



Beskrivning för detaljplan

4.4.2018 (berör plankartan ritn.nr. 11-18)

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Karis centrum - Köpmansgatan**

Detaljplan

Planområdet berör:

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

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

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

Med detaljplanändringen bildas:

Kvarteren 70 - 74 i stadsdel 51 samt till området hörande gatu- och grönområden.

Område för landsväg i stadsdel 71.

Utarbetare av planen Planläggnings enhet

Plan nummer 7718

Anhängig Kungörelse 8.5.2014

Behandling Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 23.4.2014 § 55
Planutkast
Planläggningsnämnden 21.12.2016 § 135
Planförslag
Planläggningsnämnden 21.3.2018 § 34

1. GRUNDUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

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

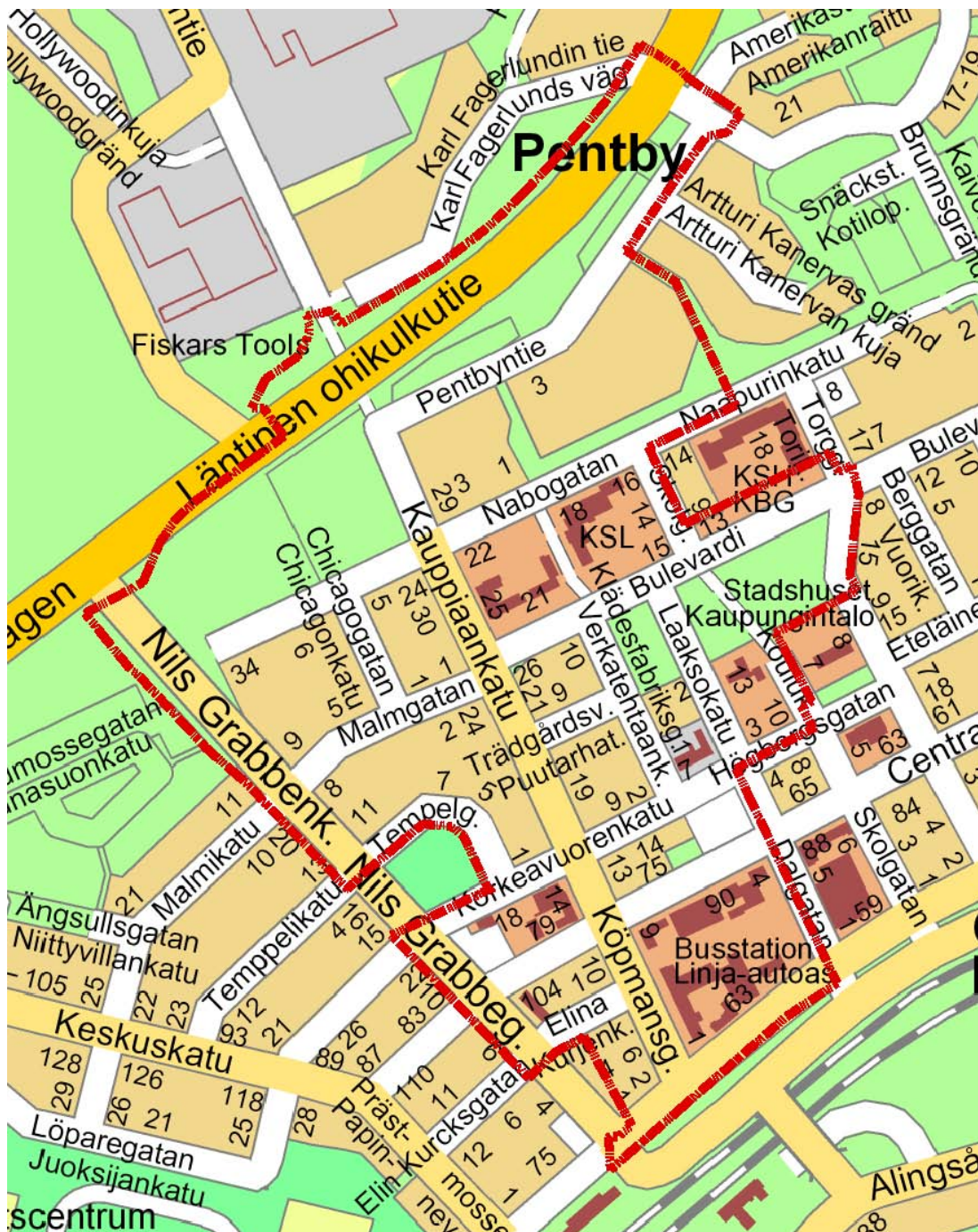


Bild 1. Planområdets gränsning med rött.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Karis centrum–Köpmansgatan.

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

1.3 Innehållsförteckning

1.	GRUNDUPPGIFTER.....	3
1.1	Planområdets läge.....	3
1.2	Planens namn och syfte.....	3
1.3	Innehållsförteckning.....	4
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor.....	5
1.5	Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen.....	5
2.	SAMMANFATTNING.....	5
2.1	Planprocessens skeden.....	5
2.2	Detaljplan.....	6
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	6
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	6
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	6
3.2	Planläggningssituation.....	8
3.3	Övriga utredningar som gäller planen.....	10
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	11
4.1	Behovet av detaljplan.....	11
4.2	Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut.....	11
4.3	Deltagande och samarbete.....	11
4.4	Detaljplanens mål.....	14
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	21
5.1	Planens struktur.....	21
5.2	Uppnående av mål i miljöns kvalitet.....	26
5.3	Områdesreserveringar.....	27
5.4	Generalplanemässig granskning.....	29
5.5	Planens konsekvenser.....	33
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	35
5.7	Namn.....	35
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	35
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	35
6.2	Schema för genomförandet.....	35
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	36

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Preliminär statistik för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen

- Detaljplanens program för deltagande och bedömning
- Planering av vägnätet för Karis centrum, rapport, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Trafiksäkerhetsplan för Raseborgs stad 2010
- Aalto-universitetet: 2 lärdomsprov om sandplanen "Sahara"
Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014
Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Referensplan (utkast): kvarter 6 OP-Karis, Arkitektbyrå Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015
- Idéplan för Karis resecentrum 2015 - 2016 Sito
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadshistorisk inventering för delgeneralplanen för Karis centrum, Anitha Prohl, 1993
- Inventering av den byggda miljön, Kim Björklund 2014
- Raseborgs stad, kommersiell utredning för Läpps område, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Trafik- och korsningsgranskning Västra omfartsvägen–Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kvarter 71 referensplan (utkast), Arkitektbyrå Minkkinen Oy 12/2016
- "Framtidskarta"- konstnärligt forskningsprojekt, Heidi Lunabba 2015-2016, rapport 2017
- Utredning om använda bygggrätter i Karis centrum området, Arkitektbyrå Minkkinen 5/2017
- Referensplan för Katarinaskolan, granskning av alternativ, Arkitektbyrå Minkkinen Oy 9/2017
- 3D-modell för Karis centrum, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Trafikplan för flyttning av Pentbyvägens anslutningsområde, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Bullerutredning för Saharaområdet, Ramboll 3/2018

2. SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Inledning och programmet för deltagande och bedömning

Detaljplanarbetet inleddes på initiativ av Raseborgs stad, i enlighet med planläggningsprogrammet som godkänkts av fullmäktige.

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

Planutkast

Planutkastet behandlades i planläggningsnämnden 23.11.2016 varefter det lades fram till påseende i enlighet med 62 § MBL och 30 § i MBF under perioden 9.1–16.2.2017. Under framläggandet ordnades ett informationstillfälle för allmänheten där man presenterade de olika lösningarna i planutkastet.

Planförslag

Efter detaljplaneutkastet utarbetas ett detaljplaneförslag. Planförslaget läggs fram av planläggningsnämnden. Vid behov ordnas ett informationsmöte för allmänheten om planförslaget. Avsikten är att planen ska läggas fram för godkännande till stadsfullmäktige under 2018.

2.2 Detaljplan

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

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kommer att genomföras i etapper för att möjliggöra markägares byggbehov. För genomförandet svarar Raseborgs stad. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning

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

Mellan den västra omfartsvägen och Bangatan bildas ett planområde som avgränsas av Nils Grabbegatan i väst och av Dalgatan och Torggatan i ost. Området för planändringen har en areal på cirka 31 ha.

Naturmiljö

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

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

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

Vegetationen i området består främst av parkliknande planteringar.

De södra delarna av planeringsområdet ligger på ett grundvattenområde. Det huvud vattentag i Karis, Landsbro, ligger cirka 1,6 kilometer nordost om planområdet.

Byggd miljö

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

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



Bild 2. Byggnadernas åldersfördelning, utdrag ur den byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015

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

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



Kuva 3. Illustration över befintlig byggnation på området.

Samhällsteknisk försörjning

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

Befolkning och arbetsplatser

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

Markägoförhållanden

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



Bild 4. Planområdets gräns med rött och mark som ägs av staden med grönt.

Tomtindelning och fastighetsregister

Största delen av tomterna har införts i Raseborgs stads fastighetsregister. Lantmäteriverket svarar för registerföringen av tomterna inom före detta Pojo kommuns område. Det område som ska planläggas införs i sin helhet i Raseborgs stads fastighetsregister i samband med planens verkställighet.

3.2 Planläggningssituation

Planer och beslut som berör planområdet

Landskapsplan

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

Etapplandskapsplan 2

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

Generalplan

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

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

Detaljplaner i området

I det område som ska planläggas gäller 25 separata detaljplaner och ändringar av detaljplaner eller delar av sådana:

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



Bild 5. Utdrag ur planesammanställningen. Planens gräns anges med rött.

Byggnadsordning

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

3.3 Övriga utredningar som gäller planen

- Planering av trafiknätet i Karis centrum, rapport, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Trafiksäkerhetsplan för Raseborgs stad 2010
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadshistorisk inventering för delgeneralplanen för Karis centrum, Anitha Prohl, 1993
- Inventering av den byggda miljön, Kim Björklund 2014
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015

- Idéplan för Karis resecentrum, Sito 2015-2016
- Trafik- och korsningsgranskning Västra omfartsvägen - Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy
- "Framtidskarta"- konstnärligt forskningsprojekt, Heidi Lunabba 2015-2016, rapport 2017
- Utredning om använda bygggrätter i Karis centrum området, Arkitektbyrå Minkkinen 5/2017
- 3D-modell för Karis centrum, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Trafikplan för flyttning av Pentbyvägens anslutningsområde, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Bullerutredning för Saharaområdet, Ramboll 3/2018

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplan

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

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

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

4.2 Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut

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

4.3 Deltagande och samarbete

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

Intressenter är åtminstone:

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

Genomförande av deltagande

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

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

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

Utkastet till detaljplan lades fram till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla, på planläggningsenheten och på stadens webbplats under perioden 9.1–16.2.2017. Intressenterna och stadsinvånarna hade möjlighet att skriftligt eller muntligt framföra sina åsikter om utkastet.

Planutkastet presenterades för allmänheten på ett öppet informationstillfälle 31.1.2017.

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

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

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

Växelverkan

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

Framtidskarta

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

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

Under projektet har jag jobba med tre olika verkstadsformat.

1. Verkstad:

Medborgarmöte kring stadsplanen 27.10 2015

Verkstäder med elever våren 2016:

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

Verkstaden var en vandring i staden som avslutades med att deltagarna fick berätta om sina tankar genom att placera sig på en stor karta över centrumområdet. Verkstaden undersökte deltagarnas förhållande och känslomässiga band till olika platser, de gav också möjlighet att komma med spontana förslag på förändringar. Materialet från verkstäderna visades en installation på Karis Bibliotek.

2. Verkstad:

Karis Högstadieskola 12.4-19.5.201

Karis Billnäs Gymnasium 14.4-19.5.2016

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

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

3. Verkstad:

Karis Bibliotek hösten 2016:

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

Verkstaden inleddes med en diskussion kring vad stadspanering är och vi gick tillsammans runt i centrumområdet och diskuterade olika platser som väckte känslor eller funderingar och samtidigt presenterades hur förslaget för det aktuella området ser ut. Deltagarna valde parvis en plats som de ville göra ett eget förslag för. Till slut fotograferade förslagen på de platser som de gällde.



Bild 6. "framtidskarta"- verkstad 2016

Idén med framtidskartans olika interaktionsmetoder var ett lyckat försök där man fick nya idéer för planläggningen. Framför allt kändes det som en tanke värd att utvecklas att aktivera barn och unga att påverka planläggningen. Idéer och önskemål som framförts på workshopparna har behandlats och en del har blivit en del av planförslaget. På grund av projektets konstnärliga perspektiv är det inte möjligt att precisera direkta referenser till en viss idé och plan. Av de idéer som framfördes för det nuvarande busstationsområdet härleddes emellertid området för lekplatsen, och kvarteren för flervåningshus som ingick i utkastsskedet har avlägsnats från förslaget.

