



Åminne Gård (7693) asemakaavan muutos

Kaavaehdotus

Yleisötilaisuus 17.8.2026

Pohjan Kirkonkylän koululla

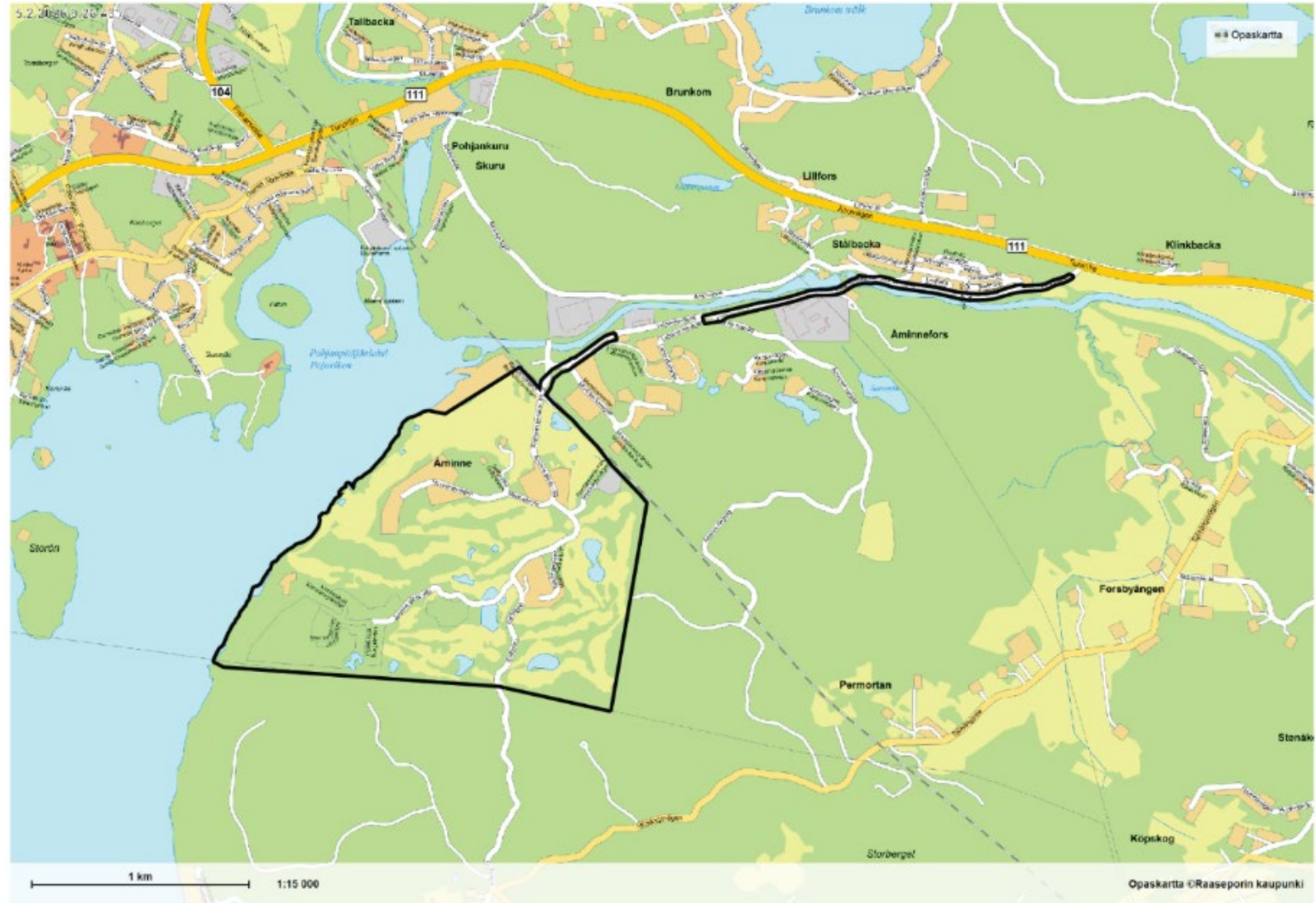
Ohjelma

Pohjan Kirkonkylän koulu 17.08.2026 klo 17.30-19.30

1. Tilaisuuden avaus ja kaavahankkeen esittely, Raaseporin kaupunki
2. Teemakohtainen esittely ja keskustelu
 - 1. Maankäyttö ja yleisesti maankäytösopimuksista**
 - 2. Liikenne ja infrastruktuuri**
 - 3. Ympäristö, maisema ja kulttuuriympäristö, hulevedet ja golftoiminnot**
3. Tilaisuus päättyy 19.30

