



# Asemakaavan selostus

30.9.2019 (koskee kaavakarttaa piir.nro 32-19)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Fokuskortteli**

## Asemakaavan muutos

**Kaava-alue koskee:**

**Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen korttelissa 7 tonttia 14 ja osaa Ratakadusta.**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

**Kaupunginosassa 51 kortteli 71 sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita.**

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaava numero 7789

Vireilletulo Kuulutus 7.6.2019

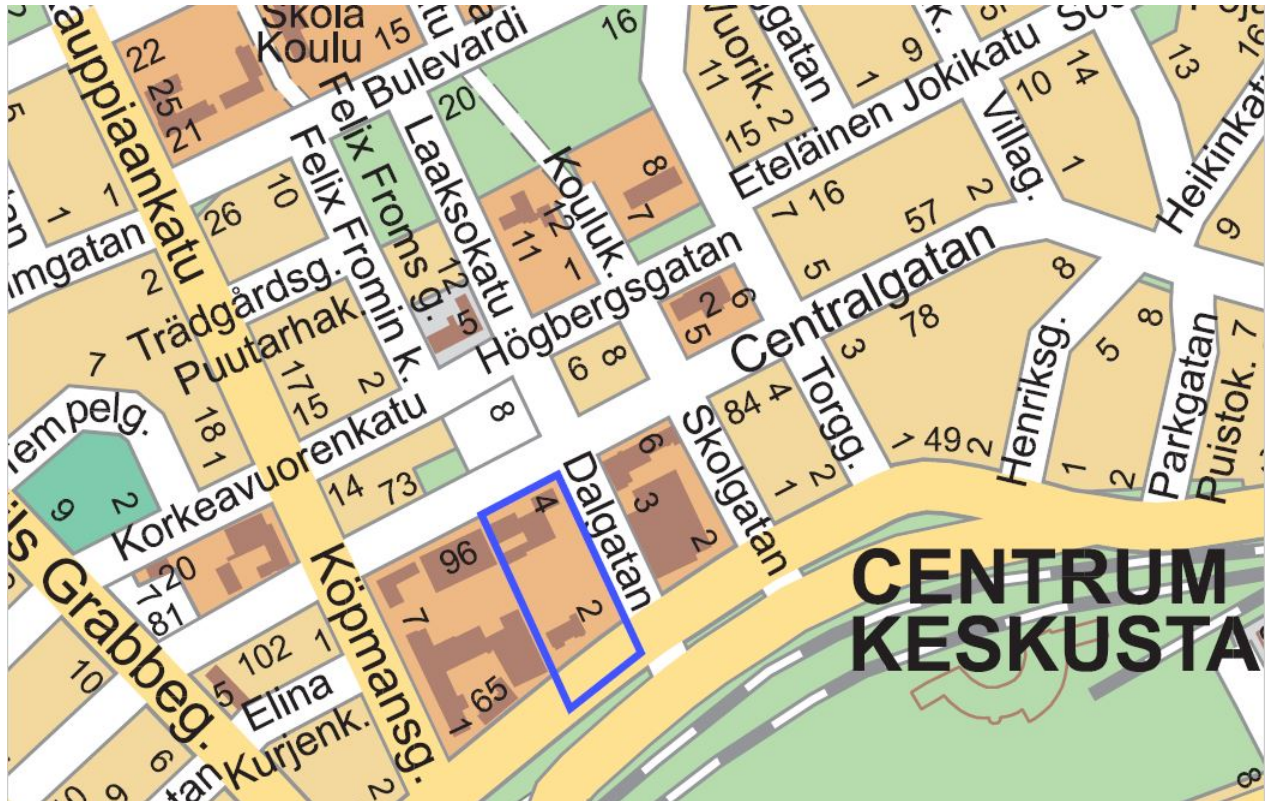
Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavoituslautakunta 29.5.2019 § 72  
Kaavaehdotus  
Kaavoituslautakunta 19.6.2019 § 87  
Kaavan hyväksyminen  
Kaavoituslautakunta 25.9.2019 § 116  
Kaupungin hallitus 7.10.2019 § xx  
**Kaupungin valtuusto xx.xx.2019 § xx**



# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan kaupunkikeskuksessa. Alue käsittää voimassa olevan kaavan korttelissa 7 sijaitsevan tontin 14 ja osan Ratakatua. Kaava-alue muodostuu Ratakadun ja Keskuskadun väliin ja sitä rajaa lännessä voimassa olevan kaavan korttelin 7 tontit 7 ja 15 ja idässä Laaksokatu.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta sinisellä.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Fokuskortteli.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueelta siirtyvän linja-autoaseman korttelialue uudelleen. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitseva Fokus-talo on tarkoitus korvata uudella julkisella monitoimitalolla sekä lisätä alueelle asumista.

## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT .....	3
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä .....	5
2.	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava .....	5
2.3	Asemakaavan toteutuminen.....	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.3	Muut kaavaa koskevat selvitykset.....	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
4.1	Asemakaavan tarve .....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa.....	19
5.3	Aluevaraukset .....	20
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	20
5.5	Kaavan vaikutukset.....	23
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	25
5.7	Nimistö .....	25
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
6.2	Toteutuksen ajoitus.....	26
6.3	Toteutuksen seuranta .....	26



## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan tilastolomake

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Rakennetun ympäristön inventointi 2014, Kim Björklund
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015, Raaseporin kaupunki
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma 2015-2016, Sito
- Fokus-talon sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 1.4.2019, Sweco
- Rakentamisen viitesuunnitelma 5/2019, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå oy

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Käynnistyminen ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

Vireille tulo ja OAS:n nähtäville asettaminen Raaseporin kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisella kuulutuksella 7.6.2019.

#### Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville elokuussa 2019. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon syksyllä 2019.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Karjaan kaupunginosan keskusta-alueella voimassa olevan asemakaavan korttelissa 7 sijaitsevaa tonttia 14 ja osaa Ratakadusta.

### 2.3 Asemakaavan toteutuminen

Raaseporin kaupunki vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Karjaan keskustassa. Alue käsittää voimassa olevan kaavan korttelissa 7 sijaitsevan tontin 14 ja osan Ratakadusta. Kaava-alue muodostuu Ratakadun ja Keskuskadun väliin ja sitä rajaa lännessä voimassa olevan kaavan korttelin 7 tontit 7 ja 15 ja idässä Laaksokatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7703 m<sup>2</sup>.

#### Luonnonympäristö

Alue on rakennettua, eikä luonnontilassa olevia alueita ole. Alue on maastoltaan tasaista ja sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Karjaan kaupunginosan päävedenottamo Landsbro, sijaitsee kaava-alueelta noin 1,6 kilometriä koilliseen.

Kaavamuutosalueella on kasvillisuutta vain alueen kaakkoisosassa ja se on puistomaisesti istutettua.

