

UTLÅTANDEN / LAUSUNTOJA

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
1	Västra Nylands räddningsverk 20.11.2024	Tillgången till släckvatten inom området ska säkerställas. Inom området ska minst en brandpost placeras med en kapacitet på minst 1200 l/min. Hanteringen av släckvatten som uppstår vid brand ska beaktas i planeringsskedet. Återvändsgator ska förses med vändplats.	De krav som antecknats i utlåtandet har lagts till i planbeskrivningen. Tillräcklig tillgång till släckvatten säkerställs i det mer detaljerade planeringsskedet. För återvändsgator har vändplatser anvisats och deras dimensionering har kontrollerats. För kvartersområdet RA-1 på Frälsebacken har en planbestämmelse lagts till för att säkerställa att en vändplats anläggs inom kvartersområdet.
	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 20.11.2024	Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 1200 l/min. Tulipalon aiheuttaman sammutusjäteveden hallintaan tulee kiinnittää suunnitteluvaiheessa huomiota. Päätyvät kadut on varustettava kääntöpaikalla.	Lisätty lausuntoon kirjatut vaatimukset kaavaselostukseen. Sammutusveden riittävä saanti varmistetaan tarkemman suunnittelun vaiheessa. Päätyville kaduille on esitetty kääntöpaikat, joiden mitoitus on tarkistettu. Rälssinmäen RA-1 korttelialueelle on lisätty kaavamääräys, jolla varmistetaan kääntöpaikan toteutus korttelialueen sisälle.
2	Västra Nylands museum 26.11.2024	Åminne gårds huvudbyggnad, det tidigare stallet och spannmålmagasinet har anvisats med sr-beteckning. Beteckningarna är korrekt riktade, men skyddsbestämmelsens text är bristfällig och ska kompletteras.	Planens skyddsbestämmelser har preciserats: • sr-1: (Herrgård, magasin, stall): Byggnad som skall skyddas Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadrenoveringar ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Byggnaden får inte rivas. Åtgärder som berör byggnaden ska förhandlas med museimyndigheten. • sr-2: (Torp och mejeribyggnad) Byggnad som skall skyddas. Kulturhistoriskt värdefull byggnad vars ursprungliga särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadrenoveringar ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Byggnaden får inte rivas. Åtgärder som berör byggnaden ska förhandlas med museimyndigheten. Huvudbyggnaden har under årens lopp genomgått flera förändringar, och den ursprungliga rumsindelningen eller fasta inredningen finns inte längre bevarad i interiören. Skyddet gäller därför byggnadens exteriör, material och stil.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Områdets byggnadsbestånd ska presenteras i planmaterialet så att det kan bedömas om det inom herrgårdsområdet finns annan bebyggelse som bör anvisas som skyddad i planen. Museet anser att K-kvartersområdet är placerat alltför nära herrgårdens gamla huvudbyggnad på dess västra sida. Till herrgårdens landskapsmässiga värde hör att den omges av ett obebyggt herrgårdsparksområde. Den byggnation som placeras inom det aktuella K-kvartersområdet och dess relation till herrgårdens huvudbyggnad bör studeras närmare med detta i åtanke innan byggnadsytan fastställs i planen. Om nybyggande tillåts nära huvudbyggnaden ska även bestämmelser om kvartersområdets byggnadssätt preciseras redan i planen. Nybyggnationen får inte vara alltför storskalig i förhållande till huvudbyggnaden. Att flytta Havsvindvägen närmare herrgården minskar parkområdet kring herrgården och är ingen god lösning ur landskaps- och miljösynpunkt. Bestämmelsetexten för K-1/s samt /s-beteckningen för herrgårdens huvudbyggnad ska även gälla angränsande kvartersområden, såsom i den gällande planen. Nybyggnation ska anpassas till herrgårdsmiljön inom ett större område än enbart K-1/s-kvarteret. För övrig nybyggnation inom K- och RM- i herrgårdens närmiljö ska det föreskrivas att byggandet anpassas till och underordnas området äldre byggnadsbestånd och miljö, så att områdets landskapsvärden kan bevaras. Bestämmelserna ska införas i planen. Av illustrationsbilden på sidan 52 framgår att de nya storskaliga byggnaderna på båda sidor om Åminnes gamla herrgårdsbyggnad minskar den skyddade huvudbyggnadens landskapsmässiga betydelse. Om illustrationsbilden motsvarar det som planutkastet möjliggör, anser museet att den planerade nybyggnationen i herrgårdens närmiljö är dåligt anpassad till den värdefulla	En inventering av det befintliga byggnadsbeståndet har upprättats. Planbeskrivningen har kompletterats med texter och fotografier av byggnaderna i herrgårdens omgivning. De nyare bostadsområdena inom området presenteras områdesvis som helheter. Planbestämmelsen för K-kvartersområdet har kompletterats så att nybyggnation ska vara underordnad herrgårdens huvudbyggnad. I bestämmelsen har även takets högsta punkt angivits för att säkerställa att taket inte reser sig för högt i landskapsbilden. Mellan herrgården och byggnadsområdet i K-kvarteret finns en brant och trädbevuxen sluttning, vars vegetation utgör en skyddande bakgrund för herrgården och för herrgårdsparken som är belägen på kullen. Dessutom har illustrationsmaterial tagits fram som visar att bebyggelsen i landskapsbilden hamnar bakom herrgården. I förslagskedet har även anvisningar för byggnadssätt utarbetats, vilka styr byggandet också inom herrgårdsområdet. Orsaken till att Havsvindvägen flyttas är att golfverksamheten ska ordnas som en sammanhållen helhet söder om Havsvindvägen. Detta förbättrar områdets säkerhet avsevärt, eftersom slag då inte korsar vägen och trafikanter. För närvarande ligger utslagsplatsen för hål 10 på Fream-banan norr om Havsvindvägen och golfbollar slås över Havsvindvägen. Planbestämmelserna har kompletterats med /s-beteckning. Bestämmelserna för angränsande kvartersområden har precisats så att byggandet anpassas till områdets äldre byggnadsbestånd och miljö, ges en underordnad roll i förhållande till herrgården samt säkerställer bevarandet av områdets landskapsvärden. Bevarandet och stärkandet av områdets livskraft samt dess utveckling som fritids- och rekreationsområde är en viktig motivering för nybyggnation inom området. Herrgårdsmiljön ingår även i Raseborgs stads utvecklingszon för markanvändning. Planlösningen möjliggör komplettering och utveckling av nuvarande verksamheter samt skapandet av en ekonomiskt livskraftig servicehelhet i herrgårdens omgivning.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		herrgårdsmiljön och att planen bör ändras i en riktning som bättre beaktar områdets värden. När det gäller genomförandet av LPA-området och dess anpassning till landskap och miljö bör detta av landskapsmässiga skäl regleras noggrant redan i planen. För parkområdet inom herrgårdsområdet ska det föreskrivas att parken bevaras och sköts så att dess historiskt värdefulla karaktär bibehålls. En trädrad som ska planteras ska markeras på båda sidor om vägen till Åminne herrgård, och bevarandet ska regleras i planen. När det gäller den nybyggnation som huvudsakligen föreslås inom skogsområden konstaterar museet att dess inverkan på landskapsbilden särskilt bör granskas från riktning mot Pojoviken. Nybyggnationen ska anpassas till miljön och landskapet både vad	Planbestämmelserna för nybyggnation kring herrgården har preciserats i förslagskedet för att säkerställa att nybyggnationen lämpar sig för den värdefulla herrgårdsmiljön. För detaljplanen har även anvisningar för byggnadssätt och närmiljö utarbetats, där byggnadsvolymernas egenskaper, anpassning till omgivningen samt bland annat tomternas bebyggelsesätt definieras närmare. Illustrationsbilden från ankomstriktningen mot herrgården har uppdaterats till ögonhöjd. De nya illustrationerna åskådliggör planförslaget. Illustrationen i planutkastet var gjord i fågelperspektiv, vilket gjorde att den nya bebyggelsen framträdde starkare i landskapet. Bestämmelsen för LPA-området inom herrgårdsområdet har ändrats till LPA-1: <i>Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vars bilplatser får placeras på området. Området ska genomföras terrasserat i anslutning till den befintliga marknivån. Parkeringsområdet ska struktureras med hjälp av buskplanteringar. Runt parkeringsområdet ska träd och buskar planteras så att vyn mot herrgården från norr bevaras grönskande, sammanhållen och framhäver kulturmiljöns värden.</i> Därtill har anvisningar för byggnadssätt utarbetats för området, där landskapsanpassningen av parkeringen preciseras så att den inte framträder störande i landskapsbilden. I förslagskedet har följande precisering lagts till i planbestämmelsen: <i>Herrgårdsparkens särdrag ska bevaras oförändrade. Till särdragen hör den befintliga rytmen mellan landskapsmässigt öppna och slutna rum samt den helhetskomposition som bildas av gångarna och det äldre ädla lövträdsbeståndet. De äldre lövträden som ingår i kompositionen ska ersättas med träd av samma art som det befintliga beståndet. Inom parkområdet ska förändringar undvikas med beaktande av de fladdermöss som förekommer i området.</i> Beteckningen för trädrad har lagts till på plankartan även på den andra sidan av vägen som leder till herrgården, så att en allé bildas. Planbeskrivningen har kompletterats i fråga om landskapsbilden. Antalet byggplatser och deras placering har granskats i förslagskedet. Ny bebyggelse anpassas till tomternas förutsättningar med hänsyn till terrängens former, och befintligt trädbestånd samt skogsmark ska i möjligaste mån bevaras. Mellan kvartersområdena har gröna korridorer

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		gäller placering och utformning, så att områdets landskapsvärden bevaras. Råbacka torp ska presenteras i planmaterialet. Nybyggnation i torpets närmiljö ska genomföras så att även torpets gårdsområde och dess värden bevaras. Uppgifterna om det arkeologiska kulturarvet inom planområdet är aktuella. Eftersom det finns flera fasta fornlämningar inom detaljplanområdet bör dessa på plankartan förses med löpande numrering (sm-n), och i planbeskrivningen ska samtliga arkeologiska objekt specificeras med såväl namn som numerisk fornlämningsbeteckning (t.ex. Åminne torp 1000048513). Till symbolen för planbestämmelsen för Åminne torp ska fogas en punkstreckad linje som anger områdesavgränsningen, och planbestämmelsen ska ha följande lydelse: Fast fornlämning skyddad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att gräva, täcka över, ändra, skada, avlägsna eller på annat sätt ingripa i området. För planer som berör eller anknyter till området ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum). För Estböle ska beteckningen vara s- och inte sm-. Bestämmelse: Övrigt kulturarvsobjekt (historisk bytomt): Historiska bosättningsstrukturer inom området ska bevaras. Vid mer omfattande planer som berör objektet ska samråd ske med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum). Fornlämningarna Åminne och Stormossen ska markeras på plankartan på samma sätt som Åminne torp.	bevarats för att säkerställa bostadsområdets skogskaraktär. Genom att bevara trädbevuxna områden på tomter och allmänna områden eftersträvas att området även fortsättningsvis ska upplevas och framträda som skogsklätt mot Pojoviken. I planförslagsskedet har anvisningar för byggnadssätt och en närmiljöplan utarbetats, vilka styr byggnadernas massbildning och exteriör, tomternas bebyggelse och användning av vegetation samt behandlingen av allmänna områden. Områdesfasaden har uppdaterats i enlighet med detta. Planbestämmelserna har justerats så att nybyggnation inte placeras i torpets omedelbara närhet. Torpet har en egen byggnadsrätt med en byggrätt om 100 v-m². Planbeskrivningen har kompletterats med information och en mer detaljerad beskrivning av objektet. Antecknas för kännedom. Fornlämningarna inom området har lagts till på plankartan och i planbeskrivningen. De texter som antecknats i museets utlåtande har införts i planbeteckningarna och -bestämmelserna. Beteckningen har korrigerats enligt förslaget. I planbeskrivningen har Estböle bytomts numeriska fornlämningsbeteckning 1000021824 lagts till samt en mer detaljerad beskrivning av objektet. De aktuella fornlämningarna har markerats på plankartan och deras uppgifter har kompletterats i planbeskrivningen.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Planbeskrivningen ska uppdateras så att uppgifterna om de arkeologiska objekten motsvarar situationen per beskrivningens datum (30.10.2024). På kartan på sidan 20 syns endast två objekt. I texten ska omnämnanden av fornlämningarna Åminne och Stormossen läggas till. Rubriken på sidan 20 i planbeskrivningen ska ändras till "arkeologiskt kulturarv" eller "arkeologiska objekt".	Korrigerat enligt det anförda.
	Länsi-Uudenmaan museo 26.11.2024	Åminnen kartanon päärakennus, entinen talli ja viljamakasiini on osoitettu sr-merkinnällä. Merkinnät on kohdennettu oikein, mutta suojelumääräyksen teksti on puutteellinen ja se tulee täydentää. Alueen rakennuskanta tulee esitellä kaava-aineistossa, jotta voidaan arvioida, onko kartanoalueella muuta rakennuskantaa, joka tulee osoittaa kaavassa suojeltavaksi. Museo katsoo, että K-korttelialue sijoittuu liian lähelle kartanon vanhaa päärakennusta sen länsipuolella. Kartanon maisemalliseen arvoon kuuluu, että sen ympärille jää rakentamatonta	Kaavan suojelumääräyksiä on tarkennettu: - sr-1: Päärakennus, makasiini ja talli: <i>Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.</i> - sr-2: Torppa ja maitotalo: <i>Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka alkuperäiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa</i> Päärakennus on vuosien saatossa kokenut useita muutoksia, eikä sen sisätiloissa ole enää näkyvissä alkuperäistä huonejakoa tai kiinteää sisustusta. Tästä syystä suojelu kohdistuu rakennuksen ulkoasuun, materiaaleihin ja tyyliin. Alueen nykyisestä rakennuskannasta on laadittu olevan rakennuskannan kartoitus. Kaavaselistusta on täydennetty kartanon ympäristön rakennusten osalta tekstein ja valokuvin. Alueella sijaitsevat uudemmat asuinalueet esitellään alueittain kokonaisuuksina. K-korttelialueen kaavamääräystä on täydennetty siten, että uudisrakentamisen tulee olla alisteinen kartanon päärakennukselle ja määräykseen on lisätty myös vesikaton korkein kohta, jotta varmistetaan siitä, ettei vesikatto nouse liian ylös maisemassa. Kartanon ja K-korttelin

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		kartanopuiston aluetta. Kyseiselle K-korttelialueelle sijoittuvaa rakentamista ja sen suhdetta kartanon päärakennukseen tulee tutkia tätä silmällä pitäen tarkemmin ennen rakennusalan sijoittamista kaavaan. Mikäli päärakennuksen lähelle sallitaan uudisrakentamista, tulee myös korttelialueen rakennustavasta määrätä tarkemmin jo kaavassa. Uudisrakentaminen ei saa olla liian kookasta verrattuna päärakennukseen. Merituulentien siirtäminen lähemmäs kartanoa kaventaa kartanon ympäristön puistoaluetta, eikä ole hyvä ratkaisu maiseman ja miljööseen näkökulmista. Kartanon päärakennuksen K-1/s-määräystekstin ja /s merkinnän tulee koskea myös viereisiä korttelialueita, kuten voimassa olevassakin kaavassa. Uudisrakentamisen tulee sopeutua kartanomiljööseen laajemmalla alueella kuin vain K-1/s korttelissa. Kartanon lähiympäristön K- ja RM-korttelialueilla tehtävän muun uudisrakentamisen osalta tulee määrätä rakentamisen sopeuttamisesta alueen vanhaan rakennuskantaan ja miljööseen sille alistuen, jotta alueen maisemalliset arvot voidaan säilyttää. Määräykset tulee lisätä kaavaan. Havainnekuvasta sivulla 52 voi todeta, että uudet kookkaat rakennukset Åminnen vanhan kartanorakennuksen molemmin puolin syövät suojellun päärakennuksen maisemallista merkitystä. Mikäli havainnekuva on sen mukainen, mitä kaavaluonnos mahdollistaa, museo katsoo, että kartanon päärakennuksen lähimiljööseen suunniteltu uudisrakentaminen sopeutuu huonosti arvokkaaseen kartanomiljööseen ja suunnitelmaa tulee muuttaa alueen arvot paremmin huomioon ottavaan suuntaan.	rakentamisen alueen välissä on jyrkkä ja puustoinen rinne, jonka puusto muodostaa kartanolle ja sen mäelle sijoittuvalle kartanopuistolle suojaavan taustan. Lisäksi on laadittu havainnemateriaalia, josta ilmenee, että rakentaminen jää maisemassa kartanon taakse. Ehdotusvaiheessa on laadittu rakentamistapaohje, joka ohjaa myös kartanoalueen rakentamista. Syynä Merituulentien siirtoon on pelitoimintojen jäsentäminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi Merituulentien eteläpuolelle, tällöin parannetaan huomattavasti alueen turvallisuutta, kun lyönnit eivät risteä tiellä liikkujien kanssa. Nykyisin Fream-kentän 10 väylän lyöntipaikka sijaitsee Merituulentien pohjoispuolella ja golfpallot lyödään Merituulentien yli. Kaavamääräyksiä on täydennetty /s –merkinnällä. Viereisten korttelialueiden kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että huolehditaan rakentamisen sopeuttamisesta alueen vanhaan rakennuskantaan ja miljööseen, uudisrakentamisen alisteisesta roolista sekä alueen maisemallisten arvojen säilyttämisestä. Alueen elinvoiman säilyttäminen ja vahvistaminen sekä alueen kehittyminen vapaa-ajan virkistyskohteena ovat tärkeänä perusteluna uudisrakentamiselle alueella. Kartanoympäristö sisältyy myös Raaseporin kaupungin maankäytön kehityskuvan kehittämisvyöhykkeelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten toimintojen täydentämisen ja kehittämisen sekä taloudellisesti elinkelpoisen palvelukokonaisuuden muodostumisen kartanon ympäristöön. Kartanoa ympäröivää uudisrakentamista koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa, jotta uudisrakentaminen soveltuu arvokkaaseen kartanomiljööseen. Asemakaavaa varten on laadittu myös rakentamistapa- sekä lähiympäristöohjeet, joissa määritetään tarkemmin alueelle suunniteltavien rakennusmassojen piirteet, sovittaminen ympäristöön sekä mm. tonttien rakennustapa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		LPA-alueen toteuttamisen ja maisemaan ja miljööseen sopeuttamisen tavoista on syytä määrätä tarkoin jo kaavassa maisemallisista syistä. Kartanoalueen puiston osalta tulee määrätä puistoalueen säilyttämisestä ja hoitamisesta niin, että puisto ja sen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Istutettava puurivi tulee merkitä Åminnen kartanon tien molemmille laidoille, ja säilyttäminen tulee määrätä kaavassa. Muun pääosin metsäalueille esitetyn uudisrakentamisen osalta museo toteaa, että sen vaikutusta maisemakuvaan tulee tarkastella etenkin Pohjanpitäjänlahden suunnasta. Uudisrakentaminen tulee sovittaa miljööseen ja maisemaan sekä sijoituksensa että ulkoasunsa osalta niin, että alueen maisemalliset arvot säilyvät.	Saapumissuunnan havainnekuva kohti kartanoa on päivitetty vastaamaan silmäkorkeutta. Uudet havainnekuvat havainnollistavat kaavasuunnitelmaa. Kaavaluonnoksen havainnekuva oltiin laadittu lintuperspektiivistä, minkä vuoksi uusi rakennuskanta näkyi maisemassa voimakkaampana. Kartanoalueen LPA-määräys on muutettu muotoon LPA-1: <i>Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alue tulee toteuttaa porrastetusti nykyistä maanpintaa mukaillen. Pysäköintialue tulee jäsentää pensasistutuksin. Pysäköintialueen ympärille tulee istuttaa puita ja pensaita, jotta näkymä pohjoisesta kartanolle säilyy vehreänä, eheänä ja kulttuuriympäristön arvoja korostavana.</i> Lisäksi alueelle on laadittu rakennustapaohje, jossa määritetään tarkemmin paikoituksen maisemoinnista, siten ettei se häiritsevästi erotu maisemassa. Ehdotusvaiheessa on lisätty seuraava tarkennus kaavamääräykseen: <i>Kartanopuiston ominaispiirteet tulee säilyttää ennallaan. Ominaispiirteisiin kuuluvat oleva maisemallisesti avoimen ja suljetun tilan rytmi, sekä käytävien ja iäkkään jalon lehtipuuston yhdessä muodostama kokonaissommitelma. Sommitelmaan kuuluvat iäkkäät lehtipuut tulee korvata samanlaisilla kuin oleva puusto. Puistoalueella tulee välttää muutoksia huomioiden alueella esiintyvät lepakot.</i> Puurivin merkintä on lisätty kaavakarttaan myös kartanolle johtavan tien toiselle laidalle muodostamaan puukujanne. Kaavaselostusta on täydennetty maisemakuvan osalta. Rakennuspaikkojen määrää ja sijoittelua on tarkasteltu ehdotusvaiheessa. Uudisrakentaminen sovitetaan tonteille maastonmuodot huomioiden, ja tonteilla pyritään säilyttämään olevaa puustoa ja metsänpohjaa. Korttelialueiden välillä on säilytetty viherkäytäviä, joilla varmistetaan asuinalueen metsäinen luonne. Puustoisten alueiden säilyttämisellä tonteilla ja yleisillä alueilla tavoitellaan alueen luonteen säilymistä ja näkymistä metsäisenä Pohjanpitäjänlahdelle. Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu rakennustapaohjeet ja lähiympäristösuunnitelma, joilla ohjataan rakennusten massoitteja ja

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Råbackan torppa tulee esitellä kaava-aineistossa. Uudisrakentaminen torpan lähiympäristössä tulee toteuttaa niin, että myös torpan pihapiiri ja sen arvot säilyvät. Kaava-alueen tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ovat ajan tasalla. Koska kiinteitä muinaisjäännöksiä on asemakaava-alueella useita, ne olisi syytä varustaa kaavakartassa juoksevilla numeroinnilla (sm-n) ja kaavaselistuksessa yksilöidä kaikki arkeologiset kohteet nimen lisäksi numeerisella muinaisjäännöstunnuksella (esim. Åminne torppa 1000048513). Åminnen torpan kaavamääräyksen symboliin tulisi lisätä aluerajauksen tyyliä osoittava pistekatkoviiva, ja kaavamääräyksen tulisi olla muotoa: Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto. Estbölen merkintä s- eikä sm, määräys: Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kyläpaikka): Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa. Muinaisjäännökset Åminne ja Stormossen tulee merkitä kaavakarttaan samalla tavalla kuin Åminne torppa. Asemakaavaluonnoksen selostusta tulee päivittää niin, että tiedot arkeologisista kohteista vastaavat selostuksen päivämäärän (30.10.2024) tilannetta. Selostuksen sivun 20 kartassa vain kaksi kohdetta näkyvissä. Tekstiin lisättävä maininnat muinaisjäännöksistä Åminne ja Stormossen. Selostuksen s. 20 otsikon ilmaus korvataan "arkeologinen kulttuuriperintö" tai "arkeologiset kohteet"	ulkoasua, tontin rakentamista ja kasvillisuuden käyttöä sekä yleisten alueiden käsittelyä. Aluejulkisivukuva on päivitetty em. mukaisesti. Alueen kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että uudisrakentamista ei sijoitu torpan välittömään läheisyyteen, torpalla on oma rakennusala ja sitä koskeva rakennusoikeus 100 k-m2. Kaavaselistukseen on lisätty tietoa ja tarkempi kuvaus kohteesta. Merkitään tiedoksi. Alueen muinaisjäännökset on lisätty kaavakarttaan ja kaavaselistukseen. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on lisätty museon lausuntoon kirjatut tekstit. Merkintä on korjattu esitetysti. Kaavaselistukseen on lisätty Estbölen kylätontin numeerinen muinaisjäännöstunnus 1000021824 sekä tarkempi kuvaus kohteesta. Kyseiset muinaisjäännökset on merkitty kaavakartalle ja niiden tiedot täydennetty kaavaselistukseen. Korjattu esitetyn mukaisesti.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
3	Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) 16.1.2025	Planläggningssituation Inom området gäller den rättsverkningslösa delgeneralplanen för Pojoviken (1993). Enligt uppgifter från Raseborgs stad skulle planen ha rättsverkningar vad gäller beviljandet av bygglov i strandområdet. Nylands länsstyrelse fastställde planen 27.1.1993, varvid den enligt NTM-centralens uppfattning dock har trätt i kraft med rättsverkningar. Enligt NTM-centralens bedömning innehåller delgeneralplanen emellertid ingen bestämmelse som möjliggör att generalplanen används som grund för beviljande av bygglov inom Pojovikens strandområden. I det fortsatta arbetet med detaljplanen bör därför generalplanens styrande verkan säkerställas.	Den gällande planen har utarbetats med rättsverkningar, men den anses vara föråldrad. I förslagskedet har planbeskrivningen kompletterats i fråga om generalplanens innehållskrav. I fortsättningen beviljas bygglov inom området med stöd av detaljplanen. Baskartan har uppdaterats och ajoufförts i planförslagsskedet.
		Samhällsstruktur och generalplanens innehållskrav Enligt 42 § i lagen om områdesanvändning ska en generalplan tjäna som vägledning vid upprättande och ändring av detaljplan. Om generalplanen är uppenbart föråldrad kan en detaljplan av motiverade skäl dock upprättas eller ändras med avvikande innehåll. I sådana fall ska det säkerställas att detaljplanen anpassas till helheten i generalplanen och att det som föreskrivs i 39 § i lagen om områdesanvändning om generalplanens innehållskrav beaktas. Med beaktande av landskapsplanens styrande verkan (enligt de allmänna planeringsbestämmelserna i Västra Nylands etapplandskapsplan ska områdes- och samhällsstrukturen utvecklas med stöd i den befintliga strukturen. Permanent boende ska i första hand styras till de centrum, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anvisats i landskapsplanen), de riksomfattande målen för områdesanvändningen (områdesanvändningen ska skapa förutsättningar för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling som i första hand stöder sig på befintlig struktur) samt avståndet till service i Pojo tätort och Karis centrum, anser NTM-centralen att detaljplanen inte ger förutsättningar att anvisa den föreslagna mängden permanent boende. Även om gång- och cykelförbindelserna förbättras från nuläget kommer trafiken inom planområdet sannolikt att i huvudsak baseras på personbilstrafik. Av dessa skäl anser NTM-centralen att planutkastet inte uppfyller generalplanens innehållskrav vad gäller samhällsstrukturens funktionalitet, ekonomiska och ekologiska hållbarhet, utnyttjande av	Området ligger i närheten av Pojo tätort och ansluter till den befintliga bebyggda miljön. I Raseborgs stads skala och med beaktande av den nuvarande samhällsstrukturen är områdets läge centralt. I Raseborgs utvecklingsbild ingår detaljplaneområdet för Nordcenter i Åminne till sina kärnområden i en utvecklingszon för markanvändning, som omfattar området mellan Tenala, Ekenäs, Karis, Pojo och Fiskars. Inom utvecklingszonen stärks de nuvarande centrumen som områden för mångsidigt boende och heltäckande service. En ökning av befolkningsunderlaget, särskilt inom utvecklingszonen mellan Pojo och Karis centrum, anses bidra till att trygga och utveckla servicen i Pojo tätort. I planförslagsskedet har ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-3/s) anvisats inom herrgårdscentrumet, där även offentliga närtjänster får placeras. Området kan utöver tjänster inom golf, turism och motion även inrymma exempelvis små butiksutrymmen samt offentliga närtjänster, såsom en pop-up-vaccinationspunkt, ett biblioteksupphämningsställe eller en röstringslokal. Från planområdet till Pojo tätort har en smidigare och mer direkt gång- och cykelförbindelse föreslagits. Alternativa riktlinjer presenteras i planbeskrivningen i kapitel 5.1.3. Enligt Raseborgs stad skulle en gångbro över Svartån samt upprustning av Åminnevägen möjliggöra att bussrutten flyttas till åns norra sida,

