



Åminne Gård (7693) asemakaavan muutos

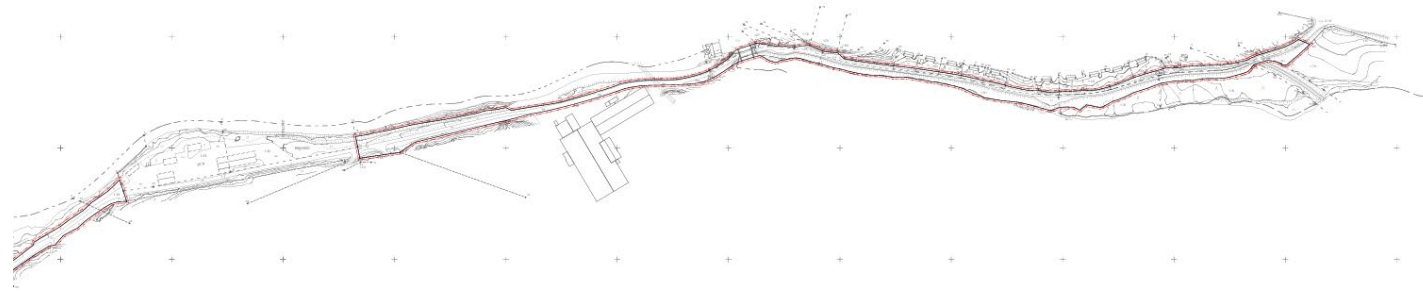
Kaavaehdotus

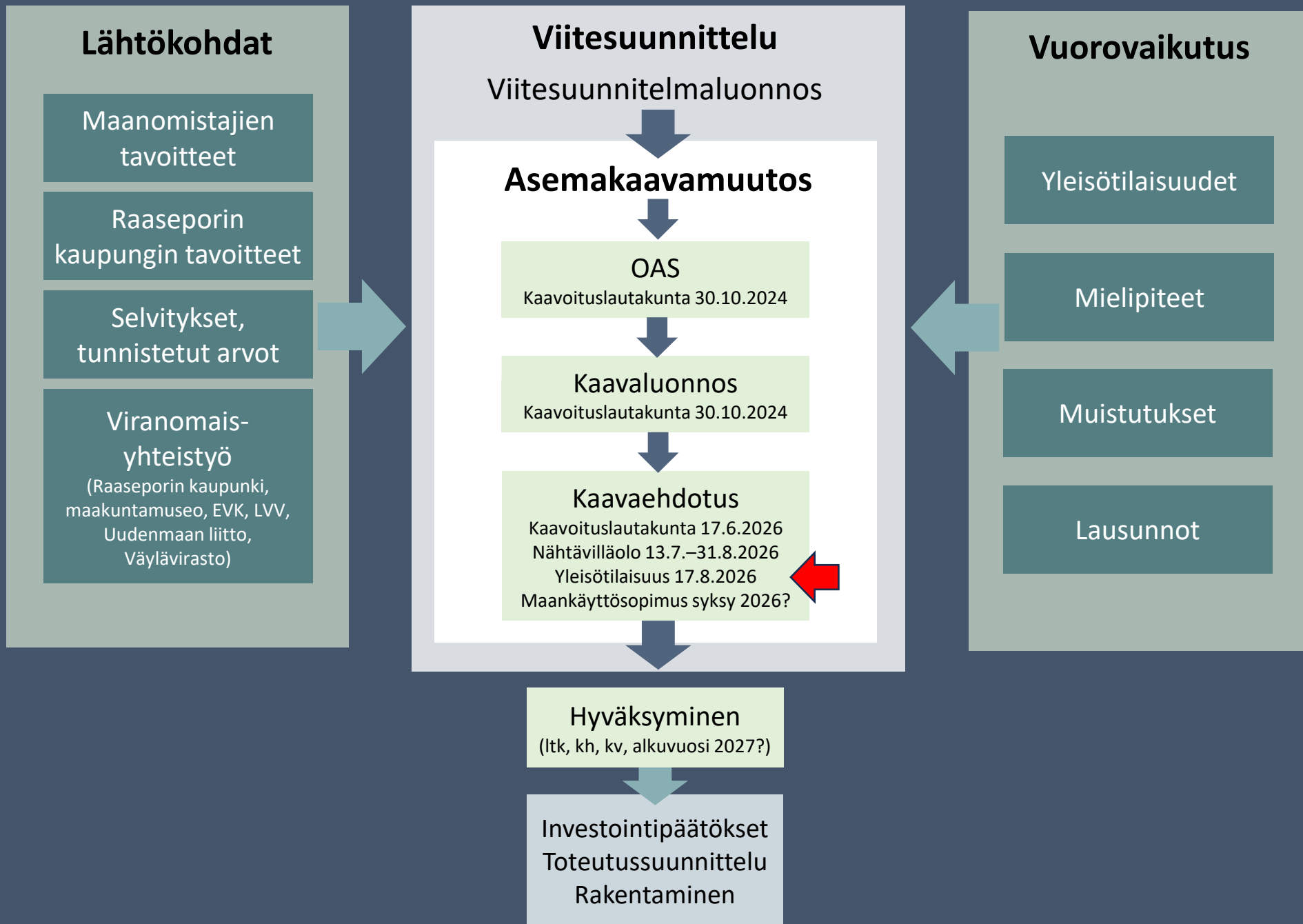
Yleisötilaisuus 17.8.2026

Pohjan Kirkonkylän koululla

Asemakaava-alue

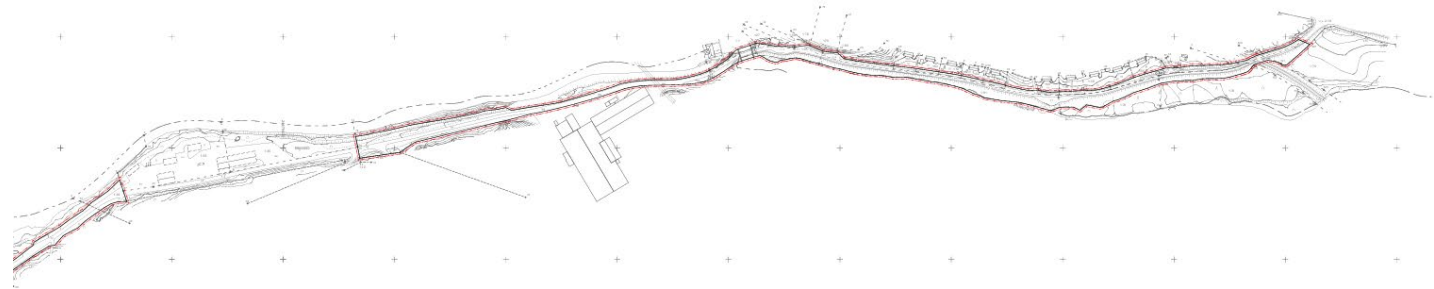
<https://www.raseborg.fi/fi/kaavat/kaava-7693/>