### Rakennettu ympäristö

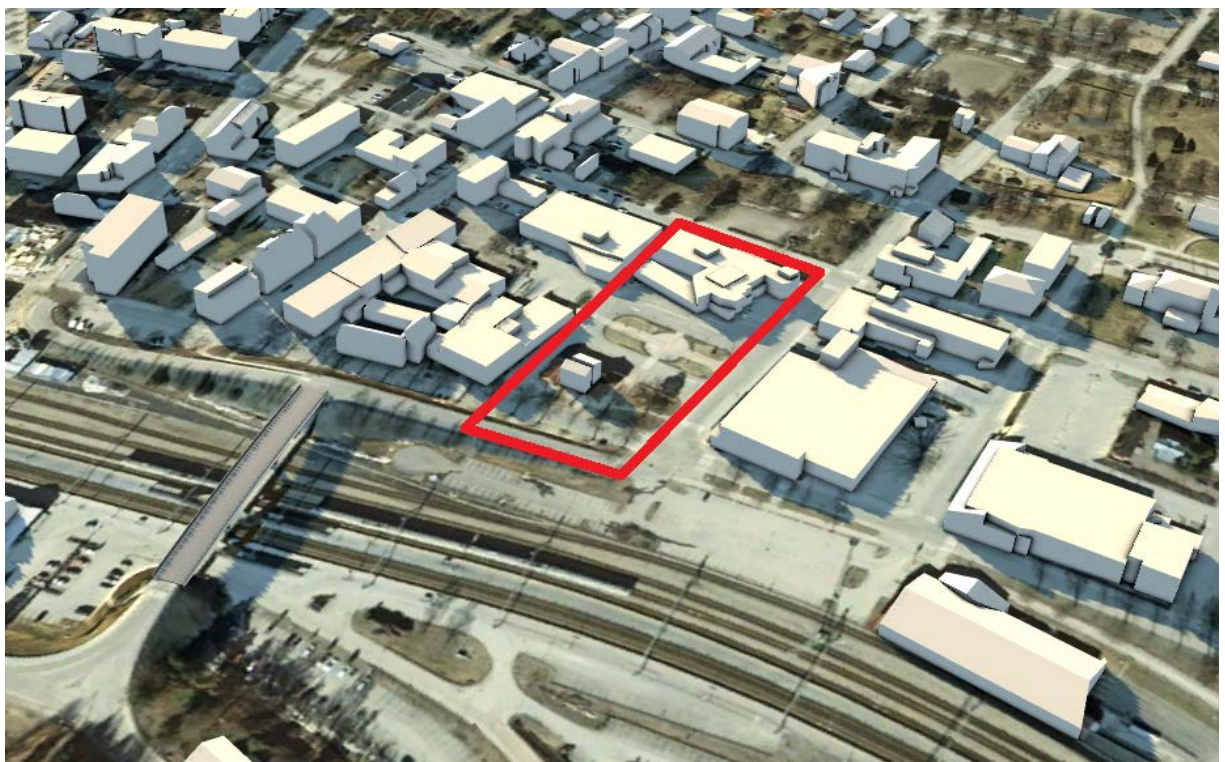
Kaava-alue on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Aluetta ympäröi joka puolelta jo toteutunut kaupunkirakenne.



Kuva 2. Rakennetun ympäristön ikäjakauma, ote Rakennushistoriallisesta inventoinnista Björklund 2015. Kaava-alueen rajausta punaisella.

Karjaan alueelle on laadittu tontti ja rakennushistoriallinen inventointi (Kim Björklund) vuoden 2015 aikana. Siinä on tarkasteltu tarkemmin koko Karjaan kaupunginosan rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä.

Kaava-alueella on kaksi rakennusta. Alueen vanhin rakennus vuodelta 1920 on kaava-alueen etäisessä osassa sijaitseva jugend -rakennus, Villa Haga. Rakennuksen suojelumerkintä on tarkoitus säilyttää kaavamuutoksessa. Kaava-alueen pohjoisessa reunassa sijaitsee Fokus-talo, jonka rakennusvuosi on 1972-1973. Rakennus on tarkoitus korvata uudella monitoimitalolla.



Kuva 3. Alueen oleva rakennuskanta havainnekuvalla. Kaava-alueen rajausta punaisella.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

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

#### Väestö ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asutusta.

Alueen työpaikat sijaitsevat tällä hetkellä suurimmaksi osaksi Fokus-talossa ja ovat liike-, ja palvelualan paikkoja.

#### Maanomistus

Alue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

#### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

#### Maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

#### 2. vaihemaakuntakaava

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

#### 4. vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava on saatettu voimaan elokuussa 2017.

#### Yleiskaava

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

#### Alueen asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

- 176-100, vahvistettu 21.3.1989
- 230-100, hyväksytty 20.6.2005

#### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

### **3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset**

- Rakennetun ympäristön inventointi, Kim Björklund 2014
- Fokus-talon sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 1.4.2019, Sweco

Lisäksi kaikki muut tätä kaavaa mahdollisesti koskevat selvitykset, jotka on laadittu Karjaan keskusta – Kauppiaankatu asemakaavaa varten.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan tarve

Koko Karjaan keskustan aluetta pyritään tiivistämään maakuntakaavan suunnittelukehotuksen mukaisesti.

Alueen asemakaavat ovat vanhentuneita eivätkä ne mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella. Alueella on tarvetta palvelurakennusten uudistamiseen. Matkakeskustoimintojen siirto pois kaava-alueelta mahdollistaa nyt alueen uudistamisen, kehittämisen ja palvelutoimintojen lisäämisen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Ohjelmassa oleva hanke on nimeltään Karjaan keskus - Kauppiaankatu, asemakaava (7718). Fokuskorttelin kaavamutoshankkeen alue irrotetaan omaksi prosessikseen hankenumera 7789 rakentamishankkeen kiireellisyyden takia. Ohjelman mukaista kaavahanketta Karjaan keskusta – Kauppiaankatu jatketaan omana prosessinaan erillisen aikataulun mukaan.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

#### Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Karjaan keskustan kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki kaupungin asukkaat
- Viranomaisista ainakin: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Karjaan puhelin Oy, Caruna Oyj, Raaseporin vesi, Tammisaaren energia
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

#### Osallistumisen järjestäminen ja vuorovaikutus

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa kaavoitukseen on kuulutettu 7.6.2019 paikallisissa sanomalehdissä (Etelä-Uusimaa -suomeksi ja Västra Nyland -ruotsiksi) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla ([www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi)).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteeseen: Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaavoitusyksikköön elokuussa 2019.

Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen mukaan avoin yleisötilaisuus.