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		befintlig samhällsstruktur samt tillgång till service. Inte heller detaljplanens innehållskrav i fråga om regional tillgång till service och ordnande av trafik uppfylls.	vilket skulle hålla restiden rimlig och förbättra förbindelserna till det nya området. Staden konstaterar att kollektivtrafikplaneringen beaktar utvecklingen och tillväxten av nya bostadsområden. Ruttändringar kan således genomföras flexibelt. (Raseborgs stad 2026) Den översiktliga planmässiga granskningen har kompletterats omfattande i planförslagsskedet i planbeskrivningen.
		Planbeteckningar och -bestämmelser I bestämmelsen för K-1-kvartersområdet anges att kompletteringsbyggande ska anpassas till omgivningen så att det tillsammans med områdets historiska skikt bildar en harmonisk helhet. I planen har dock ingen tillkommande byggrätt anvisats för kvartersområdet. Planbestämmelsen bör till denna del preciseras. NTM-centralen anser att den byggnadsrätt om 210 v-m² som anvisats för bastu- och ekonomibyggnad är stor med beaktande av att området inte har anvisats med någon områdesreserveringsbeteckning, utan endast med en delområdesbeteckning. Planbeteckningen bör ses över på nytt. Även bestämmelsen om hur områdets framtida markanvändning ska avgöras bör preciseras. I planen har en förbindelse anvisats till AO-kvartersområdet vid stranden, men det framgår inte vem förbindelsen är avsedd att betjäna, särskilt då den börjar mitt i AO-kvartersområdet och inte från gatans ände.	Innehållet i K-1-bestämmelsen har preciserats enligt följande: <i>Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.</i> <i>De åtgärder som vidtas inom området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriska och landskapsmässiga värde samt dess ställning som landmärke i landskapet bevaras.</i> <i>Kompletteringsbyggande ska omsorgsfullt anpassas till miljön så att det tillsammans med områdets historiska skikt bildar en harmonisk helhet.</i> <i>Herrgårdsparkens särdrag ska bevaras oförändrade. Till särdragen hör den befintliga rytmen mellan landskapsmässigt öppna och slutna rum samt den helhetskomposition som bildas av gångarna och det äldre ädla lövträdsbeståndet. De äldre lövträden som ingår i kompositionen ska ersättas med träd av samma art som det befintliga beståndet. Inom parkområdet ska förändringar undvikas med beaktande av de fladdermöss som förekommer i området.</i> I planen har tillkommande byggrätt anvisats för en paviljong. I förslagskedet har användningsmöjligheterna för herrgårdens lokaler utretts, och i detta sammanhang har herrgårdens byggrätt ökat så att den möjliggör placering av utrymmen enligt huvudändamålet även i källar- och vindsplan. Den aktuella byggnadsytan har tagits bort ur planen under förslagskedet. Gång- och serviceförbindelsen från Merituulentie till Estböle har bevarats. Förbindelsen betjäna den interna gångtrafiken inom området samt möjliggör serviceförbindelse till bastu- och ekonomibyggnaden.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		I planutkastet har en bestämmelse införts om överföring av genomförandeansvaret för gator och andra allmänna områden till markägaren eller -innehavaren (91 § i MBL). Enligt lagen om områdesanvändning kan en sådan bestämmelse tas in i planen om detaljplanen huvudsakligen upprättas för ett privat intresse i samband med ett fritids- eller turismprojekt eller motsvarande projekt. Av det boende som föreslås i planutkastet utgör 24,2 % fritidsboende och resten permanent boende. NTM-centralen uppmanar Raseborgs stad att överväga om detaljplanen uppfyller dessa förutsättningar. I planutkastets baskarta saknas vissa befintliga byggnader. Baskartans aktualitet bör kontrolleras.	Markägaren ansvarar för genomförandet av områdets vatten- och avloppsnät samt gatunät i enlighet med vad som avtalas i markanvändningsavtalet. Målsättningen är att näten efter genomförandet övergår i stadens ägo. Baskartan har uppdaterats och ajourförts i planförslagsskedet.
		Trafik Den nya markanvändning som anvisas inom området kommer särskilt att öka personbilstrafiken. Trafikens konsekvenser bör därför bedömas inom ett större område än enbart planområdet, och områdets trafiknät ska granskas som en helhet. Valsverksvägen samt övriga vägar som leder till planområdet, såsom vägen till Åminne herrgård, ska inkluderas i planavgränsningen. Dessa vägars administrativa klassificering ska behandlas i samband med detaljplanen. En del av Valsverksvägen är redan i nuläget gata, likaså Munckbackavägen. Sträckor av enskild väg ska inte lämnas mellan landsväg 111 och planområdet vid Valsverksvägen, och inte heller mellan Valsverksvägen och vägen till Åminne herrgård, utan gatuförbindelserna ska i detaljplanen anvisas som ändamålsenliga helheter. De interna trafikförbindelserna inom planområdet ska planeras och ordnas så att de är säkra. I planeringen ska även områdets tillgänglighet beaktas ur andra perspektiv än enbart personbilstrafik.	I planförslagsskedet har vägförbindelsen Åminnentie– Valsverksvägen– Åminne herrgårdsväg lagts till i planområdet. Bedömningen av planens konsekvenser har kompletterats i fråga om trafiken så att den omfattar ett större område än själva planområdet. I samband med planarbetet har förbättringsbehovet för förbindelserna till området samt vägnätets administrativa klassificering granskats med målsättningen att trafiken till planområdet i slutläget inte ska ledas till det enskilda vägnätet. Möjligheter att förbättra gång- och cykelförbindelserna i riktning mot Pojo tätort har också identifierats. Därtill skapar den ökade befolkning som planens markanvändning medför ett användarunderlag för exempelvis anropsstyrd trafik som upphandlas av kommunen eller annan kollektivtrafikservice. I planförslagsskedet har planens trafiklösningar och planbeskrivningen preciserats vad gäller ordnandet av gång-, cykel- och kollektivtrafik. Målsättningen är att genomföra sammanhängande och säkra gång- och cykelrutter mellan Pojo tätort och planområdet samt inom området, att anvisa tillåtna rutter för golfbilar samt att tydligare än i nuläget separera trafikområden från exempelvis spelområden. Behovet av och genomförandesätten för trafikdämpande åtgärder inom området utreds i planförslagsskedet. Genomfartstrafik möjliggörs inte och de interna tomtgatorna utformas som återvändsgator. Målsättningen är att utveckla gång- och cykelförbindelsen via bron över Svartån till Åminnentie, dvs. den gamla Kungsvägen. I framtiden kan det även bli aktuellt att utreda möjligheten att förverkliga en rutt via strandområdet.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Ett separat arbetsmöte om trafiknätets administrativa klassificering ska ordnas före planförslagsskedet.	Ett separat arbetsmöte med NTM-centralen om trafiknätets administrativa klassificering hölls 25.11.2025 i planförslagsskedet.
		Naturskydd De centrala iakttagelserna och rekommendationerna i den senaste naturutredningen (2022) har beaktats vid upprättandet av planen. Detsamma kan dock inte konstateras för de äldre naturutredningarna. Vid genomgång av utredningarna framgår att värdefulla naturobjekt har förstörts inom planområdet efter år 2009 och att rekommendationerna i de äldsta utredningarna inte har följts. I närområdet kring den föreslagna Estbölebågen har uppenbarligen lundfläckar som skyddas enligt skogslagen samt närmiljöer kring bäckar och rännilar, hassellundar som omfattas av naturvårdslagen samt en rännil som omfattas av vattenlagen förstörts eller försvagats. De byggnader som används som fortplantningskolonier av observerade fladdermusförekomster (huvudbyggnaden, torpet) ska på plankartan förseas med beteckningen sl. Av bestämmelsen ska framgå att byggnaden innehåller en enligt naturvårdslagen skyddad fortplantnings- och rastplats för fladdermöss, som inte får förstöras eller försämrats. Även samtliga lekdammar för åkergroda ska, i stället för med luo-beteckning, förseas med sl-beteckning samt en bestämmelsetext av vilken framgår det förbud mot förstörande och försämring som följer av naturvårdslagen. Planens konsekvenser för de naturvärden som utgör skyddsgrunder för Naturaområdet har behandlats i behovsprövningen för Natura-bedömning i slutet av naturutredningen för Råbackaområdet från 2011. I behovsprövningen konstateras att planen sannolikt inte medför betydande försämrade konsekvenser för Naturaområdets naturvärden, förutsatt att ingen byggnation sker i vattenområdet eller på värdefulla strandavsnitt, att strandvattnen inte muddras i större omfattning, att stränder inte vallas in eller pålas samt att vattenkvaliteten inte försämrats genom byggande eller avlopps-/dagvatten. Bestämmelserna för badstrandsområdena (VV-1 och VV-2) styr inte byggandet i tillräcklig grad för att säkerställa att den slutsats som framförts i behovsprövningen uppfylls.	De värdefulla naturobjekt som identifierats i naturutredningarna har i planförslaget beaktats mer omfattande än i planutkastet och har markerats med luo-beteckning. Även objekt som är lokalt betydelsefulla har beaktats i referensplanen och i planutkastet genom att förekomstområdena har lämnats obebyggda. De har dessutom lyfts fram i närmiljöplanen och i anvisningarna för byggnadssätt. Området kring rännen i Estböle har bevarats obebyggt och markerats i planen med hule-beteckning med hänsyn till dess försvagade naturvärde. I området förekommer lundartad vegetation, såsom hassel. Dessa områden har i referensplanen eftersträvt att bevaras som en del av VU-områdena och har även anvisats som bevarandeområden i närmiljöplanen. De aktuella byggnaderna har i förslagskedet markerats med sl-beteckning och försetts med den föreslagna bestämmelsen. Åkergrodans lekdammar har i förslagskedet markerats med sl-beteckning i stället för luo-beteckning samt försetts med den föreslagna bestämmelsen. För planområdet har en behovsprövning för Natura-bedömning utarbetats i planförslagsskedet (AFRY 2026). <i>Inom området är det obligatoriskt att följa en separat plan för skötsel och användning av grönområden, som bifogas planmaterialet.</i> <i>Massor som uppkommer vid muddring av stränder ska deponeras utanför luo-områdena. Muddring av stränder och borttagning av vegetation ska utföras utanför fåglarnas häckningstid. På strandområden ska områden med buskar och träd samt öppna strandpartier bevaras med beaktande av varje områdes särdrag och fågelfauna.</i>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			<i>Vid kantzonerna av de dammar som hör till livsmiljön för åkergrödor inom VU- och VL-områden ska stråk med naturlig vegetation bevaras.</i>
		Landskap och kulturmiljö I planbeskrivningen konstateras att området hör till ett nationellt värdefullt landskapsområde. Formuleringen bör korrigeras i beskrivningen. En del av området är i den gällande landskapsplanen anvisad som ett område som är viktigt med tanke på bevarandet av kulturmiljö eller landskap. Landskapets särdrag har redan förändrats i och med anläggandet av golfbanan till en miljö för fritid och rekreation. Omsorgsfullt placerad nybyggnation förändrar i detta avseende inte den befintliga situationen ur den byggda kulturmiljöns eller landskapets perspektiv. Den föreslagna småhusbebyggelsen framstår dock som relativt effektiv i förhållande till områdets karaktär, och särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid vyerna mot Pojoviken och de landskapsmässiga konsekvenserna. Detta bör i det fortsatta arbetet visualiseras med illustrationsbilder och perspektivritningar. Skyddsbestämmelserna i planutkastet bör kompletteras. Det ska åtminstone framgå att byggnaden inte får rivas och att reparations- och ändringsarbeten inte får försämra dess värden. Planmaterialet innehåller ingen mer detaljerad kulturmiljöutredning, varför det inte är möjligt att ta närmare ställning till skyddsmålen för andra byggnader än dem som föreslås skyddas på plankartan. Den historiska beskrivningen i planbeskrivningen är saklig, och utifrån den har åtminstone huvudbyggnaden, stallbyggnaden, det empireinspirerade spannmålsmagasinet på gårdsplanen samt det gamla mjölkhuset sådana värden som avses i 54 § i lagen om områdesanvändning och som bör tryggas.	Planområdet ingår i det nationellt värdefulla landskapsområdet "Fiskars och Pojovikens kulturlandskap" (SYKE, Miljöministeriet 2021). I Västra Nylands etapplandskapsplan har området markerats med beteckningen "område som är viktigt med tanke på bevarandet av kulturmiljö eller landskap". Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med formuleringen i landskapsplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationsbilder från olika vyer för att åskådliggöra hur den nya bebyggelsen inordnar sig i den större landskapsbilden. Dessutom har en områdesfasad från riktning Pojoviken tagits fram. I förslagskedet har separata granskningar gjorts av byggnaderna i herrgårdsmiljön samt av hur den nya och den gamla bebyggelsen kan samordnas. Planbestämmelserna har i planförslagsskedet kompletterats med avseende på landskapsmässiga konsekvenser och öppna vyer. För att bevara den skogliga karaktären, både inom området och sett från Pojoviken, har man strävat efter att bevara befintlig träd- och växtlighet på tomter och allmänna områden med en mångsidig artsammansättning. Skyddsbestämmelserna har kompletterats för de skyddade byggnadernas del enligt följande: Planbestämmelserna har kompletterats i fråga om byggnadernas skyddsvärden. Sr-1 (herrgård, magasin, stall): <i>Byggnad som skall skyddas</i> <i>Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadrenoveringar ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Byggnaden får inte rivas. Åtgärder som berör byggnaden ska förhandlas med museimyndigheten.</i> Sr-2 (torp och mjölkhus): <i>Byggnad som skall skyddas.</i> <i>Kulturhistoriskt värdefull byggnad vars ursprungliga särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadrenoveringar ska</i>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Det övriga byggnadsbeståndet inom området bör utredas och beskrivas både skriftligt och med bilder i planbeskrivningen för att säkerställa att skyddsmålen riktas korrekt.	<i>ursprungliga eller motsvarande material användas. Byggnaden får inte rivas. Åtgärder som berör byggnaden ska förhandlas med museimyndigheten.</i> Planbeskrivningen har kompletterats med texter och fotografier av det befintliga byggnadsbeståndet.
		Buller och vibrationer Objekt eller verksamheter som eventuellt exponeras för buller och vibrationer från spårtrafiken är belägna på relativt långt avstånd från järnvägen. Därför kan en mer detaljerad utredning av buller-, vibrations- och stomljudeffekter göras i planförslagsskedet. Det bör säkerställas att den hamn- och industriverksamhet som enligt detaljplanen är tillåten norr om planområdet inte orsakar olägenheter för detaljplaneområdet för Åminne gård och dess verksamheter.	I planförslagsskedet har buller- och vibrationsutredningar utarbetats (Sitowise 2026). Enligt utredningen överskrids riktvärdena för buller endast på gårdsområdet vid fritidsbebyggelsen på Frälsebacken, där detaljplanen föreskriver krav på fasadens ljudnivåskillnad. Inom detaljplaneändringsområdet har inga byggnader anvisats inom riskområden för trafikvibrationer. För Frälsebacken har en planbestämmelse lagts till om att en stomljudsutredning ska upprättas i samband med bygglovsskedet. Med stöd av Regionförvaltningsverkets beslut för Södra Finland från år 2015 (nr 241/2015/1, dnr ESAVI/11018/2014) anses hamnen svara för att riktvärdena 55 dB dagtid och 50 dB nattetid inte överskrids vid de närmast belägna störningskänsliga objekten. Den nya bebyggelsen är belägen på ett större avstånd än de störningskänsliga objekt som granskades i beslutet. På denna grund finns det inte behov av att separat granska hamnverksamheten i planen.
		Vattenförsörjning Utifrån de utredningar som ingår i planmaterialet är vattenförsörjningsnätet inom området i behov av sanering. Saneringen ansvaras av markägaren eller -innehavaren för. Som utgångspunkt ska detaljplaneområden, dit det aktuella planeringsområdet hör, ingå i verksamhetsområdet för ett vattenförsörjningsverk. I plankartans allmänna bestämmelser ska det läggas till att fastigheterna ska anslutas till områdets vattenförsörjningsnät.	Under detaljplaneprocessen har ordnandet av områdets vattenförsörjning utretts i samarbete med Raseborgs Vatten, och man har diskuterat anslutning av områdets vattenförsörjningsnät till stadens nät eller bildandet av ett vattendelägarlag i området. Raseborgs Vatten har gett utlåtanden om anslutningspunkter, där anslutningspunkterna för planområdets nät till Raseborgs Vattens nät har fastställts. I planförslagsskedet har utgångspunkten varit att markägaren ansvarar för genomförandet av vattenförsörjningsnätet. Målsättningen är att näten efter genomförandet övergår i stadens ägo och att området blir en del av Raseborgs Vattens verksamhetsområde. I plankartans allmänna bestämmelser har det lagts till en skrivning om att fastigheterna ska anslutas till områdets vattenförsörjningsnät.
		Klimat NTM-centralen anser det vara en brist att planens klimatpåverkan inte har bedömts. Sannolikt är de centrala klimatkonsekvenserna	Bedömningen av klimatpåverkan har lagts till i planbeskrivningen.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		kopplade till trafik som baseras på privatbilism, förlust av vegetationsyta samt påverkan på klimatanpassning. En bedömning av klimatpåverkan stöder ett gott planarbete och hjälper till att identifiera möjligheter att mildra negativa konsekvenser samt att stärka eventuella positiva effekter. Planmaterialet ska kompletteras med en ändamålsenlig klimatkonsekvensbedömning, där det är lämpligt att använda KILVA-verktyget. I planmaterialet saknas en hänvisning till Raseborgs stads klimatmål. Det bör noteras att en planlösning som ökar trafiken inte främjar uppnåendet av stadens klimatmål. Genom att planlägga inom befintlig bebyggd miljö kan klimatpåverkan dock styras bättre än i nuläget. För den aktuella planen kan klimatkonsekvenserna påverkas genom planläggningen åtminstone via dimensioneringen och bevarandet av vegetationsytor.	Planbeskrivningen har kompletterats även i fråga om klimatmålen. I planförslagsskedet har anvisningar för byggnadssätt samt en närmiljöplan utarbetats, vilka styr mot klimatmässigt hållbara lösningar.
		Förorenad mark och sura sulfatjordar Enligt datasystemet för markens tillstånd (MATTI) finns det inga kända potentiellt förorenade områden inom planområdet. Enligt Geologiska forskningscentralens karttjänst för sura sulfatjordar är sannolikheten för förekomst av sulfatjordar liten eller mycket liten.	Antecknas för kännedom.
	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 16.1.2025	Kaavatilanne Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava (1993). Raaseporin kaupungilta saatujen tietojen mukaan kaavalla olisi oikeusvaikutuksia rakennuslupien myöntämiseen ranta-alueella. Uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut kaavan 27.1.1993, jolloin se ELY-keskuksen käsityksen mukaan on tullut kuitenkin oikeusvaikutteiseksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan osayleiskaavassa ei ole annettu määräystä, jonka mukaan yleiskaavaa olisi mahdollista käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena Pohjanpitäjänlahden ranta-alueilla. Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta tuleekin asemakaavan jatkotyössä varmistua.	Voimassa oleva kaava on laadittu oikeusvaikutteisena, mutta sen katsotaan olevan vanhentunut. Ehdotusvaiheessa selostusta on täydennetty yleiskaavan sisältövaatimusten osalta. Jatkossa alueen rakennusluvat myönnetään asemakaavan perusteella.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Yhdyskuntarakenne ja yleiskaavan sisältövaatimukset Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Lisäksi, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sitä sisällöltään edellisestä poiketen. Tällöin on huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä Alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Huomioiden maakuntakaavan ohjausvaikutuksen (Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Ympärivuotista asumista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin.), valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (alueidenkäytössä on luotava edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen) sekä etäisyyden Pohjan taajamaan ja Karjaan keskustaan sijoittuvista palveluista ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa ei ole edellytyksiä osoittaa esitetyn verran vakituista asumista. Vaikka kevyen liikenteen yhteyksiä parannettaisiin nykyisestä, kaava-alueen liikenne tulee todennäköisesti perustumaan henkilöautoliikenteeseen. Näistä syistä johtuen ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnos ei täytä yleiskaavan sisältövaatimuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön sekä palveluiden saatavuuden osalta. Asemakaavan sisältövaatimukset palvelujen alueellisen saatavuuden ja liikenteen järjestämisen osalta eivät täyty.	Pohjakartta on päivitetty ajantasaiseksi kaavaehdotusvaiheessa. Alue sijaitsee Pohjan taajaman läheisyydessä ja liittyy olevaan rakennettuun ympäristöön. Raaseporin kaupungin mittakaavassa ja nykyinen yhdyskuntarakenne huomioiden alueen sijainti on keskeinen. Raaseporin Kehityskuvassa Nordcenterin asemakaava-alue Åminnessa sisältyy ydinalueiltaan maankäytön kehittämisvyöhykkeeseen, joka käsittää Tenholan, Tammisaaren, Karjaan, Pohjan ja Fiskarsin välisen alueen. Kehittämisvyöhykkeellä vahvistetaan nykyisiä keskustoja monipuolisen asumisen ja kattavien palvelujen alueina. Väestöpohjan lisääminen erityisesti Pohjan ja Karjaan keskustan välisellä kehittämisvyöhykkeellä katsotaan edesauttavan Pohjan taajaman palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavaehdotusvaiheessa kartanokeskuksen alueelle on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3/s), jonne saa sijoittaa julkisia lähipalveluja. Alueelle voisi sijoittua esimerkiksi golfin, matkailun ja liikunnan palvelujen lisäksi mm. pieniä myymälätiloja sekä julkisia lähipalveluja, kuten pop-up rokotepiste, kirjaston noutopiste tai äänestyspaikka. Kaava-alueelta Pohjan taajamaan on esitetty sujuvampaa ja suoraviivaisempaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Linjausvaihtoehdot on esitetty kaavaselostuksessa luvussa 5.1.3. Raaseporin kaupungin mukaan kävelysilta Mustionjoen yli sekä Åminnentien kunnostaminen mahdollistaisi bussireitin siirtämisen joen pohjoispuolelle, mikä pitäisi ajomatkan kohtuullisena ja parantaisi yhteyksiä uudelle alueelle. Kaupunki toteaa, että joukkoliikennesuunnittelussa huomioidaan uusien asuinalueiden kehitys ja kasvu. Reittimuutokset ovat näin ollen joustavasti toteutettavissa. (Raaseporin kaupunki 2026) Yleiskaavallista tarkastelua on täydennetty kattavasti kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostukseen.
		Kaavamerkinnät ja -määräykset K-1-korttelialueen määräyksessä todetaan että täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön siten että yhdessä alueen historiallisten kerrostumien kanssa muodostuu sopusointuinen kokonaisuus. Kaavassa ei kuitenkaan ole osoitettu	K-1-määräyksen sisältöä on täsmennetty seuraavasti: <i>Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo ja kartanon päärakennuksen asema</i>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		korttelialueelle lisärakennusoikeutta. Kaavamääräystä on tältä osin syytä tarkentaa. Ely pitää sauna- ja talousrakennukselle osoitettua 210 k-m² suuruista rakennusala suurena siihen nähden ettei alueelle ole osoitettu aluevarausmerkintää, ainoastaan osa-aluemerkintä. Kaavamerkintää on hyvä tarkastella uudelleen. Myös määräystä alueen tulevasta maankäytön ratkaisemisesta on syytä tarkentaa. Kaavassa on osoitettu yhteys rannan AO-korttelialueelle, mutta kaavasta ei selviä, ketä yhteys palvelee varsinkin yhteyden alkaessa AO-korttelialueen keskeltä eikä kadun päästä. Kaavaluonnoksessa on annettu määräys asemakaavan toteuttamisvastuun siirrosta kadun ja muun yleisen alueen osalta maanomistajalle tai -haltijalle (MRL 91§). Alueidenkäyttölain mukaan kaavaan voidaan ottaa määräys kaavan toteuttamisvastuun siirrosta jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka vastaavaa hanketta varten. Kaavaluonnoksessa esitetystä asumisesta 24,2 % on loma-asumista, loput vakituista asumista. ELY kehottaa Raaseporin kaupunkia harkitsemaan, täyttääkö asemakaava näitä edellytyksiä. Kaavaluonnoksen pohjakartassa ei ole kaikkia olemassa olevia rakennuksia. Pohjakartan ajantasaisuus tulee tarkistaa.	<i>maamerkinä maisemassa säilyy. Täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön, siten että se yhdessä alueen historiallisten kerrostumien kanssa muodostaa sopusointuisen kokonaisuuden.</i> <i>Kartanopuiston ominaispiirteet tulee säilyttää ennallaan. Ominaispiirteisiin kuuluvat oleva maisemallisesti avoimen ja suljetun tilan rytmi, sekä käytävien ja iäkkään jalon lehtipuuston yhdessä muodostama kokonaissommitelma. Sommitelmaan kuuluvat iäkkäät lehtipuut tulee korvata samanlaisilla kuin oleva puusto. Puistoalueella tulee välttää muutoksia huomioiden alueella esiintyvät lepakot.</i> Kaavaan on osoitettu lisärakennusoikeus paviljonkia varten. Ehdotusvaiheessa on selvitetty kartanon tilojen käyttömahdollisuuksia ja tässä yhteydessä kartanon rakennusoikeutta on lisätty siten, että se mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen kellari- ja ullakkokerroksiin. Ko. rakennusala on ehdotusvaiheessa poistettu kaavasta. Merituulentieltä Estböleen ulottuva jalankulun ja huollon yhteys on säilytetty. Yhteys palvelee alueen sisäistä jalankulkua sekä mahdollistaa huollon yhteyden sauna- ja talousrakennukselle. Maanomistajalla on toteuttamisvastuu alueen vesihuolto- ja katuverkosta siten kuin maankäyttösopimuksessa sovitaan. Tavoitetila on, että toteutuksen jälkeen verkostot siirtyvät kaupungin haltuun. Pohjakartta on päivitetty ajantasaiseksi kaavaehdotusvaiheessa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Liikenne Alueelle osoitettu uusi maankäyttö tulee lisäämään erityisesti henkilöautoliikennettä, joten liikenteen vaikutuksia tulee arvioida kaava-aluetta laajemmalta alueelta ja alueen liikenneverkko tulee tarkastella kokonaisuutena. Valssaamontie sekä muut kaava-alueelle johtavat tiet, kuten Åminnen kartanon tie tulee ottaa kaavarajaukseen mukaan ja näiden kaava-alueelle johtavien teiden hallinnollinen luokka tulee käsitellä asemakaavan yhteydessä. Osa Valssaamontiestä on jo nykyään katu, samoin Munckbackantie. Yksityistieosuuksia ei tule jättää maantien 111 ja Valssaamontien kaava-alueen väliin eikä Valssaamontien ja Åminnen kartanon tien väliin, vaan asemakaavassa katuyhteydet tulee osoittaa tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Kaava-alueen sisäiset kulkuyhteydet tulee suunnitella ja järjestää turvallisiksi. Suunnittelussa tulee huomioida alueen saavutettavuus myös muutoin kuin henkilöautoliikenteeseen tukeutuen. Alueen liikenneverkon hallinnollisista luokista tulee järjestää erillinen työneuvottelu ennen kaavan ehdotusvaihetta.	Kaava-alueeseen on ehdotusvaiheessa lisätty alueelle johtava Åminnentie-Valssaamontie-Åminnen kartanon tien tieyhteys. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty liikenteen osalta siten, että se kattaa kaava-aluetta laajemman alueen. Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu alueelle johtavien yhteyksien parannustarpeita ja väylien hallinnollista luokitusta siten, että tavoitetilanteessa kaava-alueen liikennettä ei ohjata yksityistieverkolle. Kaavatyön yhteydessä on tunnistettu myös mahdollisuuksia parantaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Pohjan taajaman suuntaan. Lisäksi kaavan mukaisen maankäytön alueelle tuoma asukasmäärä luo käyttäjäpotentiaalia esimerkiksi kunnan ostoliikenteenä hankitulle kutsuliikenteelle tai muulle joukkoliikennepalvelulle. Kaavaehdotusvaiheessa on tarkennettu kaavan liikenteellisiä ratkaisuja ja kaavaselostusta kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen järjestämisen osalta. Tavoitteena on toteuttaa kävelyn ja pyöräilyn reitit Pohjan taajaman ja kaava-alueen välillä sekä alueen sisällä jatkuvina ja turvallisina, osoittaa golf-autoille sallitut reitit ja erotella liikennealueet nykyistä paremmin esimerkiksi pelialueista. Alueelle tarkastellaan liikenteen rauhoittamistoimenpiteiden tarve ja toteutustavat kaavaehdotusvaiheessa. Alueen läpiajoa ei mahdollisteta ja alueen sisäiset tonttikadut toteutetaan päätyvinä. Tavoitteena on kehittää jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Mustionjoen ylittävän sillan kautta Åminnentielle eli vanhalle Kuninkaantielle. Tulevaisuudessa on mahdollista tutkia reitin toteuttamista ranta-alueen kautta. Kaavaehdotusvaiheessa on järjestetty 25.11.2025 erillinen työneuvottelu ELY:n kanssa koskien liikenneverkon hallinnollisia luokkia.
		Luonnonsuojelu Viimeisimmän luontoselvityksen (2022) keskeiset havainnot ja suositukset on otettu huomioon kaavan laadinnan yhteydessä. Näin ei voida todeta toimitun vanhempien luontoselvitysten osalta. Luontoselvityksiä lukiessa käy ilmi että kaava-alueelta vuoden 2009 jälkeen hävitetty arvokkaita luontokohteita, eikä vanhimpien selvitysten suosituksia ole noudatettu. Esitetyn Estbölenkaaren lähialueelta on mitä ilmeisimmin hävitetty tai heikennetty metsälain suojaamia reheviä lehtolaikkuja ja purojen ja norojen lähiympäristöjä, luonnonsuojelulain tarkoittamia pähkinäpensaslehtoja sekä vesilain tarkoittamaa noroa.	Luontoselvityksissä esitetyt arvokkaat luontokohteet on kaavaehdotuksessa huomioitu kaavaluonnosta laajemmin, ne on merkitty kaavaehdotukseen luo-merkinnöillä. Myös luontokohteet, jotka ovat paikallisesti merkittäviä on huomioitu viitesuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa jättämällä esiintymäalueet rakentamatta, lisäksi ne on tuotu esiin lähiympäristösuunnitelmassa ja rakennustapaohjeessa. Estbölessä sijaitsevan noron ympäristö on säilytetty rakentamattomana ja merkitty kaavaan hule-merkinnällä sen heikentyneen arvon vuoksi. Alueella esiintyy lehtomaista kasvillisuutta, kuten pähkinäpensasta. Nämä alueet on viitesuunnitelmassa pyritty säilyttämään osana VU-alueita ja ne on esitetty säilytettäväksi myös lähiympäristösuunnitelmassa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Havaittujen lepakkoesiintymien lisääntymisyhdyskuntina käyttämät rakennukset (päärakennus, torppa) on merkittävä kaavakartalle sl-merkinnällä. Määräyksestä tulee käydä ilmi, että rakennuksessa sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa hävittää tai heikentää. Myös kaikki viitasammakoiden lisääntymislammet tulee merkitä luo merkinnän sijaan sl-merkinnällä sekä määräystekstillä, josta käy ilmi kohteen luonnonsuojelulain mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Kaavan vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteisiin luontoarvoihin on tarkasteltu vuoden 2011 Råbackan alueen luontoselvityksen lopussa olevassa Natura-arvioinnin tarvehankinnassa. Tarvehankinnassa on esitetty että kaavalla ei todennäköisesti ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen luonnonarvoihin, jos vesialueelle tai arvokkaille rantajaksolle ei rakenneta, rantavesiä ei suuremmin ruopata, rantoja ei pengerrretä eikä paaluteta eikä vedenlaatua heikennetä rakentamisella tai jäte-/hulevesillä. Uimaranta-alueiden (VV-1 ja VV-2) määräykset eivät riittävällä tavalla ohjaa rakentamista, jotta voidaan varmistua tarvehankinnassa esitetyn johtopäätöksen toteutumisesta.	Kyseiset rakennukset on merkitty sl-merkinnällä ja esitetyllä määräyksellä ehdotusvaiheessa. Viitasammakoiden lisääntymislammet on merkitty luo-merkinnän sijaan sl-merkinnällä ja esitetyllä määräyksellä ehdotusvaiheessa. Kaava-alueelle on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta kaavaehdotusvaiheessa (AFRY 2026). Yleisiin määräyksiin on lisätty viheralueita koskien seuraava määräys: <i>Alueella velvoitetaan noudattamaan erillistä ja kaava-aineistoon liitettävää viheralueiden hoito- ja käyttösuunnitelmaa.</i> <i>Rantojen ruoppauksesta aiheutuvat massat tulee läjittää luo-alueiden ulkopuolelle. Rantojen ruoppaus ja kasvillisuuden poisto tulee suorittaa lintujen pesintäkauden ulkopuolella. Ranta-alueella tulee säilyttää pensaita ja puustoa sisältäviä alueita sekä avointa ranta-aluetta kullekin alueelle ominaiset piirteet sekä alueen linnusto huomioiden.</i> <i>VU- ja VL-alueilla sijaitsevien viitasammakoiden elinympäristöön kuuluvien lampien reuna-alueille tulee jättää luonnollisesta kasvillisuudesta koostuvia reittejä.</i>
		Maisema- ja kulttuuriympäristö Kaavaselostuksessa on todettu alueen kuuluvan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kirjaus on syytä korjata selostukseen. Osa alueesta on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Maiseman ominaispiirteet ovat jo muuttuneet golfkentän rakentamisen myötä vapaa-ajan ja virkistysympäristöksi. Harkiten sijoitettu uudisrakentaminen eivät tältä osin muuta olemassa olevaa tilannetta rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman näkökulmasta. Esitetty pientalorakentaminen vaikuttaa alueen luonteeseen nähden tehokkaalta, ja tältä osin on syytä kiinnittää erityistä huomiota Pohjanpitäjänlahteen avautuviin	Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen "Fiskarsin ja Pohjanpitäjälahden kulttuurimaisemat" (SYKE, Ympäristöministeriö 2021). Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa aluerajaus on merkitty kaavamerkinnällä "kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue". Selostusta on täydennetty maakuntakaavassa esitetyn kirjauksen mukaisesti. Kaavaluonnoksen selostusta on täydennetty eri kuvakulmista laadituilla havainnekuvilla, joilla havainnollistetaan uuden rakennuskannan istumista laajempaan maisemakuvaan. Lisäksi on laadittu aluejulkisivu Pohjanpitäjänlahden suunnasta. Ehdotusvaiheessa on laadittu erillisiä tarkasteluja kartanoympäristön rakennuksista sekä uuden ja vanhan rakennuskannan yhteensovittamisesta. Kaavaehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä on