Myndighetssamarbete

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

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

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

4.4 Detaljplanens mål

Mål som ställts upp i utgångsmaterialet:

Landskapsplan

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

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

Etapplandskapsplan 2

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

Beteckningen för området för centrumfunktioner har hävts i etapplandskapsplan 2 och ersatts med en ny beteckning för centrumfunktioner som möjliggör placering av stora detaljhandelsenheter på sammanlagt 30 000 m²my i området för Karis centrum. I etapplandskapsplanen har även en beteckning för ett område som ska förtätas lagts till i området för Karis centrum. Det område som ska planläggas ligger i sin helhet i detta område. Beteckningen för det område som ska förtätat anvisas för tätortsområdet, som stöder sig på ett hållbart trafiksystem. Området bör utvecklas mera effektivt än de övriga områdena i tätorten. Området bör stöda sig på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

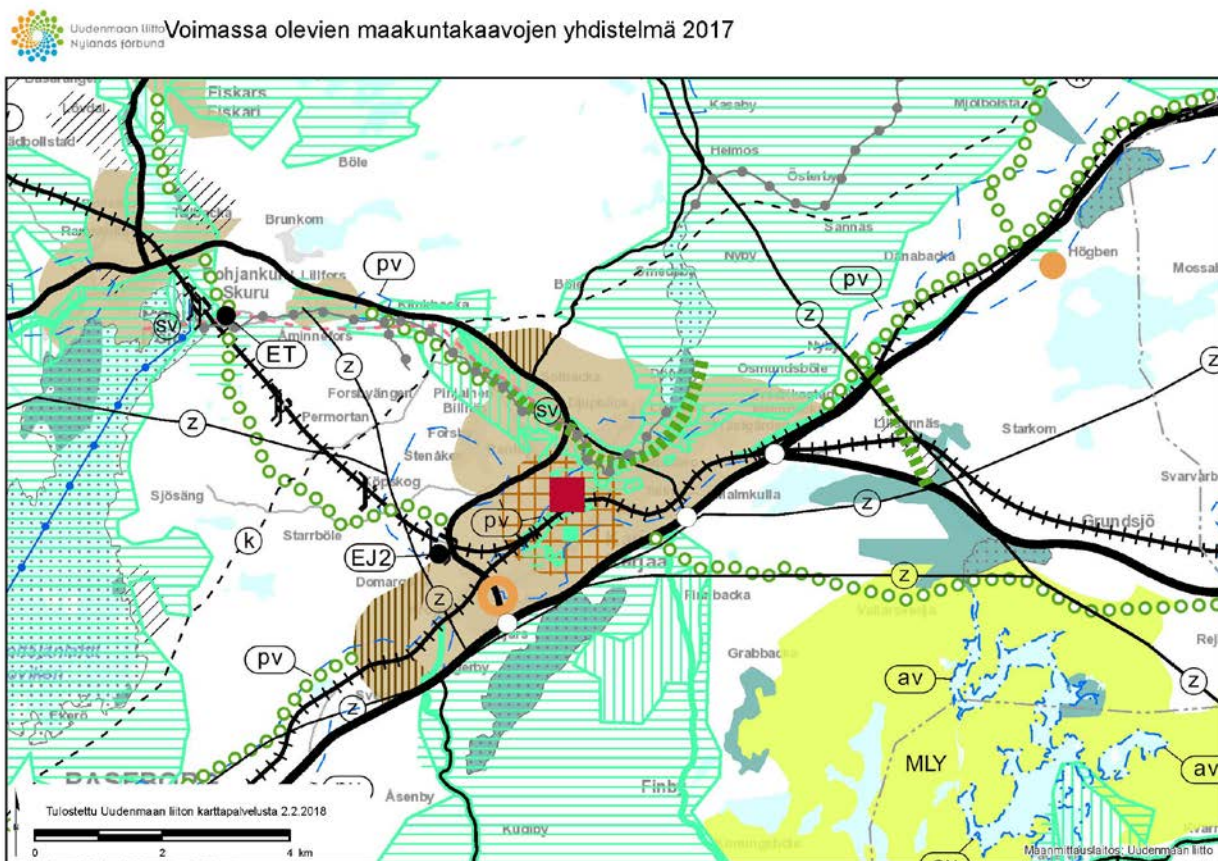


Bild 7. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna.

Generalplan

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

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

I planområdet finns även ett område för en busstation och områden för allmänna byggnader, till exempel ett område för byggnader som betjänar social- och hälsovård; Karis hälsocentral samt ett område för byggnader som betjänar undervisningsverksamhet; området för Katarina skolan.

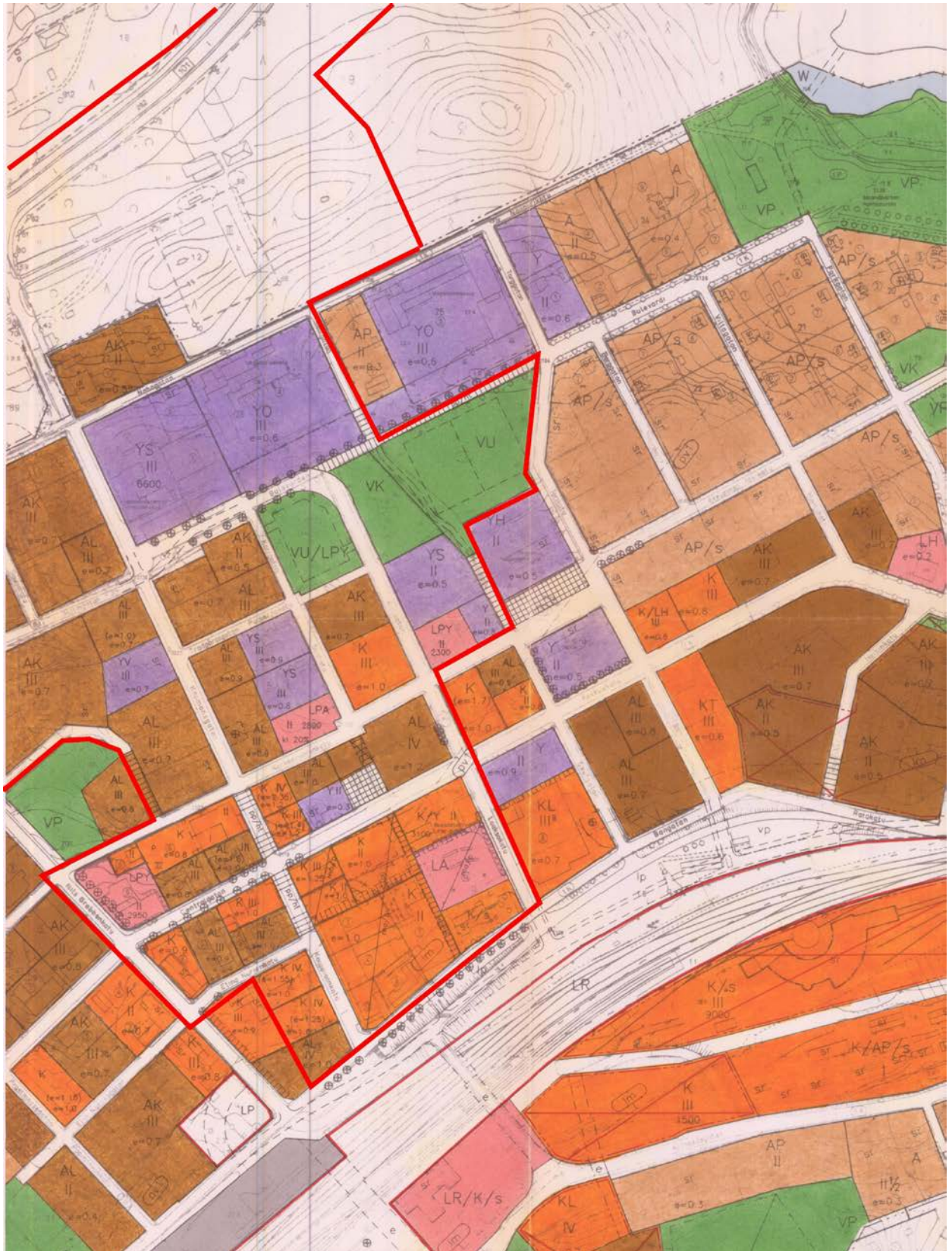


Bild 8. Utdrag ur delgeneralplanen för Karis centrum. Planens gräns anges med rött.

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

1. Villa Haga, objekt 23
2. Betel-kapellet, objekt 24

3. Tempelgatan 7, objekt 22
4. Folkets hus Rientola, objekt 25
5. Köpmansgatan 29, objekt 61

Delgeneralplanen för Karis centrum anses vara föråldrad.

Generalplanen möjliggör ingen sådan förtätning av området som anvisas i landskapsplanens bestämmelse. Utvecklingen av området på ett mera effektivt sätt än det övriga tätortsområdet i Karis är inte möjligt inom ramarna för den byggnadseffektivitet som tillåts i generalplanen. Den gällande generalplanen möjliggör inte heller något modernt byggande i området. Avvikelser från planens bestämmelser har gjorts redan tidigare i nyare detaljplaner (t.ex. AK 937-72 Axxell). De byggnadsskyddsbebyggelser som anvisas i generalplanen måste kompletteras och uppdateras. Förutom de 9 byggnader som föreslagits för skydd i planområdet, föreslås 23 tillägsobjekt i detaljplanen.

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

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

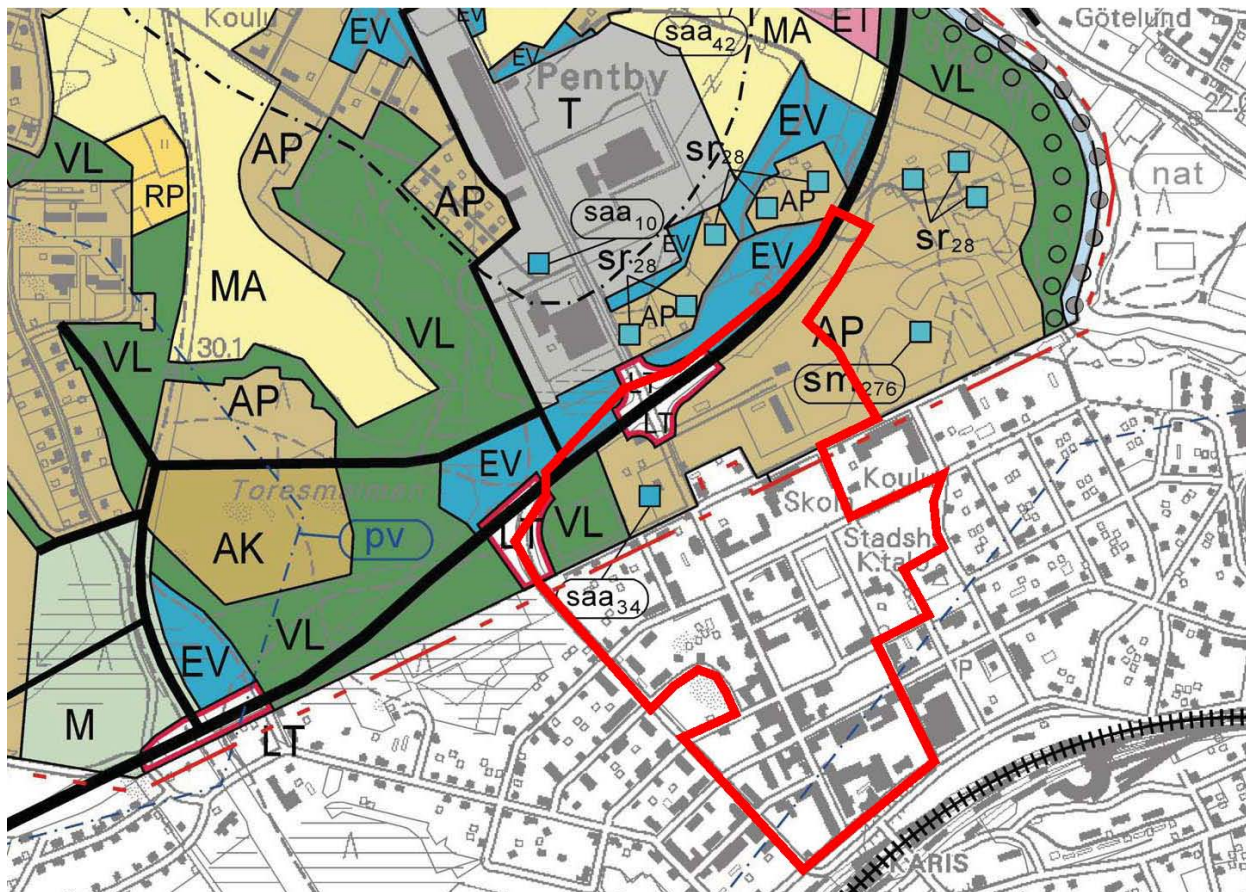
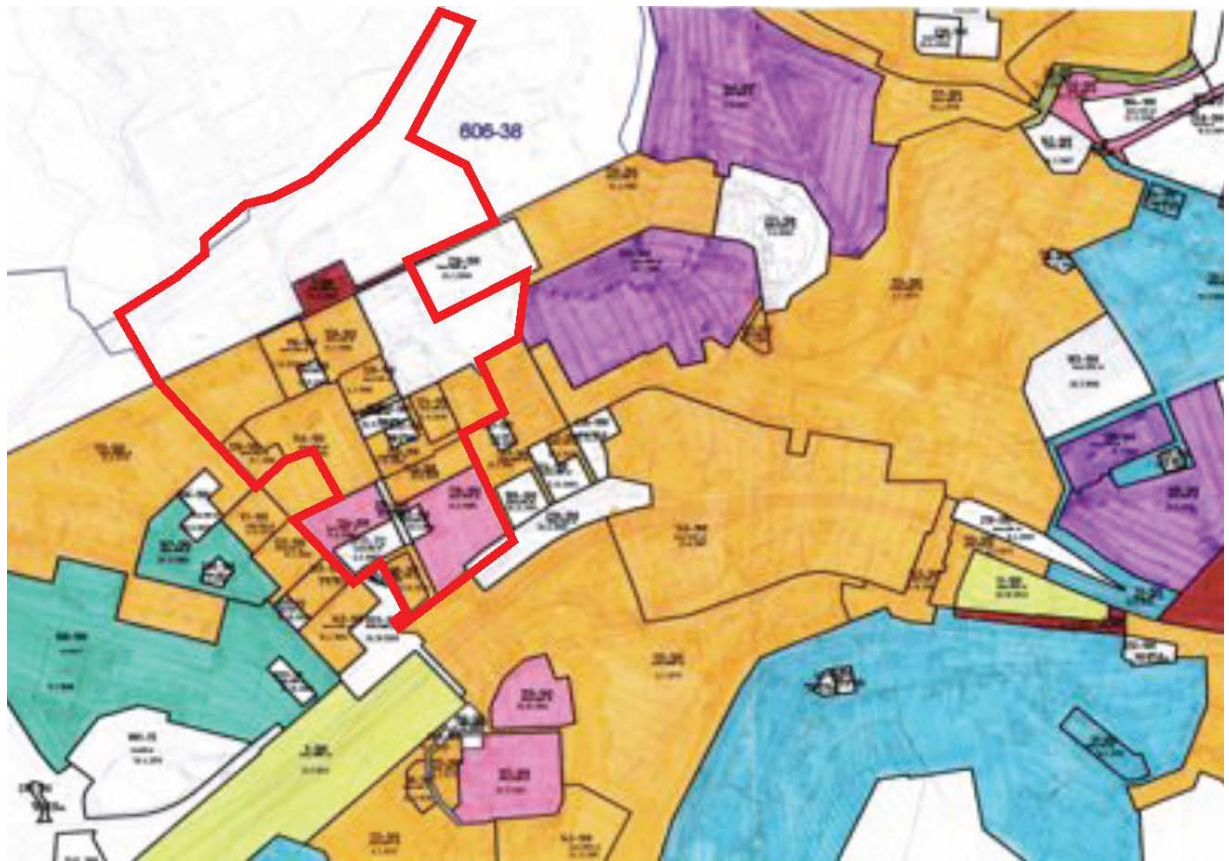


Bild 9. Utdrag ur Svartådalens delgeneralplan (Pojo). Planens gränser anges med rött.