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



## Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle kommentoitavaksi. Kaavan nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta MRA 28 §:n mukaan.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### Lähtöaineiston antamat tavoitteet:

#### Maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

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

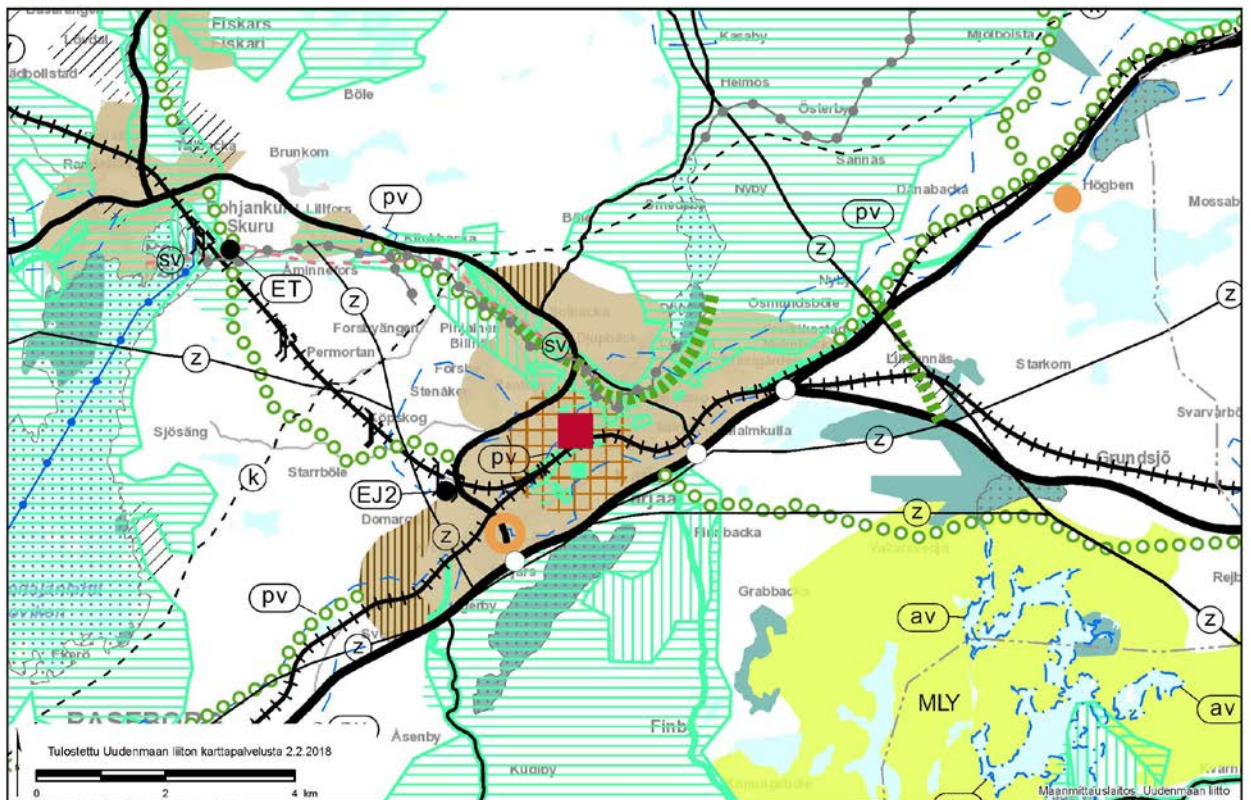
#### 2. vaihemaakuntakaava

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

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



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017



Kuva 4. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.







Kuva 6. Vasemmallalla ote asemakaavasta 176-100 ja oikealla asemakaavasta 230-100. Kaava-alueen rajausta sinisellä.

#### Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

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

#### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:**

Vanhan linja-autoaseman korttelissa sijaitsevan Fokus-talo on tarkoitus purkaa ja rakentaa paikalle uusi monitoimitalo. Rakennuksen uudistamisella parannetaan koko lähiympäristön ilmettä ja kehitetään vanhaa linja-autoasemaa ympäröivän alueen toiminnallisuutta. Rakennukseen on tarkoitus sijoittaa kaupungin omia toimitiloja sekä yksityisten toimijoiden tiloja. Linja-autoaseman siirtyessä Ratakadun eteläpuolelle vapautuu tilaa mm. laiturialueista. Vapautuvaa aluetta voidaan suunnitella kokonaisvaltaisemmin ja koko kortteli osoitetaan uudisrakentamiselle. Kortteliin on tarkoitus sijoittaa myös asuinrakentamista, jolla tuodaan alueelle elämää muuten palvelu- ja liiketilavaltaiseen kortteliin. Alueesta on laadittu rakentamisen viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå oy:n toimesta. Viitesuunnitelman ja kaavan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on kaavasta poistettu eteläisempi asuinrakentamisen kortteli. Viitesuunnitelman visualisointikuva on päivitetty muutetun ehdotuksen mukaiseksi. Fokustalon viherkatto on myös korvattu kuvassa tavanomaisella rakenteella ja lisätty katolle aurinkopaneelit havainnollistamaan mahdollisuutta niiden sijoittamiseksi.



Kuva 7. Fokus-korttelin viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå oy)





Kuva 8. Fokus-korttelin visualisointi viitesuunnitelmasta (Arkkitetoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå oy)

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

Keskustan liiketoiminnan lisäämisen mahdollistamisen on katsottu tukevan myös olemassa olevaa liiketoimintaa. Uuden asuinkerrostalon kortteliin on pakotettu ja mahdollistettu liiketilojen sijoittuminen pääosin rakennuksen katutasoon.

Uusien rakennusten korkeuksia mietitään kaavassa keskustan tiivistämisen ja kaupunkimaisemman ilmeen kannalta. Tontille 3 esitettävä asuinkerrostalo on selkeästi ympäröivää rakennuskantaa korkeampi uudisrakennus. Aluetta ympäröivässä tekeillä olevassa asemakaavassa (Karjaan keskus – Kauppiaankatu) on osoitettu myös uutta korkeampaa rakentamista alueen naapurikortteleissa 6 ja 70. Rakennusten korkeussuhteita esitellään alla olevassa visualisointikuvassa. Kuvasta voidaan todeta, ettei kaavassa esitetty uusi asuinkerrostalo erotu ympäröivästä tulevasta rakennusmassasta korkeussuhteiltaan.





Kuva 9. Visualisointi Fokuskorttelia ympäröivistä tulevista rakennuksista. (Tietoa Finland Oy)

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



Kuva 10. Ote Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelmasta, Sito (2015-2016).



Kaavassa korostetaan korttelialueen sisäisiä kevyenliikenteen reittejä. Tärkeimpiä alueen jalankulun reitit ovat akseleilla Kauppiaankatu-Laaksokatu ja Ratakatu- Keskuskatu. Näiden reittien turvaamiseksi muutetaan uusi katualueen osa Forsströmin katu pihakaduksi. Pihakadulla kuljetaan jalankulkijoiden ehdolla, kuitenkin tarkoituksena on mahdollistaa ajoneuvoliikenteen kulku alueella oleviin palvelu- ja liiketiloihin.

Kaava-alueen itäreunassa kulkee tärkeä kevyenliikenteen reitti. Reittiä käyttävät aktiivisesti mm. koululaiset, jotka suuntaavat Karjaan keskustan eteläisistä osista Bulevardin alueen kouluihin. Reitin säilyttämiseksi ja parantamiseksi Laaksokatua levennetään korttelin puolelle.

Kaava-alueen tarkastelu liikenteen aluevarausten osalta tapahtuu yhteistyössä Raaseporin yhdyskuntateknisen osaston kanssa.

Ns. yleisiä parkkialueita poistuu kaava-alueelta ja sen ympäristöstä uuden rakentamisen myötä. Uusia yleisiä parkkialueita ei kaava-alueelle pystytä osoittamaan. Uuden asuinrakentamisen tarpeet pysäköintipaikoista osoitetaan kaavassa. Alueelle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat maantasopaikoitusta.

Uuden monitoimitalon palveluiden vaatimat asiakaspysäköinnit toteutetaan kaava-alueen ympäristössä yleisillä alueilla. Pysäköintipaikkojen tarpeen ennustetaan olevan vuorottaista suhteessa ympäröiviin palvelun tarjoajiin ja liiketiloihin.