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		näkymiin ja maisemallisiin vaikutuksiin. Tätä on syytä visualisoida havainnekuvoin ja perspektiivipiirustuksin jatkotyöskentelyssä. Kaavaluonnoksen suojelumääräyksiä tulee täydentää. Niistä tulee vähintään käydä ilmi, että rakennusta ei saa purkaa ja siinä tehtävät korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää sen arvoja. Kaava-aineisto ei sisällä tarkempaa kulttuuriympäristöselvitystä, minkä vuoksi muiden kuin kaavakartalla suojeltavaksi esitettyjen rakennusten suojelutavoitteisiin ei voi ottaa tarkempaa kantaa. Kaavaselostuksen historiallinen kuvaus on asianmukainen ja sen perusteella ainakin päärakennuksella, tallirakennuksella, pihapiirin empiretyylisellä viljamakasiinilla ja vanhalla maitotalolla on aleuidenkäyttölain 54 §:n tarkoittamia arvoja, jotka tulee turvata. Alueella sijaitseva muu rakennuskanta on hyvä selvittää sekä kuvata sanallisesti ja kuvallisesti kaavaselostuksessa, jotta voidaan varmistua suojelutavoitteiden oikeasta kohdentumisesta.	täydennetty koskien maisemallisia vaikutuksia ja avautuvia näkymiä. Metsäisen ilmeen säilyttämiseksi sekä alueen sisällä että Pohjanpitäjänlahden suunnasta on pyritty vaikuttamaan säilyttämällä tonteilla sekä yleisillä alueilla olevaa puustoa ja kasvillisuutta monilajisesti. Suojelumääräyksiä on täydennetty suojeltujen rakennusten osalta. Ks. tarkemmin seuraava vastine. Kaavamääräyksiä on täydennetty rakennusten suojeluarvojen osalta. Sr-1 (kartano, makasiini, talli): <i>Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.</i> Sr-2 (torppa ja maitotalo): <i>Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka alkuperäiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.</i> Kaavaselostusta on täydennetty nykyisen rakennuskannan osalta tekstein ja valokuvoin.
		Melu ja tärinä Raideliikenteen aiheuttamasta melusta ja tärinästä mahdollisesti altistuvat kohteet tai toiminnot sijaitsevat melko kaukana radasta. Siitä johtuen melu-, tärinä- sekä runkomeluvaikutusten tarkempi selvittäminen voidaan tehdä ehdotusvaiheessa. On syytä varmistaa, ettei kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva asemakaavassa sallittu satama- ja teollisuustoimin aiheuta haittoja Åminne gårdin kaava-alueelle ja sen toiminnoille.	Ehdotusvaiheessa on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (Sitowise 2026). Selvityksen mukaan melutason ohjearvot ylittyvät vain Rälssinmäen lomarakennusten piha-alueella, jonne on asemakaavassa osoitettu julkisivun äänitasoero vaatimus. Asemakaavan muutosalueella ei ole osoitettu rakennuksia liikennetärinän riskialueille. Rälssinmäelle on lisätty kaavamääräys runkomeluselvityksen laatimisesta rakentamislupavaiheessa. Etelä-Suomen Aluehallintoviraston vuonna 2015 antaman päätöksen (Nro 241/2015/1, Dnro ESAVI/11018/2014)

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			perusteella katsotaan, että satama vastaa siitä, ettei lähimmissä häiriintyvissä kohteissa ylity ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Uusi rakentaminen on lähimpiä päätöksessä tarkasteltuja häiriintyviä kohteita kauempana. Tämän perusteella kaavassa ei erikseen ole tarve tarkastella sataman toimintaa.
		Vesihuolto Kaava-aineistossa olevien selvitysten perusteella alueen vesihuollon verkosto on saneeraustarpeessa. Saneerauksesta vastaa maanomistaja tai –haltija. Lähtökohtaisesti asemakaava-alueet, joihin kyseessä oleva suunnittelualue lukeutuu, tulee sisällyttää jonkin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kaavakartan yleisiin määräyksiin tulee lisätä, että kiinteistöt liitetään alueen vesihuoltoverkostoon.	Asemakaavaprosessin aikana on alueen vesihuollon järjestämistä selvitetty yhteistyössä Raaseporin Veden kanssa ja keskusteltu alueen vesihuoltoverkoston liittämisestä kaupungin verkostoon tai vesiosuuskunnan perustamista alueelle. Raaseporin Vesi on antanut liitoskohtalausunnot, joissa on määritetty liityntäpisteet suunnittelualueen verkostojen liittämiseksi Raaseporin Veden verkostoon. Ehdotusvaiheessa lähtökohdaksi on otettu, että maanomistaja vastaa vesihuoltoverkoston toteuttamisesta. Tavoitetilä on, että toteutuksen jälkeen verkostot siirtyvät kaupungin haltuun ja alueesta tulee osa Raaseporin Veden toiminta-aluetta. Kaavakartan yleisiin määräyksiin on lisätty maininta kiinteistöjen liittämisestä alueen vesihuoltoverkostoon.
		Ilmasto ELY-keskus pitää puutteena, että kaavan ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, menetettävä kasvullinen ala sekä vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä mahdollisten hyötyjen vahvistamiseen. Kaava-aineistoa tulee täydentää asianmukaisella ilmastovaikutusten arvioinnilla, jossa on hyvä hyödyntää KILVA-työkalua. Kaava-aineistossa ei ole mainintaa Raaseporin kaupungin ilmastotavoitteista. On huomioitavaa ettei liikennettä lisäävä kaavaratkaisu edistä kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamista. Kaavoittamalla olemassa olevaa rakennettua ympäristöä, voidaan ilmastovaikutuksia kuitenkin ohjata nykyistä paremmin. Kyseisen kaavan ilmastovaikutuksiin voidaan vaikuttaa kaavoituksella ainakin mitoituksen ja kasvullisen alan säilyttämisen kautta.	Ilmastovaikutusten arviointi on lisätty kaavaselostukseen. Kaavaselostusta on täydennetty ilmastotavoitteiden osalta. Ehdotusvaiheessa on laadittu alueen rakennustapaohje sekä lähiympäristösuunnitelma, joilla ohjataan ilmaston kannalta kestäviin ratkaisuihin.
		Pilaantuneet maat ja happamat sulfaattimaat Kaava-alueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) perusteella tiedossa mahdollisia pilaantuneita alueita. Geologian	Merkitään tiedoksi.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat –karttapalvelun perusteella sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni tai hyvin pieni.	
4	Fingrid Oyj 15.1.2025	För Fingrid Oyj:s 110 kV kraftledning Karis–Kimito har en inskränkning av fastighetens nyttjanderätt inlösts för ett 48 meter brett ledningsområde. Ledningsområdet består av en 28 meter bred ledningsgata samt 10 meter breda kantzoner på vardera sidan, där trädens tillväxt är begränsad. Den byggnadsbegränsning som markeras med byggnadsgräns sträcker sig för närvarande 14 meter från kraftledningens mittlinje. På lång sikt är målsättningen att uppdatera byggnadsgränserna till kantzonernas ytterkanter, så att byggnadsbegränsningen omfattar hela ledningsområdet. Vid detaljplanering är det lämpligt att använda hela ledningsområdets bredd som område reserverat för kraftledningen och att inga byggnadsytor anvisas inom detta område. Den beteckning för kraftledningen som presenteras i detaljplaneutkastet är atypisk, eftersom endast en mittlinje har angetts inom det reserverade området (området framgår inte på plankartan utan områdets gränslinjer). Det vore ändamålsenligt att i detaljplanen markera det av Fingrid inlösta kraftledningsområdet på vedertaget sätt som ett område, eftersom kraftledningsområdet avsevärt begränsar annan markanvändning och planbeteckningen förmedlar viktig information. Placering av åtgärder, konstruktioner och leder inom eller i närheten av kraftledningsområdet ska i god tid utredas genom att ett korsningsutlåtande begärs av Fingrid. Golfbanans område kommer i huvudsak att förbli oförändrat, men detaljplanen möjliggör utveckling av området. Vid den mer detaljerade planeringen av funktionerna ska säkerhetsaspekter beaktas med tanke på att området gränsar till kraftledningsområdet. Golfverksamheten får inte äventyra kraftledningens ledare eller stolpkonstruktioner. Planläggningen ska möjliggöra upprätthållande och utveckling av nationellt betydelsefulla elöverföringsförbindelser. Verksamhet inom eller i närheten av kraftledningsområdet får inte stå i strid med elsäkerheten och får inte medföra fara för kraftledningens drift eller underhåll.	Den byggnadsbegränsning som markeras med ledningsområdets gräns (punktstreckad linje) har kompletterats på detaljplanekartan. Objekt som kan kräva korsningsutlåtande är bland annat en vägförbindelse som genomförs inom ledningsområdet samt eventuella trappkonstruktioner som leder till stranden. Korsningsutlåtande kommer att sökas i ett senare planeringsskede. För golfbanan har inga förändringar anvisats i närheten av kraftledningen, med undantag för en par 3-bana som i planen har flyttats längre bort från kraftledningsområdet. Inom kraftledningsområdet har en del av rekreationsledsnätet anvisats, vilken leder till badplatsen. Antecknas för kännedom.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Byggnader eller konstruktioner får inte placeras inom kraftledningsområdet utan särskilt tillstånd. Sådana konstruktioner eller anordningar får i regel inte vara högre än 2 meter. Byggnadsbegränsningsområdet gäller både ovan- och underjordiska konstruktioner. I närheten av kraftledningar ska eventuella farliga spänningar beaktas. Avstånds- och skydds krav fastställs från fall till fall utifrån bedömningar av farlig spänning. Markbearbetning och upplag inom och i närheten av kraftledningsområdet är av säkerhetsskäl begränsade. Inom ledningsgatan får endast träd och buskar planteras vars naturliga växthöjd inte överstiger 4 meter. Även inom kantzonerna är trädens tillväxt begränsad. Marken och trädbeståndet inom ledningsområdet är markägarens egendom. Ledningsägaren har rätt att hålla sin kraftledning inom området samt rätt att underhålla och serva den. Vid planering av vägar och gator ska Trafikverkets anvisning El- och teleledningar och landsvägar (2018) beaktas.	
	Fingrid Oyj 15.1.2025	Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Karjaa-Kemiö varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 48 m leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 28 m leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 m leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu nykyisin 14 m etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Pitkän aikavälin tavoitteena on päivittää voimajohdon rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Asemakaavaluonnoksessa esitetty voimajohdon kaavamerkintä on epätyypillinen, sillä johtoa varten varatussa alueen osassa on esitetty ainoastaan keskiviiva (alueen osa ei näy kaavakartalla ilman alueen osan reunaviivoja). Fingridin lunastama voimajohtoalue olisi hyvä merkitä asemakaavaan vakiintuneesti alueen osana, sillä voimajohtoalue rajoittaa merkittävästi muuta toimintaa ja kaavamerkintä välittää tärkeää informaatiota. Toimenpiteiden, rakenteiden sekä väylien sijoittaminen voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen tulee selvittää hyvissä ajoin Fingridiltä pyydettävän risteämälausunnon kautta.	Rakennusrajoitusta merkitsevä johtoalueen raja (pistekatkoviiva) on täydennetty asemakaavakarttaan. Mahdollisia risteämälausuntoa tarvitsevia kohteita ovat mm. johtoalueelle toteutettava tieyhteys sekä rantaan johtavat mahdolliset porrasrakenteet. Risteämälausuntoa haetaan myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Golfkentän alue tulee pääosin pysymään ennallaan, mutta asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen. Tarkemmassa toimintojen suunnittelussa on otettava huomioon turvallisuuskohdat alueen rajautuessa voimajohtoalueeseen. Golftoiminta ei saa vaarantaa voimajohdon johtimia tai sen pylväsrakenteita. Kaavoituksen tulee mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. Rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli 2 m korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia. Voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Etäisyys- ja suojausvaatimukset määritetään tapauskohtaisesti vaarajännitearvioiden perusteella. Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä. Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita ja pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajan omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä. Teiden ja katujen suunnittelussa tulee huomioida Liikenneviraston ohje: Sähkö- ja telejohdot ja maantiet (2018)	Golfkentälle ei ole osoitettu muutoksia voimajohdon läheisyydessä lukuun ottamatta yhtä par3-väylää, joka on suunnitelmassa siirretty kauemmas voimajohtoalueesta. Voimajohtojen alueelle on osoitettu virkistysreittiverkoston osa, joka johtaa uimapaikalle. Merkitään tiedoksi.
5	Raseborgs stad, Tekniska nämnden 21.1.2025 § 18	Enligt detaljplanebeskrivningen ansvarar markägaren för genomförandet av detaljplanen och Raseborgs stad för ändringar i gatunätet utanför detaljplaneområdet. Åminnevägen/Valsverksvägen står för närvarande under väglagets skötsel- och underhållsansvar. I och med att detaljplanen godkänns och markanvändningen utvecklas kan en situation uppstå där ansvaret för skötsel och underhåll övergår till Raseborgs stad. Bron på Valsverksvägen är i behov av brådskanande grundreparation. Kostnadseffekterna för reparationen av bron samt för det skötsel- och underhållsansvar som eventuellt övergår till staden är betydande för denna vägsträcka. Den så kallade södra vägförbindelsen till planområdet via Sjöängsvägen (landsväg	I planförslagsskedet har Raseborgs stad utarbetat granskningar av genomförbarheten och kostnadseffekterna för vägförbindelserna till detaljplaneområdet (olika angöringsriktningar). Dessutom kommer staden att utarbeta en förvaltnings- och underhållsrapport för det lokala detaljplaneområdet och det tillhörande transportnätet, med angivande av de årliga kostnaderna för underhållet av det lokala detaljplanområdet under hela året. I planförslagsskedet har följande överenskommit med Raseborgs stad beträffande ändringar i gatunätet: • Markägaren ansvarar för gatuförändringar inom planområdet samt för byggandet av nya gator.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		11069) har föreslagits genomföras av staden. Den aktuella vägförbindelsen går över privatägd mark. Den föreslagna sträckningen är inte direkt genomförbar som sådan, utan åtminstone utmanande och kostsam. En översiktlig granskning av den södra vägförbindelsens sträckning ska utarbetas som en del av planläggningen. Granskningen ska utreda om genomförandet av körförbindelsen överhuvudtaget är möjligt med beaktande av konsekvensbedömning (t.ex. mark- och terrängförhållanden) och markägoförhållanden. Dessutom ska en översiktlig kostnadsbedömning för genomförandet av vägförbindelsen upprättas som underlag för markanvändningsavtalet. I trafiknätsutredningen har alternativa gång- och cykelförbindelser (VE 1a, VE 1b och VE 2) från planområdet till Pojo bycentrum presenterats. Genomförandet av förbindelserna är förknippat med funktionella och markägomässiga frågor, såsom närheten till järnvägen, hamnen och en nedlagd järnvägstunnel, vilka ska utredas vid bedömningen av genomförbarheten. Gatornas geometri och utrymmesreserveringar ska granskas för att säkerställa att de är genomförbara. Gatuområden inom stadens planområden är i allmänhet cirka 30–50 % bredare. I markanvändningsavtalet avtalas om tidtabellen för genomförandet av detaljplanen inom avtalsområdet, ansvarsfördelningen för kostnader för samhällsbyggande som föranleds av genomförandet samt övriga eventuella frågor kopplade till planens genomförande. Kostnadsfördelningen avseende genomförandeansvaret för vägförbindelserna till planområdet ska avtalas separat först när kostnadseffekterna har utretts. Markanvändningsavtalet ska vara godkänt av parterna innan planen godkänns.	- Markägaren inom planområdet ansvarar för att detaljpanelägga Valsverksvägen som gatuområde. - När gatuområdena inom planområdet färdigställts överläts de till Raseborgs stad, varefter de blir kommunala gator. - Efter överlåtelsen ansvarar Raseborgs stad för ordnandet av gatuunderhållet. - Myndigheterna förutsätter inte att den södra vägförbindelsen genomförs i samband med denna detaljplan. I detaljplanen anvisas ingen sydlig gatuförbindelse, eftersom väghållningsmyndigheten inte kräver dess genomförande. Planområdet ansluts till landsvägsnätet enbart via Valsverksvägen. Trafiken som genereras inom planområdet får inte ledas till det enskilda vägnätet, utan förbindelsen till området ska administrativt vara gata och funktionellt motsvara kraven för en samlargata. I planförslagsskedet har granskningen av alternativa gång- och cykelförbindelser till Pojo bycentrum preciserats och deras genomförbarhet bedömts. Gatusektioner och gatuområdenas utrymmesreserveringar har justerats i planförslagsskedet. Antecknas för kännedom. Markanvändningsavtalsförhandlingar har förts med Raseborgs stad under planförslagsskedet.
	Raaseporin kaupunki, Tekninen lautakunta 21.1.2025 § 18	Asemakaavaselvityksen mukaan maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta, ja Raaseporin kaupunki vastaa asemakaava-alueen ulkopuolisen katuverkoston muutoksista. Äminnentie/Valssaamontie on tienhoitokunnan hoito- ja kunnossapitovastuulla tällä hetkellä. Asemakaavan hyväksymisen ja maankäytön kehittämisen myötä saattaa syntyä tilanne, jossa	Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu Raaseporin kaupungin toimesta tarkastelut asemakaava-alueelle johtavien tieyhteyksien (eri tulosuunnat) toteutuskelpoisuudesta ja kustannusvaikutuksista. Lisäksi kaupunki laatii asemakaava-alueen sekä siihen kytkeytyvän liikenneverkon osalta hoito- ja kunnossapitoselvityksen, josta ilmenevät