Mål som ställts upp av Raseborgs stad

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



FÖRKLARING

	FÄRG	STADSPLAN AV
1)	Mörkröd	Carolus Lindberg 1934
2)	Ljused	Hilding Ekelund 1941, 1945
3)	Grön	Hilding Ekelund och Birger Brunila 1951
4)	Blå	Birger Brunila 1953, 1956, 1960
5)	Orange	Lars och Mona Hedman 1965–1983
6)	Ljusröd	Plankonsult Ab, Raimo Hannula, Marjut Kivelä (1980-tal)
7)	Turkos	Finnmap, Anders Jansson 1987, 1988
8)	Violett	A-Konsult, bl.a. Staffan Lodenius 1980-talet och 1992
9)	Ofärgat	Diverse enskilda nyare planer

Bild 10. Detaljplanernas historia. Utdrag ur den byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015. Planområdets gränser anges med rött.

Mål som uppkommit under processen, preciserade mål:

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

Att öka affärsverksamheten i centrum anses även stöda den befintliga affärsverksamheten. På centrala platser, dit det anvisas nya kvarter för flervåningshus, anvisas även endera obligatoriskt eller möjligt affärsutrymme i gatuplanet.

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



Bild 11. Utdrag ur läroplan av Minna Ahtiainen: Rinnakkain. Våningsantal över befintlig byggnation.

I planen avgörs om det ska vara möjligt med serviceboende i området och om den ska koncentreras till närheten av hälsovårdscentralen. Området har nyligen fått två nya olika typer enheter (i kvarter 28 på tomt 4 och i kvarter 26 på tomt 1) som båda stöder sig på sin verksamhet på Karis hälsostation. I Saharaområdet utreds en möjlighet att bygga likadant verksamhet. I planen ges även Villa Pentbys servicehus en möjlighet att utvidga.

Lågstadieskolan i det svenskspråkiga skolcentret (Katharina skolan) behöver mer utrymmen för en ny gymnastiksal. Denna utvidgningsbehovet beaktas i planen. Placeringen av gymnastiksalen på samma tomt som skolan eller i området på den norra sidan av Nabogatan har undersökts genom en granskning av alternativ som gjorts av Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy hösten 2017. Efter granskningen kan det konstateras att tilläggsbyggnaden arkitektoniskt sett och med tanke på miljön, landskapet och byggnadsskyddet passar bättre på den norra sidan av Nabogatan.

Även med tanke på användbarheten av skolgården är det bättre att lämna utrymme för eleverna och barnens lekar på skoltomten.

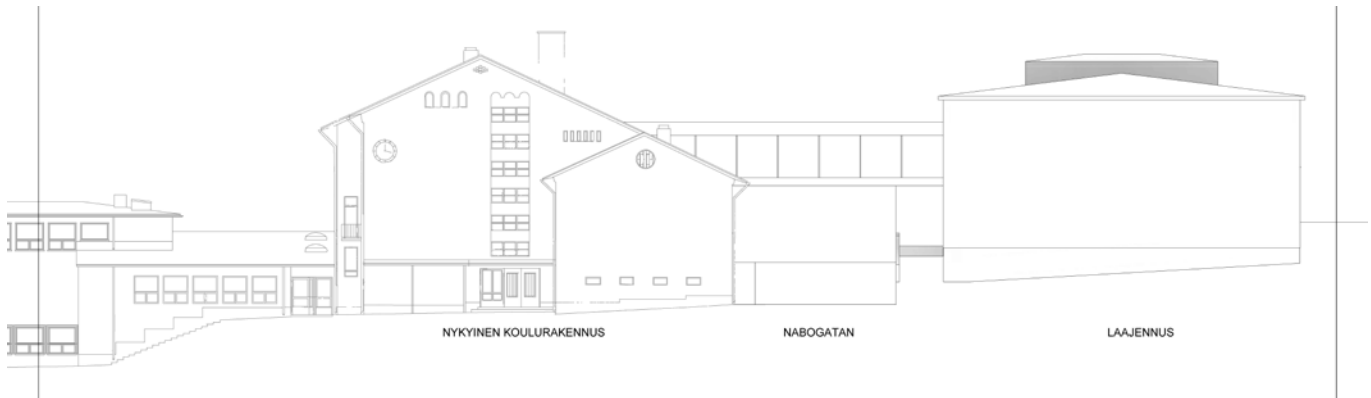


Bild 12. Alternativ A sett österifrån längs Nabogatan mot väst.



Bild 13. Alternativ B sett söderifrån från Bulevarden mot norr.

Inom planområdet finns även privata markägare som har som mål att utveckla området. Av dessa är det största projektet att utveckla kvarter 6 till ett kvartersområde för flervåningsbostadshus. Utgående från de referensplaner som markägarna låtit göra upp kommer planen att motsvara dessa mål. Markägaren önskar också att området ska förverkligas i etapper. I planen är strävan att göra det möjligt att dela upp byggandet i etapper så att det bildas åtminstone två separata helheter. I kvarter 70 finns tomt 2 som består av två fastigheter. Tomten gör det möjligt att förnya området för boende och affärsverksamhet.

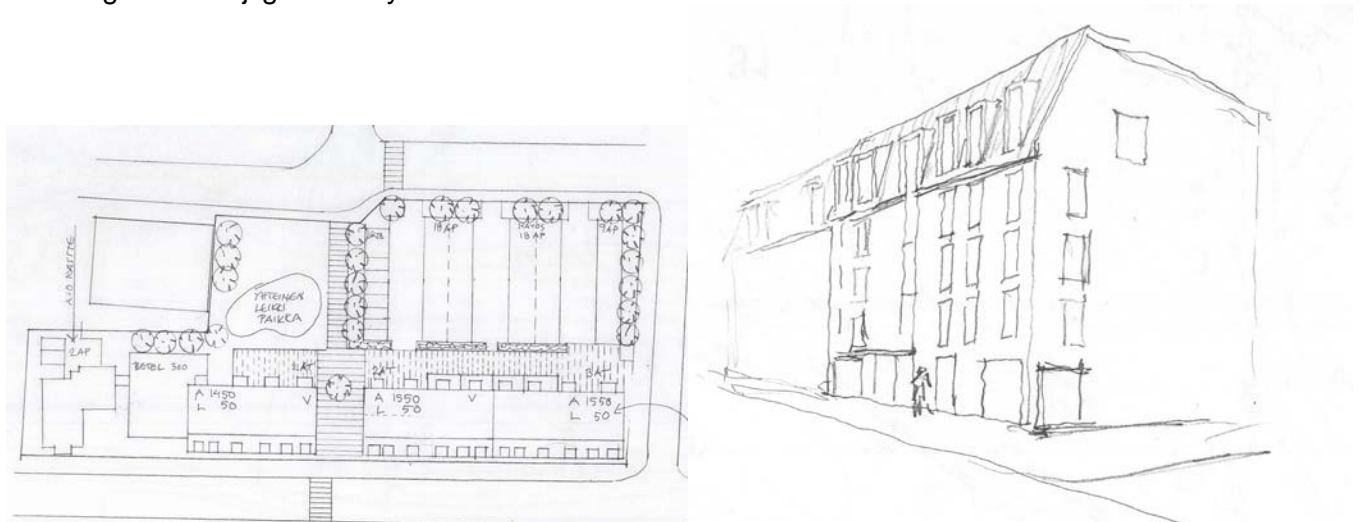


Bild 14. Referensplan för kvarter 6, Turtiainen. Till höger en vy från hörnet mellan Centralgatan och Dalgatan.

När det gäller trafiken eftersträvas tydliga lösningar i centrumområdet. I idéplanen för resecentret, som utarbetats av Sito, föreslås att busstationen förläggs helt utanför planområdet, på den södra sidan av Bangatan. I samband med att det frigörs utrymme i planområdet i centrum bl.a. genom

perrongområdena kan det lediga området planeras på ett mer övergripande sätt. I planen framhävs vikten och läget av gång- och cykeltrafikleder i samband med att stationen flyttas.



Kuva 15. Utdrag ur idéplan för Karis resecentrum, Sito (2015-2016).

Även betoningen av Köpmansgatan som promenadgata och dess förhållande till Centralgatan och Högbergsgatan görs tydligare i planen. Utvecklingen av trafiken i skolområdet på den norra sidan av centrum har blivit en viktig del av granskningen av gatunätet i planområdet. Redan i tidigare planer för Karis centrum har man diskuterat möjligheterna att skapa ett stort campusområde genom vilket biltrafik inte skulle tillåtas. Av denna orsak har det planerats att Buleverden ska stängas av för fordonstrafik vid skolorna. Gångförbindelser har förbättrats och egna rutter och hållplatser har planerats för skolskjutstrafiken på egna sidogator. För att kunna granska trafiken i området på ett övergripande sätt har de stora parkområdena på den södra sidan av Bulevarden tagits med i planen. När det gäller områdesreserveringar för trafiken sker undersökningen av området i samarbete med Raseborgs gatuplanering.

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

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

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planområdet i Karis centrum uppdateras och kompletteras med bostads- och affärsbyggnade. Befintliga detaljplaner ändras så att de bättre motsvarar dagens behov. På detta sätt blir det även möjligt att bevara och utveckla området som bostadsområde och som centrum för offentliga och kommersiella tjänster. I planområdet finns även parker och grönområden som ansluts till varandra med gång- och cykelleder. Avsikten är att bilda ett stadsliknande närreklamationsnät.



Bild 16. Visualisering av Karis centrum 3D, FCG 2017. De största nya byggnadsvolymererna är markerade på bilden med ljusbrunt.

Dimensionering

I förslaget till detaljplan anvisas cirka 33 500 v-m² byggrätt för nytt bostadsbyggnade. Utöver det anvisas 9 700 v-m² nytt eller ersättande byggnade för arbetsplatser och handel. Det befintliga och kompletterande byggandet är sammanlagt 81 800 v-m² när det gäller bostadsbyggnade. Detta innebär cirka 1000 invånare i området (1 inv./80 v-m²).

Folkmängd

Enligt förslaget kommer det att finnas cirka 1000 invånare i området. Av dessa kommer cirka 340–420 invånare att bo i de nya bostadskvarteren. I det nya och kompletterande byggandet består bostäderna främst av lägenheter i flervåningshus. Våningsytan för bostadsbyggnandet i området har i planförslaget fastställts till cirka 33 500 v-m². Det slutliga invånarantalet beror på storleken av de enheter som byggs och av bostadsfördelningen. De största våningskvadratmetrarna för bostadsbyggnandet har placerats i de norra delarna i planområdet, i det så kallade Saharaområdet. Om det serviceboende som möjliggörs av planen genomförs för området i fråga kan det uppskattade invånarantalet i planområdet även vara mindre.

Trafik

Trafikarrangemangen i planområdet ändras i de södra delarna av området och påverkar främst endast busstrafiken då resecentrumfunktionerna flyttas från området framför Fokushuset till den södra sidan av Bangatan. Det nya gatuområdet Oscar Forsströms gata betjänar främst endast den interna trafiken i kvarteren 7, 70 och 71 och trafiken till den service som erbjuds i området.

Trafikarrangemangen i den norra delen av planområdet ändras då anslutningen från Pentbyvägen till Västra omfartsleden flyttas. Den nuvarande anslutningen ändras till en gata för gång- och cykeltrafik och den nya anslutningen anvisas cirka 100 meter österut från den norra ändan av Köpmansgatan.

Trafikarrangemangen för Bulevarden och Dalgatan ändras. Bulevarden ändras till en gata för gång- och cykeltrafik längs med hela skolcampuset. Biltrafiken styrs till gator runt skolområdet och för trafiken till och från skolorna reserveras mer gatuutrymme längs Torggatan mot parken. I planen ändras den norra delen av Dalgatan till en gata för gång- och cykeltrafik och biltrafiken styrs från Dalgatan via Trädgårdsgatan till Felix Froms gata.

Gång- och cykellederna i området har ökats och i planen granskas möjligheten att placera trottoarer längs gatorna.

Arrangemangen för gång- och cykeltrafiken i den västra ändan av Nabogatan blir tydligare. Nils Grabbegatan får en utvidgning mot Saharaområdet. Området är avsedd för en förbindelse för gång- och cykeltrafik för tunneln under omfartsvägen. Under Nils Grabbegatan anläggs en ny förbindelse för gång- och cykeltrafik till Röd mossens område.