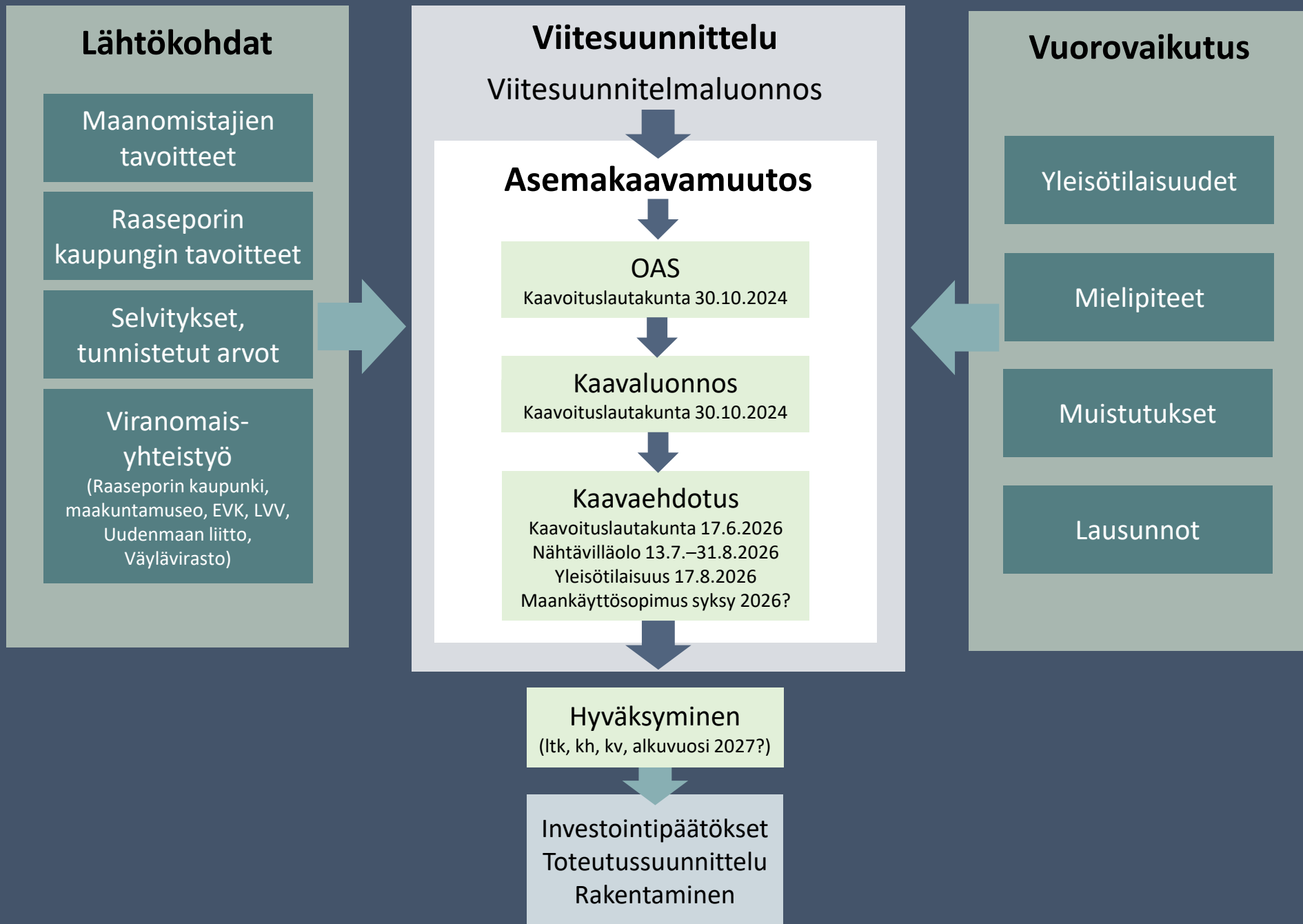
Asemakaava-alue

- Suunnittelualue käsittää Nordcenterin golfkeskuksen lähiympäristöineen sekä nykyisin rakentamattoman Råbackan alueen asemakaava-alueen lounaisosassa. Lisäksi asemakaava-alueeseen kuuluu osa Valssaamontien alueesta maantielle 111 saakka
- Kaava-alueen pinta-ala on noin 194 hehtaaria



Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavahankkeisiin Råbacka 7663 ja Åminnegård 7693 tekivät maanomistajat.
- Åminnen asemakaavatyö on kuulutettu vireille alun perin 21.06.2012. Råbackan asemakaavatyö on kuulutettu vireille alun perin 08.12.2008.
- Aloitteen kaavahankkeiden yhdistämisestä yhdeksi kaavahankkeeksi Åminne gård 7693 tekivät maanomistajat yhdessä 29.04.2020.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 19.9.2023 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 30.10.2024 § 62 ja § 63.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 18.11.-18.12.2024. Luonnoksesta annettiin 13 lausuntoa ja jätettiin 17 mielipidettä.
- Kaavaehdotus on nähtävillä 13.7.–31.8.2026.