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		tien hoito- ja kunnossapitovastuu siirtyy Raaseporin kaupungille. Valssaamontien silta on kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa. Sillan korjaamisen ja kaupungille siirtyvän hoito- ja kunnossapidon kustannusvaikutus kyseisen tieosuuden osalta on merkittävä. Asemakaava-alueelle johtava ns. eteläinen tieyhteys Sjöängintien mt 11069 kautta on esitetty kaupungin toteutettavaksi. Kyseinen tieyhteys kulkee yksityisen maanomistajan maalla. Em. linjaus ei ole sellaisenaan toteutuskelpoinen ratkaisu, vähintäänkin haastava ja kallis. Eteläisen tieyhteyden linjauksesta tulee laatia yleistason tarkastelu osana kaavan laatimista. Tarkastelulla tulee selvittää, onko ajoyhteyden toteutus ylipäänsä mahdollinen vaikutusarvio (esim. maaperä ja maasto-olosuhteet) ja maanomistussuhteet huomioiden. Lisäksi tulee laatia yleistason kustannusarvio tieyhteyden toteuttamisesta maankäyttösopimuksen laatimista varten. Liikenneverkkoselvityksessä on esitetty vaihtoehtoiset kevyen liikenteen yhteydet (VE 1a, VE 1b ja VE 2) kaava-alueelta Pohjan kyläkeskukseen. Yhteyden toteutukseen liittyy toiminnallisia ja maanomistuksellisia seikkoja, kuten radan läheisyys, satama ja käytöstä poistettu ratatunneli, jotka tulee selvittää toteutusmahdollisuuksia arvioitaessa. Katujen geometriat ja tilavaraukset tulee tarkistaa, jotta ne ovat toteuttavissa. Katualueet ovat yleensä noin 30-50 % leveämmät kaupungin kaava-alueilla. Maankäyttösopimuksella sovitaan sopimusalueelle laadittavan asemakaavan toteutukseen liittyvästä aikataulusta, toteutuksesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten vastuista sekä muista mahdollisista asemakaavan toteutukseen liittyvistä asioista. Kustannusjako liittyy kaava-alueelle johtavien tieyhteyksien toteutusvastuisiin tulee sopia erikseen vasta, kun kustannusvaikutukset on selvitetty. Maankäyttösopimuksen tulee olla osapuolten hyväksymä ennen kaavan hyväksymistä.	vuotuiset kustannukset asemakaava-alueen ympärivuotisesta kunnossapidosta. Kaavaehdotusvaiheessa on sovittu Raaseporin kaupungin kanssa katuverkoston muutoksista seuraavaa: • Maanomistaja vastaa kaava-alueen sisällä tapahtuvista katumuutoksista ja uusien katujen rakentamisesta. • Kaava-alueen maanomistaja vastaa Valssaamontien katualueeksi asemakaavoittamisesta. • Kun kaava-alueen katualueet valmistuvat, ne luovutetaan Raaseporin kaupungin hallintaan, ja niistä tulee kunnan katuja. • Katujen kunnossapidon järjestämisestä vastaa hallinnan luovuttamisen jälkeen Raaseporin kaupunki. • Viranomaiset eivät edellytä eteläisen tieyhteyden toteuttamista tämän asemakaavahankkeen yhteydessä Asemakaavassa ei esitetä eteläistä katuyhteyttä, jonka toteuttamista maantieviranomainen ei edellytä. Asemakaava-alue kytkeytyy maantieverkkoon ainoastaan Valssaamontien yhteyden välityksellä. Asemakaava-alueen liikennetuotosta ei voida ohjata yksityiselle tieverkolle, vaan alueelle johtava yhteys tulee olla hallinnollisesti katu ja toiminnallisesti sen tulee vastata kokoojakadun vaatimuksia. Kaavaehdotusvaiheessa on tarkennettu Pohjan kyläkeskukseen johtavien kevyen liikenteen yhteysvaihtoehtojen tarkastelua ja arvioitu vaihtoehtojen toteutettavuutta. Kaavaehdotusvaiheessa on tarkistettu katupoikkileikkaukset ja katujen tilavaraukset. Merkitään tiedoksi. Maankäyttösopimusneuvotteluja on käyty Raaseporin kaupungin kanssa kaavaehdotusvaiheessa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
6	Miljö- och byggnadsnämnden, miljövrådsmyndigheten 29.1.2025 § 17	Betydande naturvärden har i huvudsak beaktats i planen, men det rekommenderas starkt att följande preciserande planbestämmelser läggs till: I samband med renoveringsarbeten på herrgårdens huvudbyggnad eller det gamla torpet i Råbacka ska åtgärderna utföras med beaktande av fladdermöss. Fladdermössens flygrutter till vindar och takkonstruktioner ska bevaras. Åkergrodan bör beaktas bättre i planen. För ett effektivt skydd av arten är det viktigt att även närliggande fuktiga områden uppmärksammas och i huvudsak sparas från åtgärder. Enbart skydd av dammarna är inte nödvändigtvis tillräckligt för att arten ska kunna fortleva i området. Dagvattnet ska fördröjas inom området så att näringsbelastningen minimeras. I planen bör därför större områden anvisas dit dagvatten kan ledas för naturlig rening/filtrering innan det leds vidare till Natura 2000-området i Pojoviken. När dagvatten leds till områdets dammar ska särskild hänsyn tas till förekomsten av åkergroda. Avledning av dagvatten till dammar där åkergroda förekommer får inte äventyra vattenkvaliteten. Detta bör preciseras i planbestämmelserna. Planens klimatpåverkan bör bedömas.	I detaljplanen har en sl-bestämmelse för byggnader införts där utlåtandets innehåll har beaktats. Herrgårdens huvudbyggnads vind planeras att tas i bostadsbruk. Fladdermöss ska dock ges möjlighet att nå delar av takkonstruktionerna. Inflygningsöppningar har konstaterats bland annat i springor mellan takplåt och skorsten samt i håligheter vid takfoten. Åtgärder för att trygga byggnadens bevarande tillåts, såsom förnyelse eller tätning av takplåt för att förhindra läckage. Byggarbetena tidsanpassas till hösten, utanför fladdermössens häckningstid. I samband med renoveringen placeras fladdermusholkar i området och gamla lövträd med håligheter bevaras. Planbeteckningen för åkerrodans lekdammar har ändrats till sl-beteckning. Därutöver har kring den skogsomgivna dammen anvisats ett omfattande obebyggt VL-område, som utöver rekreation även fungerar som livsmiljö för åkerrodan. Runt de dammar som är belägna på golfbanan har i närmiljöplanen föreslagits att den naturliga vegetationen kring dammarna bevaras för att möjliggöra rodornas rörelse. I närheten av groddammarna möjliggörs längre naturgräs och ängsvegetation i golfbanornas kantzoner. I planförslagsskedet har bestämmelserna om dagvatten preciserats enligt följande: <i>(hu): Riktgivande del av området där det är tillåtet att bygga en fördröjnings-, infiltration- och/eller för rening avsedd naturlig konstruktion för hantering av dagvatten. Dagvattenruttens läge är riktgivande, förbindelsen är bindande.</i> <i>w-1: Riktgivande vattenområde som kan användas för behandling av områdets dagvatten.</i> De allmänna bestämmelserna har preciserats beträffande dagvattenhantering inom AO-, AP-, RA- och RM-kvartersområden. I detaljplanen och i anvisningarna för byggnadssätt föreskrivs att vatten som uppstår på tomten ska renas på tomten innan det leds vidare till allmänna områden. I planförslagsskedet har en klimatkonsekvensbedömning upprättats och fogats till planbeskrivningen.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Terrängen inom området är kuperad och varierande, vilket kan kräva omfattande bergschaktning och sprängningsarbeten. Konsekvenserna av detta för landskapet och den lokala miljön kan ha underskattats. Behovet av schaktning och sprängning bör bedömas mer ingående. Nämnden betonar vikten av mer detaljerade utredningar av buller- och vibrationspåverkan från järnvägstrafiken i förslagskedet samt att nödvändiga åtgärder/ändringar görs i planläggningen. Störande buller kan även uppstå vid lastning av skrotjärn i Skuru hamn.	Bebyggelsen och vägnätet har placerats så att behovet av bergschaktning minimeras. Genom planbestämmelser och bygganvisningar har man styrt mot att undvika sprängning inom kvartersområden. I förslagskedet har behovet av bergschaktning bedömts och konsekvensbedömningen preciserats utifrån detta. Sprängningsmängderna har beräknats som 1 meters lösbrytning, med antagandet att bergytan börjar omedelbart vid markytan inom bergiga områden. Den uppskattade mängden är därmed större än den faktiska. Vägarna har planerats så att de följer befintliga markformer, även om vissa bergspartier har behövt skäras bort för att uppnå rimliga längslutningar för trafiken. Lösbrytning i gatubyggnad innebär kontrollerad borttagning av berg eller mycket hård jord när dessa inte kan schaktas med normala jordbyggnadsmaskiner och är en del av formandet av gatans underbyggnad. I planbestämmelserna krävs att byggandet inom kvartersområden anpassas till terrängformerna, vilket minskar behovet av sprängning. Källarvåningar är i princip förbjudna i planen och tillåts endast inom redan bebyggda kvarter samt på vissa nya byggplatser där sluttande terräng och särskild planbeteckning möjliggör källarvåning i souterrängplan. I planförslagsskedet har buller- och vibrationsutredningar utarbetats (Sitowise 2026). Enligt utredningen överskrider riktvärdena endast på gårdsområdet vid fritidsbebyggelsen på Frälsebacken, där krav på fasadens ljudnivåskillnad har införts i detaljplanen. Inga byggnader har anvisats inom riskområdena för trafikvibrationer. För Frälsebacken har en planbestämmelse lagts till om att en stomljudsutredning ska göras i bygglovsskedet. Med stöd av Regionförvaltningsverkets beslut för Södra Finland från år 2015 (nr 241/2015/1, dnr ESAVI/11018/2014) anses hamnen svara för att riktvärdena 55 dB dagtid och 50 dB nattetid inte överskrider vid de närmast belägna störningskänsliga objekten. Den nya bebyggelsen är belägen på ett större avstånd än de störningskänsliga objekt som granskades i beslutet. På denna grund finns det inte behov av att separat granska hamnverksamheten i planen.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Ympäristö- ja rakennuslautakunta, ympäristönsuojelu 29.1.2025 § 17	Merkittävät luontoarvot on yleisesti huomioitu kaavassa, mutta seuraavien täsmentävien kaavamääräysten lisäämistä suositellaan vahvasti: Kartanon päärakennuksen tai Råbackan vanhan torpan kunnostustöiden yhteydessä toimenpiteet tulee tehdä lepakoita huomioivalla tavalla. Lepakoiden kulkureitit ullakoille ja kattorakenteisiin on säilytettävä. Viitasammakko tulee huomioida paremmin kaavassa. Lajin tehokkaan suojelun kannalta olisi tärkeää huomioida myös lähialueiden kosteat alueet, jotka tulisi pääosin säästää toimenpiteiltä. Pelkkä lampien suojeleminen ei välttämättä riitä lajin säilymiselle alueella. Hulevedet on viivytettävä alueella siten, että alueen ravinnekuormitus minimoidaan. Kaavassa tulisi siksi osoittaa laajempia alueita, joihin hulevesiä voidaan johtaa luonnollista puhdistusta/suodatusta varten ennen niiden johtamista Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alueelle. Kun hulevesiä johdetaan alueen lampiin, tulee kiinnittää erityistä huomiota viitasammakon esiintymiseen. Hulevesien johtaminen lampiin, joissa viitasammakko esiintyy, ei saa vaarantaa veden laatua. Tämä tulee täsmentää kaavamääräyksissä. Kaavan ilmastovaikutukset tulisi arvioida.	Asemakaavaan on osoitettu rakennuksia koskeva sl-kaavamääräys, jossa huomioitu lausunnon sisältö. Kartanon päärakennuksen ullakko ollaan muuttamassa asuinkäyttöön. Lepakoille tulee jättää mahdollisuus päästä osaan kattorakenteita. Lepakoiden kulkuaukkoja on havaittu mm. kattopellin ja savupiipunvälisissä raoissa sekä räystäiden koloissa. Rakennuksen säilymisen turvaaminen sallitaan, mm. kattopellityksen uusiminen tai korvaaminen tiiviiksi vuotojen estämiseksi. Rakentaminen ajoitetaan lepakoiden pesintäajan ulkopuolelle syksyyn. Alueelle tulee sijoittaa kunnostuksen yhteydessä lepakkopönttöjä sekä säilyttää vanhat ja koloja sisältävät lehtipuut. Viitasammakkolampien kaavamerkintä on muutettu sl-merkinnäksi. Sen lisäksi viitasammakoiden elinympäristöjen ympärille on metsäisellä lammella jätetty laaja rakentamaton VL-alue, joka palvelee virkistykseen lisäksi myös viitasammakoiden elinpiirinä. Golfkentälle sijoittuvien lampien ympärille on lähiympäristösuunnitelmassa esitetty säilytettäväksi olevia lampia ympäröivä luonnonkasvillisuus mahdollistamaan sammakoiden liikkuminen lammen ympäristössä. Sammakkolampien läheisyydessä golfväylien reuna-alueilla mahdollistetaan pidempää luonnonnurmea ja niittykasvillisuutta. Ehdotusvaiheessa hulevesiä kokevia kaavamääräyksiä on tarkennettu seuraavasti: <i>(hu): Ohjeellinen hulevesien viivytykselle tai johtamiselle varattava alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varatun luonnonmukaisen hallintarakenteen. Hulevesireitin sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.</i> w-1: <i>Ohjeellinen vesialue, jota voidaan käyttää alueellisten hulevesien käsittelyyn.</i> Yleisiä määräyksiä on tarkennettu koskien AO-, AP-, RA- ja RM-korttelialueiden hulevesienhallintaa. Asemakaavassa sekä rakennustapaohjeessa on määritetty, että tontilla syntyvät vedet tulee puhdistaa tontilla ennen niiden ohjaamista yleisille alueille. Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu ilmastovaikutusten arviointi kaavaselostukseen.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Alueen maasto on mäkistä ja vaihtelevaa, mikä saattaa vaatia laajoja louhinta- ja räjäytystöitä. Tämän vaikutukset maisemaan ja paikalliseen ympäristöön on saatettu aliarvioida. Louhinta- ja räjäytystarvetta tulisi arvioida perusteellisemmin. Lautakunta korostaa rautatieliikenteen melu- ja värinävaikutusten vaikutusten tarkempien tutkimusten merkitystä ehdotusvaiheessa sekä tarvittavien toimenpiteiden/muutosten tekemistä kaavoituksessa. Häiritsevää melua voi aiheutua myös Skurun satamassa tapahtuvasta romuraudan lastaamisesta.	Rakennuskanta ja tiestö on pyritty sijoittamaan alueelle siten, että louhintatarve minimoidaan. Myös kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeilla on ohjattu välttämään louhintoja korttelialueilla. Ehdotusvaiheessa on arvioitu louhintatarvetta kaava-alueella ja tämän perusteella tarkennettu vaikutusten arviointia louhinnan osalta. Louhinta määrät on laskettu 1 metrin irtilouhintana, missä oletetaan, että kallioperäisellä alueella kallion pinta alkaa välittömästi maanpinnasta. Näin ollen arvioitu louhintamäärä on todellisuutta suurempi. Alueen tiet on suunniteltu nykyisen maanpinnan muotoja noudatteleviksi, mutta toki muutamia kalliokohoumia on jouduttu leikkaamaan, että pituuskaltevuudet on saatu alueen liikenteen osalta kohtuullisiksi. Irtilouhinnan tarkoitus kadunrakentamisessa on poistaa kallio tai erittäin kova maaperä hallitusti silloin, kun sitä ei voida kaivaa tavanomaisilla maanrakennuskoneilla. Se on osa katualueen pohjan muokkausta, jotta katu voidaan rakentaa suunniteltuun korkoon ja rakenteeseen. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että korttelialueilla rakentaminen sovitetään maastonmuotoihin, mikä vähentää louhintatarvetta. Lisäksi kaavassa on lähtökohtaisesti kielletty kellareiden rakentaminen; se sallitaan vain jo rakentuneiden korttelialueiden kohdalla sekä joillakin uusilla rakennuspaikoilla, joissa rinnerakentamiseen liittyvä kaavamerkintä mahdollistaa kellarin rakentamisen rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen. Ehdotusvaiheessa on laadittu melu- ja värinäselvitykset (Sitowise 2026). Selvityksen mukaan melutason ohjearvot ylittyvät vain Rälssinmäen lomarakennusten piha-alueella, jonne on asemakaavassa osoitettu julkisivun äänitasoerovaatimus. Asemakaavan muutosalueella ei ole osoitettu rakennuksia liikennetärinän riskialueille. Rälssinmäelle on lisätty kaavamääräys runkomeluselvityksen laatimisesta rakentamislupavaiheessa. Etelä-Suomen Aluehallintoviraston vuonna 2015 antaman päätöksen (Nro 241/2015/1, Dnro ESAVI/11018/2014) perusteella katsotaan, että satama vastaa siitä, ettei lähimmissä häiriintyvissä kohteissa ylity ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Uusi rakentaminen on lähimpiä päätöksessä tarkasteltuja häiriintyviä kohteita kauempana. Tämän perusteella kaavassa ei erikseen ole tarve tarkastella sataman toimintaa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
7	Miljö- och byggnadsnämnden, byggnadstillsynsmyndighet 29.1.2025 § 16	I planbeteckningen VV-1 har byggrätt för en bastubyggnad om högst 50 m² anvisats. Byggnadsytan för denna bastubyggnad saknas dock i planutkastet. För bastubyggnaden har inte heller någon serviceförbindelse anvisats i utkastet till detaljplaneändring. I kvarter 4 saknas beteckningen "p" i bestämmelsetexten. I planbeteckningarna AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AO-5 och AO-6 bör bestämmelsetexterna formuleras tydligare. Av texten framgår inte vad som får byggas och hur byggrätten fördelas inom områdena. I beteckningen AO-2 står till exempel: "På byggnadsytan får två bostadsbyggnader med ekonomibyggnader placeras." I bestämmelsetexterna för exempelvis AO-1, AO-5 och AO-6 framgår det inte om det är möjligt att uppföra två bostadsbyggnader eller endast en. I kvarter 12 är det tillåtet att bygga ½ källarvåning. Det bör övervägas om källarvåningar ska tillåtas även inom andra kvartersområden, eftersom terrängen är kuperad. I textdelen saknas planbeteckning och bestämmelse för linjen som anger takets riktning. Linjen som anger taknockens riktning bör preciseras i planutkastet. I många byggplatser i utkastkartan har taknockens riktning angetts i motsatt riktning i förhållande till höjdkurvorna. I AO-1 anges exempelvis: "Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att höga socklar inte uppstår." Detta kan vara svårt att genomföra till exempel inom AO-1-området i kvarter 31. I textdelen förekommer samma beteckning för byggnadsytan två gånger. Dessutom motsvarar den finskspråkiga texten och den svenskspråkiga översättningen inte varandra till innehållet. I den svenskspråkiga översättningen av planbeteckningen "hu" saknas en mening. I kvarter 7 har byggrätten angetts på plankartan för byggnadsytor med beteckningen "sr", medan detta saknas för byggnadsytan med "sr"-beteckning i kvarter 8. Byggrätten ska anges för samtliga "sr"-byggnadsytor.	Byggnadsytan för bastubyggnaden samt serviceförbindelsen har kompletterats på plankartan. Planbestämmelsen har lagts till. Allmänna bestämmelser och kvartersbestämmelser har preciserats i planförslagsskedet. I de allmänna bestämmelserna har följande tillägg gjorts: <i>På AO-kvartersområden får en bostad uppföras per byggnadsyta, om inte annat anges i planbestämmelserna.</i> I planförslagsskedet har behovet av källarvåningar granskats, och för byggnadsytor som är belägna i sluttning har en planbeteckning införts som tillåter byggande av källare. Bestämmelsen har kompletterats i förslagskedet. Taknockens riktning har i vissa kvarter bibehållits vinkelrätt i förhållande till höjdkurvorna. Detta har bland annat säkerställt att byggnadsmassorna placeras så att bakomliggande kvarter får havsutsikt. I souterrängvåningar avses lokaler enligt huvudändamålet, och byggande av källare i sluttningar har möjliggjorts. Syftet har varit att undvika behovet av höga socklar. Korrigerat i förslagskedet. Kompletterat i förslagskedet. I utkastskedet angavs byggrätten i kvarter 8 som gällande hela kvarteret, men i förslagskedet har byggrätten specificerats per byggnadsyta.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		En riktgivande tomt-/byggplatsgräns har inte anvisats inom kvartersområde 24.	Planens referensplan har preciserats i förslagskedet, och kvartersområdena har ändrats.
	Ympäristö- ja rakennuslautakunta, rakennusvalvonta 29.1.2025 § 16	Kaavamerkinnässä VV-1 on osoitettu rakennusoikeus enintään 50 m²:n suuruiselle saunarakennukselle. Tämän saunarakennuksen rakennusala puuttuu kaavaluonnoksesta. Tälle saunarakennukselle ei ole osoitettu huoltoyhteyttä asemakaavamuutoksen luonnoksessa. Korttelin 4 merkintä "p" puuttuu määräystekstistä. Kaavamerkinnöissä AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AO-5 ja AO-6 määräysteksti tulee kirjoittaa selkeämmin. Tekstiosasta ei käy ilmi, mitä saa rakentaa ja miten rakennusoikeus jakautuu alueille. Esimerkiksi kaavamerkinnässä A O-2 lukee: "Rakennusosalalle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta talousrakennuksineen." Esimerkiksi määräysteksteistä AO-1, AO-5 ja AO-6 ei käy ilmi, onko mahdollista rakentaa esimerkiksi kaksi asuinrakennusta, vai vaan yksi asuinrakennus. Korttelissa 12 on mahdollista rakentaa ½ kellari. Tulee harkita kellarikerrosten sallimista muilla korttelialueilla, koska maasto on kumpuilevaa. Tekstiosasta puuttuu kaavamerkintä ja määräys linjasta, joka ilmaisee katon suunnan. Katon linja, joka ilmaisee katonharjan suunnan, tulee tarkemmin selvittää kaavakartan luonnoksessa. Katonharjan suunta on monissa luonnoskartan rakennuspaikoissa ilmoitettu vastakkaiseen suuntaan korkeuskäyriin nähden. Esimerkiksi AO-1:ssä lukee seuraavaa: "Rakennukset tulee sovittaa maastoon siten, ettei korkeita sokkeleita muodostu." Tämä voi olla vaikea toteuttaa esim. korttelin 31 AO-1-alueella. Tekstiosassa on kaksi kertaa sama merkintä rakennusosalalle. Lisäksi suomenkielinen teksti ja ruotsinkielinen käännös eivät tarkoita samaa asiaa.	Kaavakartalle on täydennetty saunarakennuksen rakennusala sekä huoltoyhteys. Kaavamääräys lisätty. Yleismääräyksiä ja korttelimääräyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Yleismääräyksiin on lisätty: <i>AO-korttelialueille saa rakentaa yhden asunnon rakennusalaan kohden, ellei kaavamääräyksessä toisin mainita.</i> Kaavaehdotusvaiheessa on tarkasteltu kellareiden rakentamisen tarvetta ja osoitettu rinteeseen sijoittuville rakennusaloille kellarin rakentamisen salliva kaavamerkintä. Määräys on täydennetty ehdotusvaiheessa. Katon harjan suunta on säilytetty joissakin kortteleissa korkeuskäyriin nähden kohtisuorassa. Tällä on mm. varmistettu rakennusmassojen sijoittuminen siten, että takana olevista kortteleista muodostuu merinäköaloja. Rinnekerrokseen on tarkoitus pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja mahdollistettu myös kellareiden rakentaminen rinnekerroksissa. Näin on haluttu varmistaa, ettei korkeiden sokkeleiden rakentamiselle ole tarvetta. On korjattu ehdotusvaiheessa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Kaavamerkinnän "hu" ruotsinkielisestä käännöksestä puuttuu virke. Korttelin 7 "sr"-merkityille rakennusaloille on ilmoitettu rakennusoikeus kaavakarttaan, kun taas korttelin 8 "sr"-merkityllä rakennusallalla näin ei ole. Rakennusoikeus tulee ilmoittaa "sr"-rakennusaloille. Ohjeellista tontin/rakennuspaikan rajaa ei ole osoitettu korttelialueella 24.	On täydennetty ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheessa korttelin 8 rakennusoikeus oli esitetty koko korttelia koskevana, mutta ehdotusvaiheessa rakennusoikeus on eritelty rakennusaloittain. Kaavan viitesuunnitelmaa on tarkennettu ehdotusvaiheessa, ja korttelialueet ovat muuttuneet.
8	Nylands förbund 16.1.2025	Nylands förbund anser att utvecklingen av området i huvudsak är förenlig med landskapsplanens mål. Målsättningen med planprojektet att öka den året-runt-baserade verksamheten i Nordcenterområdet för att stödja livskraften i Pojo centrum är god. Enligt Nylands förbund är det väsentligt att man i samband med planprojektet utvecklar och redovisar åtgärder för att möjliggöra hållbara trafikförbindelser i riktning mot Pojo centrum. Beskrivningen av landskapsplansituationen ska korrigeras i planbeskrivningen. Miljöministeriet fastställer inte längre landskapsplaner, utan de etapplandskapsplaner som ingår i helheten Uusimaa-planen har godkänts av landskapsfullmäktige 25.8.2020 och har genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023 vunnit laga kraft.	Antecknas för kännedom. I planförslagsskedet har möjligheten att skapa en smidigare gång- och cykelförbindelse i riktning mot Pojo tätort utretts. Två alternativa sträckningar har identifierats, och dessutom har den befintliga förbindelsen från Valsverksvägen söderut mot Billnäs och Karis konstaterats. Längs allén vid Åminne herrgårdsväg har en separat gångförbindelse lagts till i anslutning till körbanan för att betjäna trafiken mot Pojo, Billnäs och Karis. Enligt Raseborgs stad skulle en gångbro över Svartån samt upprustning av Åminnevägen möjliggöra att bussrutten flyttas till åns norra sida, vilket skulle hålla restiden rimlig och förbättra förbindelserna till det nya området. Staden konstaterar att kollektivtrafikplaneringen beaktar utvecklingen och tillväxten av nya bostadsområden. Ruttändringar kan således genomföras flexibelt. (Raseborgs stad 2026) Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med utlåtandet.
	Uudenmaan liitto 16.1.2025	Uudenmaan liitto näkee alueen kehittämisen pääpiirteissään maakuntakaavan tavoitteiden mukaisena. Kaavahankkeen tavoite lisätä Nordcenterin alueen ympärivuotista toimintaa Pohjan keskuksen elinvoiman tukemiseksi on hyvä.	Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotusvaiheessa on tutkittu sujuvamman kävelyn ja pyöräilyn yhteyden muodostamista Pohjan taajaman suuntaan ja tunnistettu kaksi