Alueen lähistöltä löytyy runsaasti pysäköintitilaa yleisiltä maksuttomilta pysäköintialueilta. 250 metrin kävelyetäisyydellä on n. 285 pysäköintipaikkaa ja 400 metrin päästä löytyy vielä 65 lisäpaikkaa.



Kuva 11. Yleisten pysäköintialueiden sijainti ja pysäköintipaikkojen määrä.

Kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta maakuntakaavan ohjauksen mukaisesti julkiseen liikenteeseen tukeutuvan alueena. Alueen palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa jalan tai pyöräillen. Pysäköintinormia kevennetään siksi kaavassa asumisen osalta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-aluetta päivitetään ja täydennetään palvelu-, asuin- ja liikerakentamisella. Olemassa olevia asemakaavoja muutetaan vastamaan paremmin tämän päivän tarpeita, jolloin mahdollistetaan myös alueen säilyminen ja kehittyminen asuinalueena sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden keskuksena. Kaava-alueella on myös puisto, jonka merkitystä korostetaan kaupunkikuvassa.

#### Mitoitus

Rakennusoikeutta uudelle asuntorakentamiselle asemakaavan ehdotuksessa on osoitettu 1600 k-m<sup>2</sup>. Mikä tarkoittaa noin 20 uutta asukasta alueelle (1as./80 k-m<sup>2</sup>). Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutettavien yksiköiden koosta ja asuntojakaumasta.

Lisäksi alueelle on osoitettu uutta tai korvaavaa palvelurakentamista 3200 k-m<sup>2</sup>.

#### Liikenne

Kaava-alueen liikennejärjestelyt muuttuvat. Muutokset vaikuttavat lähinnä julkiseen liikenteeseen, kun matkakeskustoiminnot siirretään Fokus-talon edustalta Ratakadun eteläpuolelle. Uusi katualue Forströmin katu merkitään kaavassa pihakaduksi, ja se palvelee lähinnä vain voimassa olevan kaavan mukaisen korttelin 7 sisäistä liikennettä ja alueen liike- ja palvelurakennusten suuntautuvaa liikennettä.

Alueen kevyenliikenteen reittejä on lisätty ja jalkakäytävien sijoittumisen mahdollisuus katujen varsille on kaavassa tarkistettu. Laaksokatua levennetään korttelin 71 puolelle, jotta kevyenliikenteen katualue mahtuu kaava-alueen itäreunaan. Se on myös erikseen merkitty kaavaan.

#### Pysäköinti

Vanhoja yleisiä pysäköintialueita poistuu uuden rakentamisen myötä ja toisaalta alueen uudet toiminnot vaativat lisää uusia pysäköintipaikkoja. Osalla suurimmista palvelukeskittymistä, kuten esimerkiksi Fokus-talon paikalle suunniteltu palvelurakennus, toiminta on alueella vuorottaista ja pysäköinti pystytään järjestämään muiden toimijoiden pysäköintitarveajan ulkopuolella.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- AK-korttelialueet: 0,5 ap / as.  
Myymäla-, harrastus-, työ- tai kokoontumistilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
Myymäälällä tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.
- P-korttelialueet: 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>  
1 ap / 400 k-m<sup>2</sup> sr-merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa  
Velvoitepysäköintipaikat saa sijoittaa yleisille alueille.

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

#### Työpaikat

Kaava-alueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevista nykyisistä työpaikoista valtaosa on julkisten palveluiden ja kaupallisen alan työpaikkoja. Kaava-alueen uuden asuin- ja palvelualueen alakertaan varatut liiketilat mahdollistavat muutamien uusien työpaikkojen muodostumisen. Kaava-alueella sijaitsee kaupungin omistuksessa oleva Villa Haga, joka toimii tällä hetkellä nuorisotalona. Alueen palveluiden kehittyminen ja työpaikkojen määrä ovat riippuvaisia uusista tiloista, toimijoista ja mahdollisista uusista omistajista.



Kaava-alueelle muodostuu muutamia uusia työpaikkoja. Niiden lopullista määrää on vaikea arvioida kaupallisten palveluiden kehittymisen ennustettavuuden vaikeudesta johtuen ja koska alueelle kaavassa osoitettu toiminta ei ole vielä tarkentunut.

### Palvelut

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

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

Karjaan keskustan suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat kiinni kaavarajauksessa alueen kaakkoisosassa. Kaava-alueen asuinkerrostalon kortteliin on mahdollistettu myymälätilojen sijoittamista. Myymälätiloilla tarkoitetaan tässä kaavassa liike- ja toimistotiloja.

Karjaan keskustan liikkumista palveleva matkakeskus (linja-auto asema, taksit ja matkahuolto) on sijainnut Fokuksen kiinteistössä ja sen välittömässä läheisyydessä. Tehdyn selvityksen mukaan (Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma, 2015 – 2016, Sito) matkailupalvelut sijoitetaan Ratakadun eteläpuolelle, jolloin Fokuksen kortteli vapautuu muiden julkisten palveluiden käyttöön.

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

### Rakennussuojelu

#### **Villa Haga, arkkitehti Waldemar Aspelinin alkujaan pankiksi 1909 suunnittelema Jugend-talo.**

Suojeluperuste:

Rakennuksella on suojelumerkintä jo voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1989 ja merkintä on säilynyt myös yleiskaavassa 1998. Rakennus tulisi myös inventoinnin (Karjaan keskusta Tontti- ja rakennushistoriallinen inventointi, 2015, Kim Björklund) mukaan saada suojelumerkintä. Alkuperäisenä säilyneellä rakennuksella on suuri rakennushistoriallinen-, historiallinen- ja kaupunkikuvallinen arvo. Rakennus edustaa harvoja jugendrakennuksia paikkakunnalla ja on yksi Karjaan merkityksellisimpiä rakennuksia sijainniltaan ja mittasuhteiltaan.

Villa Haga on mainittu myös Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993) kohteena 23.

Perustelu:

Rakennus on kaupungin omistuksessa. Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitetään. Rakennukselle muodostetaan oma tontti, jolle ei kuitenkaan ole mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan nykyistä ja tulevaa toimintaa P (palvelurakennusten korttelialue). Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua tai palveluja voidaan kehittää yhteistyössä muun korttelialueen kanssa rakennussuojelusta huolimatta.

Villa Haga merkitään kaavassa MRL §57.2 mukaisena rakennussuojelukohteena, jolla on sekä rakennushistoriallista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kohde on osoitettu kaavakartalla merkinnällä sr (x), jossa suluissa oleva numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin:

**Villa Haga sr (1)**



Kuva 12. Kuvakooste Villa Hagan rakennuksesta. (Kuvat Rakennushistoriallisesta inventoinnista Björklund 2015)

### **Fokus-talo, arkkitehtien C-O. Lindqvist ja M. Langenskiöld suunnittelema moderneja piirteitä omaava 1970-luvulta peräisin oleva julkinen rakennus.**

#### Suojeluperuste:

Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa eikä Karjaan keskustan osayleiskaavassa. Rakennus tulisi kuitenkin inventoinnin (Karjaan keskusta Tontti- ja rakennushistoriallinen inventointi, 2015, Kim Björklund) mukaan saada suojelumerkintä. Fokus-talo on yksi keskustan erityispiirteisistä modernista rakennuksista ja sillä on rakennushistoriallista-, historiallista- ja kaupunkikuvallista arvoa.