Mellan kvarteren 7 och 70 bildas en ny gata för gång- och cykeltrafik, Hille Finnbergs gränd. Den befintliga leden som används av fotgängare framhävs och förbättras då den får gatustatus i planen.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser har vuxit och växer fortfarande i planområdet. Gamla allmänna parkeringsområden försvinner till följd av nytt byggande och ny verksamhet i området kräver fler nya parkeringsplatser.

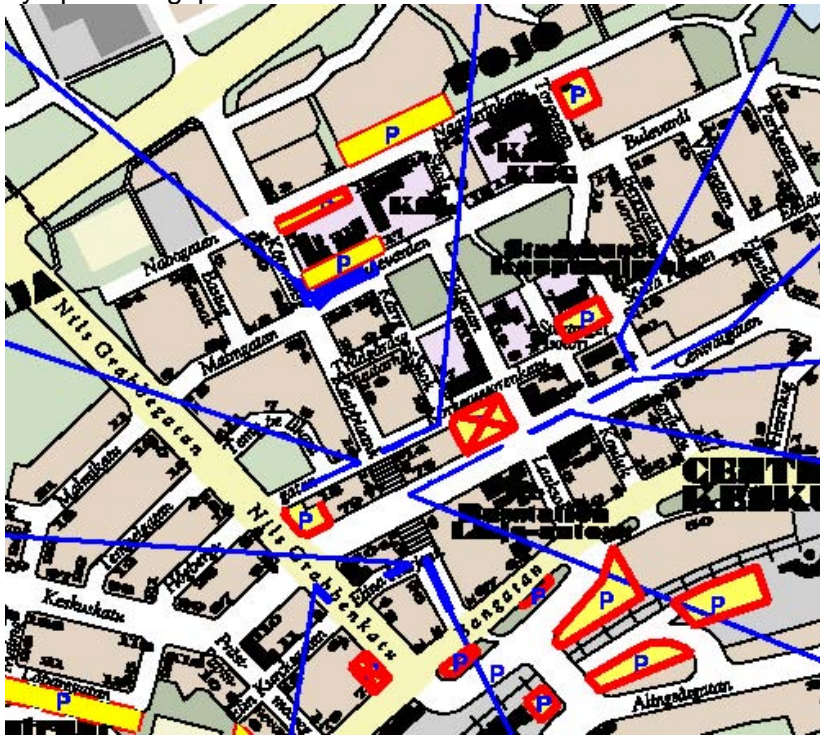


Bild 17. Utdrag över parkeringsområden i KON-INS trafikutredning för Karls centrum (2009). Situationen är så gott som oförändrad för parkeringen i samband med beredningen av planen.

Det finns gott om parkering längs gatorna i planområdet och på grund av en rymlig dimensionering av gatorna möjliggör planen parkering längs gatorna även i fortsättningen.

Den parkeringsdimensionering som anvisas i planen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadens skyddsbezeichnung och på det talet som anger byggnadsrätten i våningskvadratmeter. I planutkastet anvisas följande parkeringsnorm:

Minimi antal bilplatser:

- Y-, YS- och YO kvartersområden: 1bp/150 v-m2
- AK- kvartersområden: 1 bp/85 v-m2, minst 0,8 bp/bostad.
1 bp/170 v-m2 i byggnad med sr- beteckning
- AP- och AO- kvartersområden: 2 bp/bostad.
- K-, KL-, K-1-, P- kvartersområden, och butiksutrymmen inom AK-kvartersområdena:
bostadsutrymme: 1 bp/85 v-m2, minst 0,8 bp/bostad.
1 bp/170 v-m2 i byggnad med sr- beteckning
affärsutrymme: 1 bp/ 50 v-m2
1 bp/100 v-m2 i byggnad med sr- beteckning
kontorsutrymme: 1 bp/80 v-m2
1 bp/160 v-m2 i byggnad med sr- beteckning

Med butiksutrymme avses affärs- och kontorsutrymmen.

Tanken är att den separata parkeringsnormen för skyddade byggnader ska främja bevarandet och renoveringen av skyddade byggnader.

I hela planområdet är det utöver den tomtspecifika byggrätten möjligt att bygga konstruktioner som betjänar förvaring av bilar i förhållande till den byggnadsyta som anvisas för dem.

Till planområdet anvisas fyra LPA-områden (kvartersområde för bilplatser). I områdena är det möjligt att placera ett sådant antal parkeringsplatser som krävs för separat anvisade bostadskvarter och närliggande affärsfunktioner.

Två LPY-områden (kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar) betjänar det allmänna parkeringsbehovet i området och på dem är det möjligt att även placera ett sådant antal parkeringsplatser som krävs för kvarteren i närområdet. På LPY-områden är det möjligt att bygga en anläggning i två våningar, och om parkeringsanläggningarna förverkligas kommer antalet parkeringsplatser i områdena i fråga att fördubblas.

Arbetsplatser

Av de nuvarande arbetsplatserna i planområdet finns största delen i kvartersområdena för offentlig service och affärsbyggnader. Affärsutrymmen som reserverats på nedre våningen till de nya flervåningsbostadshusen i planområdet gör det även möjligt att skapa några nya arbetsplatser. Till de norra delarna av planområdet (området för Sahara) har det planlagts ett AK-kvartersområde där det även är tänkbart att placera serviceboende. Detta skulle även föra med sig fler arbetsplatser till området. I kvarteren 6, 7 och 55 bör det enligt planbestämmelserna även placeras affärslokaler i gatuplanet i de nya bostadshusen mot Köpmansgatan och Centralgatan. I planområdet finns byggnader som ägs av staden och andra offentliga aktörer: Fokushuset, Grabbegården, Fixhuset och Villa Haga. Utvecklingen av dem och antalet arbetsplatser beror på nya aktörer och eventuella nya ägare.

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

Service

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

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

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

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

De största dagligvarubutikerna i Karis centrum ligger alldeles vid planens gräns i den sydöstra delen av området. Kärnan för det kommersiella centrumet i Karis finns längs Köpmansgatan. Längs gatan finns affärslokaler i nästan varje flervåningsbostadshus. Strävan är att planen ska bevara butikerna och även möjliggöra nya butiker. Längs gatan anvisas affärslokaler i gatuplanet i flervåningsbostadshus endera som tvingande eller möjliggörande bestämmelser. I nedre våningen till de nya flervåningsbostadshusen längs Bangatan och Centralgatan finns också obligatoriskt affärsutrymme.

Resecentret (busstation, taxi och Matkahuolto) som betjänar i Karis centrum har funnits i Fokus fastighet och i dess omedelbara närhet. Enligt den utredning som gjorts under planarbetet (idéplan för Karis resecentrum, 2015–2016, Sito) är avsikten att placera reseservicen på den södra sidan av Bangatan, vilket gör att Fokus kvarter frigörs för annat offentligt servicebruk. Resecentrets läge och funktion har avgjorts i en egen plan: Resecenterområdet i Karis, ändring av detaljplan.

Liiketilat Karjaan keskustassa 2008

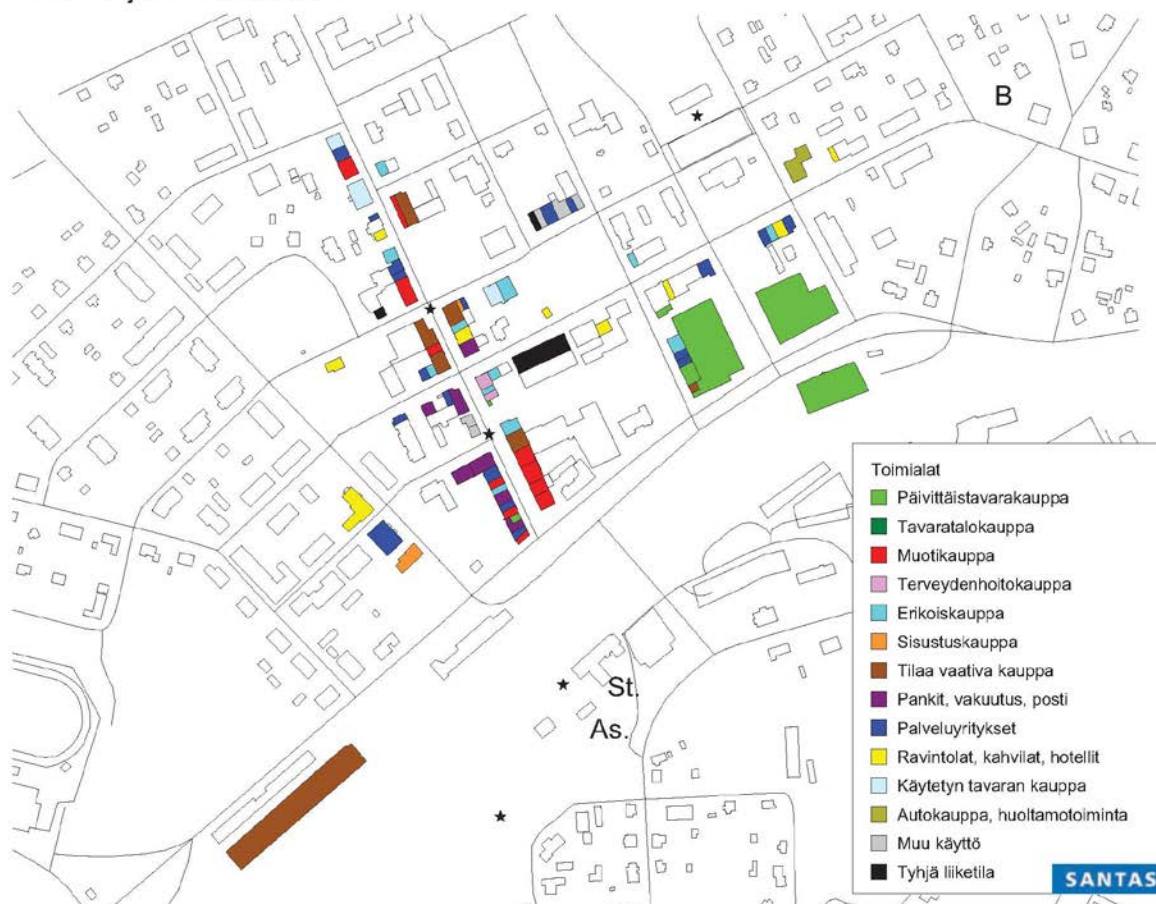


Bild 18. Affärslokaler i Karis centrum 2008, utredning av Nylands förbund: Dimensioneringen av handels servicenät och konsekvensbedömning, etappplansplan 2 för Nyland.

Skyddsobjekt

I området för detaljplanen finns ett område som definierats som en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY-objekt), Hilding Ekelunds arkitektur i Karis, som har avgränsats separat på plankartan. Beteckningen berör området för Karis-Billnäs Samskolas område (numera Katarina skolan). Objektet är en skolbyggnad som planerats av Hilding Ekelund 1942. Byggnaden representerar en av de viktigaste byggnader som Hilding Ekelund planerat i Karis. Planen gränsar dessutom till ett annat likadant område, Karis gamla stadshus.

I området för detaljplaneändringen finns 32 byggnadsskyddsobjekt som är värdefulla för byggnadshistoriskt-, kulturhistoriskt- eller stadsbildsmässigt:

- **sr (1)**, Villa Haga, Jugendhus från 1909 som ursprungligen byggdes som bank.
- **sr (2)**, Fokushuset, offentlig byggnad från 1970-talet med moderna drag
- **sr (3)**, affärs- och bostadsbyggnad på den viktigaste platsen i centrum. Ritad av arkitekt Lars Rejström 1959. Tillsammans bildar objekten sr-4 och sr-5 en enhetlig rad av affärs- och bostadshus från 1950-talet och ett sammanhållet stadslandskap.
- **sr (4)**, affärs- och bostadsbyggnad som ritats 1950 av arkitekt V.J. Leino.
- **sr (5)**, Andelsbankens hus, ritad av arkitekt V.J. Leino 1951 som representerar den tidens affärs- och bankarkitektur. Utbyggd senare i flera skeden.
- **sr (6)**, Grabbegården, byggnad som planerats till textilfabrik av Lars Rejström, uppskattningsvis från 1950-talet
- **sr (7)**, Karis sparbankshus, ritad av Erik Lindroos 1948. En av de mest centrala och viktigaste affärs- och bankbyggnaderna, som en del av "bankhörnet".
- **sr (8)**, Betel, uppskattad till 1900- eller 1910-talet. Evangeliska frikyrkans Betel-församlings kyrkbyggnad.
- **sr (9)**, Köttkontrollen, offentlig rödtegelbyggnad, ritad av H.B. Törnqvist 1931. Byggdes ursprungligen som kött- och mjölkkontroll.
- **sr (10)**, daghemmet Labyrinten, Karis köpings första kommunala daghem. Ritad av Hilding Ekelund 1959/67.
- **sr (11)**, Tornet, en byggnad i rödtegel som ursprungligen planerades som transformatorbyggnad. Uppskattad till 1920- eller 1930-talet.
- **sr (12)**, Froms hus/Fixhuset, fabriks- och kontorsbyggnad ritad av byggmästare Levi Backman 1942. Senare utbyggnader har förverkligats i den ursprungliga funkisstilen.
- **sr (13)**, klassisk träbyggnad uppskattad till 1920-talet. Som bostadsbyggnad representerar den väl en gammal trädgårdsköping.
- **sr (14)**, Enströms, en av de äldsta bevarade byggnaderna och affärsbyggnaderna i Karis centrum. Byggnaden med dess sido- och uthusbyggnader är en värdefull småstadshelhet.
- **sr (15)**, byggnadens trästomme uppskattningsvis från 1910- eller 1920-talet. Det bäst bevarade gamla affärshuset längs Köpmansgatan.
- **sr (16)**, Rientola, föreningshus i trä byggt 1916/1917. Folkets hus som har ett politiskt-, förenings- och kulturhistoriskt värde.
- **sr (17)**, Affärsbyggnadshelhet i funkisstil, ursprungligen planerad av arkitekt B. Lindgrén 1939 och utbyggd senare. Och rappad senfunktionalistisk uthusbyggnad ritad av Rainer Holmström.
- **sr (18)**, Tempelgatan, klassisk stenvilla från 1928.
- **sr (19)**, bostads- och affärsbyggnad, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.
- **sr (20)**, Herrmans, villaliknande bostadsbyggnad, uppskattningsvis från 1910-talet. Herrgårdsliknande stilelement med jugend- och klassicistiska detaljer.
- **sr (21)**, Chicago bad, funkisbyggnad som fungerat som allmänt bastu, uppskattningsvis från 1930- eller 1940-talet.
- **sr (22)**, rappad funkisvilla, ritad av byggmästare Artur Eklöv 1938.
- **sr (23)**, Läkargården, offentlig byggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1965, ursprungligen för hälsovårdsverksamhet.
- **sr (24)**, Katharinaskolan, f.d. Karis-Billnäs samskola, skolbyggnad ritad av arkitekt Hilding Ekelund 1942. Utbyggnader planerade av Lars Rejström 1978 och 1989. Representerar en av de viktigaste byggnaderna i Karis som ritats av Hilding Ekelund.
- **sr (25)**, Gardbergs hus, modernt trähus i funkisstil. Ritad av rektor John Gardberg 1937. Har även klassicistiska drag. Ursprungligen planerad för bostadsbruk, numera i förenings- och kulturbruk.