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Uudenmaanliiton mukaan on olennaista, että kaavahankkeen yhteydessä kehitetään ja esitetään keinoja kestävä liikuttamisen yhteyksien toteutumiselle Pohjan keskuksen suuntaan. Maakuntakaavatilanteen kuvaus tulee korjata kaavaselostukseen. Ympäristöministeriö ei enää vahvista maakuntakaavoja, vaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat 25.8.2020 ja ne ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaisiksi.	vaihtoehtoista linjausvaihtoehtoa sekä todettu Billnäsin ja Karjaan suuntaan oleva yhteys Valssaamontieltä etelään. Åminnen kartanon tien puukujanteen osuudelle on ajoradan yhteyteen lisätty erillinen jalankulkuyhteys palvelemaan Pohjaan, Billnäsiin ja Karjaalle suuntautuvaa yhteyttä. Raaseporin kaupungin mukaan kävelysilta Mustionjoen yli sekä Åminnentien kunnostaminen mahdollistaisi bussireitin siirtämisen joen pohjoispuolelle, mikä pitäisi ajomatkan kohtuullisena ja parantaisi yhteyksiä uudelle alueelle. Kaupunki toteaa, että joukkoliikennesuunnittelussa huomioidaan uusien asuinalueiden kehitys ja kasvu. Reittimuutokset ovat näin ollen joustavasti toteutettavissa. (Raaseporin kaupunki 2026) Kaavaselostusta on päivitetty lausunnon mukaan.
9	Trafikledsverket 20.12.2024	Trafikledsverket förutsätter att vid planläggning av områden i närheten av järnvägen ska eventuella olägenheter i form av buller, stomljud och vibrationer från tågtrafiken beaktas. Vid buller- och vibrationsbekämpning ska särskild uppmärksamhet fästas vid förebyggande av olägenheter redan när beslut fattas om placering av funktioner. I samband med planarbetet ska tillräckliga utredningar om spridningen av buller och vibrationer upprättas och, utifrån dessa, nödvändiga planbestämmelser införas för att förebygga olägenheter. När det gäller buller ska de riktvärden som anges i statsrådets beslut (993/1992) beaktas i planläggningen. Bullerkänslig markanvändning ska inte planläggas inom bullerområden utan tillräckliga utredningar och nödvändigt bullerskydd. Vibrationkänslig markanvändning ska inte anvisas inom vibrationskänsliga områden utan planbeteckning eller -bestämmelse som förutsätter vibrationsdämpande åtgärder. Trafikledsverket påminner om att principen för ansvarsfördelning vid buller-, stomljuds- och vibrationsbekämpning är att ansvaret ligger hos den aktör vars planerade åtgärder ger upphov till behovet av bekämpning. Trafikledsverket deltar således inte i eventuella	I planförslagsskedet har buller- och vibrationsutredningar utarbetats (Sitowise 2026). Enligt utredningen överskrider riktvärdena för buller endast på gårdsområdet vid fritidsbebyggelsen på Frälsebacken, där detaljplanen föreskriver krav på fasadens ljudnivåskillnad. Inom området för detaljplaneändringen har inga byggnader anvisats inom riskområden för trafikvibrationer. För Frälsebacken har en planbestämmelse lagts till om att en stomljudsutredning ska upprättas i samband med bygglovsskedet. Antecknas för kännedom.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		kostnader för buller-, stomljuds- eller vibrationsbekämpning som uppstår till följd av ny markanvändning.	
	Väylävirasto 20.12.2024	Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.	Ehdotusvaiheessa on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (Sitowise 2026). Selvityksen mukaan melutason ohjearvot ylittyvät vain Rälssinmäen lomarakennusten piha-alueella, jonne on asemakaavassa osoitettu julkisivun äänitasoero vaatimus. Asemakaavan muutosalueella ei ole osoitettu rakennuksia liikennetärinän riskialueille. Rälssinmäelle on lisätty kaavamääräys runkomeluselvityksen laatimisesta rakentamislupavaiheessa. Merkitään tiedoksi.
10	Caruna Oy 9.1.2025	Elförbrukningen inom området kommer att öka i och med byggandet enligt detaljplanen, och nya kabeldragningar samt två nya parktransformatorstationer behövs. Vi ber att 25 m² stora områden för de nya parktransformatorerna markeras på detaljplanekartan enligt de riktgivande placeringar som anges i bilaga 3. Inom planområdet finns dessutom fyra befintliga parktransformatorer, vilka Caruna ber att få markerade på plankartan med lämplig beteckning och förklaring. Vi ber att Caruna Oy:s planerade nya 110 kV kraftledning Karis–Tenala samt dess byggnadsbegränsningsområde, som omfattar hela ledningsområdets bredd, beaktas i planläggningen. För den planerade 110 kV kraftledningen Karis–Tenala ska ett ledningsområdesreservering anvisas i detaljplanen med en lämplig beteckning för "område reserverat för ledning". Det är	Parktransformatorerna har markerats på plankartan i enlighet med utlåtandet. Det ledningsområde som Caruna Oy redovisat i sina planer är beläget inom ett område som redan är detaljplanlagt (detaljplan godkänd 1993), där fritidsboende och permanent boende har anvisats. Inom området finns även en golfbana som är i bruk.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		ändamålsenligt att specificera ledningsområdet med beteckningen z = elledning. Områdets bredd bör motsvara hela ledningsområdets bredd. Vi vill dessutom påminna om att inga ovan- eller underjordiska byggnader eller konstruktioner får placeras inom ledningsområdet utan kraftledningens ägares tillstånd. För byggande inom eller i närheten av 110 kV kraftledningsområdet ska alltid ett separat korsningsutlåtande begäras av Caruna. Eventuella nödvändiga lednings- och transformatorflyttningar utförs av Caruna, och kostnaderna för flytten bärs av den som beställer åtgärden.	I utkastet till detaljplaneändring för området (2024) har bostäder, golfverksamhet och rekreationsanvändning anvisats inom och i närheten av den föreslagna kraftledningssträckningen. Med beaktande av ovanstående omständigheter anses den av Caruna föreslagna kraftledningssträckningen genom detaljplaneområdet inte vara genomförbar. Det föreslås att kraftledningen i stället dras söder om den nuvarande kraftledningen genom ett område med ekonomiskog. Antecknas för kännedom.
	Caruna Oy 9.1.2025	Alueen sähkönkulutus nousee asemakaavan mukaisen rakentamisen myötä ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja 2 kpl uusia puistomuuntamoita. Pyydämme, että asemakaavakarttaan merkitään 25 m2 määräalat uusille puistomuuntamoille liitteessä 3 esitettyihin ohjeellisiin sijainteihin. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee 4 kpl nykyisiä olemassa olevia puistomuuntamoita, jotka Caruna pyytää merkkamaan kaavakarttaan soveltuvalla merkinnällä ja selitteellä. Pyydämme, että kaavoituksessa huomioidaan Caruna Oy:n suunnittelema uusi Karjaa-Tenhola 110 kV voimajohto ja voimajohdon rakennusrajoitusalue, joka on koko johto-alueen leveys. Pyydämme, että asemakaavaan merkitään suunnitellulle Karjaa-Tenhola 110 kV voimajohdolle johto-aluevaraus soveltuvalla "Johtoa varten varattu alueen osa" – merkinnällä. Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys. Lisäksi haluamme muistuttaa, että johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. 110 kV voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Ca-	Puistomuuntamot merkitty kaavakartalle lausunnon mukaisesti. Caruna Oy:n suunnitelmissa esitetty johtoalue sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle (asemakaava hyväksytty 1993), johon on asemaakaavassa osoitettu vapaa-ajan asumista ja pysyvää asumista. Alueelle sijoittuu myös toiminnassa oleva golfkenttä. Alueelle sijoittuvan asemakaavamuutoksen luonnoksessa (vuodelta 2024) voimajohdon linjauksen alueelle ja läheisyyteen on esitetty vastaavasti asumista, golftoimintoja sekä virkistyskäyttöä. Em. seikoista johtuen Carunan esittämää voimajohtolinjausta asemakaava-alueen läpi ei katsota toteuttamiskelpoiseksi. Esitetään, että voimajohto kulkisi nykyisen voimajohdon eteläpuolitse talousmetsän alueella. Merkitään tiedoksi.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		runalta erillinen risteämälausunto. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta, ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.	
11	Raseborgs Vatten 5.2.2025 § 12	Planområdet är beläget utanför vattenverkets verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom en del av området finns för närvarande ett fungerande vattenandelslag, som är kund hos Raseborgs Vatten för vatten och avlopp. Om detaljplaneområdet inkluderas i Raseborgs Vattens verksamhetsområde, byggs ett ledningsnät i området och en fastighetsspecifik anslutningsavgift tas ut av fastigheterna. Det vattenandelslag som är verksamt i området kan, ur ett helhetsekonomiskt perspektiv, vara en bättre lösning. Om fastigheter utanför vattenverkets verksamhetsområde vill ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan Raseborgs Vatten ta ärendet till behandling. Om fastigheter utanför verksamhetsområdet inkluderas i området, sker utvidgningen på anslutarnas bekostnad. Direktionen föreslår i sitt utlåtande till stadens planläggningsnämnd att planområdet även fortsättningsvis ska ligga utanför vattenverkets verksamhetsområde för vatten och avlopp.	I planförslagsskedet har förhandlingar förts med Raseborgs Vatten och följande har konstaterats: - Markägaren ansvarar för byggandet av det nya vattenledningsnätet samt saneringen av det befintliga nätet. - Målsättningen är att området, efter att nätet färdigställts, ansluts till Raseborgs Vattens verksamhetsområde.
	Raaseporin Vesi 5.2.2025 § 12	Kaava-alue sijaitsee vesilaitoksen veden ja jäteveden toimialueen ulkopuolella. Osalla aluetta on nyt toimiva vesiosuuskunta, joka on Raaseporin Veden veden ja jäteveden asiakas. Jos asemakaava-alue sisällytetään Raaseporin Veden toimialueeseen, alueelle rakennetaan johtoverkko, ja kiinteistöiltä peritään kiinteistökohtainen liittymismaksu. Alueella toimiva vesiosuuskunta voi kokonaistaloudellisesti katsottuna olla parempi ratkaisu. Jos vesilaitoksen toimialueen ulkopuoliset kiinteistöt haluavat liittyä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon, Raaseporin Vesi voi ottaa asian käsiteltäväksi. Jos toimialueeseen liitetään toimialueen ulkopuolisia kiinteistöjä, Laajentaminen tapahtuu liittyjän kustannuksella. Johtokunta ehdottaa lausunnossaan kaupungin kaavoituslautakunnalle, että kaava-alue sijaitsee vesilaitoksen veden ja jäteveden toimialueen ulkopuolella.	Kaavaehdotusvaiheessa on käyty neuvotteluja Raaseporin Veden kanssa ja todettu seuraavaa: - Maanomistaja vastaa uuden vesijohtoverkoston rakentamisesta sekä vanhan verkoston saneerauksesta. - Tavoitteena on, että verkoston valmistuttua alue liitetään Raaseporin Veden toimialueeseen.
12	Sydspetsens miljöhälsa 7.1.2025	Det rekommenderas att restaurang-/klubbhuset med terrass och tillhörande evenemangsområde planeras och genomförs så att störande buller inte leds i riktning mot Pojoviken, eftersom ljud sprids lätt över vatten och kan upplevas störande för den omgivande bebyggelsen. Vattenförsörjning och dagvattenhantering samt buller och vibrationer från järnvägen ska beaktas i detaljplanen. Vid	Planeringen och placeringen av en eventuell terrass avgörs i byggprojekteringskedet.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		genomförandet av detaljplanen ska bestämmelserna i hälsoskydds- och livsmedelslagstiftningen beaktas, exempelvis i fråga om badstrand, buller och restaurangverksamhet.	Genomförandet av vattenförsörjningen inom området har avtalats med Raseborgs Vatten i samband med förhandlingarna om markanvändningsavtal. I planförslagsskedet har följande konstaterats: Markägaren ansvarar för byggandet av det nya vattenledningsnätet samt saneringen av det befintliga nätet. Målsättningen är att området, efter att nätet färdigställts, ansluts till Raseborgs Vattens verksamhetsområde. <i>(hu): Riktgivande del av området där det är tillåtet att bygga en fördröjnings-, infiltration- och/eller för rening avsedd naturlig konstruktion för hantering av dagvatten. Dagvattenruttens läge är riktgivande, förbindelsen är bindande.</i> <i>w-1: Riktgivande vattenområde som kan användas för behandling av områdets dagvatten.</i> De allmänna bestämmelserna har preciserats beträffande dagvattenhantering inom AO-, AP-, RA- och RM-kvartersområden. I planförslagsskedet har buller- och vibrationsutredningar utarbetats (Sitowise 2026). Enligt utredningen överskrider riktvärdena för buller endast på gårdsområdet vid fritidsbebyggelsen på Frälsebacken, där detaljplanen föreskriver krav på fasadens ljudnivåskillnad. Inom detaljplaneändringsområdet har inga byggnader anvisats inom riskområden för trafikvibrationer. För Frälsebacken har en planbestämmelse lagts till om att en stomljudsutredning ska upprättas i samband med bygglovsskedet. Markägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. I den fortsatta planeringen och genomförandet beaktas gällande lagar och förordningar.
	Eteläkärjen ympäristöterveys 7.1.2025	Suositellaan, että ravintola-/klubitalo, jolla on terassi ja siihen liittyvä tapahtuma-alue, suunnitellaan ja toteutetaan siten, ettei häiritsevää melua johdeta Pohjanpitäjänlahden suuntaan, sillä ääni leviää helposti vesistöä pitkin ja voi olla häiritsevää ympäröivälle asutukselle. Vesihuolto ja hulevesien hallinta sekä melu ja värinä rautatiestä tulee huomioida asemakaavassa. Asemakaavan toteuttamisessa tulee huomioida terveydensuojelu- ja elintarvikelainsäädäntö esimerkiksi uimarannan, melun ja ravintolan osalta.	Mahdollisen terrassin suunnittelu ja sijainti ratkaistaan rakennussuunnittelun vaiheessa. Vesihuollon toteuttaminen alueelle on sovittu Raaseporin Veden kanssa maankäyttösopimusneuvotteluissa. Kaavaehdotusvaiheessa on käyty neuvotteluja Raaseporin Veden kanssa ja todettu seuraavaa: Maanomistaja vastaa uuden vesijohtoverkoston rakentamisesta sekä vanhan verkoston saneerauksesta.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			Tavoitteena on, että verkoston valmistuttua alue liitetään Raaseporin Veden toimialueeseen. (hu): Ohjeellinen hulevesien viivytykselle tai johtamiselle varattava alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varatun luonnonmukaisen hallintarakenteen. Hulevesireitin sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. w-1: Ohjeellinen vesialue, jota voidaan käyttää alueellisten hulevesien käsittelyyn. Yleisiä määräyksiä on tarkennettu koskien AO-, AP-, RA- ja RM-korttelialueiden hulevesienhallintaa. Ehdotusvaiheessa on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (Sitowise 2026). Selvityksen mukaan melutason ohjeavrot ylittyvät vain Rälssinmäen lomarakennusten piha-alueella, jonne on asemakaavassa osoitettu julkisivun äänitasoero vaatimus. Asemakaavan muutosalueella ei ole osoitettu rakennuksia liikennetärinän riskialueille. Rälssinmälle on lisätty kaavamääräys runkomeluselvityksen laatimisesta rakentamislupavaiheessa. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa maanomistaja. Jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa huomioidaan voimassa olevat lait ja asetukset.
13	Pojo kyrkoby byförening rf 16.1.2025	Den nya bostadsområdets biltrafik kommer främst att riktas mot Karis och i mindre grad mot Pojo. För Pojo områdescentrums del blir planerna för gång- och cykeltrafik särskilt betydelsefulla. Föreningen betonar vikten av god cykelkoppling från Åminne till Pojo och Fiskars. Den nuvarande gång- och cykelförbindelsen kan inte anses utgöra ett verkligt alternativ för trafiken mellan Pojo centrum och Åminne. Av de presenterade alternativen anses den bästa sträckningen för gång- och cykeltrafik vara den som går via järnvägstunneln som färdigställdes 1964 (alternativ VE2). Tunnelalternativet skulle ha positiva effekter för utvecklingen av cykelturismen i regionen. Byaföreningen ber att både invånarna i Åminneforsområdet och säkerhetsaspekterna beaktas, särskilt vid planeringen för den framtida ökande trafiken. Åminnevägen är redan i nuläget livligt trafikerad och vägen är ställvis i dåligt skick.	Detaljplaneområdets tillgänglighet med hållbara färd sätt från Pojo tätort är ett centralt mål för detaljplanen. I samband med planarbetet har två alternativa gång- och cykelrutter mellan Pojo tätort och Åminne utretts. Det alternativ som ska genomföras avgörs i den fortsatta planeringen. I planarbetet har även områdets anslutning till det omgivande landsvägsnätet granskats och de åtgärder som krävs för att skapa en trafikförbindelse på samlargatunivå identifierats. Trafikkonsekvenserna har bedömts utifrån den mängd biltrafik som planen genererar. Den

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			trafikökning som detaljplanen medför är relativt liten i förhållande till nuvarande trafikmängder i området.
	Pohjan kirkonkylän kyläyhdistys ry 16.1.2025	Uuden asuinalueen autoliikenne ohjautuu Karjaalle eikä niinkään Pohjaan. Pohjan aluekeskuksen kannalta merkittäväksi muodostuu kevyen liikenteen suunnitelmat. Yhdistys painottaa kytkeytyvyyttä pyöräilyn avulla Åminnesta Pohjaan ja Fiskarsiin. Nykyisen kevyenliikenteen yhteyttä ei voida pitää todellisena vaihtoehtona Pohjan keskusten ja Åminnen väliseen liikenteeseen. Esitetyistä vaihtoehtoista paras kevyenliikenteen linjaus kulkisi vuonna 1964 valmistuneen rautatietunnelin kautta (vaihtoehto VE2). Tunnelivaihtoehdolla olisi myönteisiä vaikutuksia pyörämatkailun edistämiseen seudulla. Kyläyhdistys pyytää ottamaan huomioon sekä Åminneforsin alueen asukkaat että turvallisuuden erityisesti suunniteltaessa tulevan kasvavan liikenteen tarpeita. Åminnentie on jo nyt vilkasliikenteinen ja tie on paikoin huonossa kunnossa.	Asemakaava-alueen saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla Pohjan taajaman suunnasta on keskeinen asemakaavalle asetettu tavoite. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu kahta vaihtoehtoista kävelyn ja pyöräliikenteen reittivaihtoehtoa Pohjan taajaman ja Åminnen välillä. Toteutettava vaihtoehto ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu alueen kytkeytymistä ympäröivään maantieverkkoon ja tunnistettu toimenpiteet, joita kokoojakatutasoisen liikenneyhteyden muodostaminen edellyttää. Liikennevaikutuksia on arvioitu kaavan synnyttämän autoliikenteen määrän pohjalta. Asemakaavan synnyttämän liikenteen lisäys on suhteellisen vähäinen verrattuna alueen nykytilan liikennemääriin.

ANMÄRKNINGAR / HUOMATUKSIA

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
1		Trafiken till områdets västra del kommer att tiodubblas, vilket medför en betydande ökning av bullret och intrång i vårt hems privatliv. 1. Vi motsätter oss de interna väg- och infrastrukturlösningarna inom området, eftersom de medför ekonomiska konsekvenser samt problem som påverkar livskvalitet och luftkvalitet. 2. Trafiken bör i stället ledas runt golfbanan via Sjösång. De interna vägarna bör begränsas enbart till användning med golfbilar. Liikenne alueen länsiosaan kymmenkertaistuu, mikä aiheuttaa merkittävää melun lisääntymistä ja tunkeutumista kotimme yksityisyyteen.	Trafikmängderna ökar i och med att planen genomförs, men bedöms även fortsättningsvis vara måttliga. Enligt den upprättade bullerutredningen överskrider bullernivåerna vid kvartersområdena längs Åminne herrgårdsväg inte de riktvärden för dag- eller nattbuller som fastställts genom statsrådets beslut med de föreslagna trafikmängderna. (Inom bostadsområden får den A-vägda ekvivalenta ljudnivån utomhus (LAeq) inte överstiga riktvärdet 55 dB dagtid (kl. 7–22) och 50 dB nattetid (kl. 22–7). För nya områden är riktvärdet för nattbuller 45 dB. Utanför tätortsområden är motsvarande riktvärden för fritidsboende 45 dB dagtid och 40 dB nattetid.) Gatunätet har planerats så att trafikökningen inte oskäligt belastar det befintliga gatunätet. 1. Den gatubredd för Åminne herrgårdsväg som föreslagits i detaljplaneutkastet är densamma och på vissa ställen smalare än i den gällande planen vid Bungalowbacken. Utvecklingen av det nuvarande gatunätet kommer att förbättra trafiksäkerheten i området, särskilt ur fotgängarens perspektiv. Trafikmängderna ökar i och med planens genomförande men förblir måttliga. 2. Möjligheten att leda trafiken söderifrån har utretts i planförslagsskedet. Till följd av förhandlingar med NTM-centralen konstaterades att det inte finns behov av att genomföra en sydlig vägförbindelse. Det är inte möjligt att reservera de interna vägarna enbart för golfbilar, eftersom de är detaljplanlagda gator som även betjänar befintliga fastigheter samt servicefordon såsom avfallsbilar och räddningsfordon. I planförslagsskedet har en del av Åminne herrgårdsväg anvisats som gårdsgata, där biltrafiken sker på de gåendes villkor och trafikmiljön utformas för att stödja exempelvis efterlevnad av hastighetsbegränsningar och minska genomfartstrafik till Råbackaområdet. Liikennemäärät kasvavat kaavan toteutumisen myötä nykyisestä, mutta tulevat jatkossakin pysymään maltillisina. Laaditun meluselvityksen perusteella melutasot Äminnen kartanon tien viereisillä korttelialueilla eivät esitettyjen liikennemäärien johdosta ylitä valtioneuvoston päätöksellä annettuja ohjearvoja yö- tai päivämelun osalta. (Asuinalueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo 45 dB. Taajama-alueiden ulkopuolella loma-asumisen alueilla vastaavat luvut ovat päiväohjearvo 45 dB ja yöohjearvo 40 dB.) Katuverkko on suunniteltu siten, ettei liikennemäärän kasvu kuormita liiallisesti nykyistä katuverkkoa.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		1. Vastustamme alueen sisäisiä tie- ja infrastrukturuunnitelmia, koska ne aiheuttavat taloudellisia ja elämän- ja ilmanlaatuun liittyviä ongelmia. 2. Liikenne ohjattaisiin golfkentän ympäri Sjösången kautta. Sisäiset tiet tulisi rajoittaa vain golfkärrien käyttöön.	1. Asemakaavaluonnoksessa esitetty Åminnen Kartanon tien katualueen leveys on sama ja paikoin kapeampi kuin voimassa olemassa kaavassa Bungalowmäen kohdalla. Nykyisen katuverkon kehittäminen tulee parantamaan alueella liikkumisen turvallisuutta, erityisesti jalankulkijan näkökulmasta. Liikennemäärät kasvavat kaavan toteutumisen myötä nykyisestä, mutta tulevat jatkossakin pysymään maltillisina. 2. Liikenteen ohjaamista etelästä on tutkittu kaavaehdotusvaiheessa. ELY:n kanssa käydyn neuvottelun tuloksena todettiin, ettei eteläisen tieyhteyden toteuttamiselle ole tarvetta. Sisäisiä teitä ei ole mahdollista osoittaa ainoastaan golfautojen käyttöön, sillä ne ovat asemakaavoitettuja katuja, jotka palvelevat myös mm. nykyisiä kiinteistöjä sekä alueella liikkuvia huoltoajoneuvoja, kuten jäteautoja ja pelastuskalustoa. Ehdotusvaiheessa osuus Åminnen kartanon tiestä on osoitettu hidaskaduksi, jolla autoliikenne liikkuu jalankulun ehdoilla ja liikennenympäristö muotoillaan tukemaan esimerkiksi nopeusrajoituksen noudattamista ja vähentämään läpiajoa Råbackan alueelle.
2		Konsulten planerar ett stadsmässigt område, trots att det i verkligheten är fråga om ett fritidsområde. Konsulten har inte på något sätt varit i kontakt med ägarna till småhusen i området i planläggningsfrågor. Förändringen av golfbanan skulle minska banans attraktionskraft och antalet gästspelare. Andra spelare har inte hörts, endast golfbolaget. Den ökade trafikmängden skulle öka risken för farliga situationer och otrygghet på golfbanan och vid förflyttningar. Den planerade trafiken	I detaljplanen föreslås att området kompletteras med både fritids- och permanentbostäder samt med funktioner som mångsidiggör fritidsanvändningen och stöder den befintliga verksamheten. Den bärande idén har varit att bevara områdets naturpräglade karaktär och de långa utblickarna mot havet, naturen och grönområdena. Hänsyn har tagits till djurens rörelse i området. Den anvisade bebyggelsen är låg och småskalig och har noggrant anpassats med beaktande av natur-, landskaps- och kulturmiljövården. Endast cirka 18 % av hela planområdets yta utgörs av bebyggda kvartersområden. Under planprocessen har flera samråds- och informationsmöten ordnats/ordnas (möten för golfbolagets delägare samt öppna informationsmöten i utkast- och förslagsskedet) i enlighet med lagen om områdesanvändning. Referensplanutkast har varit framlagda vid bolags- och bolagsstämmor samt vid samrådstillfällen under åren 2023–2026. Spelarna har då haft möjlighet att ge respons på de presenterade planerna. Under tiden då planutkastet var framlagt ordnades dessutom ett öppet informationsmöte i november 2024. Det material som presenterades har distribuerats till delägarna i samband med aktieägarbrev. Växelvekan har genomförts i enlighet med lagen om områdesanvändning. I planbeskrivningen har följande tillägg gjorts: <i>I gatuplaneringsskedet ska särskild uppmärksamhet fästas vid säkerheten i korsningspunkter. Havsvindsvägen är en återvändsgata som omges av kraftiga</i>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		via Åminne herrgårdsväg bör inte genomföras. Varför kan trafiken inte ledas via Havsvindsvägen? Trafik- och bilantalet har enligt vår uppfattning underskattats i planen.	terrängformationer. En anslutning via denna väg har utretts men konstaterats omöjlig med hänsyn till höjdförhållandena, golfbanans utrymmesbehov samt de boendes gårdsområden. I samband med planläggningen har en uppskattning av trafikmängderna efter fullt genomförande av planen tagits fram. Bedömningen baseras på den nationella handboken för trafikallsträng. Trafikprognosen grundar sig på de olika områdenas våningsyta och respektive funktions trafikallsträng. - Vid beräkningen har antagits att all småhusbebyggelse utgör permanentboende (vilket ger en högre trafikmängd). - Dygnstrafikmängden beskriver en genomsnittlig situation under högsäsong (golfssäsong). Golfbilstrafik har inte inkluderats i trafikmängderna för det allmänna gatunätet, eftersom: - En golfbil är i regel inte registrerad för vägtrafik och är inte konstruerad som ett lätt elfordon ($v_{max} > 25$ km/h, bredd över 0,8 m). - En golfbil är avsedd för terrängbruk och dess användning på väg regleras av 157 § i vägtrafiklagen. Den får korsa väg eller tillfälligt köra på väg exempelvis till parkerings- eller tankningsplats för golfbilar. - Med väg avses i vägtrafiklagen landsväg, gata, enskild väg, snöskoterled eller annat område avsett för allmän trafik eller allmänt använt för trafik. Inom Nordcenterområdet finns en pool med flera tiotals golfbilar för uthyrning till kunder, och därtill har fastighetsägare egna golfbilar. Efter genomförandet av detaljplanen kan det totala antalet golfbilar i området vara betydande och deras trafikarbete under spelsäsongen uppgå till hundratals resor per dygn. Dessa omvandlas dock inte direkt till trafikmängder på områdets gatunät, utan utgör intern terrängtrafik inom området.
		Konsultti suunnittelee alueelle kaupunkimaista kaavaa, kun todellisuudessa kyseessä on vapaa-ajan alue. Konsultti ei ole ollut millään lailla yhteydessä alueen pientalojen omistajiin kaavoitusasioissa.	Asemakaavassa aluetta on esitetty täydennettäväksi vapaa-ajan sekä pysyvällä asunnoilla sekä esitetty alueelle vapaa-ajan käyttöä monipuolisia toimintoja tukemaan ja täydentämään olevaa toimintaa. Johtava ajatus on ollut säilyttää alueen luonnonläheinen luonne ja pitkät näkymät merelle, luontoon ja viheralueille. Alueella on pyritty