#### Perustelu:

Rakennus on kaupungin omistuksessa.

Rakennuksen kunto on huono. Rakennukseen tehdyn erillisen kuntokartoituksen (Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus, Fokus-talo, 2019, Sweco) mukaan se kärsii mittavista kosteusongelmista.

Rakennuksen alapohja on kastunut. Rakennuksen perustamistapa, alapohjan rakentamistapa ja pohjavedenpinnan taso huomioon ottaen on sen kunnostaminen terveelliseksi ja turvalliseksi erittäin haasteellista ja kallista.

Rakennus sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Alueen pohjavesiolosuhteet ovat haasteelliset. Kaikki rakenteet on sijoitettava pohjavesialueella vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Tehtyjen mittausten perusteella pohjavedenpinnan taso on alueella +24.5 m ja Fokus-talon kellarin lattiapinta +24.7 m. Rakennuksen korjaamisen vaatimus on ristiriidassa hyvän rakennustavan vaatimuksen kanssa, koska alueelle ei voida suositella lainkaan kellarikerrosta, eikä sitä voida myöskään toteuttaa siten, että se palvelisi pääkäyttötarkoitusta.

Kaavan tavoitteena on alueen uudistaminen ja monitoimitalon sijoittuminen alueelle. Alueen kehityksen kannalta on tärkeää voida sijoittaa alueelle uutta rakentamista. Fokus-taloa kunnostamalla ei pystytä luomaan tarkoituksenmukaista uudenaikaista palveluympäristöä.

Nykyaikaisen ja taloudellisen rakentamisen takaamiseksi ja alueen tehokkaan hyödyntämisen takia Fokus-talo tulisi korvata uudella monitoimitalolla.



Kuva 13. Kuvakooste Fokus-talosta. (Kuvat Rakennushistoriallisesta inventoinnista Björklund 2015)

Kohdetta Fokus-talo ei merkitä kaavassa suojeltavaksi, koska yllä mainittujen perusteiden pohjalta voidaan katsoa suojelumerkinnän ja sen myötä tulevan korjausvelvoitteen olevan kiinteistön omistajalle kohtuuttomia.

## 5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

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

Asemakaavassa tullaan kehittämään Karjaan keskustan rakennetta ja ilmettä. Uudistamalla rakennuskantaa nostetaan alueen viihtyvyttä ja parannetaan palveluiden säilymismahdollisuuksia alueella. Vanhojen rakennusten suojelu yhdistettynä uuteen

rakentamiseen muodostaa Karjaan keskustan ytimeen mielenkiintoisen moniulotteisen kokonaisuuden.

Kaava-alueen kaupunkimaista puistoaluetta korostetaan ja parannetaan sen saavutettavuutta kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikaksi.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet (**AK**):

Kaavaehdotuksessa on merkitty kortteliin 71 uusi erillinen tontti 3 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Asumisen lisäksi sallitaan myymälätiloja asuinkerrostalon katutasoon merkinnällä m.

Liike- ja palvelurakennusten korttelialueet (**P**):

Fokus-talon paikalle osoitetaan uutta rakentamista. Osittain vanhan rakennuksen kohdalle muodostetaan uusi erillinen tontti (71-1) julkisia palveluja varten. Alue saa kaavassa merkinnän P-palvelurakennusten korttelialue.

Villa Hagan rakennukselle mahdollistetaan myös kaavassa oman tontin muodostaminen (71-2) ja se saa myös merkinnän P-palvelurakennusten korttelialue. Merkinnällä pyritään ennakoimaan sen tulevaa käyttöä ja mahdollistamaan yhteisvaikutuksen tulevan monitoimitalon kanssa.

Palvelurakennusten korttelialue on ulotettu Laaksokadun varteen asti ja tämä korttelin itäisin osa merkitään kaavassa aukioksi. Aukiolle voidaan sijoittaa hulevesi- ja puistorakenteita, mikä tarkoittaa käytännössä Lars Nybergin aukion toimintojen laajentumista pohjoiseen.

#### Muut alueet

Puistot (**VP**):

Olemassa oleva puistoalue säilytetään kaavassa lähes ennallaan ja se saa kaavassa merkinnän VP -Puisto.

Katualueet ja pysäköintialueet:

Katualueiden leveyksiä on kaavassa tarkasteltu, jotta kevyenliikenteen kulku saadaan alueella paremmin järjesteltyä. Laaksokatua on levennetty kaava-alueen itäreunasta, jotta kadun reunaan on saatu lisättyä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa.

Kaavassa on osoitettu uusi katualue korttelin läntiselle reunalle (Forströmin katu), joka merkitään kaavassa pihakaduksi. Tarkoituksena on ohja liikenne kadulla yksisuuntaisena Keskuskadulta Ratakadulle päin.

Palvelurakennusten korttelialueelle on merkitty aukio alueen itälaitaan mahdollistaa vapaamman jalankulun koko korttelin alueella. Puistoalueella yleinen kulku on turvattu jalankulkureiteillä puiston läpi.

Pysäköintipaikkoja on kaava-alueella osoitettu ainoastaan korttelialueiden omiin tarpeisiin.

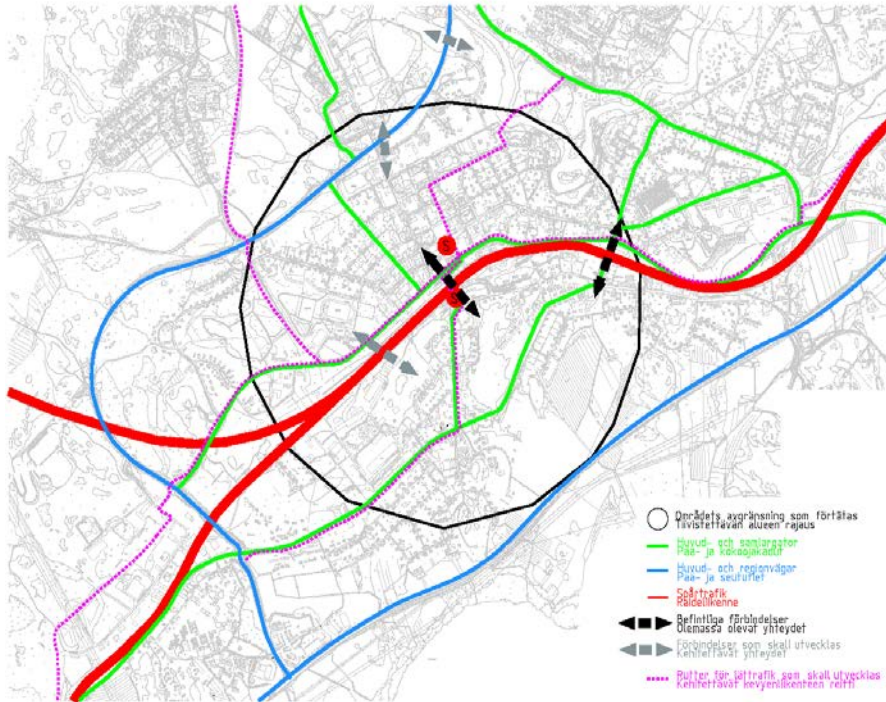
### 5.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