Asemakaavan tavoitteet

- Asemakaavan tarkoituksena on jatkokehittää Nordcenterin aluetta merkittäväksi viihtymiskeskukseksi. Osa tätä tavoitetta on lisätä pysyvää sekä vapaa-ajan asumista alueella siten, että se luo riittävän asiakaspohjan kehitettävälle palveluille. Kehittämistyössä huomioidaan myös kansainvälinen matkailupotentiaali.

Asemakaavan tavoitteet

- Alueen kehittäminen osana Pohjan taajamaa, tutkitaan pysyvän asumisen osoittamista alueelle.
- Uuden vapaa-ajan asumisen ja palveluiden, pysyvän asumisen, majoitustila- ja hotellirakentamisen, ikäihmisten asumispalvelurakentamisen sekä liikunta- ja urheilutilojen, virkistysalueiden (mm. uimapaikkojen) ja luonto- ja kuntopolkuverkostojen rakentamisen mahdollistaminen
- Alueen vaiheittain kehittämisen mahdollistaminen
- Lisärakennusoikeuden sijoittaminen ottaen huomioon alueen maisemalliset, kulttuuriset ja luontoarvot, nykyinen asutus, palvelut ja toiminnot, kuten golfkentät
- Kartanon ympäristön arvokkaan miljöön säilyttäminen ja alueen kehittäminen Nordcenterin alueen keskukseksi palveluineen
- Alueen sisäisen liikenteen kokonaisuuden ratkaiseminen ja pysäköintitarpeiden huomioiminen
- Alueen kehittäminen liikenteen, kunnallistekniikan, vapaa-ajan asumisen ja palveluiden osalta kokonaisuutena
- Sujuvampien kulkuyhteyksien tutkiminen Pohjan taajaman suuntaan

Luonnosvaiheen lausunnot lyhyesti

- Vakituksen asumisen osuus, kestävän liikkumisen edellytykset / julkinen liikenne, palveluiden saavutettavuus
→ yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen
- Kartanoalueen uudisrakentaminen ja rakentamisen ohjaaminen, suojelumerkintöjen tarkennus
- Muinaisjäännösten esittäminen kaavassa
- Liikennetkaisu, Valssaamontien kaavoittaminen kaupungin kaduksi
- Luontoarvot ja Natura-alue, Natura-tarvearvion laatiminen
- Maisemalliset vaikutukset: Kartanoalue ja Pohjanpitäjänlahden suunnasta avautuvat näkymät
- Vesihuoltoverkoston tila ja saneeraustarve
- Ilmastovaikutusten arviointi

Luonnosvaiheen mielipiteet lyhyesti

- Asemakaavan vaikutukset liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen, liikennemelu ja rakennusaikainen häiriö
- Katuverkon toimivuus ja toteutuskustannukset
- Kunnallistekniikan järjestäminen ja kustannusten jakautuminen
- Rakentamisen määrä ja sijoittuminen
- Kartanon käyttötarkoituksenmuutos
- Vaikutukset Natura-alueeseen ja muihin luontoarvoihin
- Golfkenttämuutokset
- Voimassa olevasta osayleiskaavasta poikkeaminen
- Runsaasti golfyhtiön sisäisiä asioita

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

- Ympäristöministeriön 13.3.2023 vahvistama Uusimaa-kaava 2050, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava
- Suunnittelualueella seuraava merkintä: *"Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue"*
- Merkintä kuvaa Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemien kohdetta
- Lisäksi kaava-aluetta sivuavat Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alue, pääradan merkintä, Karjaa-Kemiö 110 kV -voimajohdon merkintä sekä Mustionjoen Natura 2000-alueen merkintä

