpmansgatan som representerar gammalt byggnadsbestånd.	Rakennusta ei ole esitetty inventoinnissa suojeltavaksi. Rakennuksella on kaupunkikuvallinen arvo yhdessä muiden Kauppiaankadun varren vanhaa rakennuskantaa edustavien asuinrakennusten kanssa.		Byggnaden är i privat ägo. Byggnadens skick: Byggnaden är i ganska bra skick, vilket beror på att den har renoverats och ändrats mycket både på insidan och utsidan. Fasaden är monumentalt förändrad från ursprungsskicket. Ytterdörrarna är flyttade, fönstren likaså. Taket är numera plåt och inte tegel som var ursprungsmaterialet. En hel gavel är numera nästintill inbyggd av en tvåvåningstrappa som definitivt inte varit där längre än 10 år. Hela insidan av huset är omgjort även stockväggarna har visserligen byggts om eftersom en stor del har tagits bort och ersatts med stålbalkar Byggnadens användningsmöjligheter: Skyddsbezeichnung för byggnaden försvårar den nuvarande användningen av byggnaden som restaurang. Till exempel hälsomyndigheternas standarder kan i framtiden kräva även stora förändringar i byggnaden DET ANSES ATT SKYDDSBETECKNINGEN ÄR OSKÄLIG FÖR FASTIGHETENS ÄGARE.	Rakennus on yksityisessä omistuksessa. Rakennuksen kunto: Rakennuksen kunto on melko hyvä, mikä johtuu siitä, että rakennusta on remontoitu ja muunneltu paljon ulkoa ja sisältä. Ulko-ovien paikkaa on muutettu, kuten myös ikkunoiden. Katto on nykyisin peltiä, eikä tiiltä, kuten alkuperäisesti. Yksi päätyjulkisivuista on nykyään peitetty melkein kokonaan rappukäytävällä, joka ei ole 10 vuotta vanhempi. Koko rakennuksen sisäpuoli on uusittu, myös hirsiseinät, joista osa on korvattu teräspaikkeilla. Kiinteistön käyttömahdollisuudet: Rakennuksen suojelumerkintä häittää sen käyttämistä nykyisessä käyttötarkoituksessaan ravintolana. Esimerkiksi terveysviranomaisten vaatimat standardit saattavat vaatia suuriakin muutoksi tulevaisuudessa rakennukseen. KATSOTAAN, ETTÄ RAKENNUKSEN SUOJELUMERKINTÄ ON KIINTEISTÖN OMISTAJALLE KOHTUUTON.
2-1	32	”Lekstuga” som hör till Labyrintens daghem, Dalgatan 11 Kan antas vara planerad av Hilding Ekelund i samband med Labyrinten eftersom byggnaden har drag som är typiska för planeraren.	Lastentarha-Labyrinttiin kuuluva ”Leikkimökki”, Laaksokatu 11 Voidaan olettaa olevan Labyrintin suunnittelun yhteydessä Hilding Ekelundin suunnittelema, koska siinä on suunnittelijalle tyypillisiä piirteitä.	Byggnaden har skild nämnt i inventering. Byggnaden hör ihop med daghem och des miljö. Byggnade har stadsbildsmässigt värde.	Rakennus on erikseen mainittu inventoinnissa. Rakennus kuuluu yhteen päiväkodin ja sen pihapiirin kanssa. Rakennuksella on kaupunkikuvallista arvoa.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Byggnaden ägs av staden. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Rakennus on kaupungin omistuksessa. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
70-2		Bangatan 65 Alvar Froms köpmanngård uppskattningsvis från året 1926. På platsen har alltså säkerligen funnits en byggnad sedan 1905-1906, som sedan troligen tillbyggts och påbyggt. Eventuellt kan det ha uppförts en nybyggnad då Alvar From köpte fastigheten 1926. Vilka dessa skeden varit är oklart. Genom ändringsarbetena 1948 byggdes den gamla vindsvåningen om till dess nuvarande form och på övre våningen inreddes två bostadslägenheter. Sedan 1980-talet har byggnaden genomgått en rad olika renoveringar med olika slag av ändringar av användningsändamål.	Ratakatu 65 Alvar Fromin liiketalo, arvioilta vuodelta 1926. Paikalla on todennäköisesti ollut rakennus jo 1905 tai 1906, jota on myöhemmin laajennettu ja korotettu. Toisaalta on saatettu myös rakentaa uudisrakennus silloin kuin Alvar From osti kiinteistön 1926. Näistä vaiheista ei ole tietoa. Muutosvaiheessa 1948 rakennettiin vanha ullakkokerros uudelleen nykyiseen muotoonsa ja ylemmän kerroksen päälle sisustettiin kaksi asuinhuoneistoa. 1980-luvun jälkeen on rakennus käynyt läpi lukuisia muutostoimenpiteitä ja käyttötarkoituksen muutoksia.	