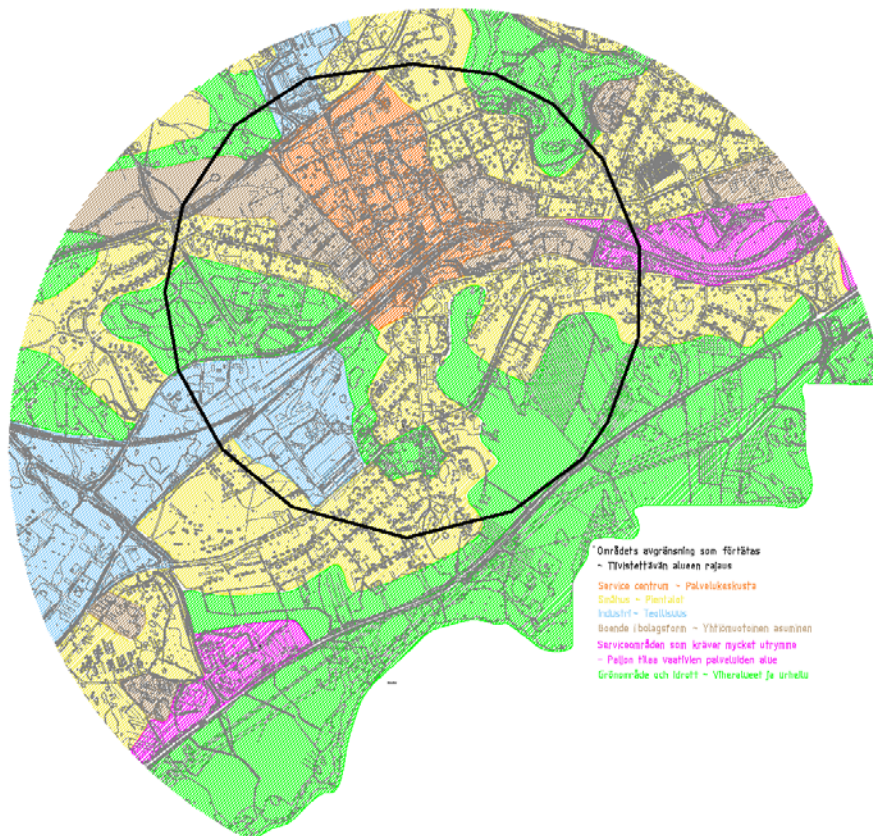
Kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ei kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvaa ei myöskään ole laadittu kaavoitushankkeen kaltaisena prosessina, jossa alueen asukkailla tai muilla osallisilla olisi mahdollisuus vaikuttaa kehityskuvaan. Kehityskuvassa esitetään pitkällä aikavälillä toteutettavat



kaupunkirakenteen tiivistämisalueet, tavoiteltavat kasvusuunnat sekä liikenne- ja viheralueverkostot.  
Kehityskuvakartoissa esitetyt merkinnät ovat symbolisia, eikä niitä tule tulkita aluevarauksina.



Kuva 14. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 1: Liikenteen kehityskuva.



Kuva 15. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 2: Maankäytön kehityskuva.

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

Alla olevassa taulukossa selvitetään miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset.

<b>Yleiskaavallinen tarkastelu:</b>	
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan tiivistettävän merkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin muun muassa tukeutuen joukkoliikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee ihanteellisesti juuri joukkoliikenteen solmukohtassa. Alue on myös mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakentunut ja sitä päivittämällä ja parantamalla saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavassa osoitettu asuminen sijaitsee aivan julkisten palveluiden ja liikerakennusten keskellä. Kaikki asumisen tarvitsemat palvelut sijaitsevat kevyenliikenteen kulkuetäisyydellä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon liikenneverkon. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on olemassa ja sitä on mahdollista parantaa. Kevyenliikenteen huomioimiseen on panostettu kaavassa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tehdään katusuunnitelmien toteutuksen kautta. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkostoon. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän kaupunkikuvan. Puistoalue on pyritty tuomaan paremmin esille kaavassa. Asuinmiljööön laatuun pyritään vaikuttamaan tarkoilla rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä. Karjaan keskustan omaleimainen rakennuskanta ja tyypilliset näkymät pyritään säilyttämään kaavassa mm. rakennussuojelumerkinnoin.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa. Aluevaraukset mahdollistavat liiketilojen sijoittumisen alueelle. Kaavalla tuetaan jo olevaa kivijalkaliiketilojen-kulttuuria keskustan alueella. Kaava mahdollistaa paikallisen kilpailutilanteen parantumisen. Tavoitteena on käyttää hyödyksi paikallisten asukkaiden ostovoimaa ja tarjota mahdollisimman monipuoliset palvelut kävelytäisyydellä.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle suunnitellut liikenneratkaisut parantavat koko lähiympäristön laatua. Matkakeskustoimintojen keskittäminen yhteen pisteeseen Ratakadun varteen vähentää liikenteen päästöjä laajemmalla alueella ja parantaa julkisten kulkuneuvojen käyttömahdollisuuksia.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien rakentamista, jotta rakennetun ympäristön arvo säilyy. Myös mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva. Kaavassa annetaan erillisiä määräyksiä pohjavedestä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei vähennetä virkistysalueiden määrää. Kaava-alueen ulkopuolisten lähivirkistysalueiden saavutettavuutta parannetaan uusilla ja parannetuilla kevyenliikenteen reiteillä.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

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

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

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

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen

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

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

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

Asuinkerrostalon katutasoon mahdollisesti sijoitettavat liiketilat jatkavat hyvin Karjaan keskustan pikkukaupunkimaista ilmettä.

### Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Fokustalon purkamisella on vaikutusta alueen kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Ottaen huomioon kaavan tavoitteet, joista keskeisin on sijoittaa alueelle uusi monitoimitalo, joka

turvaa alueen monipuolisen käytön ja tuo myös uusia palveluja alueelle, sekä esitetty kokonaisratkaisu, jossa alueelle tuodaan palvelurakentamisen lisäksi asuinrakentamista, on kaavaratkaisu perusteltu sen vaikutuksista huolimatta. Kohdassa 5.1 kaavan rakenne on tarkemmin perusteltu rakennuksen purkamisen tarpeita ja edellytyksiä.

#### Vaikutukset maisemaan, ympäristöön ja luontoon

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

Karjaalle tyypilliset jalopuurivistöt katujen varsilla pyritään säilyttämään kaavassa. Olemassa olevan puiston asemaa pyritään korostamaan parantamalla esimerkiksi sen saavutettavuutta.

Luonnontilassa olevia alueita ei kaava-alueella ole jäljellä.

#### Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavassa osoitettu uusi rakentaminen täydentää vanhaa asuinrakennuskantaa, eikä vaikuta negatiivisesti olemassa oleviin kortteleihin.