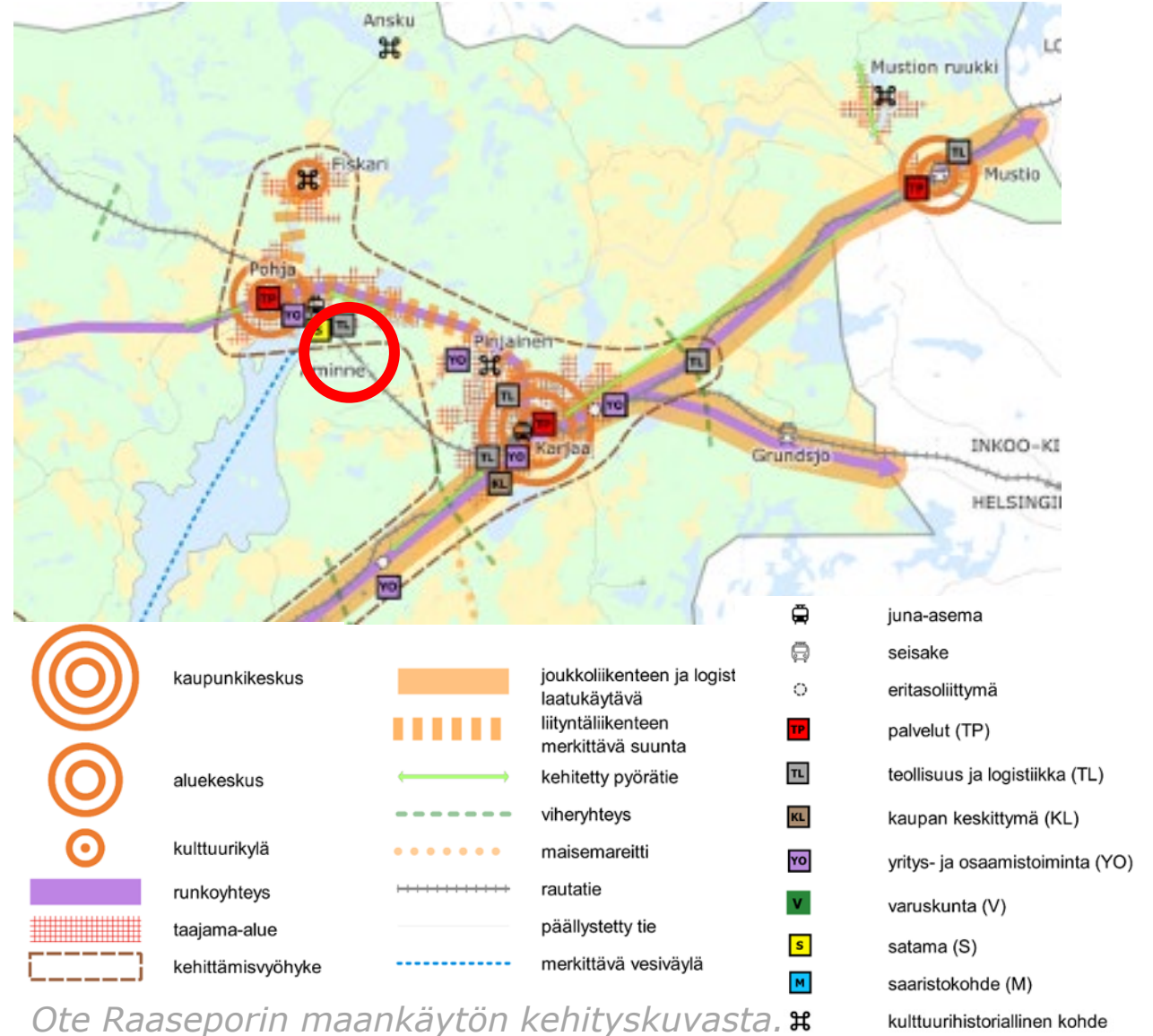


Ote Länsi-Uudenmaan maakuntakaavasta, vahvistettu 13.3.2023.