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Golfkenttämuutos pienentäisi kenttien houkuttelevuutta ja vieraspelaajien määrää. Ei ole kuultu muita pelaajia, vain golfyhtiötä. Lisääntynyt liikennemäärä lisäisi vaaratilanteita ja turvattomuutta golfkentällä ja siirtymillä. Åminnen kartanon tien kautta suunniteltu kulku on jätettävä toteutumatta. Miksi liikenne ei menisi Merituulentien kautta? Liikenteen ja autojen määrät on arvioitu suunnitelmassa alakanttiin.	huomioimaan eläinten liikkuminen. Alueelle osoitettu rakentaminen on matalaa ja pienipiirteistä ja se on sovitettu huolella alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Koko kaava-alueen pinta-alasta ainoastaan noin 18 % on rakennettua korttelialuetta. Kaavaprosessin aikana on järjestetty / järjestetään useita vuorovaikutustilaisuuksia (golfyhtiön osakkaiden tilaisuudet, luonnosvaiheen sekä ehdotusvaiheen avoimet yleisötilaisuudet) Alueidenkäyttölain mukaisesti. Viitesuunnitelmaluonnokset ovat olleet nähtävillä yhtiö- ja osakaskokouksissa sekä vuorovaikutustilaisuuksissa vuosien 2023-26 aikana. Tällöin pelaajille on annettu mahdollisuus antaa palautetta esitetyistä suunnitelmista. Lisäksi kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana on järjestetty kaikille avoin yleisötilaisuus marraskuussa 2024. Esillä ollut materiaali on toimitettu osakastiedotteen yhteydessä osakkaille. Vuorovaikutus on järjestetty Alueidenkäyttölain mukaisesti. Selostukseen on lisätty: <i>Katusuunnitteluvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomioita risteämiskohtien turvallisuuteen.</i> Merituulentie on päättävä katu, jota reunustavat voimakkaat maastonmuodot. Yhteyttä sen kautta on tutkittu, mutta todettu mahdottomaksi huomioiden alueen korkeussuhteet, golfkentän tilantarpeet sekä asukkaiden piha-alueet. Alueelle on kaavoituksen yhteydessä laadittu arvio liikennemääristä kaavan toteuduttua täysimääräisesti. Arvio perustuu matkatuotoskäsikirjaan, joka on valtakunnallinen ohje. Liikenne-ennuste perustuu erillisten alueiden kerrosneliöihin ja eri toimintojen matkatuotokseen. - Liikennetuotoksen laskemisessa on käytetty oletusta, että kaikki pientaloasuminen on pysyvää asutusta (tuottaa suuremman liikennemäärän) - Vuorokausiliikennemäärä kuvaa keskimääräistä ruuhka-ajankohtaa (golfkausi) Golfautoliikennettä ei ole huomioitu yleiselle liikenteelle tarkoitettujen katujen liikennemäärissä, sillä: - Golfauto on tyypillisesti tieliikennekäyttöön rekisteröimätön, mutta kuitenkin rakenteellisesti kevyeksi sähköajoneuvoksi soveltumaton ($v_{max} > 25 \text{ km/h}$, leveys yli 0,8 m). - Golfauto on maastossa käytettäväksi tarkoitettu laite, jonka käyttöä tiellä ohjaa tieliikennelain 157 §. Sillä saa ylittää tien tai

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
			tilapäisesti ajaa tiellä esimerkiksi golfauton säilytykseen tarkoitettulle pysäköintialueelle tai tankkauspaikalle. • Tieliikennelaisissa tiellä tarkoitetaan maantietä, katuja, yksityistä tietä, moottorikelkkailureittiä tai muuta yleiselle liikenteelle tarkoitettua taikka yleisesti liikenteeseen käytettyä aluetta. Nordcenterin alueella on useiden kymmenien asiakkaille vuokrattavien golfautojen pooli ja lisäksi kiinteistöjen omistajilla on omia golfautoja. Asemakaavan toteuduttua golfautojen kokonaismäärä alueella saattaa olla huomattava ja näiden liikennesuorite pelikaudella satoja matkoja vuorokaudessa, jotka eivät kuitenkaan suoraan muunnu alueen katuverkon liikennemääräksi, vaan on alueen sisäistä maastoliikennettä.
3		Detaljplaneområdet omfattar flera delområden som genomförs vid olika tidpunkter. Man hade kunnat upprätta en planstomme utan att söka laga kraft och därefter planlägga området i etapper genom separata detaljplaner. Planutkastet avviker från delgeneralplanen och landskapsplanen. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen ska områden planeras i anslutning till goda kollektivtrafikförbindelser. Detta kunde ha behandlats i planbeskrivningen med konstaterandet att målsättningen inte är direkt tillämplig på detta område, som i praktiken är helt beroende av biltrafik. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid ordnandet av biltrafiken. Den föreslagna lösningen för placering av service leder till att alla byggnader som betjänar golfverksamheten måste rivas eller förnyas. Lösningen är inte hållbar; dimensioneringen och placeringen av funktionerna bör omprövas.	I inledningsskedet av projektet fördes diskussioner med Raseborgs stad om genomförandet av planprocessen. Då överenskomms att ett detaljplaneutkast som omfattar hela området skulle utarbetas, där områdets nätverk (trafik, vattenförsörjning, rekreation) löses som en helhet. Därefter har man avtalat att olika delar av området vid behov kan framskrida i olika takt till planförslagsskede och godkännande. Det detaljplaneutkast som godkänts av planläggningsnämnden fungerar då som en så kallad planstomme för hela områdets fortsatta planläggning. Enligt lagen om områdesanvändning ska, om en detaljplan upprättas för ett område utan rättsverkande generalplan, även generalplanens innehållskrav beaktas i tillämpliga delar. Den gällande generalplanen har utarbetats med rättsverkningar, men anses vara föråldrad. I planförslagsskedet har den översiktliga granskningen i planbeskrivningen kompletterats. Landskapsplanens bestämmelser har beaktats i detaljplanen. Frågan om kollektivtrafik har diskuterats med staden, och i takt med att invånarantalet och verksamheterna ökar utreds möjligheterna att förbättra kollektivtrafikens servicenivå i området. Området ingår i Raseborgs utvecklingszon enligt stadens markanvändningsutvecklingsbild och är därmed centralt beläget ur stadens perspektiv. Enligt Raseborgs stad beaktas utvecklingen och tillväxten av nya bostadsområden i kollektivtrafikplaneringen, och ruttändringar kan genomföras flexibelt. Det befintliga byggnadsbeståndet i området motsvarar inte fullt ut dagens eller framtidens funktionella behov. Planen är möjliggörande och kan genomföras etappvis över en längre tidsperiod i takt med aktuella och framtida behov.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Den nya användning som föreslås för herrgårdsbyggnaden är inte godtagbar. Herrgården bör i sin helhet bevaras för golfdelägarnas bruk. Beskrivningen av den kommunaltekniska lösningen i bilagematerialet är bristfällig. Planen för kommunaltekniken i Råbackaområdet saknas helt. I detaljplanen bör en heltäckande lösning för kommunaltekniken presenteras, som betjänar alla delområden och inkluderar en granskning av genomförande och kostnadsfördelning. Områdets gatunät klarar inte den nya markanvändningen. Planen redovisar inte hur och av vem upprustningen ska genomföras. Trafiken till och från Råbacka och övrig markanvändning bör ledas via Sjösängsvägen. Den planerade bostadsbebyggelsen vid banans så kallade signaturehåll 4, 5 och 6 bör slopas. Utsikterna och naturupplevelsen är unika i Finland. Planläggningen bör även beakta en mer långsiktig utveckling. I områdets utkant växer Åminne Miljö, och det är möjligt att utvecklingen fortsätter därifrån. I tidigare visionsplaner (Sitowise) har en ringväg presenterats som en följd av denna	För herrgården har en alternativ användning utretts och föreslagits, eftersom en stor del av lokalerna konstaterats vara underutnyttjade. Även köksverksamheten i nuvarande lokaler har visat sig vara utmanande och otillräcklig. Byggnadens nuvarande användning står inte i rimlig proportion till underhållskostnaderna. I planmaterialet redovisas principerna för kommunaltekniska lösningar. I planförslagsskedet har materialet kompletterats i fråga om kommunalteknik. Efter att planförslaget varit framlagt och i samband med upprättandet av markanvändningsavtal avtalas om kostnadsfördelningen mellan Raseborgs stad och markägarna. Det är ändamålsenligt att inleda mer detaljerad projektering av kommunaltekniken först när planen har vunnit laga kraft, då mer exakta kostnadsuppgifter kan tas fram i samband med byggprojektering. Gatunätet inom området är bristfälligt även med tanke på genomförandet av den gällande detaljplanen, exempelvis saknas separata gångbanor längs Åminne herrgårdsväg. Gatunätet utvecklas med beaktande av nuvarande och framtida markanvändning. I planförslagsskedet och i markanvändningsförhandlingarna avtalas om kostnadsfördelningen för förbättringar av gatunätet mellan Raseborgs stad och markägarna. Uppdaterad information om utvecklingen av gatunätet har kompletterats i planförslagets material. En sydlig gatuförbindelse till Nordcenterområdet samt gatunätet i Råbackaområdet har granskats i förslagsskedet. NTM-centralen konstaterade vid förhandling att det inte finns behov av att genomföra en sydlig vägförbindelse. Fream-banan är för närvarande sparsamt använd och upplevs allmänt som fysiskt krävande. Genom att satsa på spelbarheten möjliggörs en ökning av antalet spelare och en bredare målgrupp. Genom att anvisa attraktiva nya byggplatser inom golfbolagets område i Estböle stöds utvecklingen av Nordcenterområdets livskraft och möjliggörs bevarande och utveckling av områdets service. Utsikterna från Fream-banan och dess karaktär bevaras. En ringväg har presenterats i Nordcenters utvecklingsbild (Sito Oy 2014). Söder om Åminne Miljö pågår ett detaljplaneprojekt, men Raseborgs stad driver inte planering eller planläggning av ringvägen.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		markanvändningsutveckling. Denna utvecklingsmöjlighet bör beaktas i samtliga planlösningar.	
		Asemakaava-alue käsittää monia eri aikaan toteutettavia alueita. Olisi voitu laatia ensin kaavarunko, jolle ei olisi haettu lainvoimaa ja kaavoittaa sitten osissa asemakaavat.	Hankkeen alussa Raaseporin kaupungin kanssa käytiin keskustelu kaavaprosessin läpiviennistä, jolloin sovittiin, että alueelle laaditaan koko alueen kattava asemakaavaluonnos, jossa ratkaistaan alueen verkostot (liikenne, vesihuolto, virkistys). Tämän jälkeen on sovittu, että alueen eri osat voivat tarvittaessa edetä eriaikaisesti asemakaavan ehdotusvaiheeseen ja hyväksymiskäsittelyyn. Kaavoituslautakunnan hyväksymä asemakaavaluonnos toimii tällöin ns. kaavarunkona koko alueen kaavoitukselle.
		Kaavaluonnos poikkeaa osayleiskaavasta ja maakuntakaavasta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueet tulee suunnitella hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Selostuksessa olisi voinut käsitellä tätä ja todeta, ettei määräys sovellu kyseiseen alueeseen, joka on täysin autoliikenteen varassa. Autoliikenteen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.	Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Voimassa oleva yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, mutta sen katsotaan olevan vanhentunut. Kaavaehdotusvaiheessa selostuksen yleiskaavallista tarkastelua on täydennetty. Asemakaavassa on huomioitu maakuntakaavamääräykset. Joukkoliikenteen järjestämisestä on keskusteltu kaupungin kanssa, ja kun alueen asukasmäärä ja toiminnot lisääntyvät, selvitetään mahdollisuuksia joukkoliikenteen palvelutason parantamiseen alueella. Alue on osa Raaseporin maankäytön kehityskuvan kehittämisvyöhykettä, ja siten sijainniltaan keskeinen Raaseporin kaupungin näkökulmasta. Raaseporin kaupungin mukaan joukkoliikennesuunnittelussa huomioidaan uusien asuinalueiden kehitys ja kasvu, ja reittimuutokset ovat näin ollen joustavasti toteutettavissa.
		Esitetty palvelujen sijoittamisen ratkaisu johtaa siihen, että kaikki golftoimintaa palvelevat rakennukset puretaan tai joudutaan uudistamaan. Ratkaisu ei ole kestävä, vaan toimintojen mitoitusta ja sijoittamista tulee tarkastella.	Alueen nykyinen rakennuskanta ei pysty täysin vastaamaan toiminnallisuudeltaan nykyisiin tai tuleviin tarpeisiin. Kaava on mahdollistava, ja sen toteuttaminen voidaan toteuttaa pitkällä aikavälillä vaiheittain vastaamaan sen hetkistä tai tulevaa tarvetta.
		Kaavassa esitetty uusi käyttötarkoitus kartanorakennukselle ei ole hyväksyttävä. Kartano tulee säilyttää kokonaisuudessaan golfosakkaiden käytössä.	Kartanolle on tutkittu ja esitetty korvaavaa käyttötarkoitusta, sillä suurin osa sen tiloista on todettu olevan vajaakäytöllä, myös keittiön toiminta nykyisissä tiloissa on osoittautunut haasteelliseksi ja toimimattomaksi. Rakennuksen nykyinen käyttö ei ole riittävässä suhteessa ylläpidosta aiheutuviin kustannuksiin.
		Kunnallistekniikan ratkaisun kuvaus liiteaineistossa on puutteellinen. Råbackan alueen kunnallistekniikan suunnitelma puuttuu kokonaan. Alueen kunnallistekniikasta tulee kaavassa esittää kokonainen,	Asemakaava-aineistossa esitetään kunnallistekniikan ratkaisun periaatteet. Kaavaehdotusvaiheessa kaava-aineistoa on täydennetty kunnallistekniikan osalta. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttösopimusta laadittaessa sovitaan kustannusten

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		kaikkia alueita palveleva suunnitelma sisältäen myös toteutus- ja kustannusjakotarkastelun. Alueen katuverkko ei kestä uutta maankäyttöä. Kaavassa ei ole esitetty ratkaisua, miten ja kenen toimesta kunnostaminen tapahtuu. Råbackan ja muun maankäytön liikenne on ohjattava Sjösängintielle. Kentän signature väylille 4, 5 ja 6 suunnitellusta asuntoalueesta on luovuttava. Näköalat ja luontokokemus ainutlaatuisia Suomessa. Kaavoituksessa tulee varautua myös vielä pidemmän ajan kehitykseen. Alueen reunalla Åminne Miljööen alue kasvaa ja on mahdollista, että kehitys jatkuu vielä siitakin. Aiemmissa Visiosuunnitelmissa (Sitowise) on esitetty tämän maankäyttökehityksen myötä syntyvä Kehätie. Kehittämismahdollisuus on otettava huomioon kaikissa kaavasuunnitelmissa.	jakautumisesta Raaseporin kaupungin ja alueen maanomistajien kesken. Kunnallistekniikan järjestämiseen tähtäävä tarkempi suunnittelu on järkevää aloittaa vasta kaavan saatua lainvoiman. Tarkemman rakennussuunnittelun myötä kustannuksista on saatavissa tarkkaa tietoa. Alueen katuverkko on voimassa olevan asemakaavankin toteutumista ajatellen puutteellinen ja esimerkiksi Åminnen kartanon tieltä puuttuvat erilliset jalkakäytävät. Katuverkkoa kehitetään alueen nykyinen ja kehittyvä maankäyttö huomioiden. Kaavaehdotusvaiheessa ja maankäyttöneuvotteluissa sovitaan katuverkon parantamisen aiheuttamien kustannusten jakautumisesta Raaseporin kaupungin ja alueen maanomistajien kesken. Kaavaehdotusaineistoon on täydennetty ajantasaiset tiedot katuverkon kehittämisen osalta. Nordcenterin alueelle etelästä johtavaa katuyhteyttä sekä Råbackan alueen katuverkkoa on tarkasteltu ehdotusvaiheessa. ELY totesi käydyssä neuvottelussa, ettei eteläisen tieyhteyden toteuttamiselle ole tarvetta. Fream-kenttä on tällä hetkellä vähällä käytöllä ja koetaan yleisesti fyysisesti raskaaksi. Panostamalla kentän pelattavuuteen, mahdollistetaan pelaajamäärien kasvattaminen palvelemaan laajempaa pelaajajoukkoa. Osoittamalla golfyhtiön alueelle Estböleen houkuttelevia uusia rakennuspaikkoja tuetaan Nordcenterin alueen elinvoiman kehittymistä ja mahdollistetaan alueen palveluiden säilyminen ja kehittyminen. Fream-kentältä avautuvat näkymät ja kentän luonne säilyvät. Kehätie on esitetty Nordcenterin kehityskuvassa (Sito Oy 2014). Åminne Miljööen eteläpuolella on käynnissä asemakaavahanke, mutta Raaseporin kaupunki ei ole edistämässä Kehätien suunnittelua tai kaavoitusta.
4	Bostads Ab Pojo Grönkulla Asunto Oy	Vår bostadsaktiebolags styrelse anser med hänvisning till den ökande trafiken att trafiknätet bör utvecklas, särskilt med avseende på säkerheten för gång- och cykeltrafik vid infarten till Nordcenterområdet. Alternativt bör trafiken till de nya	I detaljplaneutkastet har gaturummet dimensionerats så att en separat gångbana kan anordnas och cykling leds till körbanan. För att förbättra trafiksäkerheten föreslås i den fortsatta planeringen upphöjda övergångsställen eller motsvarande hastighetsdämpande åtgärder på

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		bostadsområdena styras via den södra förbindelsen, i enlighet med vad som presenterats i trafiknätsutredningen. Även i fråga om andra motionsformer bör områdesreserveringar finnas för att komplettera serviceutbudet (området för padel- och tennisbanor har i planförslaget markerats som parkeringsområde). Beteckningen VU-1 kan eventuellt möjliggöra andra idrottsformer, men i planbestämmelsen anges att "området är reserverat för ett privat golfcenter". Asunto-osakeyhtiömme hallitus katsoo lisääntyvän liikenteen vuoksi, että liikenneverkkoa on kehitettävä. Nordcenterin alueen sisääntuloväylällä erityisesti kevyenliikenteen turvallisuuden osalta ja/tai että liikenne uusille asuinalueille olisi syytä ohjata eteläistä reittiä kuten liikenneverkkoselvityksessä on esitetty. Myös muiden liikuntamuotojen osalta olisi syytä olla aluevarauksia täydentämässä palveluita (padel- ja tenniskenttäalue on merkitty pysäköintialueeksi kaavaehdotuksessa). VU-1 saattaa mahdollistaa muut urheilumuodot, mutta kaavamerkinnässä "alue on varattu yksityistä golfkeskusta varten".	Åminne herrgårdsväg. Därtill har en cirka 500 meter lång sträcka mellan Råsumästarvägen och Carl Tollins backe anvisats som gårdsgata/byväg (lågtrafikerad gata). Efter förhandlingar med NTM-centralen konstaterades att det inte finns behov av att genomföra en sydlig vägförbindelse. Ett mål med detaljplanen har varit att mångsidiggöra områdets motionsverksamhet. Planbeteckningen VU-1 möjliggör detta utöver golfcentrets verksamheter. Utrymmesreserveringar för utvidgade padel- och tennisFunctioner har anvisats till Frälsebacken (nuvarande serviceområde). Förutom padel och tennis möjliggör detaljplanen även uppförandet av en multifunktionshall för inomhusidrott samt bevarande och utveckling av gym- och golfsimulatorverksamhet i området. Asemakaavaluonnoksessa katutila on mitoitettu mahdollistamaan erillinen jalankulkuväylä ja pyöräily ohjataan ajoradalle. Liikenneturvallisuuden lisäämiseksi Åminnen kartanon tielle esitetään jatkosuunnittelussa korotettuja suojatieratkaisuja vai vastaavia liikennettä hidastavia ratkaisuja. Lisäksi noin 500 m osuudelle välille (Råsumestartie ja Carl Tollinmäki) on esitetty hidaskatu/ kylätie. ELY:n kanssa käydyn neuvottelun tuloksena todettiin, ettei eteläisen tieyhteyden toteuttamiselle ole tarvetta. Asemakaavan tavoitteena on ollut alueen liikuntatoimintojen monipuolistaminen, kaavamerkintä VU-1 mahdollistaa tämän golfkeskuksen toimintojen ohella. Nykyistä laajempien padel- ja tennistoimintojen tilavaraukset on osoitettu Rälssinmäelle (nyk. huollon alue). Padelin ja tenniksen lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan sisäliikuntakäytön mahdollistavan monitoimihallin toteuttaminen sekä kuntosali- ja golfsimulaattoripalveluiden säilyminen/kehittyminen alueella.
5		Med hänvisning till likabehandlingsprincipen och behovet bör även Meri Villor enligt detaljplanen ges möjligheten att bygga biltak. Pontos Oy tillhör samma förvaltningshelhet och har en planbeteckning som tillåter biltak. Avsikten är att, om en tillåtande planbestämmelse införs genom planändringen, upprätta enhetliga planer för placering och utformning.	Den aktuella fastigheten har genom ett avtal om besittningsdelning uppdelats i flera besittningsområden. Det har inte ansetts möjligt att ändra nuläget för de redan bebyggda besittningsområdena genom detaljplanen, eftersom en sådan ändring saknar godkännande från fastighetens olika besittningsområden.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Yhdenmukaisuusperiaatteen ja tarpeen perusteella Meri Villojen tulisi myös kaavassa saada rakentaa autokatokset. Pontos Oy kuuluu samaan hallinnonjakoyhteisöön, heillä autokatos merkintä kaavassa. Tarkoitus on tehdä yhdenmukaiset suunnitelmat sijainnista ja ulkonäöstä jos kaavamuutokseen saadaan salliva merkintä.	Kyseinen kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella useampaan hallinta-alueeseen. Jo rakentuneiden hallinta-alueiden nykytilannetta ei ole katsottu voitavan muuttaa asemakaavassa, sillä muutoksella ei ole kiinteistön eri hallinta-alueiden hyväksyntää.
6		Den nuvarande styrelsen i Oy Nordgolf Ab är jävig att fatta beslut för bolagets räkning i detta ärende, eftersom de själva är delägare i ett projekt som ingår i samma helhet. Dessutom lägger styrelsen i Oy Nordgolf Ab, i egenskap av bolagets största aktieägare, fram ärenden kopplade till detta för bolagsstämman att besluta om och kan med sin aktiemajoritet driva igenom besluten. Inom Oy Nordgolf Ab har det inte rått enighet i frågorna. Den största oron gäller bland annat trafikarrangemangen och hur kostnaderna för infrastrukturen kommer att täckas. Oy Nordgolf Ab:n nykyinen hallitus on jäävi tekemään yhtiön puolesta päätöksiä, koska heillä on samassa hankkeessa oleva hanke, jossa he toimivat osakkaina. Lisäksi Oy Nordgolf Ab:n hallitus esittää Oy Nordgolf Ab:n suurimpana osakkeenomistajana yhtiökokoukselle tähän asiaan liittyviä asioita päätettäväksi ja pystyvät ne osake-enemmistöllään päättämään läpi. Asoista ei ole oltu Oy Nordgolf Ab:ssa yksimielisiä. Suurin huoli kohdistuu muun muassa liikennejärjestelyihin ja miten infraan liittyvät kustannukset tullaan kattamaan.	Bolagets styrelses verksamhet är en intern angelägenhet för bolaget och tas inte upp i detaljplaneprocessen. Ur detaljplaneringens synvinkel har detta inte heller någon rättslig betydelse, eftersom detaljplanering är utövning av offentlig makt som hör till kommunens uppgifter. Planprocessen genomförs under ledning av Raseborgs stad. I Raseborg beslutar stadsfullmäktige om godkännandet av den aktuella detaljplanen. Detaljplaneprojektet ska fortskrida i enlighet med lagen om markanvändning och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. I planprocessen tas inte ställning till bolagens interna frågor. I planförslagsskedet har planmaterialet kompletterats vad gäller trafik och kommunalteknik. Genom markanvändningsavtal avtalas om fördelningen av kostnader för förbättring av gatunät och vattenförsörjningsnät mellan Raseborgs stad och markägarna i området. Yhtiön hallituksen toiminta on yhtiön sisäinen asia, johon ei oteta kantaa kaavaprosessissa. Asemakaavoituksen kannalta tällä ei ole myöskään oikeudellista merkitystä, sillä asemakaavoitus on kunnan tehtäviin kuuluvaa julkisen vallan käyttämistä. Kaavaprosessi viedään läpi Raaseporin kaupungin johdolla. Raaseporin kaupungissa ko. asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Asemakaavoitushankkeen tulee edetä alueidenkäyttölaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä määrätyllä tavalla. Kaavaprosessissa ei oteta kantaa yhtiöiden sisäisiin asioihin. Kaavaehdotusvaiheessa kaava-aineistoa on täydennetty liikenteen ja kunnallistekniikan osalta. Maankäyttösovimuksella sovitaan katuverkon ja vesihuoltoverkon parantamisen aiheuttamien kustannusten jakautumisesta Raaseporin kaupungin ja alueen maanomistajien kesken.
7		Vi kräver att den fordonstrafik som riktas till de nya bostadsområdena leds via den södra förbindelsen och att en lösning för denna sträckning tas fram i samförstånd med Ekerö Gård.	Den sydliga gatuförbindelsen till Nordcenterområdet och dess sträckning har i förslagsskedet granskats i samarbete med Raseborgs stad och NTM-centralen. NTM-centralen har i planens arbetsmöten inte förutsatt att den sydliga vägförbindelsen ska genomföras, varför den inte har anvisats i detaljplaneförslaget. Åkergrödvägen, som är belägen i den södra delen av planområdet, har i planen anvisats som en