- **sr (26)**, Villa Eriksson, allmogefunkisbostadsbyggnad ritad av byggmästare H.B. Törnqvist 1938.
- **sr (27)**, Gamla apoteket, uppskattningsvis ritad i början av 1900-talet. Portalbyggnad i början av Köpmansgatan. Har ursprungligen även inhytt Karis apotek. En del av de s.k. patriciervillorna, en grupp av vackra villor i Karis
- **sr (28)**, Karis Gård "Konsum", affärsbyggnad från 1958–1959, planerad av J. Ylihannu på Andelsbolaget Konsums egen planeringsbyrå. Planerad som kontor, varuhus samt hotell- och restaurangverksamhet för Konsum Karis. Representerar tidens stil och affärshusideal
- **sr (29)**, Nordeahuset, modernistiskt bankbyggnad som planerats för Helsingfors Aktie-Bank av arkitekt Carl-Olof Lindqvist 1968. Byggnaden är en del av det historiska "bankhörnet" i Karis och representerar affärscentrum- och planeringsidealen för slutet av 1960-talet.
- **sr (30)**, Malmgatan 7, ståtligt exempel på gammalt träbyggnadsbestånd från 1910- eller 1920-talet i det gamla villaområdet i närheten av kärncentrum.
- **sr (31)**, Serendipity, byggnad som år 1919 ursprungligen färdigställdes som bostadshus. Byggnaden är belägen på en central och synlig plats invid Köpmansgatan och där verkar i detta nu kafé-restaurang. Byggnaden har värde för stadsbilden och landskapet tillsammans med andra bostadshus längs Köpmansgatan som representerar gammalt byggnadsbestånd.
- **sr (32)** "lekstuga" som hör till Labyrintens daghem. Kan antas vara planerad av Hilding Ekelund i samband med Labyrinten eftersom byggnaden har drag som är typiska för planeraren.

Siffran efter sr-beteckningen hänvisar till plankartans objektsnumrering.

I detaljplanen definieras dessutom två enhetliga områden där miljön ska bevaras. Tomterna 1 och 2 i planens kvarter 27 och tomten 6 i kvarter 26 bildar ett område som får beteckningen AO/s i planen. Hela kvarter 2 anvisas dessutom med beteckningen /s i planen. I bestämmelsen konstateras att det inte är tillåtet att riva bostadsbyggnader och därtill anslutna gårdsbyggnader i området i fråga. Nya bostads- och gårdsbyggnader bör byggas så att de i fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer särdragen för de befintliga byggnaderna på området.

5.2 Uppnående av mål i miljöns kvalitet

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

I detaljplanen utvecklas strukturen och utseendet av Karis centrum. Avsikten med planen är att förstärka Köpmansgatans ställning som handelskoncentration i området. Strävan är därför att göra stadsstrukturen tätare och att utveckla staden till en mera särpräglad småstadsliknande helhet. Stadsliknande parkområden framhävs och tillgängligheten till dem förbättras för att göra dem till mötesplatser för alla stadsbor. Vid den gamla busstationen anläggs en ny stadspark vars avsikt är att fungera som mötesplats för alla människor, barn, unga, vuxna och äldre, som vistas i Karis centrum.

Trafikbullret från Karis västra omfartsled har utretts av Ramboll Oy 3/2018. Bebyggandet av Saharaområdet i kvarter 74 kommer att förbättra trafikbullerläget i den norra delen av planen. Det trafikbuller som riktas till kvarteret och närområdena kan påverkas genom placeringen av byggnaderna, indelning av byggandet i etapper i rätt ordning och genom val av byggnadsmaterial.

Enligt utredningen är prognosen för trafikmängderna avgörande, och ur bullerskyddets synpunkt nattetiden (riktvärde 45 dB på nya områden). I bullerutredningen har för trafikmängderna använts prognos för trafiksituationen nuvarande trafik +40%. Bullernivån dagtid 55 dB och nattetid 45 dB når inte till kvarterets innergårdsområden. Förbättring av bullerskyddet i området behövs inte, om kvarterets områden för vistelse och lek placeras i kvarterets inre delar.



Bild 19. Utdrag ur Bullerutredningen Ramboll 3/2018. Till vänster prognosläget år 2040 dagtid och till höger nattetid. På bilderna med orange förevisad bullernivå är större än 55 dB och med ljusgrönt större än 45 dB.

I utredningen har även mätts bullermängden riktad mot fasadytor. Enligt mätningarna bör bestämmas om inglasning av balkonger på fasader som utsätts för bullernivå över 55 dB (så att bullernivån dämpas under 55 dB). För själva fasaden på byggnaden behövs inte i planen bestämmas något isoleringsvärde, då bullernivån blir under 65 dB.

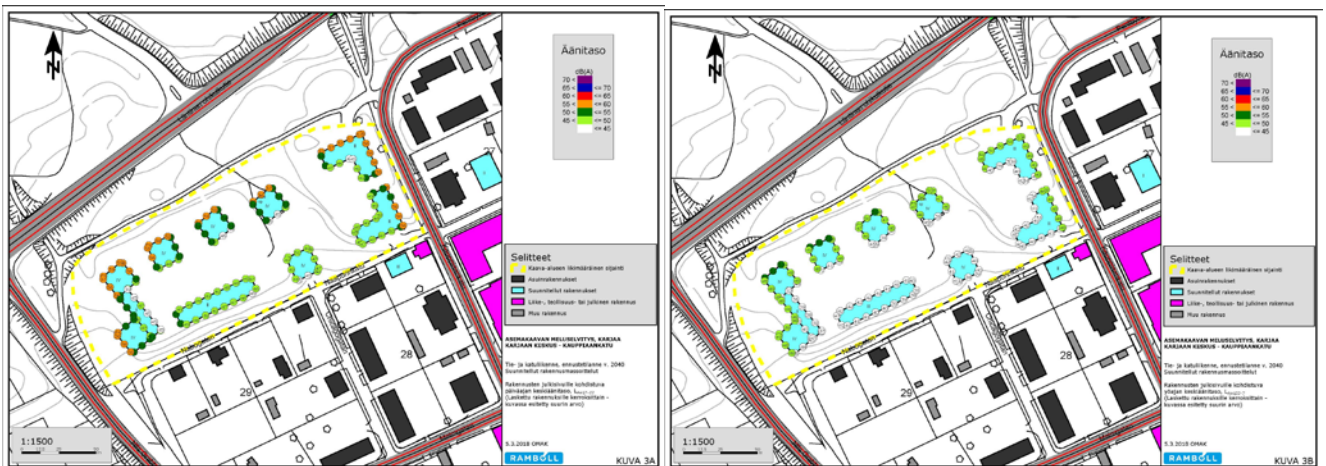


Bild 20. Utdrag ur Bullerutredningen Ramboll 3/2018. Till vänster prognosläget år 2040 dagtid och till höger nattetid. På bilderna med orange förevisad bullernivå är större än 55 dB och med mörkgrönt större än 50 dB.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområden

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

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

Nya kvartersområden för flervåningshus AK har anvisats i kvarteren 2, 4, 6, 28, 70 och 72. De största nya områdena för flervåningshus ligger i de norra delarna av området för utkastet i det nya kvarteret 74, norr om Nabogatan.

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

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

I övrigt förblir kvartersområdena för boende nästan oförändrade i planen.

Kvartersområden för affärs- och servicebyggnader (P / K / K-1 / KL):

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

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

Grabbegården på tomt 6 i kvarter 33, Fokushuset på den egna tomten 1 i det nya kvarteret 71 och Gardbergs hus på tomt 8 i kvarter 26 anvisas alla med beteckningen P – kvartersområde för servicebyggnader. Avsikten med dessa beteckningar är även att möjliggöra mångsidig användning av byggnaderna i framtiden.

Tomt 2 i kvarter 29 som är i privat ägo får den nya beteckningen P i planen. Den tidigare beteckningen AOR möjliggör inte sådan verksamhet som markägaren eftersträvar i området. Avsikten är att bygga en byggnad som betjänar idrottsföreningens verksamhet på fastigheten.

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

I planen anvisas tomt 7 (Konsumhuset) och tomt 1 (Nordeahuset) i kvarter 6 med beteckningen K-1 – kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader där bostadsandelen är högst 30 % av byggrätten. Avsikten med beteckningen är att göra det möjligt att använda de byggnader som ska bevaras på ett mångsidigt sätt i framtiden och att placera bostäder på de högsta våningarna i byggnaden.

Det nya kvartersområdet 70 i hörnet mellan Köpmansgatan och Bangatan har delats in i två olika delar. "Den gamla delen" som består av tomterna 4, 5 och 13 bevaras med samma användningsändamål i den nya planen med beteckningen K (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader). Byggrätten på tomterna har endast uppdaterats så att de motsvarar den nuvarande situationen. I planen får tomterna 6 och 7 den nya beteckningen AK (kvartersområde för flervåningsbostadshus) med obligatoriskt affärsutrymme i gatuplanet mot Bangatan och Oscar Forsströms gata.

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

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

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

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

Övriga områden

Park- och närrekreationsområden (VP / EV / VK / VU)

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

På platsen för den gamla busstationen anvisas en lekplats VK. Avsikten är att göra området till en öppen mötesplats för alla. Den noggrannare planeringen av området kommer att ske då planen vunnit laga kraft.

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

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

Parkområdena mellan Bulevarden och Karis gamla stadshus har även tagits med i planen för att trafiklösningarna runt skolcentrumet ska kunna förbättras. Parkernas användningsändamål bevaras på samma sätt som i den gällande planen och anvisas med beteckningen VU (kvartersområden för idrotts- och rekreativ service).

Allmänna vägområden, gatuområden och parkeringsområden (**LT / LPA / LPY**): Områdesreserveringen för Västra omfartsvägen har ändrats något för att platsen för den planerade nya korsningen ska passa in i området.

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

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

Promenadavsnittet av Köpmansgatan har framhävts i planen.

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

I planen anvisas ett nytt kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar (LPY) i kvarter 74. Detta gör det möjligt att bygga ett parkeringshus i två våningar på området. Det befintliga området för parkeringsanläggningar i kvarter 32 har utvidgats och byggnadsrutan har utökats. Parkeringsplatser som krävs för de närliggande kvartersområdena kan placeras i området.

Nya kvartersområden för bilplatser (LPA) har anvisats och riktats för behoven i de nya kvartersområdena för flervåningsbostadshus i kvarteren 7, 71, 72 och 74, och det befintliga parkeringsområdet i kvarter 73 riktas för behoven i kvarter 73. Det parkeringsområde i kvarter 26 som betjänar hälsvårdscentralen har fått en ny form och beteckningen LPA.

5.4 Generalplanemässig granskning

Före stadsplaneutkastet har staden utarbetat en utvecklingsbild över Karis centrum (Utvecklingsbild, Karis centrum, 2015). Utvecklingsbilden gjordes för att visa stadens vilja och riktlinjer för utveckling av Karis centrum och som stöd för detaljplaneringen, emedan den ikraftvarande generalplanen inte stöder målsättningar ställda på detaljplaneändringar. I samband med detaljplaneringen bör därför utredas inverkan på trafiken och markanvändningen för ett vidare område på generalplanenivå.

En utvecklingsbild är en generell plan för markanvändning, som ändå inte har i markanvändnings- och bygglagen avsedda rättsverkningar. Utvecklingsbilden har inte heller utarbetats som en process som liknar planläggningsprojektet där områdets invånare och andra intressenter skulle ha haft möjlighet att påverka utvecklingsbilden. I utvecklingsbilden förevisas stadsstrukturens förtättningsområden som förverkligas på lång sikt, eftersträvande tillväxtriktningar samt trafik- och grönområdesnätverk.

Beteckningar anvisade på kartorna över utvecklingsbilden är symboliska och bör inte tolkas som områdesreserveringar.