Suunnittelutilanne

Raaseporin maankäytön kehityskuva 2050

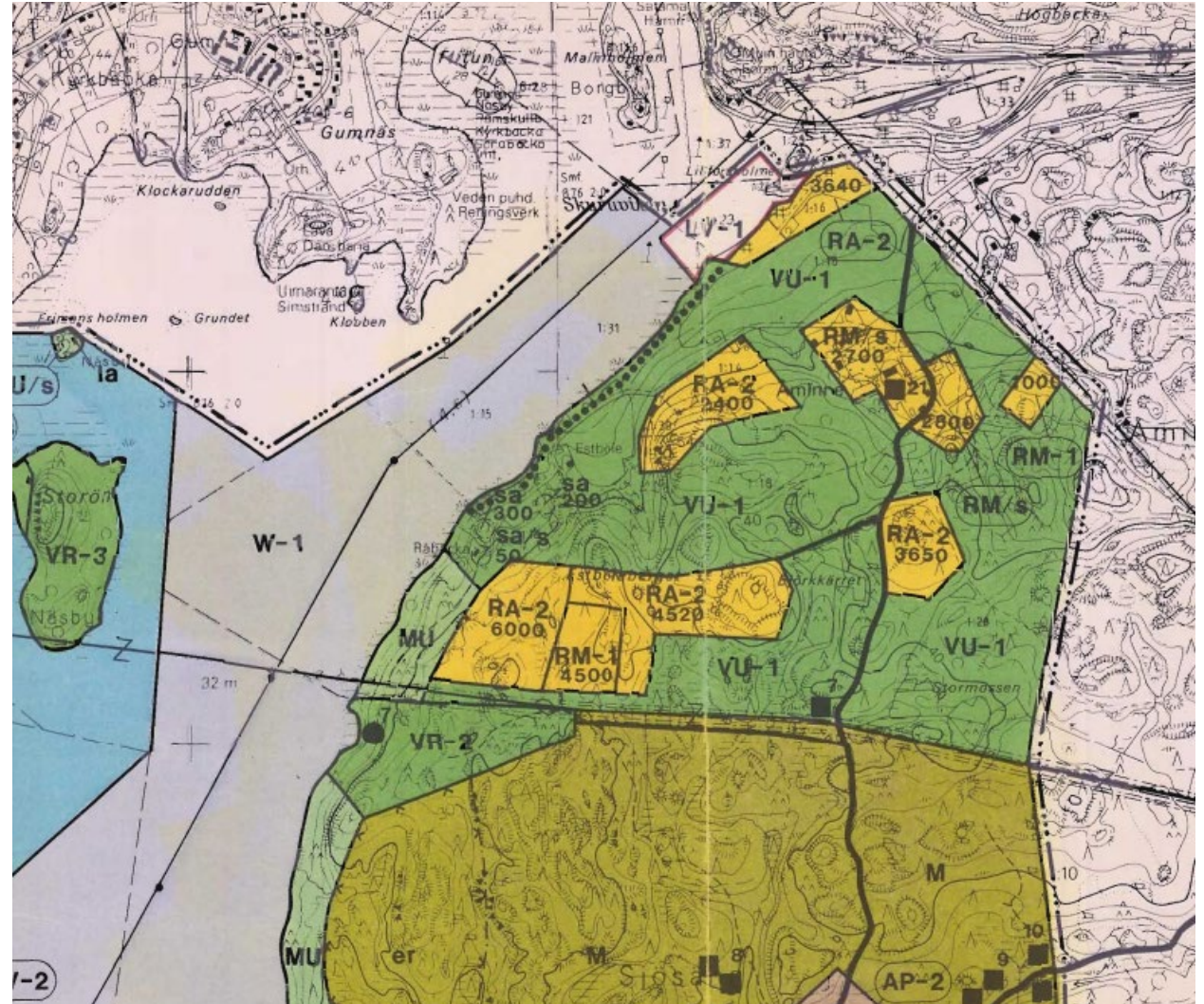
- Maankäytön kehityskuva on strateginen tulevaisuuden näkemys karttamuodossa, taustoittaa käynnissä olevaa yleiskaavoitusta.
- Kehityskuva hyväksyttiin valtuustossa 26.2.2024.
- Asumisen ja palveluiden kehitys perustuu parannettuun maankäyttöön kehittämisvyöhykkeellä, joka käsittää Tenholan, Tammisaaren, Karjaan, Pohjan ja Fiskarsin välisen alueen.
- Asemakaava-alue sisältyy ydinalueiltaan kehityskuvan kehittämisvyöhykkeeseen, jonka alueella vahvistetaan nykyisiä keskustoja monipuolisen asumisen ja kattavien palvelujen alueina.



Suunnittelutilanne

Osayleiskaava

- Kaavoitettavalla alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava, joka on vahvistettu Pohjan kunnanvaltuustossa 8.6.1992 ja saanut lainvoiman vuonna 1993
- Yleiskaava-alue rajautuu koillisessa Mustionjokilaakson osayleiskaavaan ja Skogsmarkin osayleiskaavaan
- Kaava-alueelle osoitettu loma-asuntojen, matkailu- ja virkistyspalveluiden alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä urheilualueita



Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta, hyväksytty 8.6.1992.

Suunnittelutilanne

Raaseporin yleiskaava 2030

- Raaseporin ensimmäinen koko kaupungin kattava yleiskaava perustuu aiemmin laadittuun kehityskuvaan (2024)
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.5.2026 kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta, nähtävillä: 25.5.–31.8.2026
- Åminne gårdin asemakaava-alue on osoitettu kehitettäväksi asuntovaltaiseksi matkailualueeksi (A/R, ruskea ruudutus).
- Asemakaava-alueen pohjoisosa ja rantavyöhyke ovat arvokasta kulttuuri- ja maisema-aluetta (sinisellä viivoitettu alue).
- Alueelle sijoittuu kuusi kiinteää muinaisjäännöstä (siniset neliöt).



Ote Raaseporin yleiskaava 2030:n kaavaluonnoksesta, hyväksytty 11.5.2026.