Asemakaava-alue

<https://www.raseborg.fi/fi/kaavat/kaava-7693/>



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

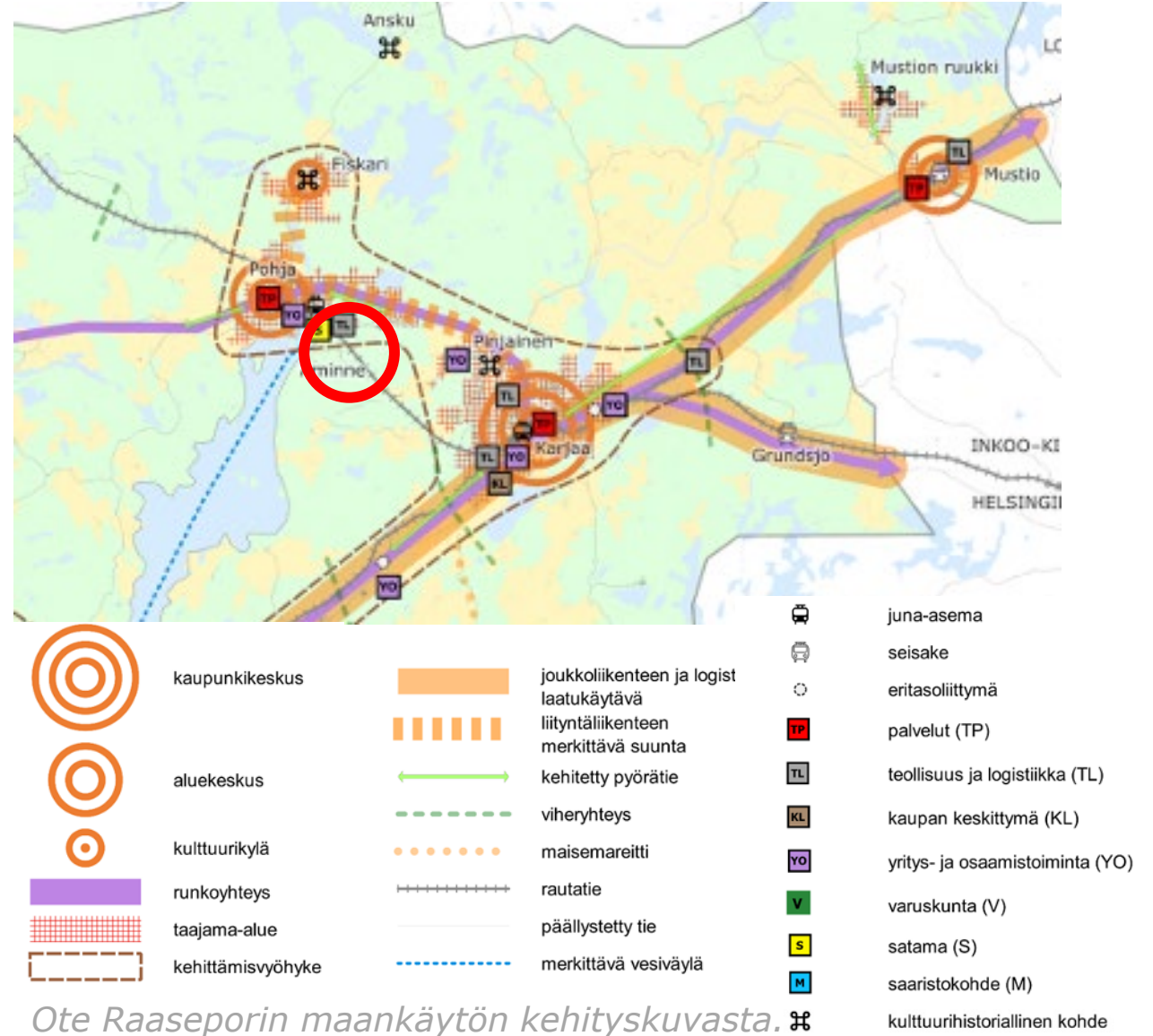


Ote Länsi-Uudenmaan maakuntakaavasta, vahvistettu 13.3.2023.

Suunnittelutilanne

Raaseporin maankäytön kehityskuva 2050

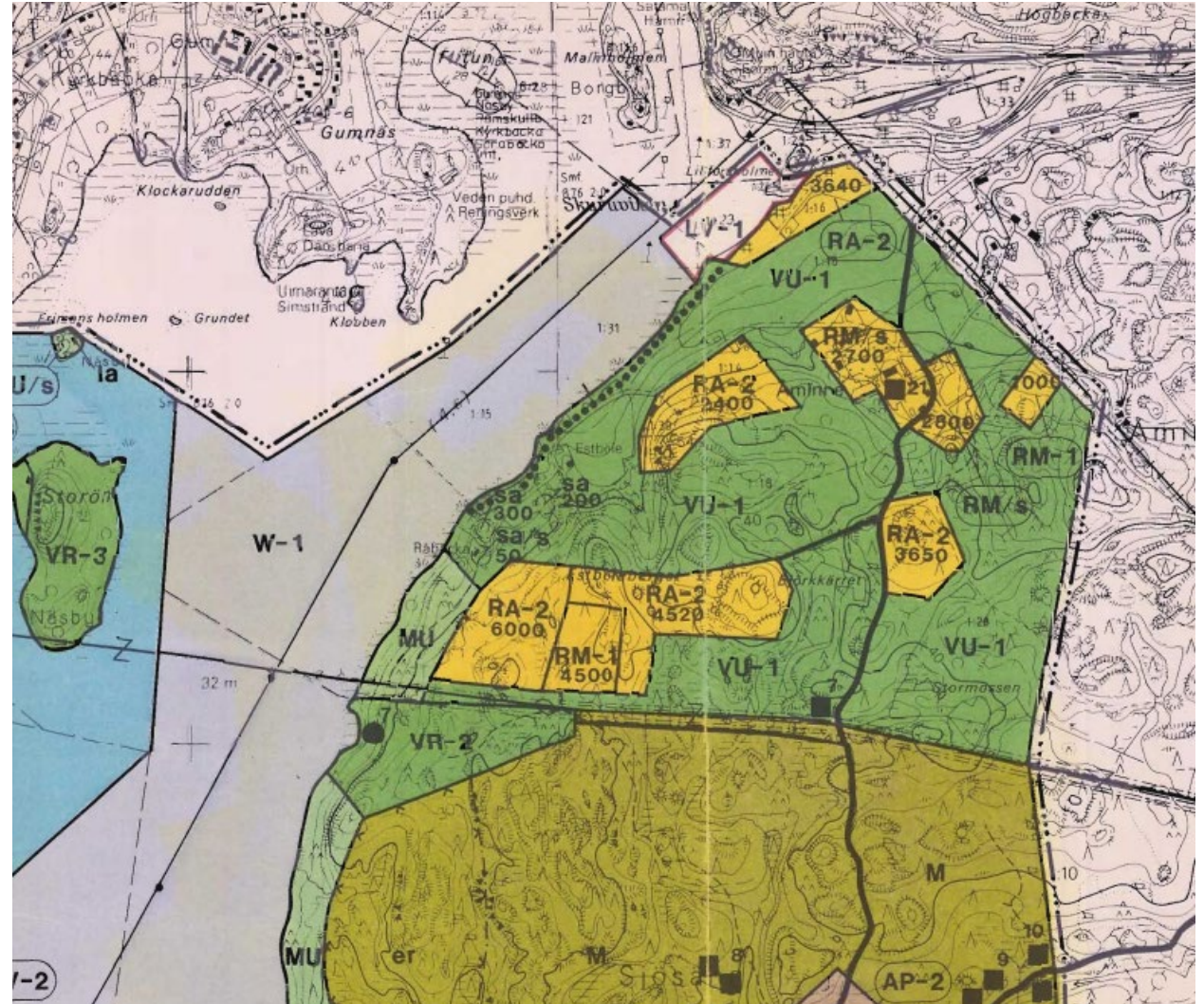
- Maankäytön kehityskuva on strateginen tulevaisuuden näkemys karttamuodossa, taustoittaa käynnissä olevaa yleiskaavoitusta.
- Kehityskuva hyväksyttiin valtuustossa 26.2.2024.
- Asumisen ja palveluiden kehitys perustuu parannettuun maankäyttöön kehittämisvyöhykkeellä, joka käsittää Tenholan, Tammisaaren, 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 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.