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Från Råbackaområdet till herrgården ska endast en gång- och cykelväg byggas. All övrig trafik, med undantag för gång- och cykeltrafik, ska ledas via den södra förbindelsen. Motivering: skadliga konsekvenser för områdets historiska och trygga miljö, olägenheter under byggtiden samt säkerhetsrisker i Caddie Masters och klubbhusets gårdsmiljö samt vid anslutningen i Bungalowbacken. Den avloppsledning som går från den förnyade pumpstation 1 genom Fream-banan till mjölkhuset har inte alls beskrivits. Vid närmare granskning visade det sig vara en tryckledning av PEH-rör, som med stor sannolikhet är i gott skick. Ledningen bör filmas/inspekteras för att säkerställa dess skick. För Bungalowbackens invånare byggdes nya vatten- och avloppsledningar på 2020-talet. Det finns därför ingen anledning att förnya ledningar eller pumpstationer i området.	återvändsgata. Gatan fungerar bland annat som serviceförbindelse för de södra delarna av planeringsområdet. I den fortsatta planeringen av de interna trafikförbindelserna kan man påverka attraktionskraften hos vissa rutter och stråk, men med beaktande av bland annat service- och räddningstrafik samt tillgängligheten för befintlig markanvändning kommer biltrafik inte att förbjudas på någon gatusträcka. En utgångspunkt i planeringen har varit att förbättra säkerheten i herrgårdsmiljön och inom hela Nordcenterområdet. Förbättring av vägnätet bidrar även till ökad trafiksäkerhet under byggtiden. I det mer detaljerade planeringsskedet säkerställs trafiksäkerheten under byggtiden genom bland annat skyltning och arbetsplatsplaner. I planeringen har områdets historiska värden beaktats och detaljpanelösningarna anpassats till dessa. Ledningen som går mot mjölkhuset kan inspekteras genom filmning i det mer detaljerade planeringsskedet om det bedöms nödvändigt. Nätet planeras som en helhet för området, vilket innebär att det inte är nödvändigt att behålla alla befintliga ledningssträckor i bruk. Planen för kommunaltekniken har preciserats i förslagsskedet.
		Vaadimme, että uusille asuinalueelle kohdistuva ajoneuvoliikenne johdetaan eteläisen reitin kautta ja tälle reitille etsitään Ekerö Gårdin hyväksymä ratkaisu. Råbackan alueelta kartanolle tulee rakentaa ainoastaan kevyen liikenteen väylä. Kaikki muu liikenne lukuunottamatta kevyttä liikennettä ohjataan eteläiselle reitille. Perustelut: haitalliset vaikutukset alueen historialliseen ja turvalliseen ympäristöön. Rakennusaikaisen liikenteen aiheuttamat haitat, turvallisuusriskit Caddie Masterin ja klubitälin pihapiirissä, Bungalowinmäen liittymässä.	Nordcenterin alueelle etelästä johtava katuyhteys ja sen linjaus ovat olleet ehdotusvaiheessa tarkastelussa yhteistyössä Raaseporin kaupungin sekä ELY-keskuksen kanssa. ELY-keskus ei ole asemakaavan työneuvotteluissa edellyttänyt eteläisen tieyhteyden toteuttamista, mistä johtuen yhteyttä ei ole osoitettu asemakaavaehdotuksessa. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuva Viitasammakontie on osoitettu kaavassa päättyväksi kaduksi, joka toimii mm. suunnittelualueen eteläisten osien huoltoyhteytenä. Alueen sisäisten liikenneyhteyksien jatkosuunnittelussa voidaan vaikuttaa tiettyjen reittien ja väylien houkuttavuuteen, mutta muun muassa huolto- ja pelastusliikenteen sekä olemassa olevan maankäytön kulkuyhteyksien vuoksi autoliikennettä ei olla kieltämässä millään katujaksolla.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Uusitulla Jv pumppaamo 1:ltä fream väylän läpi maitotalolle olevaa jv putkea ei oltu kuvattu lainkaan. Tutkittaessa se osoittautui peh putkesta tehdyksi paineputkeksi, joka on suurella todennäköisyydellä kunnossa. Se on syytä kuvata asian varmistamiseksi. Bungalowmäen asukkaille rakennettu 2020-luvulla uudet putkistot puhdas ja jv-linjat. Ei ole syytä uusia alueelle putkistoja tai pumppaamoja.	Suunnittelussa yhtenä lähtökohtana on ollut kartanoympäristön ja koko Nordcenterin alueen turvallisuuden parantaminen. Tiestön parantaminen edesauttaa myös rakentamisaikaisen liikenteen turvallisuutta. Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa varmistetaan rakentamisaikainen liikenneturvallisuus, mm. opastuksen ja työmaasuunnitelmien avulla. Suunnittelussa on huomioitu alueen historialliset arvot ja asemakaavaratkaisut on sovitettu niihin. Maitotalolle ohjaava putki on mahdollista kuvata tarkemman suunnittelun vaiheessa, mikäli sille koetaan tarve. Verkosto suunnitellaan alueelle kokonaisuutena, jolloin kaikkia nykyisiä putkilinjoja ei ole tarpeen jättää käyttöön. Kunnallistekniikan suunnitelmaa on tarkennettu ehdotusvaiheessa.
8, 11, 14, 15, 16		Fordonstrafiken till de nya bostadsområdena ska ledas via den södra förbindelsen och från Råbackaområdet till herrgården ska endast en gång- och cykelväg byggas. All övrig trafik, med undantag för gång- och cykeltrafik, ska styras till den södra rutten. De planerade bostadsområdena vid Fream-banans håll 4, 5 och 17 ska tas bort ur planutkastet och banan ska bevaras i sin nuvarande form för att upprätthålla dess höga varumärkesvärde och svårighetsgrad. Spelarna motsätter sig förändringen. En ombyggnad av banan skulle medföra betydande inkomstbortfall under flera säsonger. Byggrätten i detaljplaneutkastet ska minskas, tomtstorleken Village på Råbacka-fastigheten ska ökas och antalet hus minskas för att bevara en högklassig och naturpräglad image.	Den sydliga gatuförbindelsen till Nordcenterområdet och dess sträckning har i förslagsskedet granskats i samarbete med Raseborgs stad och NTM-centralen. NTM-centralen har i planens arbetsmöten inte förutsatt att den sydliga vägförbindelsen ska genomföras, varför den inte har anvisats i detaljplaneförslaget. Åkergrödvägen, som är belägen i den södra delen av planområdet, har i planen anvisats som en återvändsgata. Gatan fungerar bland annat som serviceförbindelse för de södra delarna av planeringsområdet. Fream-banan är för närvarande sparsamt använd och upplevs allmänt som fysiskt krävande. Genom att satsa på spelbarheten möjliggörs en ökning av antalet spelare och en bredare målgrupp. Genom att anvisa attraktiva nya byggplatser inom golfbolagets område i Estböle stöds utvecklingen av Nordcenterområdets livskraft och möjliggörs bevarande och utveckling av områdets service. Byggnaden har anpassats omsorgsfullt till terrängen och områdets värden samt möjliggör att utsikterna från Fream-banan och dess skogliga karaktär bevaras även framöver. Detaljplanen är möjliggörande och kan i ett senare skede genomföras etappvis. Delområden kan också helt lämnas obebyggda. Beslut om golfbolagets egendom fattas av bolaget självt. Bostadskvarteren bildar grannskap som omges av grönområden med stignät. På grönområdena bevaras befintlig skogsmark och trädbestånd. Detaljplanen föreskriver även att skogsmark och träd på tomtarna ska bevaras. Genom anvisningar för byggnadssätt styrs byggnaden så att det omsorgsfullt anpassas till terrängen och den skogliga karaktären i

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		På det område som ägs av Nordgolf Oy ska detaljplanen endast möjliggöra kompletteringsbyggande i sådan omfattning att områdets helhetskaraktär bevaras. Planbeteckningen RA-1, som möjliggör turistinkvartering intill Golfstudioernas fritidsbostadsområde, ska ändras tillbaka till RA och all turistservice ska koncentreras till det föreslagna RM-området för turisttjänster i anslutning till herrgården. Åminne herrgård ska bevaras i sin nuvarande användning som golfdelägarnas samlingsplats och festlokal samt som lunch- och middagsrestaurang för delägare och övriga spelare. I planläggningen ska Naturaområdet i planområdets utkant samt kraven enligt programmet för skydd av fågelvatten och stränder i dess närhet beaktas bättre. En effektiv planläggning nära stranden förändrar strandlandskapet från naturligt till stadsmässigt. Byggskedets buller och tunga transporter hotar områdets naturvärden.	många delar kan bevaras. Kvarterens placering, tomtstorlekar och byggrätter har granskats i förslagsskedet och antalet tomter har minskats. Någon bindande tomtindelning anvisas inte. Kompletterande byggande av befintlig service inom Nordgolf Oy:s område har hållits småskaligt men tillräckligt för att stärka områdets livskraft. Avsikten är att möjliggöra ett mångsidigt och året-runt-verksamt service- och fritidscentrum inom Nordcenterområdet, vilket förutsätter en ökning av inkvarteringskapaciteten. Målet är att möjliggöra olika typer av inkvartering, även i mindre enheter. Herrgårdsbyggnadens nuvarande användning för restaurangverksamhet är utmanande på grund av brister i köksutrymmen och restaurangsal samt låg nyttjandegrad. Det K-område som placerats väster om herrgårdens huvudbyggnad möjliggör, utöver restaurang- och evenemangsverksamhet, även klubbverksamhet. Flera naturutredningar och uppdateringar har gjorts för området, den senaste år 2022. Naturvärdena har beaktats i detaljplaneutkastet genom att de områden som identifierats i naturutredningarna har markerats med luo-beteckning på plankartan för att säkerställa deras bevarande och skydd. Inga strandförändrande funktioner eller nybyggnation har anvisats inom strandzonen, med undantag för två små bastubyggnader. Planbestämmelserna har dessutom preciserats med avseende på åkergröda och fladdermöss. Naturaområdet sträcker sig från vattenområdet in över strandzonen med varierande bredd. För att bevara strandlandskapet och dess naturvärden har det i den närmiljöplan som ingår i planmaterialet angetts att strandzonen ska utformas med varierande vegetation, så att öppna strandängar varvas med buskage och trädgrupper. Vassområden ska också bevaras. En Natura-behovsprövning har upprättats 2026. Arbetsmoment som orsakar kraftigt buller planeras att genomföras utanför fåglarnas häckningstid. Dammbildning från byggtrafik motverkas under torra perioder genom bevattning av de vägvägar där byggtrafik förekommer.
		Uusille asuinalueille kohdistuva ajoneuvoliikenne johdetaan eteläisen reitin kautta ja Råbackan alueelta kartanolle rakennetaan ainoastaan kevyen liikenteen väylä. Kaikki liikenne lukuun ottamatta kevyttä liikennettä ohjataan eteläisen reitille.	Nordcenterin alueelle etelästä johtava katuyhteys ja sen linjaus ovat olleet ehdotusvaiheessa tarkastelussa yhteistyössä Raaseporin kaupungin kanssa. ELY-keskus ei ole asemakaavan työneuvotteluissa edellyttänyt eteläisen tieyhteyden toteuttamista, mistä johtuen yhteyttä ei

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Fream kentän väylille 4, 5 ja 17 suunnitellut asuinalueet poistetaan kaavaluonnoksesta ja kenttä säilytetään nykyisessä muodossaan sen korkean brändiarvon ja haastavuuden säilyttämiseksi. Pelaajat vastustavat muutosta. Kentän uudelleen rakentaminen aiheuttaisi merkittäviä tulonmenetyksiä useiden kausien ajaksi. Asemakaavaluonnoksen rakennusoikeutta on pienennettävä, tonttikokoa Råbackan kiinteistöllä Village suurennettava, talojen määrää vähennettävä korkealaatuisen, luonnonläheisen imagon säilyttämiseksi. Nordgolf Oy:n omistamalla alueella asemakaavassa tulee varautua vain ympäristöjen täydennysrakentamiseen soveltuvissa määrin, jotta alueen yleisilme säilyy. Golfstudioiden loma-asuntoalueen viereen ehdotettu matkailumajoituksen mahdollistava RA-1 kaavamerkintä muutetaan takaisin RA-kaavamerkinäksi ja rakennetaan kaikki matkailupalvelut kartanon viereen ehdotetulle matkailupalvelujen RM-alueelle.	ole osoitettu asemakaavaehdotuksessa. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuva Viitasammakontie on osoitettu kaavassa päättyväksi kaduksi, joka toimii mm. suunnittelualueen eteläisten osien huoltoyhteytenä. Fream-kenttä on tällä hetkellä hyvin vähällä käytöllä. Panostamalla kentän pelattavuuteen, mahdollistetaan pelaajamäärien kasvattaminen palvelemaan laajempaa pelaajajoukkoa. Osoittamalla golfyhtiön alueelle Estböleen houkuttelevia uusia rakennuspaikkoja tuetaan Nordcenterin alueen elinvoiman kehittymistä ja mahdollistetaan alueen palveluiden säilyminen ja kehittyminen. Rakentaminen on sovitettu huolella alueen maastoon ja arvoihin ja mahdollistaen Fream-kentältä avautuvat näkymät ja metsäinen luonne / ympäröivä puusto jatkossakin. Asemakaava on mahdollistava, ja sen toteuttaminen voidaan myöhemmässä vaiheessa jakaa osiin. Osia voidaan myös jättää kokonaan rakentamatta. Golfyhtiön omaisuuden osalta päätökset tekee yhtiö. Asuinkorttelit muodostavat naapurustoja, joita viheralueet polkuverkostoineen ympäröivät. Viheralueilla säilytetään oleva metsänpohja ja puusto. Asemakaava määrää säilyttämään myös tonteilla olevaa metsänpohjaa ja puustoa. Myös rakennustapaohjeella ohjataan rakentamista siten, että se sovitetaan huolella maastoon ja alueen metsäinen luonne on mahdollista säilyttää monin paikoin. Kortteleiden sijoittumista, tonttikokoja ja niiden rakennusoikeuksia on tarkasteltu ehdotusvaiheessa ja vähennetty tonttien määrää. Alueelle ei osoiteta sitovaa tonttijakoa. Nykyisiä palveluita täydentävä rakentaminen Nordgolf Oy:n alueella on pyritty pitämään pienimittakaavaisena mutta riittävänä, jotta alueen elinvoimaisuus lisääntyy. Nordcenterin alueelle halutaan mahdollistaa palveluiltaan monipuolinen ja ympärivuotinen palvelu- ja vapaa-ajankeskus, joka edellyttää majoituskapasiteetin nostoa. Tarkoituksena on mahdollistaa vaihtoehtoja erilaista majoitusta, myös pienemmissä majoitusyksiköissä. Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus ravintolatoiminnassa on haasteellinen keittiötilojen sekä ravintolasalin puutteiden vuoksi, myös sen käyttöaste on nykyisellään alhainen. Kartanon päärakennuksen länsipuolelle sijoitettu K-alue mahdollistaa ravintola- ja tapahtumakäytön lisäksi klubitoinnin.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Åminnen kartano tulee säilyttää käyttötarkoitukseltaan nykyisellään golfosakkaiden olohuoneena ja juhlapaikkana sekä osakkaiden ja muiden pelaajien lounas- ja illallisravintolana. Kaavoituksessa tulee huomioida paremmin kaavoitettavan alueen reunassa oleva Natura-alue ja sen läheisyydessä sijaitsevien lintuvesien- ja rantojen suojeluohjelman vaatimukset. Tehokas kaavoitus lähellä rantaa muuttaa rantamaiseman luonnontilaisesta kaupunkimaiseksi. Rakennusvaiheen melu- ja raskaan liikenteen haitat uhkaavat alueen luontoarvoja.	Alueelle on laadittu useita luontoselvityksiä ja niiden päivityksiä, viimeisin on laadittu 2022. Alueen luontoarvot on huomioitu asemakaavaluonnoksessa merkitsemällä kaavakarttaan luo-merkinnällä luontoselvityksissä esiin tuodut alueen luontoarvot niiden säilyttämiseksi ja suojaamiseksi. Nämä arvot on huomioitu myös siten, ettei rantavyöhykkeelle ole kaavakartassa esitetty rantaa muuttavia toimintoja tai uutta rakentamista kahta pienikokoista saunarakennusta lukuun ottamatta. Kaavamääräyksiä on lisäksi tarkennettu alueella esiintyvien viitasammakon ja lepakoiden osalta. Natura-alue ulottuu vesialueelta rantavyöhykkeelle vaihtelevan levyisenä. Rantamaiseman ja sen luontoarvojen säilyttämiseksi kaava-aineistoon kuuluvassa lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty, että rantavyöhykkeestä tulee muodostaa kasvillisuudeltaan vaihteleva siten, että rantaan muodostuu vaihtelevasti avoimia rantaniittyjä, mutta myös kerroksellista pensaikkoa ja puuryhmiä. Myös rannan ruovikkoa tulee säilyttää. Ranta-alueelle on laadittu Natura-tarvearvio 2026. Voimakasta melua aiheuttavat työvaiheet pyritään ajoittamaan lintujen pesimäajan ulkopuolelle. Työmaaliikenteestä aiheutuvaa pölyhaittaa ehkäistään kuivina kausina kastelemalla katuosuuksia, jonne työmaaliikennettä kohdistuu pölyn vähentämiseksi.
9		De positiva sidorna i planutkastet är helhetsgreppet, de olika boendeformerna samt att även andra fritidsaktiviteter än golf har beaktats. Planläggningen av Fream-banans håll som bostadsområde samt de ändringar som berör nuvarande håll 4 och 5 samt området mellan håll 4, 12 och 13 ska helt tas bort ur planförslaget. De kostnader som planutkastet medför för golfbolaget/delägarna har helt förbigåtts. För delägarna har inga ekonomiska kalkyler eller konsekvensbedömningar av kostnader presenterats.	Antecknas för kännedom. Lösningarna har i första hand utformats för att stödja golfverksamheten och dess användare samt för att utveckla banornas spelbarhet, samtidigt som banans värdefulla särdrag bevaras. Ny bebyggelse har anvisats med beaktande av golfens mål och områdets miljövärden. Målet med förändringarna har varit att trygga och utveckla spelomständigheterna samt att stärka områdets livskraft, vilket förutsätter en breddning och utökning av serviceutbudet. Bostadsbyggande inom golfbolagets markområde ger serviceverksamheterna fler användare, möjliggör utveckling av tjänsterna samt genererar intäkter till golfbolaget för utveckling av banorna och området. Detaljplanen är möjliggörande och förpliktar inte till byggande. Genomförandekostnader för olika markägare har utretts under planprocessen i den omfattning som varit möjlig med hänsyn till planeringsskedet.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Den kulturhistoriskt värdefulla herrgården ska bevaras i sin nuvarande form för delägarnas och spelarnas bruk även för kommande generationer. Från Åminne herrgård och dess terrass kan man följa tävlingar och spel, särskilt vid avslutningshålen 18 och 9. Detta skulle inte vara möjligt från ett nytt klubbhus. Kaavaluonnoksen hyviä puolia: kokonaisuuden tarkastelu, erilaiset asumisvaihtoehdot, huomioitu myös muuta harrastustoimintaa kuin golf Fream-kentän väylien kaavoittaminen asuinalueeksi ja kenttää koskevat muutokset, jotka kohdistuvat nykyisiin väyliin 4 ja 5 sekä väylien 4, 12 ja 13 väliin jäävään alueeseen tulee poistaa kokonaisuudessaan kaavaehdotuksesta. Tyystin vaille huomiotta ovat jääneet kaavaluonnoksen aiheuttamat kustannukset golfyhtiölle/osakkaille. Osakkaille ei ole esitetty minkäänlaisia taloudellisia laskelmia ja kustannusten vaikutuksia.	I planförslagsskedet har lösningarna preciserats och en kostnadsberäkning har upprättats bland annat för gatunät, vattenförsörjningsnät och förändringar av banan. Även projektets regionalekonomiska konsekvenser har bedömts. Kostnadsuppskattningarna preciseras i takt med att planeringen framskrider, exempelvis i samband med gatuplanering. Fördelningen av kostnader mellan olika markägare fastställs slutligt i samband med markanvändningsavtalet. Förhandlingarna förs efter att planförslaget har utarbetats. Herrgårdens nuvarande användning är för närvarande inte ekonomiskt hållbar. Därför har planens mål varit att möjliggöra en bredare användning för att stödja hela områdets livskraft. Ändringen av huvudbyggnadens användningsändamål kan genomföras så att en del av byggnaden fortsatt kan vara i allmänt bruk, och exempelvis kan terrassen även framöver användas som läktare vid tävlingar. Merkitään tiedoksi. Ratkaisuilla on ensisijaisesti pyritty palvelemaan golftoimintaa ja sen käyttäjiä ja kehittämään väylistä paremmin pelattavia kentän arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Uutta rakentamista on osoitettu alueelle golfiin tavoitteet ja ympäristön arvot huomioiden. Muutosten tavoitteena on ollut alueen peliolosuhteiden turvaaminen ja kehittäminen sekä alueen elinvoimaisuuden parantaminen, mikä edellyttää palveluiden monipuolistamista ja lisäämistä alueella. Golfyhtiön maaomistuksen alueelle sijoittuva asuinrakentaminen tuo alueen palveluille käyttäjiä ja mahdollistaa palveluiden kehittämisen sekä tuo golfyhtiölle tuloja kenttien ja alueen kehittämistä varten. Asemakaava on mahdollistava, ei velvoita rakentamiseen. Kaavan toteutuskustannuksia eri maanomistajille on selvitetty kaavaprosessin aikana siinä määrin kuin se suunnitteluvaihe huomioiden on ollut mahdollista. Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmaratkaisut ovat tarkentuneet ja hankkeen kustannusarvio on laadittu mm. katuverkon, vesihuoltoverkon sekä kenttämuutosten osalta. Lisäksi on arvioitu hankkeen aluetaloudelliset vaikutukset. Kustannusarvioita tulee tarkentaa suunnittelun edetessä, kun esim. laaditaan katujen

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Kulttuurihistoriallisesti arvokas kartano tulee säilyttää osakkaiden ja pelaajien käytössä nykyisessä muodossaan myös tuleville sukupolville. Åminnen kartanolta ja sen terassilta mahdollistuu kilpailujen ja pelien seuraaminen erityisesti päätösväylille 18 ja 9. Tämä ei mahdollistuisi uudelta klubitalolta.	rakennussuunnittelua. Eri maanomistajille kohdistuvien kustannusten osuus määräytyy lopullisesti maankäyttösopimuksen yhteydessä. Neuvottelut käydään kaavaehdotuksen laatimisen jälkeen. Tällä hetkellä kartanon käyttö ei ole taloudellisesti kestävällä pohjalla ja siksi kaavan tavoitteena on ollut sallia laajempaa käyttöä koko alueen elinvoimaisuuden kehittymisen mahdollistamiseksi. Kartanon päärakennuksen käyttötarkoituksen muutos on tehtävissä siten, että osa rakennuksesta voi säilyä yleisessä käytössä, ja esimerkiksi terassin käyttö kilpailukatsomona voi jatkua.
10		Eftersom beslutet vid Oy Nordgolf Ab:s bolagsstämma den 5.6.2024 att godkänna fortsatt planläggning av bolagets markområden enligt Oy Fincorp Ab:s uppfattning är ogiltigt, yrkar Fincorp i första hand att planprojekt 7693 avslås och i andra hand att behandlingen av ärendet skjuts upp. Fincorp kräver att planläggningsmyndigheten lämnar ett motiverat ställningstagande till anmärkningen samt att Fincorp utan dröjsmål underrättas om den eventuella fortsatta behandlingen av planprojektet. Stämningsansökan har bifogats som bilaga till anmärkningen. Koska Oy Nordgolf Ab:n 5.6.2024 pidetyn yhtiökokouksen päätös hyväksyä yhtiön maita koskevan kaavoitushankkeen jatkaminen on Oy Fincorp Ab:n näkemyksen mukaan pätemätön, se esittää ensisijaisesti kaavahankkeen 7693 hylkäämistä ja toissijaisesti sen käsittelyn lykkäämistä.	Beslutet vid bolagsstämman är en intern angelägenhet för bolaget som inte behandlas i planprocessen Ur detaljplaneringens synvinkel har detta inte heller någon rättslig betydelse, eftersom detaljplanering är utövning av offentlig makt som hör till kommunens uppgifter. I detaljplaneprocessen är det utan rättslig betydelse huruvida beslutet vid Nordgolf den 5.6.2024 är ogiltigt och saknar laga kraft. Planprocessen genomförs under ledning av Raseborgs stad. I Raseborg beslutar stadsfullmäktige om godkännandet av den aktuella detaljplanen. Detaljplaneprojektet ska fortskrida i enlighet med lagen om markanvändning och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Sammanställningen av den respons som inkommit på beredningsmaterialet samt bemötandena till denna respons är offentliga handlingar. De godkänns av Raseborgs planläggningsnämnd och läggs fram som bilaga till planförslaget. Under planprocessen följs de informations- och samrådsförfaranden som anges i den deltagande- och bedömningsplan som behandlats av planläggningsnämnden. I planförslagsskedet har planlösningen och planmaterialet utvecklats med beaktande av den respons som inkommit på planutkastet. Antecknas för kännedom. Yhtiökokouksen päätös on yhtiön sisäinen asia, johon ei oteta kantaa kaavaprosessissa. Asemakaavoituksen kannalta tällä ei ole myöskään oikeudellista merkitystä, sillä asemakaavoitus on kunnan tehtäviin kuuluvaa julkisen vallan käyttämistä. Asemakaavoitusmenettelyssä ei ole oikeudellista merkitystä sillä, onko Nordgolfin 5.6.2024 pidetyn yhtiökokouksen päätös pätemätön ja vailla lainvoimaa. Kaavaprosessi viedään läpi Raaseporin kaupungin johdolla. Raaseporin kaupungissa ko. asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Asemakaavoitushankkeen tulee edetä