En separat kompletterande inventering har gjorts för byggnaden. Den har inte föreslagits att skyddas i enligt med inventeringen. Byggnaden är en del av den modernt växande köpingen, som började utveckla i 1940-talet. Byggnaden har dock inte något större arkitektoniskt- eller landskapsmässigt värde i stadskärnan. Den ingår inte heller som en del i någon värdefull helhet inom kvarteret.	Rakennuksesta on erikseen teetetty täydennys inventointiin. Selvityksen mukaan sitä ei ole esitetty suojeltavaksi. Rakennus on osa modernia Karjaan kauppala, joka alkoi kehittyä 1940-luvulla. Sillä ei kuitenkaan ole sellaista arkkitehtoonista - tai maisemallista arvoa kaupunkikeskustassa, jotta se tulisi suojella. Rakennus ei myöskään kuulu korttelin sisäisiin merkittäviin kokonaisuuksiin.		Byggnaden har bevarats förhållandevis väl, men omfattande ombyggnads- och reparationsåtgärder har genomförts under årens lopp. Som enda representant för sin tidsepok bildar byggnaden ingen betydande helhet i kvarteret. Med tanke på förnyandet, utvecklandet och förtätandet av hela kvartersområdet är det viktigt att byggnaden kan ersättas med en ny modern bostads- och affärsbyggnad. Flytten av busstationen och de trafikarrangemang som den nya bron över järnvägen förutsätter ger upphov till ändringar i biltrafiken och gång- och cykeltrafiken längs hela Bangatan. Den nya byggnaden kan anpassas bättre till de nya trafikarrangemangen, och det utrymme som reserverats för fotgängare längs Bangatan framhävs tydligare.	Rakennus on säilynyt suhteellisen hyvin, mutta siihen on tehty mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä vuosien kuluessa. Rakennus ei yksinään aikakautensa edustajana muodosta mitään merkittävää kokonaisuutta korttelissa. Koko korttelialueen alueen uudistamisen, kehittämisen ja tiivistämisen kannalta on tärkeää voida korvata rakennus uudella nykyaikaisella asuin- ja liikerakennuksella. Linja-autoaseman siirron ja uuden rautatien ylittävän sillan tuomien liikenjärjestelyiden takia koko Ratakadun varren liikenteen ja kevyen liikenteen kulkuun tulee muutoksia. Uusi rakennus on paremmin sovitettavissa näihin uusiin liikenjärjestelyihin ja jalankululle varattu tila Ratakadun varressa selkeytyy.
7-1	33	Apotekets hus, Centralgatan 98 Ritad av arkitekt Olli Kivinen för Nordiska föreningsbanken som affärs- och bostadshus i modern stil.	Apteekin talo, Keskuskatu 98 Arkkitehti Olli Kivisen Pohjoismaiselle yhdyspankille alun perin suunniteltu modernistinen liike- ja asuinrakennus.	Byggnaden eller delar av den bör enligt inventeringen skyddas. Byggnaden tillhör de mera renodlade modernistiska byggnader i Karis centrum och på Köpmansgatan. Tillsammans med de tre övriga bankbyggnaderna i korsningen bildar byggnaden en klar helhet. Byggnaden tillhör den del av 1950- och 1960-talens modernism som bör bevaras. I synnerhet fasaderna med de för epoken tidtypiska bandfönstren och balkongernas accentuering, samt den allmänna grafiska modernismens form är värdefullt att bevara. Byggnaden har bebyggelsehistoriskt-, allmän historiskt- och stadsbildsmässigt värde.	Rakennus tai osia siitä tulisi inventoinnin mukaan suojella. Rakennus kuuluu puhdaspiirteisimpiin modernistisiin rakennuksiin Karjaan keskustassa ja Kauppiaan kadun varrella. Yhdessä kolmen muun pankkirakennuksen kanssa tässä risteyksessä, ne muodostavat selvän kokonaisuuden. Rakennus kuuluu 1950 ja 1960-lukujen modernismiin, joka tulisi säilyttää. Varsinkin julkisivut, aikakaudelle tyypillisine nauhaikkunoineen, parvekkeiden plastisuuksineen ja rakennuksen yleisine graafisine ilmeineen, ovat säilyttämisen arvoisia. Rakennuksella on rakennushistoriallista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa.	Byggnaden som skall skyddas enligt MBL 57.2 §. / MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennuksen julkisivu sr-2	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. På grund av skyddet är parkeringsplatsnormen mindre. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Kiinteistö saa suojelun takia kevyemmän autopaiKANnormin. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.