Suunnittelutilanne

Asemakaava

- Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa ja yksi rakennuskaava:
 - Asemakaava nro 345-100, lainvoimainen 28.05.2009
 - Asemakaava nro 344-100, lainvoimainen 5.12.2004 sekä
 - Rakennuskaava nro 335-100, lainvoimainen 29.01,1993
- Kaavoissa osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet VU-1, VL-1 sekä loma-asuntojen alueet RA ja RA-1
- Lisäksi alueella on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueita
- Kaavat ovat monin osin vanhentuneet



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Laaditut selvitykset

- Viitesuunnitelma, Sitowise Oy 2026
- Liikenneselvitys, Sitowise Oy 2026
- Åminnen kartanon tien ja Tallipihan ympäristön liikennejärjestelyt, Sitowise Oy 2026
- Asemakaavan katualueet, Sitowise Oy 2026
- Rakentamistapaohjeet, Sitowise Oy 2026
- Lähiympäristösuunnitelma, Sitowise Oy 2026
- Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2026
- Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjälahden merensuojelualueen Natura-alueen Natura-tarvearviointi, AFRY Finland Oy 2026
- Vesihuollon esisuunnitelma, AFRY Finland Oy 2026
- Raaseporin kaupungintalouteen ja elinvoimaan kohdistuvat vaikutukset, Sitowise Oy 2026
- Selvitys Åminne gårdin asemakaavan mukaisesta investointikokonaisuudesta, GSP Group Oy 2026
- Meluselvitys, Sitowise Oy 2025
- Hulevesiselvitys, Sitowise Oy 2024
- Luontoselvitykset, Faunatica 2022, 2012 ja Silvestris luontoselvitys Oy 2010 ja 2011
- Alueelle on laadittu useita muita selvityksiä vuosina 2009-2024



Viitesuunnitelma



- Viitesuunnitelmassa kartanon ympäristöön on osoitettu uusia palveluita alueen arvot huomioiden.
- Täydennysrakentamista on tutkittu koko alueelle. Suunnittelualueen lounaisosaan on muodostunut uusi eheä asumisen kokonaisuus.
- Alueen liikenneverkkoa on kehitetty. Saapuminen alueelle tapahtuu pohjoisesta Äminnen kartanon tietä.
- Golfkentän väylämuutosten suunnittelusta on vastannut Tilander GolfDesign Oy.



Viitesuunnitelma



Asemakaavaehdotus

Valssaamontie

Valssaamontien
sijainti

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavaehdotus 29.4.2026

Asemakaavaehdotus

- Kaava koostuu palvelurakentamisesta sekä pysyvän ja loma-asumisen rakentamisesta erillispientaloina, yhtiömuotoisina pientalokokonaisuuksina ja mahdollisina pienkerrostaloina
- Rakennuspaikkoja vakitukselle ja loma-asumiselle yhteensä noin 40 000 k-m²
- Muita toimintoja 9 970 k-m²
- Kartanon ympäristöä asemakaava-alueen pohjoisosissa kehitetään alueen sydämeiksi ja palvelukeskukseksi



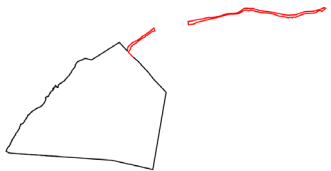
Ote asemakaavasta, Kartanon ympäristö



Ote asemakaavasta, Råbackan ja Estbölen alueet

Muutoksia luonnosvaiheesta

- Kaava-alueen laajentaminen ja kaava-alueelle johtavan Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tieyhteyden osoittaminen asemakaavalla kaduksi maantielle 111 saakka.
- Palveluiden parempi saavutettavuus. Kaavaehdotusvaiheessa on mahdollistettu, että osa myös julkisista lähipalveluista löytyisi alueelta.
- Ehdotusvaiheessa on laadittu alueen rakennustapaohje sekä lähiympäristösuunnitelma. Lisäksi tallipihan aukion suunnittelua on tarkennettu.
- Kaavaselostusta on täydennetty mm. ilmastotavoitteiden ja julkisen liikenteen osalta. Rakennustapaohje sekä lähiympäristösuunnitelma ohjaavat ilmaston kannalta kestäviin ratkaisuihin.
- Rakennusoikeuden määrää on päivitetty klubitalon, Åminnen kartanon, tallipihan ja Rälssinmäen osalta.
- Ehdotusvaiheessa kaava-alueen nimistöä on päivitetetty.