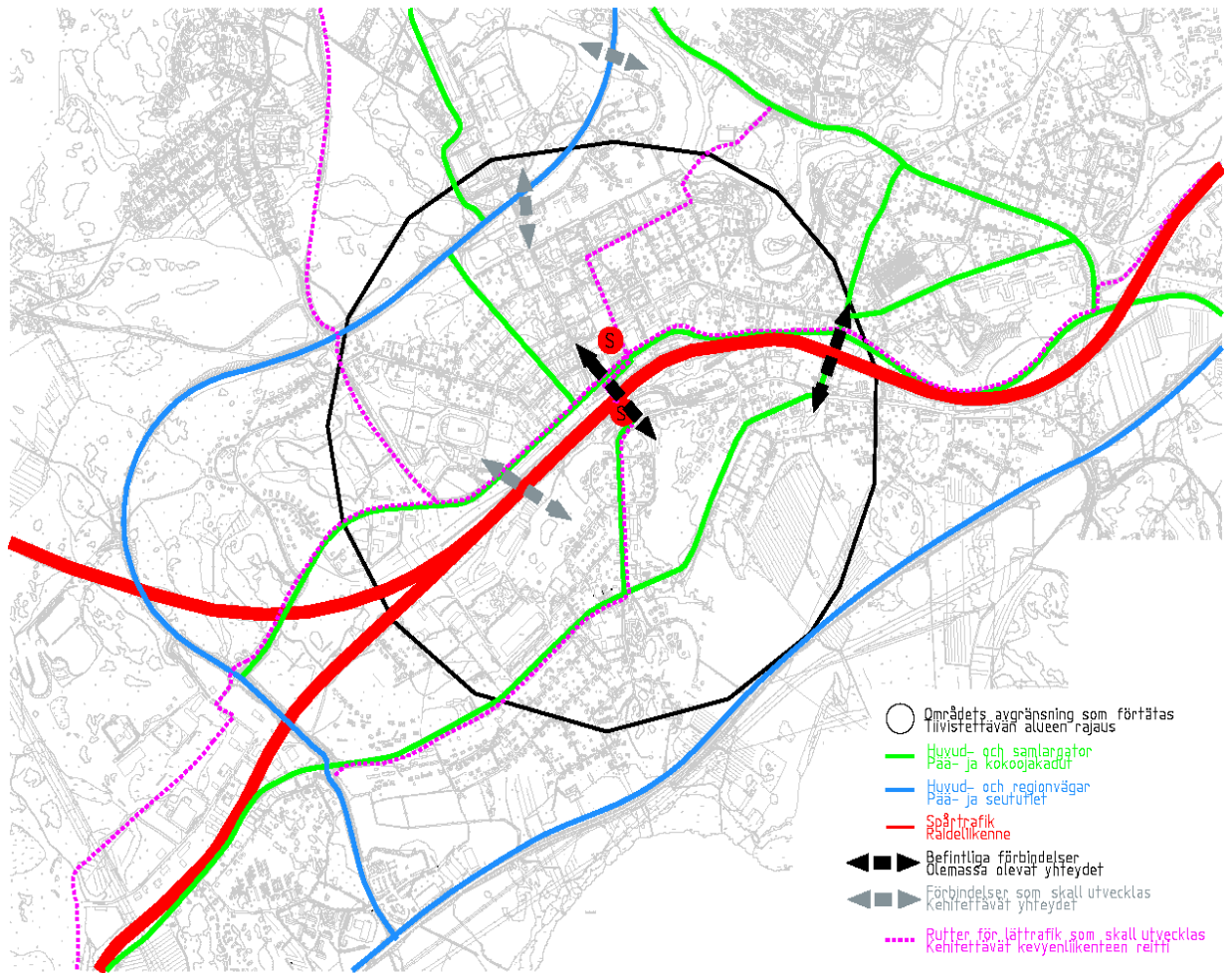


Bild 21. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 1: Utvecklingsbild över trafiken.

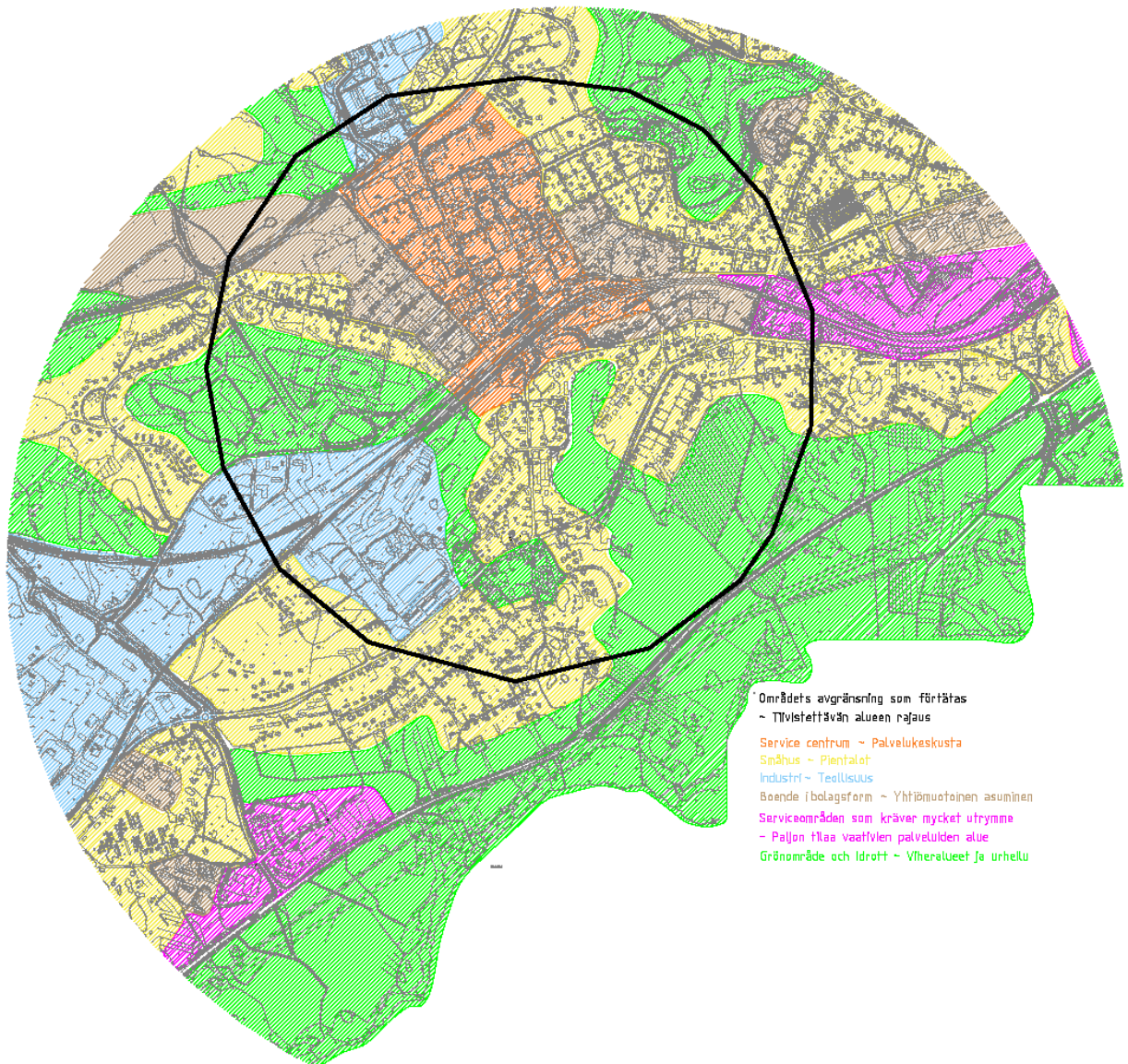


Bild 22. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 2: Utvecklingsbild över markanvändningen.

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

I tabellen nedan redogörs för hur planen beaktar dessa innehållskrav.

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

2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Genom planen förstås den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät och genom att uppdatera och förbättra det uppnås en mera trivsamt och hållbar stadsstruktur. Samhällsstrukturen görs tätare innanför gränserna för det område som anvisats för samma ändamål i landskapsplanen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses;	Det boende som anvisas i planen ligger mitt bland offentlig service och affärsbyggnader. Planen möjliggör servicebyggnader i Karis tätortsområde.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin	Området för detaljplanen har ett gynnsamt läge med tanke på trafikinätet. Det är möjligt att förverkliga ett väl fungerande kollektivtrafik- och lätttrafikinät. Gång- och cykeltrafik har beaktats i planen. Planeringen och även den detaljerade planeringen sker genom gatuplanerna. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Området ligger i ett område med vatten- och avloppsnet. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.
5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;	Planen möjliggör bättre leder för gång- och cykeltrafik samt en tydligare stadsbild. Strävan är att framhäva de små närrekreations- och parkområdena i centrum bättre i planen. I planen tryggas förbindelserna till större rekreativområden på den norra sidan av området. Strävan är att påverka boendemiljöns kvalitet genom noggranna bestämmelser som styr byggnadssättet. Strävan är att bevara det särpräglade byggnadsbeståndet och de typiska vyerna i Karis centrum bl.a. genom byggnadsskyddsbebyggelser.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	Planlösningen förbättrar företagens och affärsaktörernas möjligheter att etablera sig i Raseborg. Områdesreserveringarna gör det möjligt att placera affärsutrymmen i området. Den befintliga butikskulturen i centrumområdet stöds genom planen. Planen gör det möjligt att förbättra den lokala konkurrenssituationen. Målet är att utnyttja de lokala invånarnas köpkraft och erbjuda så mångsidig service som möjligt på gångavstånd.
7) att miljöolägenheterna minskas;	I de norra delarna av planen planeras byggnaderna och de övriga konstruktionerna med avsikten att minska bullerolägenheterna från omfartsvägen i de bostadsområden som finns i närheten av planen.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	I området finns inga betydande naturvärden. I planen ges noggrannare bestämmelser om byggande för att den byggda miljöns värde ska bevaras. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom

	planbestämmelser för planteringar på tomterna, miljön och parkeringsområdena. I planen ingår separata bestämmelser som berör grundvattnet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	Planen minskar inte avsevärt antalet av rekreationsområden. Befintliga rekreationsområden bevaras och strävan är att framhäva deras ställning genom planen. Även tillgängligheten till områdena förbättras genom nya leder för gång- och cykeltrafik.

5.5 Planens konsekvenser

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

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

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

Konsekvenser för stadsbilden och -strukturen

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

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

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

Det kvartersområde för flervåningsbostadshus som läggs till på en central plats i området för detaljplanen, i hörnet mellan Bangatan och Oscar Forsströms gata, gör det möjligt att riva gamla affärsbyggnader som är i dåligt skick och förbättra stadsbilden i centrumområdet.

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

Konsekvenser för landskapet, miljön och naturen

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

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

Strävan är att bevara de för Karis typiska raderna av ädelträd längs gatorna.

I planen anvisas inga nya betydande park- eller grönområden. Strävan är att framhäva de befintliga parkerna och grönområdena genom att förbättra deras tillgänglighet till exempel genom att öka gång- och cykellederna.

I planområdet finns inga områden som är i naturtillstånd.

Sociala konsekvenser

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

De kvarter med flervåningshus som anvisats till den norra delen av området kommer att innebära en avsevärd ökning av befolkningen i området, vilket kan anses ha en positiv inverkan på möjligheterna att bevara och förbättra servicen i området. Uppbyggnaden av kvarteren medför inga negativa konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren, utan det innebär att stadslandskapet fortsätter norrut och fungerar som ett så kallat staket och en buffert i kanten av omfartsvägen.

Trafiklösningarnas konsekvenser

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

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

För flyttningen av anslutningskorsningen till Västra omfartsväg gjordes en separat preliminär plan (Trafik- och anslutningsgranskning Västra omfartsvägen–Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy). 18–20 § i landsvägslagen förutsätter att det utarbetas en översiktsplan för landsvägen om projektets konsekvenser inte är lindriga eller om landsvägens läge och dess konsekvenser inte redan har avgjorts tillräckligt i detaljplanen eller i den rättsverkande generalplanen. I samband med detaljplaneringen av Karis centrum-Köpmanngatan kan det nya läget för landsvägen och konsekvenserna av dess utbyggnad för de närliggande områdena vara granskade i tillräcklig utsträckning.

Avsikten med att flytta korsningen är att göra genomfartstrafiken i Pentby bostadsområde lugnare. I utkastskedet föreslogs att anslutningen skulle flyttas enligt planen till en ny plats mitt emot anslutningen till flervåningshuset längs Pentbyvägen. Utifrån den respons som lämnades in om utkastet och de diskussioner som förts med gatuplaneringsavdelningen vid Raseborgs stad utarbetas en ny utredning för anslutningen (Trafikplan för förflyttning av Pentbyvägens anslutningsområde, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018). Avsikten är att flytta anslutningen ännu längre västerut från den plats som anvisas i utkastet, dvs. från flervåningshuset på adressen Pentbyvägen 3. Då anslutningen flyttas längre västerut kommer bostadsområdet i Pentby att bli ännu lugnare än i nuläget då trafiken genom området förkortas. Den plats för anslutningen som föreslås i utredningen förutsätter ändringar för kollektivtrafikhållplatsen på den norra sidan av omfartsvägen. Förbindelserna för gång- och cykeltrafik försämras inte utan bevaras oförändrade och förbindelsen till hållplatsen styrs under omfartsleden genom en tunnel för gång- och cykeltrafik.

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

Handelslösning

De nya affärslokaler som är möjliga att placeras i planområdet förstärker ytterligare läget av Karis köpcentrum i en trafikmässig knutpunkt. Med nya affärslokaler anses ha en positiv inverkan på köpkraftens tillväxt. Strävan är även att bevara köpkraften i Karis stadsdel.

Handelslösningarna i Karis har utretts bland annat i samband med detaljplaneringen av Läpps område (Raseborgs stad, handelsutredning för Läpps område, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy). I utredningen beskrevs behovet av affärsutrymme för detaljhandel i hela Karis stadsdel fram till 2030. Behovet är 17 000 m²vy. Andelen övrig specialvaruhandel har uppskattats till 10 000 m²vy.