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Fincorp vaatii, että kaavoitusviranomaisen ilmoittaa perustellun kantansa muistutukseen, ja että Fincorpille ilmoitetaan kaavahankkeen mahdollisesta etenemisestä viipymättä. Haastehakemus muistutuksen liitteenä.	alueidenkäyttölaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä määrättyllä tavalla. Valmisteluaineistosta saadun palautteen koonti ja palautteeseen laaditut vastineet ovat julkisia dokumentteja, jotka Raaseporin kaavoituslautakunta hyväksyy ja asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen liitteenä. Kaavaprosessin aikana noudatetaan kaavoituslautakunnan käsittelemään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattuja tiedotus- ja vuorovaikutusmenettelyjä. Kaavaehdotusvaiheessa kaavaratkaisua ja kaava-aineistoja on kehitetty huomioiden kaavaluonnoksesta saadut palautteet. Merkitään tiedoksi.
11	Oy Golfstudios Fastighets Ab	Samma yrkanden som i åsikt 8. I planen ska följande korrigeringar göras för fastigheten 710-714-1-41: • RA I-beteckningen kompletteras med u ½, eftersom byggnaderna är 1,5-våningshus. • Beteckningen för vatten-/avloppsledning under tomtens trafikförbindelse tas bort som obehövlig.	Se bemötandena under punkt 8. Byggnadernas våningsantal på fastigheten har korrigerats i planförslagsskedet så att det motsvarar det genomförda utförandet. Ledningsservitutet betjänar andra fastigheter på Studiobacken och har avtalats mellan bostadsbolagen på Studiobacken. Beteckningen ska därför kvarstå på plankartan.
		Samat vaatimukset kuin mielipiteessä 8. Kaavaan korjattava kiinteistön 710-714-1-41 osalta: - RA I merkintä lisätään u ½ - talot ovat 1,5 kerroksisia - Tontin liikenneväylän alla oleva talojen vesi/viemäri-linjan merkintä poistetaan tarpeettomana.	Katso vastineet kohdasta 8. Kiinteistön rakennusten kerroslukumerkintä on korjattu kaavaehdotusvaiheessa vastaamaan toteutunutta. Johtorasite palvelee muita Studiomaen kiinteistöjä, ja siitä on sovittu Studiomaen taloyhtiöiden kesken. Merkintä tulee näin ollen säilyttää kaavakartalla.
12		I planutkastet har vilseledande mål presenterats. Det verkliga syftet uppges vara att berika sig genom fastighetsverksamhet och att expandera på golfbanans bekostnad samt möjliggöra fastighetsutveckling genom att förstöra banan. Förändringen och fastighetsverksamheten skulle enligt uppfattningen få katastrofala följder för nuvarande aktieägare, både ekonomiskt och spelmässigt.	Lösningarna har i första hand utformats för att stödja golfverksamheten och dess användare samt för att utveckla banornas spelbarhet, samtidigt som banans värdefulla särdrag bevaras. Ny bebyggelse har anvisats med beaktande av golfens mål och områdets miljövärden. Målet med förändringarna har varit att trygga och utveckla spelomständigheterna samt att stärka områdets livskraft, vilket förutsätter en breddning och utökning av serviceutbudet. Bostadsbyggande inom golfbolagets markområde ger serviceverksamheterna fler användare, möjliggör utveckling av tjänsterna samt genererar intäkter till golfbolaget för utveckling av banorna och området. Genom att satsa på Fream-banans spelbarhet möjliggörs en ökning av antalet spelare och en bredare målgrupp.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		En mångdubblad trafikmängd skulle innebära en betydande säkerhetsrisk för alla som rör sig i området. Den norra lösningen anses omöjlig och skulle förstöra infarten till herrgården. Den naturutredning som gjorts avseende hotade arter anses vara otillräcklig. Fyra fältbesök är inte tillräckligt. I området förekommer bland annat flera hotade fågelarter samt lodjur. Observationer har gjorts av bland annat lodjur, berguv, kattuggla och nattskär samt växtarter som kattfot, backsippa och knölstarr. Naturutredningens slutsats att inga nya skyddade objekt enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen, inga hotade naturtyper eller arter påträffats inom förändringsområdena anses inte stämma. Utredningar från Museiverket saknas helt i planförslaget. I utredningen har inga undersökningar, inventeringar eller kontroller av fornlämningar enligt fornminneslagen som utförts av Museiverket inkluderats. Inom planändringsområdet finns minst två forntida gravar, belägna vid Fream-banans hål 4 och 5. Inom planområdet har det även funnits lämningar efter bostäder från Åminneförs herrgårds verksamhet i början av 1700-talet, vilka inte har beaktats på något sätt i planutkastet.	Den sydliga gatuförbindelsen till Nordcenterområdet och dess sträckning har i förslagsskedet granskats i samarbete med Raseborgs stad. NTM-centralen har i planens arbetsmöten inte förutsatt att den sydliga vägförbindelsen ska genomföras, varför den inte har anvisats i detaljplaneförslaget. Det interna och till området anslutande trafiknätet utvecklas för att motsvara den trafikökning som planändringen medför. De slutliga trafiklösningarna preciseras i den fortsatta planeringen, men förbättrad trafiksäkerhet är ett centralt mål i planeringen. Områdets skogliga karaktär eftersträvas att bevaras genom planbestämmelser, närmiljöplan och anvisningar för byggnadssätt som utarbetats som stöd för planen. Områdets fågel- och djurarter har beaktats i planen, bland annat genom att strandzonen bevaras med varierande öppenhet och vegetation för att gynna olika flyttfågelarter samt genom att dammar som är viktiga för vattenfåglar har konstaterats vara regionalt betydelsefulla för den biologiska mångfalden, trots att de är anlagda. Inga åtgärder riktas mot dammarna och skyddszoner har lämnats kring dem. Havsområdet där knölstarr förekommer ingår inte i planområdet. Naturutredningarna uppdateras vid behov. Utöver naturutredningarna har planeringsteamet gjort flera fältbesök under olika årstider, och referensplanen har justerats utifrån observationerna. Under planprocessen har ett myndighetssamråd hållits där planens mål och innehåll har behandlats med Västra Nylands museum / Museiverket. Museet har även kommenterat och gett anvisningar under projektets gång. Planläggaren har haft tillräckliga utgångsuppgifter om fornlämningar under planprocessen. I planförslagsskedet har planbeteckningar och planbeskrivning kompletterats beträffande fornlämningar. Enligt Museiverkets fornlämningsregister har sex fasta fornlämningar och ett övrigt kulturarvsobjekt identifierats inom planområdet. I planförslagsskedet har planbeteckningar och planbeskrivning granskats och kompletterats i fråga om fornlämningar och kulturarvsobjekt. Planbeteckningar och planbeskrivning har även kompletterats beträffande fornlämningar inom herrgårdsparkens område.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Kaavaluonnoksessa on esitetty harhaanjohtavat tavoitteet. Todellinen tavoite on kiinteistöliiketoiminnalla vaurastuminen ja laajentaminen golfkentälle ja sen tuhoamisesta kiinteistöliiketoiminnan mahdollistamiseksi. Muutoksen sekä kiinteistötoiminnan vaikutukset nykyisille osakkeenomistajille olisivat katastrofaalisia niin taloudellisesti kuin pelillisesti. Moninkertainen liikennemäärä olisi merkittävä turvallisuushuoli kaikille alueella liikkujille. Pohjoinen ratkaisu on mahdoton. Pilaisi sisääntuloväylän kartanolle. Laadittu luontoselvitys koskien uhanalaisia lajeja on riittämätön. 4 maastokäyntiä riittämätön. Alueella mm. useita uhanalaisia lintulajeja, ilvesyhteisö. On tehty useita havaintoja muun muassa ilveksistä, huuhkajasta, lehtopöllöistä sekä kehrääjistä. myös isokissankäpälä sekä kangasvuokko ja tähtimukulaparta. Luontoselvityksen johtopäätös, että selvitysalueen muutosalueilla ei havaittu uusia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita, uhanalaisia luontotyyppisiä tai -lajeja, ei pidä paikkaansa. Kaavaehdotuksesta puuttuu Museoviraston selvitykset kokonaan. Selvityksessä ei ole sisällytetty mitään Museoviraston tekemiä	Ratkaisuilla on ensisijaisesti pyritty palvelemaan golftoimintaa ja sen käyttäjiä ja kehittämään väylistä paremmin pelattavia kentän arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Uutta rakentamista on osoitettu alueelle golfn tavoitteet ja ympäristön arvot huomioiden. Muutosten tavoitteena on ollut alueen peliolosuhteiden turvaaminen ja kehittäminen sekä alueen elinvoimaisuuden parantaminen, mikä edellyttää palveluiden monipuolistamista ja lisäämistä alueella. Golfyhtiön maaomistuksen alueelle sijoittuva asuinrakentaminen tuo alueen palveluille käyttäjiä ja mahdollistaa palveluiden kehittämisen sekä tuo golfyhtiölle tuloja kenttien ja alueen kehittämistä varten. Panostamalla Fream-kentän pelattavuuteen, mahdollistetaan pelaajamäärien kasvattaminen palvelemaan laajempaa pelaajajoukkoa. Nordcenterin alueelle etelästä johtava katuyhteys ja sen linjaus ovat olleet ehdotusvaiheessa tarkastelussa yhteistyössä Raaseporin kaupungin kanssa. ELY-keskus ei ole asemakaavan työneuvotteluissa edellyttänyt eteläisen tieyhteyden toteuttamista, mistä johtuen yhteyttä ei ole osoitettu asemakaavaehdotuksessa. Alueen sisäistä sekä alueelle johtavaa liikenneverkkoa parannetaan vastaamaan kaavam muutoksen synnyttämää liikenteen lisäämistä. Lopulliset liikenne ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa, mutta liikenneturvallisuuden parantaminen on suunnittelun keskeinen tavoite. Alueen metsäinen luonne pyritään säilyttämään kaavamääräyksillä, lähiympäristösuunnitelmassa sekä rakennustapaohjeessa, jotka on laadittu kaavan tueksi. Alueen lintu- ja eläinlajisto on huomioitu kaavassa, mm. rannan säilyttäminen avoimuudeltaan ja kasvillisuudeltaan vaihtelevana palvelemaan mm. eri muuttolintulajeja sekä vesilinnuille tärkeiden lampien on selvityksissä todettu olevan luonnon monimuotoisuuden kannalta alueellisesti tärkeitä huolimatta siitä, että alueen lammet ovat rakennettuja. Lampiin ei kohdistu toimenpiteitä, niiden ympärille on jätetty suoja-alueet. Merialue, jossa tähtimukulaparta esiintyy, ei kuulu kaava-alueeseen. Luontoselvityksiä päivitetään tarvittaessa. Luontoselvitysten lisäksi suunnitteluryhmä on tehnyt alueelle useita maastokäyntejä eri vuodenaikoina, joiden aikana tehtyjen havaintojen pohjalta on muokattu viitesuunnitelmaa. Kaavahankkeen aikana on järjestetty viranomaisneuvottelu, jossa on käyty kaavahankkeen tavoitteita ja sisältöjä läpi Länsi-Uudenmaan

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		muinaismuistolakiin pohjautuvia tutkimuksia, selvityksiä tai tarkistuksia muinaishautojen esiintymisistä. Kaavamuutoksen alueella on ainakin kaksi muinaishautaa, jotka sijaitsevat Freamin väylien 4 ja 5 alueella. Kaava-alueella on sijainnut Åminneforsin kartanon aikaiseen toimintaan 1700-luvun alussa kuuluneiden asumusten jäänteitä, joita ei ole huomioitu millään tavalla kaavaluonnoksessa.	museon / Museoviraston kanssa. Museo on myös kommentoinut ja ohjeistanut työtä hankkeen aikana. Kaavoittajalla on ollut riittävät lähtötiedot käytössään muinaismuistojen osalta kaavaprosessin aikana. Kaavaehdotusvaiheessa kaavamerkintöjä ja kaavaselistusta on täydennetty muinaismuistojen osalta. Kaava-alueella on Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tunnistettu kuusi kiinteää muinaisjäännöstä ja yksi muu kulttuuriperintökohde. Kaavaehdotusvaiheessa kaavamerkinnät ja kaavaselistus on tarkistettu ja täydennetty muinaisjäännösten ja kulttuuriperintökohteen osalta. Kaavaehdotusvaiheessa kaavamerkintöjä ja kaavaselistusta on täydennetty muinaismuistojen osalta, sisältäen myös kartanon puistoalueen.
13		I planförslaget har det i anslutning till de kommande fritidsbostäderna i kvarter 4 föreslagits att biltak ska byggas för varje parhus på respektive andel. Detta är problematiskt med hänsyn till det gällande besittningsdelningsavtalet och skulle dessutom strida mot kvarterets nuvarande luftiga helhetskaraktär. Jag understöder inte uppförandet av biltak enligt förslaget, vare sig i anslutning till nya eller befintliga bostäder. Att bygga biltak vid befintliga bostäder är tekniskt utmanande och skulle delvis även strida mot planförslagets allmänna bestämmelser. I kvarter 4 har våningsantalet för de planerade byggnaderna angetts som I ½, vilket inte kan anses acceptabelt eftersom det delvis skulle begränsa de nuvarande bostädernas huvudsakliga havsutsikt. Jag föreslår att byggnaderna uppförs i en våning (I) och att nödvändiga förråd och parkeringsplatser i stället placeras under byggnaderna.	För området har byggnadsytor anvisats för fyra nya parhus samt fyra biltak med plats för fyra bilar vardera (2 bp/bostad). Det finns en tydlig efterfrågan på takförsedda parkeringsplatser i anslutning till bostadsbyggandet i området. Att möjliggöra biltak är därför motiverat och förbättrar planlösningens genomförbarhet. Den aktuella fastigheten har genom ett avtal om besittningsdelning uppdelats i flera besittningsområden. Det har inte ansetts möjligt att ändra nuläget för de redan bebyggda besittningsområdena genom detaljplanen, eftersom en sådan ändring saknar godkännande från fastighetens olika besittningsområden. Byggnadsytorna för varje parhus samt tillhörande biltak har avgränsats relativt strikt och grupperats till enhetliga helheter. Mellan de fyra helheterna lämnas därmed gott om obebyggd mark och öppna siktlinjer. I förslagsskedet har den nya bebyggelsens höjd begränsats genom att högsta tillåtna nivå för vattentakets övre punkt har fastställts i planen, vilket möjliggör bevarandet av goda utblickar från den övre delen av slutningen mot Pojoviken. Byggplatserna är belägna i en slutning som lutar mot havet och väster. En 1,5-våningsvolym möjliggör en bättre anpassning till terrängen och ett utnyttjande av utrymmet på den nedre sidan av slutningen. I referensplaneringen har en lösning utretts där parkering och förråd skulle placeras i detta nedre utrymme under bostadsutrymmena. I en sådan lösning skulle dock byggnadernas havsvända utrymmen inte kunna öppnas mot gårdsområdet eller utnyttja den havsvända delen av

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Kaavaehdotuksessa on tulevien korttelin 4 vapaa-ajan asuntojen yhteyteen esitetty kullekin paritalolle autokatoksien rakentamista omalle määräosalle. Em. on ongelmallista voimassa olevan hallinnonjakosopimuksen puitteissa ja lisäksi se olisi mm. vastoin korttelin nykyistä väljää yleisilmettä. En puolla ehdotuksen mukaisten autokatoksien rakentamista uusien enkä myöskään olemassa olevien asuntojen yhteyteen. Olemassa olevien asuntojen yhteyteen autokatoksien rakentaminen teknisesti haastavaa sekä olisivat myös osin vastoin kaavaehdotuksen yleismääräyksiä. Korttelissa 4 on esitetty rakennettavien talojen kerrosluvuksi 1 ½, mitä ei voida pitää hyväksyttävänä, koska se rajoittaisi osittain nykyisten asuntojen "pää"-näkömää merelle. Ehdotan, että toteutetaan 1 kerroksisina ja siten, että rakennuksien alle voidaan toteuttaa esimerkiksi tarvittavat varastot sekä autopaikoitus	tomten för vistelse, eftersom området skulle behöva reserveras som backutrymme framför parkeringsplatserna. Lösningen konstaterades också medföra utmaningar vad gäller räddningsfordons tillgänglighet samt utformningen av områdets fasad mot havet. Genom att i planförslagsskedet fastställa högsta tillåtna takhöjd har man ytterligare säkerställt att goda utblickar från den övre sluttningen mot Pojoviken kan bevaras. Alueelle on osoitettu rakennusalat neljää uutta paritaloa sekä näihin liittyvää neljää neljän auton autokatosta varten (2 ap / asunto). Katetuille pysäköintipaikoille asuinrakentamisen yhteydessä on alueella selkeää kysyntää. Autokatosten mahdollistaminen siksi perusteltua ja parantaa kaavaratkaisun toteutuskelpoisuutta. Kyseinen kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella useampaan hallinta-alueeseen. Jo rakentuneiden hallinta-alueiden nykytilannetta ei ole katsottu voitavan muuttaa asemakaavassa, sillä muutoksella ei ole kiinteistön eri hallinta-alueiden hyväksyntää. Kunkin paritalon rakennusala sekä tähän liittyvä autokatoksen rakennusala on esitetty suhteellisen tiukkarajaisina ja ryhmitelty yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi. Näin neljän kokonaisuuden väliin jää runsaasti rakentamatonta aluetta sekä avoimia näkymiä. Ehdotusvaiheessa uuden rakentamisen korkeutta on rajoitettu määrittämällä kaavassa vesikaton ylimmän koron korkeusasema ja myös näin mahdollistettu hyvien näkymien säilyminen ylempää rinteestä kohti Pohjanpitäjänlahtea. Kyseinen kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella useampaan hallinta-alueeseen. Jo rakentuneiden hallinta-alueiden nykytilannetta ei ole katsottu voitavan muuttaa asemakaavassa, sillä muutoksella ei ole kiinteistön eri hallinta-alueiden hyväksyntää. Rakennuspaikat sijoittuvat meren ja lännen suuntaan viettävään rinteeseen. 1,5-kerroksinen massoiteltu mahdollistaa rakentamisen sovittamisen maastoon ja alarinteen puolelle muodostuvan tilan hyödyntämisen. Viitesuunnitteluvaiheessa on tutkittu ratkaisua, jossa pysäköinti/varastot sijoitettaisiin tähän alarinteen puoleiseen tilaan asuintilojen alapuolelle. Tällöin rakennusten merenpuoleisia tiloja ei voi avata piha-alueelle eikä hyödyntää merenpuoleista tontinosaa oleskeluun, vaan se on varattava peruutustilaksi pysäköinnin edustalle. Ratkaisun todettiin myös tuovan haastetta pelastusajon järjestämisen ja meren suuntaan muodostuvan aluejulkisivun kannalta.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
			Ehdotusvaiheessa uuden rakentamisen korkeutta on rajoitettu määrittämällä kaavassa vesikaton ylimmän koron korkeusasema ja myös näin mahdollistettu hyvien näkymien säilyminen ylempää rinteestä kohti Pohjanpitäjänlahtea.
17		Det saknas transparens och kommunikation kring detaljplanen 7693. De berörda parterna, inklusive Ekerö Gård, har inte informerats eller hörts, vilket bryter mot god praxis. Ekerö Gård borde räknas som intressent. Området kommer att inverka negativt på Ekerö gårds verksamhet. Förslaget inkluderar byggandet av cirka 160 småhus och andra fastigheter för ungefär 820 invånare, med ett fokus på privata intressen, dvs ekonomisk vinning för områdets aktör, snarare än områdets bostadsbehov. Det finns oro över att staden inte gjort tillräcklig ekonomisk analys av riskerna, särskilt om projektet inte förverkligas i sin helhet. Kan det garanteras att kostnaderna för stadens investeringar inte belastar skattebetalarna. Planen stöder inte Nordcenters kärnverksamhet, och det finns farhågor om att Nordcenter inte klarar av denna ekonomiska belastning. Raseborg stad uppmanas att noggrant överväga projektets genomförbarhet och dess fördelar och nackdelar för invånare och näringsverksamhet. Användningen av privatägd väg för trafik till och från området är problematisk. Det föreslås en tung byggtrafik över privat mark, vilket inte har godkänts av markägarna. Den nya planen skulle negativt påverka Ekerö Gårds jord- och skogsbruksverksamhet. Markägarna kräver att all trafik till och från Nordcenter skall förverkligas utgående från nuvarande förbindelser och inte via Sjösäng.	Växelvekan under planprocessen har genomförts i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Alla intressenter har fått information om planutkastet och getts möjlighet att lämna åsikter. Den 28.11.2024 ordnade staden ett offentligt möte om planprojektet, där projektet presenterades och där det fanns möjlighet att ställa frågor om projektet. Under förslagsfasen har markägaren kontaktats både av Raseborgs stad och av den markägare som ansvarar för planprojektet. Ett andra offentligt möte kommer att ordnas under tiden då planförslaget är offentligt utställt. I planutkastet har ny bygg rätt anvisats till den sydvästra delen av området är dock densamma som i den gällande detaljplanen. Området kring Åminne gård bör utvecklas till en attraktiv servicehelhet och i Nordcenterområdet bör nya invånare och användare möjliggöras, om man vill säkerställa golfbanans och mer generellt Nordcenterområdets attraktionskraft och utveckling i framtiden. Herrgårdsmiljön ingår också i Raseborgs stads utvecklingszon enligt utvecklingsbilden för markanvändningen, och områdets utveckling är i linje med stadens mål. För närvarande finns det inga tomter till salu i området, trots att efterfrågan på tomter för fritids- och permanent boende har funnits. Genom planen stöds Nordcenters livskraft genom att möjliggöra mer mångsidiga tjänster och användning av området året runt. I förslagskedet har projektets konsekvenser för den regionala ekonomin utretts och betydande fördelar för Raseborgs stad har kunnat konstaterats. Markägaren ansvarar för genomförandet av gatu- och vattenförsörjningsnäten, varefter de övergår i stadens ägo. Därmed orsakas inga genomförandekostnader för staden. ELY-centralen förutsätter inte att den södra förbindelsen byggs till området. Tillsammans med Raseborgs stad har man kommit fram till en lösning där trafiken mot Nordcenter går via de nuvarande förbindelserna från norr, såsom det framförs i yttrandet. Åkergrödvägen, som är belägen i den södra delen av planområdet, har i planen anvisats som en återvändsgata. Gatan fungerar bland annat som serviceförbindelse för

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Markägarna är oroliga för att ökad aktivitet på planområdet även ökar ofog på markägarnas område. Markägarna är även oroliga för eventuella intressekonflikter mellan markägarna som önskar driva långsiktig skogsbruk och invånarna som tar förgivet att skogen finns till för deras rekreation.	de södra delarna av planeringsområdet. De nuvarande privata vägarna som leder till planområdet omvandlas i samband med detaljplanen till stadens gator. Inom planområdet finns ett omfattande och utvecklingsbart nätverk av stigar samt stora områden för fri rekreation, bl.a. utvecklas strandområdet och dess tillgänglighet. I området finns också ett brett utbud av rekreationstjänster för invånarna. På grund av planområdets omfattande utbud uppstår inget betydande rekreationstryck söderut. I planområdets södra del har det inte heller föreslagits nämnvärt mer byggrätt jämfört med den gällande detaljplanen. Områdets rekreations- och trafiknät har planerats så att rörelsen inte riktas mot markerna söder om området, tillhörande Ekerö Gård. Även skyltning längs lederna kan minska användningen av externa rutter. Därför riktas största delen av områdets rekreationsbehov mot golfområdena samt andra interna rekreationsområden. Markägarna vid Ekerö Gård kan vid behov öka informationen och kommunikationen gentemot markägarna i Åminne gårds område, till exempel under jakttider.
		Kaavoitusuunnitelma 7693:sta puuttuu läpinäkyvyys ja viestintä. Osallisia, mukaan lukien Ekerö Gård, ei ole informoitu tai kuultu, mikä rikkoo hyvää käytäntöä. Ekerö Gårdin tulisi olla osallisena. Alue vaikuttaa negatiivisesti Ekerö Gårdin toimintaan. Ehdotus sisältää noin 160 pientalon ja muiden rakennusten rakentamisen noin 820 asukkaalle, keskittyen yksityisiin intresseihin eli taloudelliseen hyötyyn alueen toimijoille, ennemmin kuin alueen asunnontarpeeseen.	Kaavaprosessin vuorovaikutus on toteutettu Alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaikille osallisille on lähetetty tiedot kaavaluonnoksesta ja mahdollistettu mielipiteen jättäminen. Kaupunki järjesti 28.11.2024 kaavahankkeen yleisötilaisuuden, jossa kaavahanke esiteltiin ja jossa oli mahdollisuus esittää kysymyksiä hankkeesta. Ehdotusvaiheessa maanomistajaan on oltu yhteydessä Raaseporin kaupungin sekä kaavahankkeesta vastaavan maanomistajan toimesta. Toinen yleisötilaisuus järjestetään kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana. Kaavaluonnoksessa on osoitettu uutta rakennusoikeutta lähinnä golfyhtiön omistamille maa-alueille ja jonkin verran myös muille kiinteistöille. Alueen lounaisosaan osoitetun rakennusoikeuden määrä on kuitenkin vastaava jo voimassa olevassa asemakaavassa. Åminnen kartanon ympäristöä on kehitettävä vetovoimaisena palvelukokonaisuutena ja Nordcenterin alueelle on mahdollistettava uusia asukkaita ja käyttäjiä, mikäli halutaan huolehtia golfkentän ja laajemminkin Nordcenterin alueen vetovoimasta ja kehityksestä tulevaisuudessa. Kartanoympäristö sisältyy myös Raaseporin kaupungin maankäytön kehityskuvan kehittämisvyöhykkeelle, ja alueen kehittyminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Alueella ei tällä hetkellä ole myytävää tonttivarantoa, vaikka kysyntää vapaa-ajan ja pysyvän asumisen tonteille on ollut.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		On huoli siitä, että kaupunki ei ole tehnyt riittävää taloudellista riskianalyysia, erityisesti jos hanke ei toteudu kokonaisuudessaan. Voidaanko taata, että kaupungin investointien kustannukset eivät rasita veronmaksajia. Suunnitelma ei tue Nordcenterin ydintoimintaa, ja on pelkoja, että Nordcenter ei kestä tätä taloudellista räsitusta. Raaseporin kaupunkia kehoitetaan arvioimaan hankkeen toteutettavuutta ja sen hyötyjä ja haittoja asukkaille ja elinkeinotoiminnalle. On ongelmallista, että alueelle ja sieltä pois kulkeva liikenne käyttää yksityistietä. Selostuksessa ehdotetaan raskasta rakentamisen aikaista liikennettä yksityisen maan kautta, mitä maanomistajat eivät ole hyväksyneet. Uusi suunnitelma vaikuttaisi negatiivisesti Ekerö Gårdin maa- ja metsätaloustoimintaan. Maanomistajat vaativat, että kaikki liikenne Nordcenteriin ja sieltä pois tapahtuu nykyisten yhteyksien kautta eikä Sjösångin kautta. Maanomistajat ovat huolissaan siitä, että lisääntynyt toiminta kaava-alueella lisää myös häiriöitä maanomistajien alueella. Maanomistajat ovat myös huolissaan mahdollisista intressiristiriidoista joita syntyy maanomistajien, jotka haluavat harjoittaa pitkäjänteisesti metsätaloutta sekä metsästää maillaan, ja asukkaiden, jotka olettavat, että metsä on heidän virkistyskäytössään, välille.	Suunnitelmalla tuetaan Nordcenterin elinvoimaisuutta mahdollistamalla monipuolisemmat palvelut ja alueen ympärivuotinen käyttö. Ehdotusvaiheessa on selvitetty hankkeen aluetaloudelliset vaikutukset ja todettu merkittävät hyödyt Raaseporin kaupungille. Maanomistaja vastaa katuverkostojen ja vesihuoltoverkostojen toteuttamisesta. Katualueiden toteuttamisen jälkeen ne tulevat kaupungin haltuun. Tavoitella on, että vesihuoltoverkoston toteutuksen jälkeen vesihuoltoverkosto siirtyy kaupungin haltuun ja alueesta tulee osa Raaseporin Veden toiminta-aluetta. Kaupungille ei siis synny toteuttamiskustannuksia alueen sisäisestä verkostoista. ELY ei edellytä eteläisen yhteyden toteuttamista alueelle. Yhdessä Raaseporin kaupungin kanssa on päädytty ratkaisuun, jossa Nordcenteriin suuntautuva liikenne kulkee nykyisiä yhteyksiä pitkin pohjoisesta, kuten mielipiteessä on esitetty. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuva Viitasammakontie on osoitettu kaavassa päättyväksi kaduksi, joka toimii mm. suunnittelualueen eteläisten osien huoltoyhteytenä. Kaava-alueelle johtavat nykyiset yksityistiet muutetaan asemakaavan yhteydessä kaupungin kaduiksi. Kaava-alueen sisälle sijoittuu kattava, kehitettävä polkuverkosto ja laajoja vapaassa virkistyskäytössä olevia alueita, mm. ranta-alue ja sen saavutettavuus kehittyvät. Alueelle sijoittuu myös laaja valikoima virkistyspalveluita asukkaita varten. Kaava-alueen kattavasta tarjonnasta johtuen virkistyspainetta ei merkittävässä määrin aiheudu eteläpuolelle. Kaava-alueen eteläosaan ei myöskään ole esitetty juurikaan uutta rakennusoikeutta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen virkistys- ja liikenneverkko on suunniteltu siten, että kulku ei suuntaudu alueen eteläpuolelle Ekerö Gårdin maille. Myös reitistön opasteilla voidaan vähentää kulkua ulkopuolisille reiteille. Näin ollen suurin osa alueen virkistystarpeesta suuntautuu golfalueille sekä muille alueen sisäisille virkistysalueille. Ekerö Gårdin maanomistajat voivat halutessaan lisätä tiedotusta ja viestintää Åminne gårdin alueen maanomistajien suuntaan esimerkiksi metsästysaikoina.