Valssaamontien sijainti

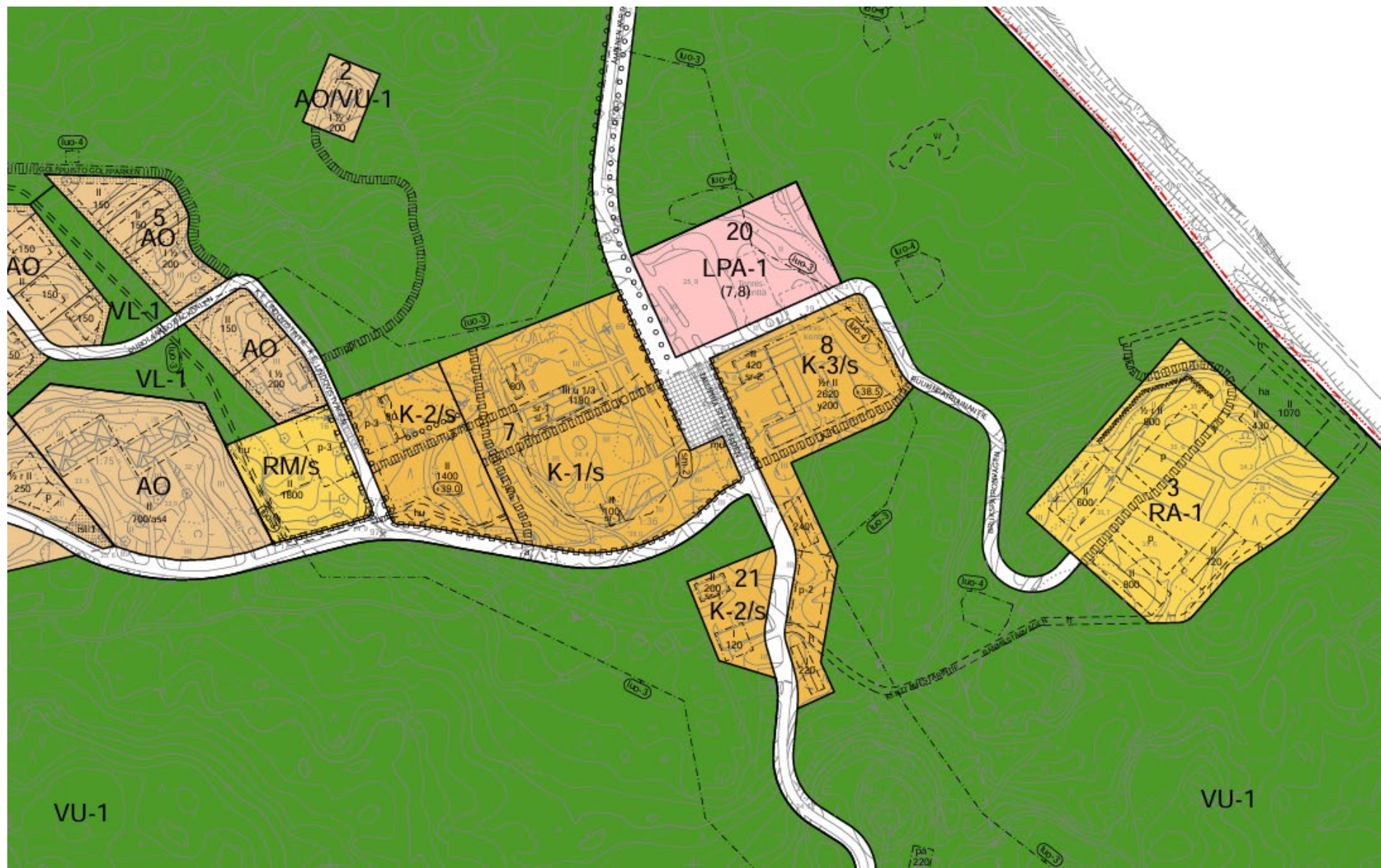


Asemakaavaehdotus 29.4.2026

Mitoitus

Kaavamerkintä	Käyttötarkoitus	Alueen pinta-ala	Rakennusoikeus
AO, AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AO-5	Erillispientalojen korttelialue	236 266 m ²	25 819 k-m ²
AO/VU-1	Erillispientalojen korttelialue, muuttuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi	1 200 m ²	200 k-m ²
AP	Asuinpientalojen korttelialue	51 302 m ²	8 240 k-m ²
RA, RA-1, RA-2	Loma-asuntojen korttelialue	31 583 m ²	5 743 k-m ²
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue	3 748 m ²	1 800 k-m ²
K, K-1, K-2, K-3	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	30 666 m ²	6 530 k-m ²
VL, VL-1, VL-2, VL-3	Lähivirkistysalue	150 558 m ²	-
VU-1	Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue	1 258 303 m ²	1 440 k-m ²
VV-1, VV-2	Uimaranta-alue	6 572 m ²	200 k-m ²
MY-1	Maa- ja metsätalousalue	37 118 m ²	-
LPA, LPA-1	Autopaikkojen korttelialue	9 473 m ²	-
LR	Rautatiealue	1 255 m ²	-
Aukiot		1 546 m ²	
Katualueet		118 900 m ²	
Yhteensä:		1 938 490 m ²	49 972 k-m ²