Karjaan keskusta-Kauppiaankatu asemakaavaa varten toteutettiin yhteistyössä taiteilija Heidi Lunabban kanssa taideprojekti (2016-2017), jonka tarkoituksena oli olla vuorovaikutuksessa ensisijaisesti lapsiin ja nuoriin Karjaan keskustaa koskevassa suunnitelmassa. Tässä projektissa esiin nousi turvattomimpana paikkana Karjaalla juuri linja-autoaseman alue. Tätä turvattomuuden tunnetta vähennetään tässä kaavassa, sijoittamalla alueelle mahdollisimman monipuolista rakennuskantaa.

Lisäämällä alueelle asumista riippuen asuntopolitiikan ohjauksesta, turvataan korttelin monipuolinen käyttö ja tuodaan alueelle elämää muuten palvelu- ja liiketilavaltaiseen kortteliin myös muulloin kuin asiointiaikoina. Asumisen lisäämisellä saavutettava monipuolinen sosiaalinen ympäristö luo alueelle turvallisuutta ja positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

Karjaan keskustan alueella on tarvetta uusille hissillisille kerrostaloille ja vuokra-asunnoille. Tässä kaavassa vastataan siihen tarpeeseen ja niiden lisäämisellä alueelle on positiivisia vaikutuksia.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueelle sijoitettavalla palvelurakennusten korttelialueella ei ole varsinaisesti alueen liikennettä lisäävää vaikutusta. Kortteliin sijoitettava uusi toiminta tulee olemaan sellaista (esimerkiksi konsertit, teatteriesitykset ym.), että liikennemäärät eivät lisääny liikkeiden normaaleina asiointiaikoina korttelin ympäristössä. Yleisten alueiden hyödyntäminen pysäköintiin onnistuu myös ilman merkittäviä vaikutuksia, tämän tyyppisen ympäröivien liikkeiden suhteen vuorottaisen palvelutarjonnan takia. Palvelurakennusten korttelin sijainti Karjaan ydinkeskustassa mahdollistaa myös sinne saapumisen julkisilla liikennevälineillä tai kevyenliikenteen väyliä hyödyntäen, jolla voidaan katsoa olevan vain positiivisia vaikutuksia.

Kaavassa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kevyen- ja julkisenliikenteen yhteyksiin. Kevyenliikenteen reitteihin kiinnitetään erityistä huomiota kaavassa. Niitä on tarkennettu ja lisätty. Kevyenliikenteen reiteillä tulee olemaan positiivinen vaikutus puistojen ja palveluiden saavutettavuuteen. Fokuskorttelin kaavaratkaisussa on pyritty tukemaan Karjaan keskusta-Kauppiaankadun asemakaavassa linjattua tavoitetta rakentaa sujuva kevyenliikenteen reitti koko Karjaan keskustan läpi aina Ratakadulta Pentbyn tielle. Tämän reitin on ajateltu parantavan mm. koululaisten liikkumista alueella.

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



### Kaupanratkaisu

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

### Ympäristön häiriötekijät

Vaikutuksiin ei aiheudu merkittävää muutosta tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kunnan investointi ja käyttömeneihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja katualueet ja kunnallistekniikka ovat suurimmalta osin valmiina alueella. Kaupungin omistaman kortteleiden 71 toteutuminen vaativat kaupungilta erikseen investointeja katu- ja kunnallisteknisten verkostojen parannustyöhön.

Vaikutukset kaupungin saamiin tuloihin:

Kaavan ensisijaisena tavoitteena ei ole saavuttaa alueella kaupungille erityisiä tuloja tonttien myynnillä.

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

## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

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

## **5.7 Nimistö**

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

Kaavaan on lisätty yksi uusi katu, joka saa uuden nimen Forströminkatu.

Kortteli 71 länsireunaa rajaavan kadun nimeksi ehdotettiin kaavan ehdotusvaiheessa Oscar Forströmin katu. Kadunnimikomitea ehdotti lausunnossaan kadun nimen muutettavaksi Forsströminkaduksi.

Forström on ollut yksi merkittävimmistä vaikuttajista Karjaan kauppalan synnyn aikoihin ja hän on myös toiminut pankin johtajana Nordiska föreningsbankenissa, jonka konttori oli Villa Hagan rakennuksessa.

Villa Hagan viereiselle puistoalueelle ehdotetaan nimeksi Lars Nybergin aukiota. Lars Nyberg oli hyvin keskeinen persoona 1900-luvun Karjaalla. Hän loi ruotsinkielisen toiminnan yleisradioon, oli kunnan palveluksessa ja kirjailija. Keskeisen paikan nimeksi Karjaalla sopii kautta aikojen tunnetuin ja merkityksellisin henkilön nimi.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

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

Uudisrakentamista varten tulee laatia maanomistajan toimesta erillinen rakennustapaohje, jonka Raaseporin kaupunki hyväksyy.

## **6.2 Toteutuksen ajoitus**

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 30.9.2019  
Leena Kankaanpää  
kaavoitusinsinööri



<b>Baskarta för detaljplan (3/2019)</b> <b>Asemakaavan pohjakartta</b>		
skala mittakaava 1:1000	koord.system koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj. N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	7.5.2019

RASEBORGS STAD  
FOKUSKVARTER  
Detaljplaneändring

Planen berör:  
I stadsdel 51 kvarter 7 tomt 14  
samt till området hörande gatuområde.

Med planen bildas:  
I stadsdel 51 kvarter 71 samt till området  
hörande gatu- och parkområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI  
FOKUSKORTTELI  
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:  
Kaupunginosassa 51 korttelissa 7 tonttia  
14 sekä alueeseen kuuluvaa katualuetta.

Kaavalla muodostuu:  
Kaupunginosassa 51 kortteli 71 sekä  
alueeseen kuuluvia katu- ja puistoalueita.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för servicebyggnader.



Park.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



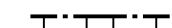
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



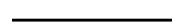
Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen  
beteckningen gäller.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

71

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

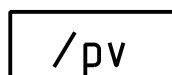
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park  
eller annat allmänt område.

BANGATAN

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1600

Viktigt grundvattenområde som lämpar sig  
för vattentäkt.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Palvelurakennusten korttelialue.

Puisto.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella  
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon  
merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Vedenhankintaa varten tärkeä  
pohjavesialue.



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

II

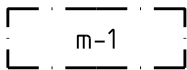
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

II u2/3

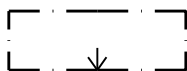
Byggnadsyta.



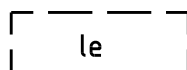
Byggnadsyta där av tomtens helhetsbyggrätt får placeras högst 300 v-m<sup>2</sup> butiks-, hobby-, arbets- eller samlingssutrymmen. Ovan nämnda utrymmen bör ändå byggas minst 100 v-m<sup>2</sup> och de bör placeras i gatunivå.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



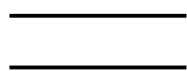
För lek och utevistelse riktgivande reserverad del av område.



Trädrad som skall bevaras/planteras.

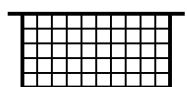


Gata.

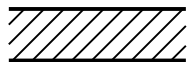


Öppen plats.

På området får placeras dagvatten- och parkkonstruktioner.



Gårdsgata.



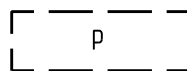
För allmän gångtrafik riktgivande reserverad del av område.



Gång- och cykeltrafik reserverad del av gatuområde.