Luonnosvaiheen lausunnot lyhyesti

(luonnos nähtävillä 18.11.-18.12.2024)

- Vakituisen 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

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.
- Kaavaselistusta 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 päivitetty.



Asemakaavaehdotus 29.4.2026

Asemakaavaehdotus

Valssaamontie

Valssaamontien
sijainti

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavaehdotus 29.4.2026

Asemakaavaehdotus (muutama zoomaus)



Ote asemakaavasta, Råbackan ja Estbölen alueet



Ote asemakaavasta, Kartanon ympäristö

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



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

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

Maankäyttösopimusneuvottelut

<https://www.raseborg.fi/fi/rakentaminen-ja-asuminen/kaavoitus/ohjausasiakirjat/>



Raseborgs stads markpolitiska program –
uppdatering 2019

Raaseporin kaupungin maapoliittinen
ohjelma – päivitys 2019

Stadsfullmäktige / Kaupunginvaltuusto 10.2.2020



Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia käytetään tapauksissa, joissa ei ole tarkoituksenmukaista että kaupunki hankkii maat omistukseensa. Tavallisesti maankäyttösopimuksia solmitaan kaavamuuotosalueilla, jolloin käyttötarkoitus tai rakennusoikeus muuttuvat.

Maankäyttösopimuksilla pyritään siihen, että maankäyttö toteutuu kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja maanomistaja, jolla on merkittävää hyötyä asema-kaavoituksesta osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maanomistajia on kohdeltava yhdenveroisesti koskien velvollisuutta osallistua kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksia koskeva menettely on kaksi-vaiheinen. Ensin solmitaan maanomistajan kanssa *kaavoituksen käynnistämistä* koskeva sopimus, jossa mm. esitetään kaavan tavoitteet sekä sovitaan kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen kun ehdotus asemakaavaksi on ollut julkisesti nähtävillä (sopimusten ajankohdasta suhteessa kaavoitukseen, ks. sivulla 17 oleva kuva).

Yhteystiedot

Kaavakonsultti Sitowise Oy:

Maarit Virkkunen

puh 050 352 7939

maarit.virkkunen@sitowise.com

Raaseporin kaupunki:

Niclas Skog

niclas.skog@raasepori.fi

019 289 3840

Johanna Backas

johanna.backas@raasepori.fi

019 289 3843