Kartanon alue ja Rälssinmäki



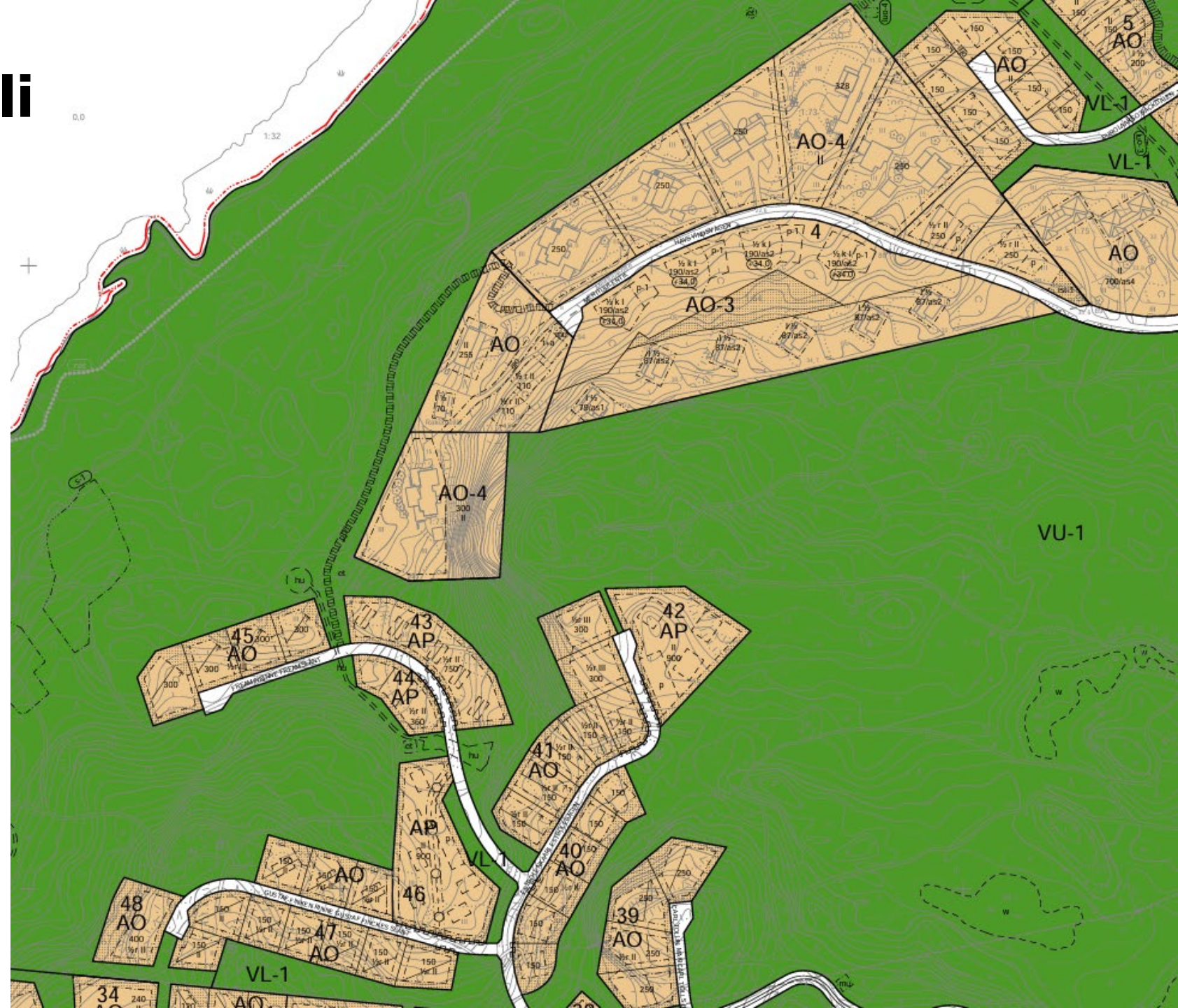
Kartanon alue ja Rälssinmäki



Kartanon alue ja Rälssinmäki



Estböle ja Merituuli



Estböle ja Merituuli



Estböle ja Merituuli



Råbacka

Råbacka



Råbacka



Kaavaproessin eteneminen ja aikataulu

- Kaavaehdotus on nähtävillä **13.7.–31.8.2026**
- Muistutukset kaavaehdotuksesta tulee toimittaa kaavoitusyksikölle osoitteeseen **Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari** tai **kaavoitus(at)raasepori.fi** ennen nähtävillä oloajan päättymistä

Yhteystiedot

Kaavakonsultti Sitowise Oy:

Maarit Virkkunen

puh 050 352 7939

maarit.virkkunen@sitowise.com

Raaseporin kaupunki:

Johanna Backas

johanna.backas@raasepori.fi

019 289 3843

Niclas Skog

niclas.skog@raasepori.fi

019 289 3840