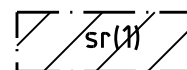


Till sitt läge riktgivande parkeringsplats.



Byggnad som skall skyddas enligt MBL §57.2. Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden värdefull byggnad.

Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör byggnaden, dess fasads eller vattentaks arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildens värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, bör museimyndighetens utlåtande inbegäras. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numrering av byggnadsskyddsobjekt.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa tontin kokonaisrakennusoikeudesta sijoittaa myymälä-, harrastus-, työ- tai kokoontumistiloja enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainittuja tiloja tulee kuitenkin rakentaa vähintään 100 k-m<sup>2</sup> ja ne tulee sijoittaa katutasoon.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Aukio.

Alueelle saa sijoittaa hulevesi- ja puistorakenteita.

Pihakatu.

Yleiselle jalankululle varattu, sijainniltaan ohjeellinen, alueen osa.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa.

Sijainniltaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat rakennuksen, sen julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suluisissa oleva numero viittaa kaavaseloituksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

## Allmänna bestämmelser:

### 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.

### Källarvåning:

I byggnaderna får ej byggas källarvåning.

### Näromgivnings- och byggnadsdirektivplan:

Markägaren bör göra för detaljplanområdet en näromgivnings- och byggnadsdirektivplan, som staden godkänner.

### Butik:

Med butik menas i planen affärs- och kontorsutrymmen.

### Obebyggda delar av tomt:

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lekområde eller trafik bör hållas i vårdat skick.

### Minimiantal bilplatser:

AK-kvartersområde: 0,5 bp/bost.

butiks-, hobby-, arbets- och samlingsutrymmen: 1 bp/50 v-m<sup>2</sup>

P-kvartersområde: 1 bp/200 v-m<sup>2</sup>

1 bp/400 v-m<sup>2</sup> i byggnad med sr-beteckning

Parkeringsplatser, man har skyldighet att anordna, får placeras på allmänna områden.

### AK-kvartersområde:

Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra ska lek- och vistelseområden samt till dem anslutna planteringar planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter som gränsar till varandra.

Där byggande mot gatsidan ska enligt bestämmelserna tangera byggnadsytan bör fasadens balkonger inte vara utskjutande. Balkonger belägna på kvartersområdets inre fasader kan byggas utanför byggnadsytan.

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

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

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

Byggnadernas fasadbehandling bör vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Högklassiga material bör användas i byggnadernas fasader och de bör följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadernas fasadmaterial bör vara i huvudsak på plats murade tegel, rappning, träbeklädnad eller annat motsvarande.

Byggnadernas fasadbehandling, taklutning och takmaterial bör noggrannare definieras i anvisningarna om byggnadssätt.

### P-kvartersområde:

Byggnadernas fasadbehandling bör vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen.

Högklassiga material bör användas i byggnadernas fasader och de bör följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadernas fasadmaterial bör vara i huvudsak på plats murade tegel, rappning, träbeklädnad, cor-ten stålplåt eller annat motsvarande.

Byggnadernas fasadbehandling, taklutning och takmaterial bör noggrannare definieras i anvisningarna om byggnadssätt.

### Reklamanläggningar:

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

### Tekniska utrymmen:

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

### Dagvattnet:

På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas.

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.

I anvisningar för byggsätt och närmiljö som bör uppgöras över området för nybyggnation bör tas ställning till ledande av dagvatten.

Området är i sin helhet grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

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

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

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

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Byggnadens nedersta våning ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd krävs tillstånd av tillståndsmyndigheten, om projektet kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om förändringen

- medför fara för hälsan,
- leder till att en viktig eller annan för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller om
- möjligheterna att utnyttja den annars försämrade eller
- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

## Yleisiä määräyksiä:

### Uudisrakennukset:

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

### Kellarikerros:

Rakennuksiin ei saa rakentaa kellarikerrosta.

### Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje:

Asemakaava-alueelle tulee laatia maanomistajan toimesta lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jonka kaupunki hyväksyy.

### Myymälä:

Myymälällä tarkoitetaan kaavassa liike- ja toimistotiloja.

### Rakentamattomat tontin osat:

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

### Autopaikkojen vähimmäismäärä:

AK-korttelialue: 0,5 ap/as.

myymälä-, harrastus-, työ- ja kokoontumistilat: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

P-korttelialue: 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

1 ap/400 k-m<sup>2</sup> sr-merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

Velvoitepysäköintipaikat saa sijoittaa yleisille alueille.

### AK-korttelialue:

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

Missä rakentaminen on määrätty kadun puolelta kiinni rakennusalan reunaan, kadunpuoleisten julkisivuparvekkeiden ei tule olla ulkonevia. Korttelialueen sisäpuolisten julkisivujen parvekkeet voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

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

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

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

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin paikalla muurattu tiili, rapattu, puuverhous tai muu vastaava.

Rakennusten julkisivukäsittely, kattokaltevuus ja katemateriaali tulee määritellä tarkemmin rakennustapaohjeissa.

### P-korttelialue:

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin paikalla muurattu tiili, rapattu, puuverhous, cor-ten teräspelti tai muu vastaava.

Rakennusten julkisivukäsittely, kattokaltevuus ja katemateriaali tulee määritellä tarkemmin rakennustapaohjeissa.



### 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.

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

Alueelle laadittavissa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeissa tulee ottaa kantaa hulevesien johtamiseen uudisrakentamisen osalta.

### Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

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

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

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

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia 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. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta. Rakennuksen alin kerros on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- aiheuttaa vaaraa terveydelle,
- olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai
- muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka
- muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.



**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	32-19			
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	29-19	25.9.2019 §116		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	19-19	1-30.8.2019		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	19-19	19.6.2019 §87		
 RASEBORG RAASEPORI	FOKUSKVARTER FÖRSLAG FOKUSKORTTELI EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti  SIMON STORE	Daterad/Päiväys 30.9.2019		
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		619/2019	7789	32-19

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	07.06.2019
Kaavan nimi	Fokuskortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.06.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7789
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7703	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7703

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7701</b>	<b>100,0</b>	<b>6400</b>	<b>0,83</b>	<b>0,0000</b>	<b>2856</b>
A yhteensä	0,1407	18,3	3200	2,27	0,1407	3200
P yhteensä	0,3441	44,7	3200	0,93	0,3441	3200
Y yhteensä	0,0000		0		-0,7086	-3544
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0750	9,7	0		0,0750	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2103	27,3	0		0,1488	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7701</b>	<b>100,0</b>	<b>6400</b>	<b>0,83</b>	<b>0,0000</b>	<b>2856</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1407	18,3	3200	2,27	0,1407	3200
AK	0,1407	100,0	3200	2,27	0,1407	3200
<b>P yhteensä</b>	0,3441	44,7	3200	0,93	0,3441	3200
P	0,3441	100,0	3200	0,93	0,3441	3200
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-0,7086	-3544
Y	0,0000		0		-0,7086	-3544
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0750	9,7	0		0,0750	0
V	0,0750	100,0	0		0,0750	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,2103	27,3	0		0,1488	0
Kadut	0,1606	76,4	0		0,0991	0
LPA	0,0497	23,6	0		0,0497	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						