Miljöstörningsfaktorer

Faktorerna påverkas inte avsevärt genom denna detaljplan.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

5.7 Namn

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

Två nya gator har lagts till i planen och de får nya namn.

Som namn på gatan mellan kvarteren 70 och 71 föreslås Oscar Forströms gata. Forström har varit en av de mest betydande påverkarna under uppkomsten av Karis köping. Forström har också varit bankdirektör på Nordiska föreningsbanken vars kontor fanns i Villa Hagas byggnad.

Som namn på den nya gatan för gång- och cykeltrafik mellan kvarteren 7 och 70 föreslås Hille Finnbergs gränd. Finnberg är en kulturhistoriskt betydelsefull kvinna i Karis. Hille Finnberg bodde och hade en fotoateljé ungefär vid platsen för nuvarande Latvalas butik.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

Anvisningar för byggnadssätt och för planering av närmiljön bör utarbetas av markägaren för detaljplaneområdet. Bestämmelsen gäller kvarter 74, tomt 2 i kvarter 70, tomterna 3 och 4 i kvarter 6 samt tomterna 1 och 2 i kvarter 72. Genom separata anvisningar kan man trygga att området bebyggs på ett sätt som passar in i miljön och stadsbilden.

Parkerna och lekplatserna i området planeras mer detaljerat enligt principerna för anvisningarna för byggnadssätt och för planering av närmiljön som utarbetas för planområdet. Parkerna och lekplatsområdena förverkligas enligt parkplaner som utarbetas separat.

6.2 Schema för genomförandet

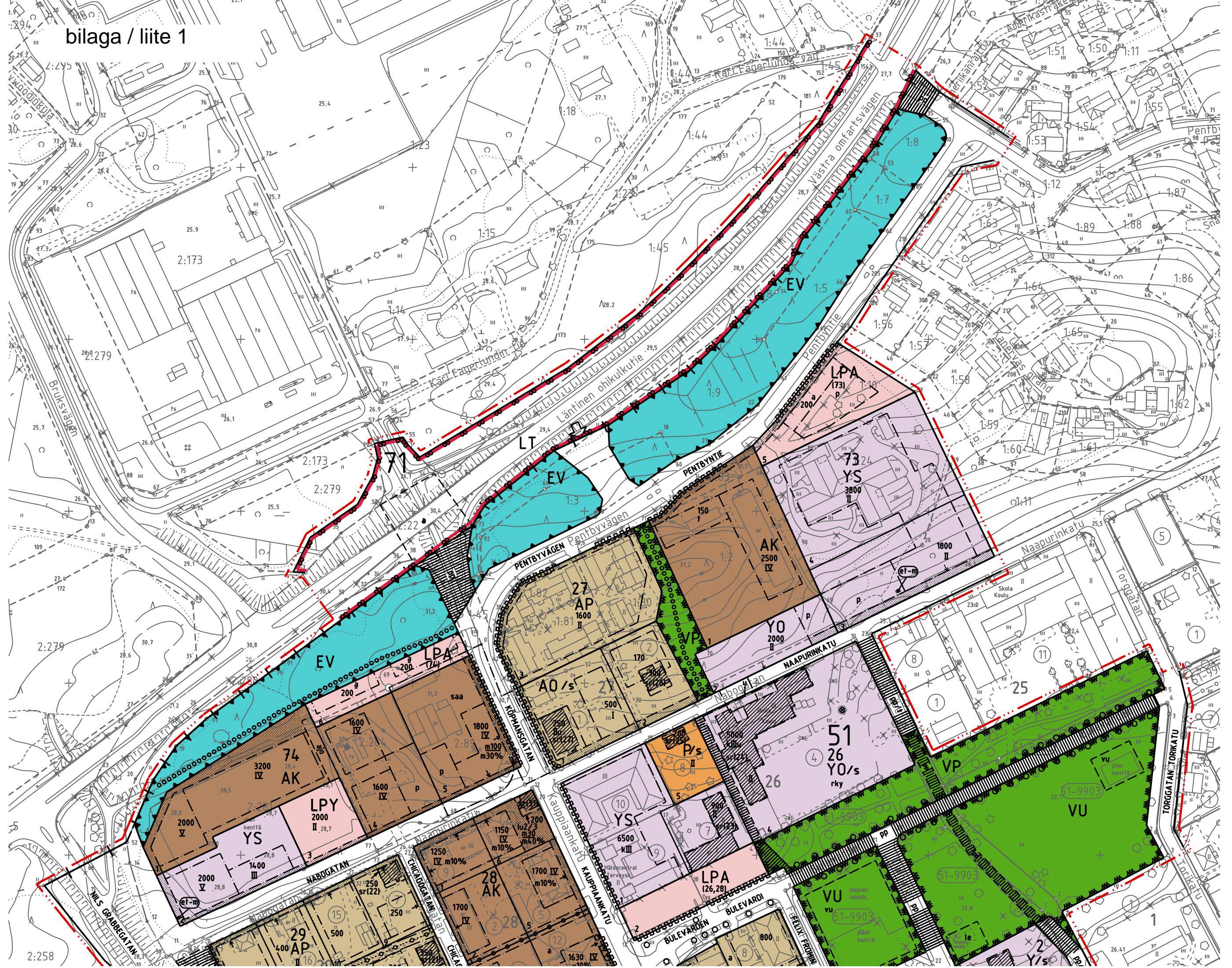
Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

Raseborg 4.4.2018
Leena Kankaanpää
planläggningsingenjör

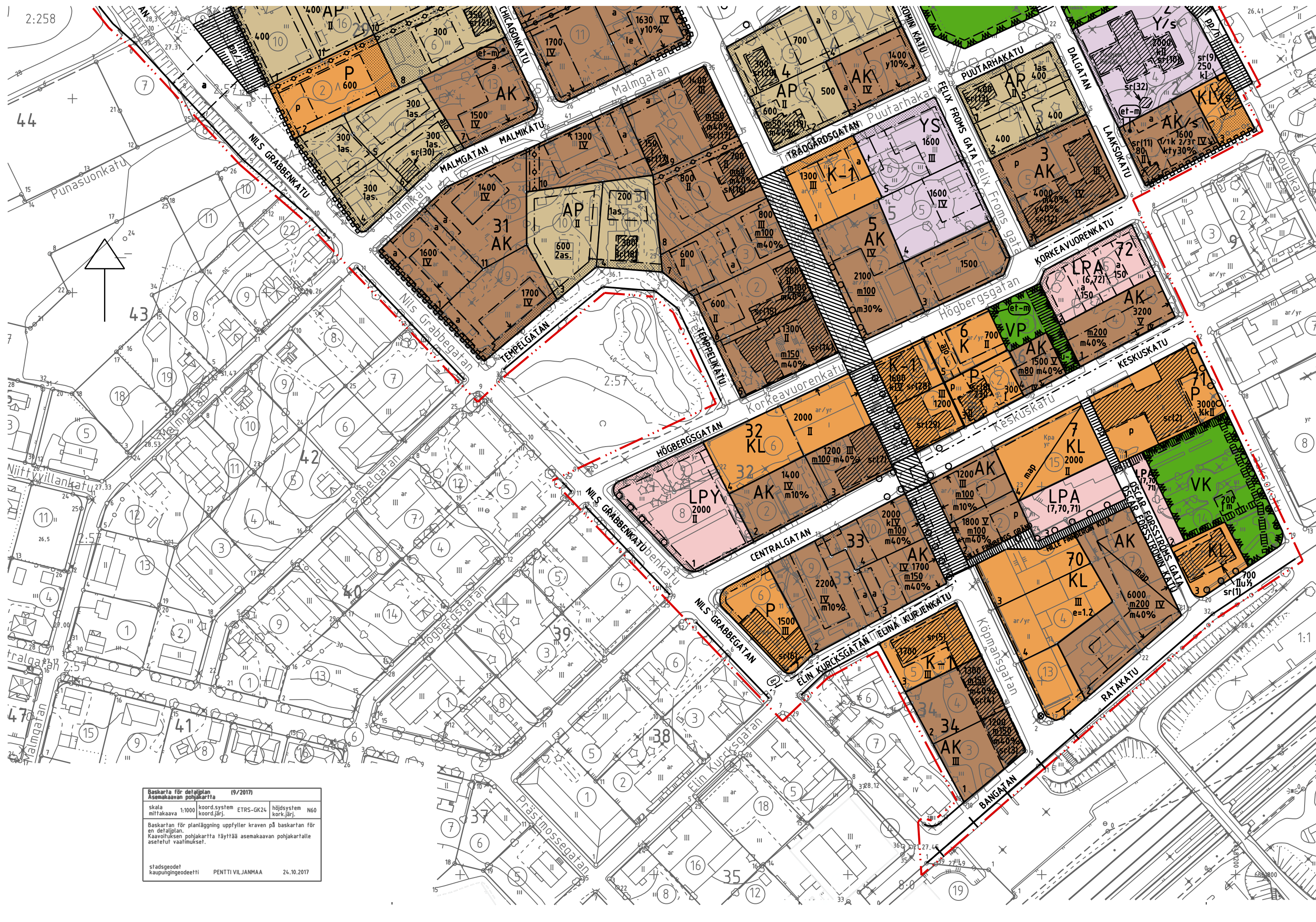
bilaga / liite 1



2:258

44

43



Baskarta för detalplan Asemakaavan pohjakartta (9/2017)		
skala mittakaava	1:1000	koord.system ETRS-GK24 koord.järj.
höjdsystem	N60	kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detalplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	24.10.2017

1:1

RASEBORGS STAD
**KARIS CENTRUM-
KÖPMANSGATAN**
Detaljplan

Planområdet berör:

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

I stadsdelen Pojo kvarter 45-48 i
gällande detaljplan.

Samt till området hörande gatu- och
grönområden och område för allmän väg.

Med detaljplaneändringen bildas:

Stadsdel 51 kvarter 70-74

samt till området hörande gatu- och
parkområden.

Stadsdel 71 områden för allmän väg.

RAASEPORIN KAUPUNKI
**KARJAAN KESKUSTA-
KAUPPIAANKAKTU**
Asemakaava

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien
asemakaavojen kortteileita 3-7, 26-29,
31-33 sekä korttelissa 34 tontteja
3-5 ja korttelissa 2 tontteja 1, 2 ja 4.
Pohjan kaupunginosassa voimassa olevan
asemakaavan mukaisia kortteileita
45-48.

Sekä alueeseen kuuluvia katu- ja
viheralueita ja yleisen tien alueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

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

Kaupunginosassa 71 yleisen tien alueita.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Kvartersområde för småhus.

AP

Kvartersområde för fristående småhus.

AO

Kvartersområde för servicebyggnader.

P

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Y

Kvartersområde för undervisningsbyggnader.

YO

Kvartersområde för byggnader för social
verksamhet och hälsovård.

YS

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

Palvelurakennusten korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten
korttelialue.

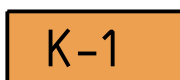
Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa
palvelevien rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Av byggnadens våningsyta får högst 40% nyttjas för boende. Bostäder får inte placeras igatunivå.



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

8 Kvartersområde för affärsbyggnader.



Liikerakennusten korttelialue.

Park.



Puisto.

Lekpark.



Leikkipuisto.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för landsväg.



Maantien alue.

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.



Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.



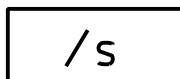
Autopaikkojen korttelialue.

Skyddsgrönområde.
Området skall bevaras trädbevuxet.



Suojaviheralue.
Alue tulee säilyttää puustoisena.

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



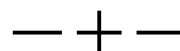
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.


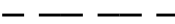


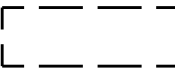

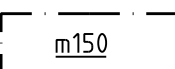


Kaupunginosan raja.

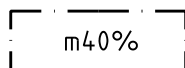
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

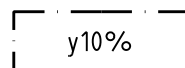
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	51	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
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.	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.	$1/1k \ 2/3r \ IV$	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	$IV \ u \ 1/2$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	$e=1.0$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.		Ohjeellinen rakennusala.
Byggnadsyta där butik får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Understräckningen anger byggnadsyta som ovillkorligen skall reserveras för butikslokaler i våningskvadratmeter.		Alleiviivaus osoittaa rakennusalalle ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

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



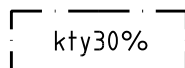
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.

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



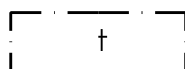
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää julkisia lähipalveluja varten.

Beteckningen visar hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för verksamhetstjänster. Verksamheten skall i första hand placeras i byggnadens källarvåning.



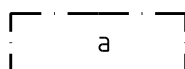
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää toimitilapalveluja varten. Toimitila tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennuksen kellarikerrokseen.

Byggnadsyta där envånings ekonomibyggnad får placeras.



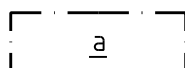
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksi-kerroksisen talousrakennuksen.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



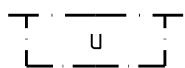
Auton säilytyspaikan rakennusala.

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



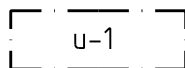
Ehdottomasti melusuojauksen takia toteutettavan auton säilytyspaikan rakennusala.

Utsprång.



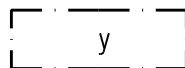
Uloke.

Skyddstak.



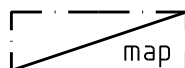
Katos.

Byggnadsyta, där allmänna närservicebyggnader får placeras.



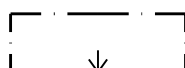
Rakennusala, jolle saa sijoittaa julkisia lähipalveluita.

Underjordiskt utrymme för parkering.



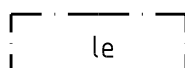
Maanalainen pysäköintiin tarkoitettu tila.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



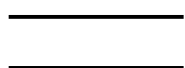
Istutettava alueen osa.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Gata.



Katu.

Gata/väg reserverad för gångtrafik.



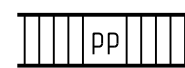
Jalankululle varattu katu/tie.

Friluftsled.



Ulkoilureitti.

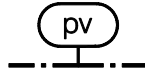
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gårdsgata.		Pihakatu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
För allmän gångtrafik reserverad del av område.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.		Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
Ungefärligt läge för in- och utfart.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Beteckningen anger hur många bostäder får placeras på byggnadsytan.	1as.	Merkintä osoittaa kuinka monta asuntoa rakennusallalle saa sijoittaa.
Träd som skall skyddas.		Suojeltava puu.
Byggnad som skall 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 fasadens eller vattentaket arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildens värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, bör 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 julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittely yhteydessä tulee pyytää museo- viranomaisen lausunto. Suluisissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten).

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

Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet inom området. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i området.

Möjligen förstört jordområde, fastighet 710-673-2-89.

Förstört jordområde bör undersökas och rengöras/istandsättas före påbörjande av byggnad.



Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Eriyistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueella rakentaminen, ojittaminen 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.

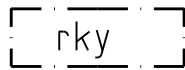
Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on alueella kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat alueella kiellettyä.

Mahdollisesti pilaantunut maa-alue, kiinteistö 710-673-2-89.

Pilaantunut maa-alue on tutkittava ja puhdistettava/kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

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, bör 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 bör 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 bör 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 bör förverkligas så, att bullernivån på bostadsgårdarnas utevistelseområden inte överskrider, inågot som helst skede vid byggande, de riktvärden som statsrådet utfärdat.

Näromgivnings- och byggnadsdirektivplan:

Markägaren bör göra för detaljplanområdet en näromgivnings- och byggnadsdirektivplan, som staden godkänner. Bestämmelsen gäller kvarter 71 och 74, kvarter 70 tomt 2, kvarter 6 tomterna 3 och 4 och kvarter 72 tomterna 1 och 2.

Nya byggnader:

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

Butiksutrymme:

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

Obebyggda delar av tomt:

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lek område eller trafik bör 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 skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Y-, YS- och YO-kvartersområden: 1 bp/150 v-m2

AK-kvartersområden: 1 bp/85 v-m2, minst 0,8 bp/bostad
1 bp/170 v-m2 byggnad med sr-beteckning

AP- och AO-kvartersområden: 2 bp/bostad

K-, K-1-, KL- och P-kvartersområden, samt butiksutrymmen inom AK-kvartersområden:

bostadsutrymme: 1 bp/85 v-m2, minst 0,8 bp/bostad
1 bp/170 v-m2 byggnad med sr-beteckning
affärsutrymme: 1 bp/ 50 v-m2
1 bp/100 v-m2 byggnad med sr-beteckning
kontorsutrymme: 1 bp/80 v-m2
1 bp/160 v-m2 byggnad med sr-beteckning

Med butiksutrymme avses affärs- och kontorsutrymmen.

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

Parkeringsplatserna skall 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 nattvärde 45 dB. Utevistelseområden och lekplatser skall placeras i inre delen av kvarteret.

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

För att förbättra bullerskyddet är det tillåtet att med glasade 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 skall lek- och vistelseområden samt till dem anslutna planteringar planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter som gränsar till varandra.

I kvarter 6 och 72 skall femte våningen mot Centralgatan och i kvarter 7 mot Köpmansgatan vara indragen. I kvarter 3 skall fjärde våningen mot Högbergsgatan och Dalgatan vara indragen.

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

På tomt 3 i kvarter 3 får inte balkonger placeras på Dalgatans fasad.

I kvarter, där byggande mot gatsidan skall enligt bestämmelserna tangera byggnadsrutan bör fasadens balkonger inte vara utskjutande.

I kvarter 2 skall byggnadens fasadmateriell vara murade rött tegel.

Byggnadens takform skall vara sadel, valmat eller pulpet.

Byggnadens takläggningmaterial skall vara valsad plåt, vars färg skall vara svart.

YO-kvartersområde:

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

Byggnadernas fasadmateriell skall vara puts eller sten och färgen skall vara ljus.

Byggnadernas takform skall vara sadel, valmat eller pulpet och takläggningmateriaell skall vara valsad plåt.

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.

Genom LPA-kvartersområden kan körförbindelse ordnas till angränsande tomter.

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

LPY-kvartersområde:

På kvartersområden för allmänna parkeringsanläggningar kan man placera obligatoriska parkeringsplatser för närområdets kvarter.

Genom LPA-kvartersområden kan körförbindelse ordnas till angränsande tomter.

VP- och VK- kvartersområde:

Områdets park- och lekparksområden planeras mera detaljerat enligt principerna för näromgivnings- och byggnadsdirektiven som uppgörs för planområdet. Park- och lekparksområdena förverkligas enligt separat uppgjorda parkplaner.

Reklamanläggningar:

I samband med bygglov skall 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.

Dagvattnet:

På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Rent takvatten bör infiltreras i marken när det gäller nybyggnation.

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

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

Ytaterialet på fastigheternas ute- och lekplatser bör i huvudsak vara vattengenomträngande. I anvisningar för byggsätt- och närmiljö som bör uppgöras över området för nybyggnation bör tas ställning till ledande av dagvatten.

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 71 ja 74, korttelia 70 tonttia 2, korttelia 6 tontteja 3 ja 4 ja korttelia 72 tontteja 1 ja 2.

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, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Y-, YS- ja YO-korttelialueet: 1ap/150 k-m2

AK-korttelialueet: 1 ap/85 k-m2, vähintään 0,8 ap/as.
1 ap/170 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

AP- ja AO-korttelialueet: 2 ap/as.

K-, K-1-, KL- ja P-korttelialueet, sekä AK-korttelialueiden myymälätilat:

asuintilat: 1 ap/85 k-m2, vähintään 0,8 ap/as.

1 ap/170 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

liiketilat: 1 ap/ 50 k-m2

1 ap/100 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

toimistotilat: 1 ap/80 k-m2

1 ap/160 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

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.

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

AK-korttelialue:

Rakennuksissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

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

Kortteleissa 6 ja 72 tulee Keskuskadun puoleisen ja korttelissa 7 Kauppiaankadun puoleisen viidennen kerroksen olla sisään vedetty.

Korttelissa 3 tulee Korkevuoren- ja Laaksokadun puoleisten neljänsien kerrosten olla sisäänvedettyjä.

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

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

Kortteleissa, joissa rakentaminen on määrätty kadun puolelta kiinnirakennusruudun reunaan, kadunpuoleisten julkisivuparvekkeiden ei tule olla ulkonevia.

Korttelissa 2 julkisivumateriaalin tulee olla muurattu punatiili.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja, auma tai pulpetti.

Rakennuksen katemateriaalin tulee olla saumattu pelti, jonka värin tulee olla musta.

YO-korttelialue:

Korttelissa 73, tontti 2 rakennusten tulee sopeutua tyyliältään, ulkomuodoltaan ja väriltään korttelissa 26 tontilla 4 sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rapattu tai kivijä väriin tulee olla vaalea.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja, auma tai pulpetti katemateriaalin tulee olla saumattu pelti.

LPA-korttelialue:

Alueille saa sijoittaa erikseen osoitettujen korttelien autopaikkoja ja läheisten liiketoimintojen asiakaspaikkoja. Suluissa 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 aitarakennelmalla.

LPY-korttelialue:

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialueelle saa sijoittaa lähialueen kortteleiden velvoitepysäköintipaikkoja.

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPA-korttelialueiden kautta.

VP- ja VK-korttelialue:

Alueen puisto- ja leikkipuistojen alueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puisto ja leikkipuistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

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 imeyttää maaperään.

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistölle on suunniteltaessa 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.


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		11-18	xx.xx.-xx.xx.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
		KARIS CENTRUM - KÖPMANSGATAN DETALJPLAN FÖRSLAG KARJAAN KESKUS - KAUPPIAANKATU ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
		Daterad/Päiväys 4.4.2018	
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		417/2014	7718
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 11-18	

Planförslag / Kaavaehdotus

Områdets totala byggrätt (v-m2) Alueen kokonaisrakennusoikeus (k-m2)	135769
---	--------

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

	tot/yht	ny/uusi
Boende Asuminen	81780	33 470
Affär och service Kauppa ja palvelut	49989	9700

Fastighet/Kiinteistö	Areal/Pinta-ala	Byggrätt/Rakennusoikeus (m2)	DP best./AK merk.	Planetomt/Kaavatontti	Best. i utkast/Merk. luonnoksessa	Byggrätt i utkast/Rakennusoik. luonnoksessa k-m2	Best. i förslag/Merk. ehdotuksessa	Byggrätt i förslag/Rakennusoik. ehdotuksessa (k-m2)	Ekonomibyggnader/Talousrakennukset
673-2-89	5145	2428	KL	74-5	AK	4000	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	YS	3400	
673-2-281			VU	74-3	LPY	2000	LPY	2000	
673-2-281			KL	74-6	LPA		LPA		a 500
691-1-2	5970	2388	AK	73-1	AK	2400	AK	2500	t 150
691-1-24	7560	3780	AK	73-4	YS	4000	YS	3800	
691-1-10	2491	249	LPA	73-4	YS		LPA		a 200
691-1-11			VP	73-2	YO	2000	YO	2000	
691-1-11			VP	73-3	YS		YS	1800	
27-1	2910	338	BOSTADSTOMT	27-1	AO	1300	AO	1250	
27-2	1941	288	BOSTADSTOMT	27-2	AO	400	AO	470	
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	AK	1800	K-1	1700	
33-3	1027	1600	AL	33-3	AK	1600	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	K	2000	AK	2000	
32-2	1206	844	AL	32-2	AK	1200	AK	1400	
32-3	1015	914	AL	32-3	AK	1100	AK	1200	
32-6	2400	1920	KL	32-4	KL	1200	KL	2000	
32-6				32-5	AL	1600			
32-8	2300	1150	LPY	32-1	LPY				
32-9	423	338	KL	32-1	LPY	3000	LPY	2000	
31-2	1489	1042	ALK	31-6	AK	1200	AK	1400	
31-3	1725	1208	ALK	31-7	AK	1500	AK	1400	
31-4	2034	1424	ALK	31-8	AK	1400	AK	1500	
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	AP	600	
31-11	1405	492	AK	31-4	AP	500	AP	500	
31-12	1951	1366	ALK	31-9	AK	1400	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	1500	AK	1300	
606-2-57	340	238	ALK	31-5					
29-2	1857	557	AOR	29-2	VP	-600	P	600	
29-3	1725	863	AK	29-4	AP	600	AP	300	
29-3				29-3			AP	300	
29-4	1891	946	AK	29-6	AP	600	AP	300	
29-4				29-5			AP	300	
29-6	1862	559	AOR	29-8	AP	600	AP	650	
29-7	1362	409	AOR	29-9	AO	500	AP	500	
29-15	1394	418	AOR	29-10	AO	500	AP	500	
29-8									
29-10	1265	380	AOR	29-1	AO	400	AP	400	
29-13	1984	992	AK	29-7	AK	1600	AK	1500	
29-16	1275	383	AOR	29-11	AO	400	AP	400	

29-9									
28-2	1749	1224	AK	28-2	AK	1500	AK	1700	
28-5	1739	1217	AK	28-5	AK	2000	AK	1700	
28-6	1183	828	AK	28-6	AK	1000	AK	1350	
28-9	1050	735	AK	28-1	AK	800	AK	1250	
28-11	1659	1161	AK	28-3	AK	1500	AK	1700	
28-12	1630	1630	AK	28-4	AK	1630	AK	1630	
26-4	8351	7000	YO	26-4	YO	8500	YO	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	300	P	200	
26-9				26-2	LPA		LPA		
26-9	2847	5550	YS	26-1	YS	2400			
26-10	2285		YS	26-1	YS	3700	YS	6500	
4-2	1317	922	ALK	4-2	AP	1100	AP	1100	
4-3	1317	922	ALK	4-3	AK	1600	AK	1400	
4-5	1373	961	ALK	4-1	AP	1000	AP	1000	
4-8	1404	702	AK	4-4	AP	800	AP	800	
5-1	1421	1279	AL	5-1	AK	2500	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	2050	AK	2100	
3-1	1133	793	AK	3-1	AP	400	AP	400	
3-1				3-2	AP	400	AP	400	
3-4	1131	792	AK	3-4	AP	400	AP	400	
3-4				3-5	AP	400	AP	400	
3-5	1525	1373	TT	3-3	K	4000	AK	4000	
3-6	1143	1029	TT	3-3	K				
6-1	740	666	AL	6-2	AL	1100	K-1	1200	
6-2	924	647	ALY	6-3	P	450	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		LPA		a 300
6-6	901	631	ALY	6-5	K	900	K	700	
6-7	719	647	AL	6-1	AL	1500	K-1	1600	
7-1	914	1150	AL	7-1	AK	1600	AK	1200	
7-2	935	1300	AL	7-2	AK	1600	AK	1800	
7-3	1433	1700	K	70-3	KM		KL	1372	
7-4	1644	1480	K	70-4	KM		KL	1855	
7-6	1110	888	K	70-2	KM	10000	AK	3700	
7-7	2592	1814	K		KM		AK		
7-13	851	766	K	70-1	KM		KL	882	
7-14	7087	3544	Y	71-3	KL	680	KL	700	
				71-1	P	3500	P	3000	
				71-4	AK	2000		0	
				71-2	LPA		LPA		
7-15	2789	1952	K	7-4	KL	3100	KL	2000	
7-15				7-3	LPA		LPA		
2-1				2-2	AK	1400	AK	1280	
2-2				2-3	KL	250	KL	250	
2-4				2-1	YS	2000	Y	2000	
					Kokonais k-m2	146260		135769	