RASEBORG
RAASEPORI

2.6.2026

DETALJPLANEÄNDRING

Plan namn	**ÅMINNE GÅRD**
Plan nummer	**7693**
Berör plankartan:	**RITNINGSNUMMER 16-26 (DATERAD 29.4.2026)**
Typ av dokument	**Beskrivning av detaljplaneförändringens förslag**

Identifikationsuppgifter för detaljplanen

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheter i stadsdelen Pojo i Åminne detaljplaneområde: 1:75, 1:73, 1:70, 1:64, 1:79, 1:68, 1:69, 1:67, 1:41, 1:66, 1:78, 1:72, 1:60, 1:18, 1:36, 1:37, 1:40, 1:30, 1:17, 1:20, 1:25, 1:23, 1:21, 1:19, 1:55, 1:16, 1:27, 1:28, 1:56, 1:57 samt grönområden, samt fastigheter längs vägförbindelsen Åminne gårds väg – Valsverksvägen-Åminnevägen: 1:38, 1:46, 684-1-56, 684-1-57, 684-1-58, 684-1-59, 684-1-60, 684-1-61, 684-1-62, 684-1-63, 684-1-64, 684-1-65, 684-1-70, 684-1-74, 684-1-76, 684-1-91, 684-1-108, 687-1-3, 687-1-27, 687-1-65, 871-3-4.
Med planen bildas	Kvartersområden för småhus 2, 4, 5, 11, 12, 16, 18 och 22-48, Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader 7, 8 och 21, Kvartersområde för fritidsbostäder 3, 4 och 11, Kvartersområde för bilplatser 11 och 20 samt gatuområden, grönområden och jord- och skogsbruksområden
Utarbetare av planen	Sitowise Oy
Anhängiggjord	Ingår i stadens planläggningsprogram 2024. Separata planläggningsprojekt kungjordes anhängiga ursprungligen 21.6.2012 (Åminne) och 8.12.2008 (Råbacka).
Behandling	<u>Program för deltagande- och bedömning</u> Planläggningsnämnden 30.10.2024 § 62 och § 63 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 30.10.2024 § 62 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 25.3.2026 § 57 Planläggningsnämnden 29.4.2026 § 86 Planläggningsnämnden 17.6.2026 § XX <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadstyrelsen xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Raseborg vid stranden av Pojoviken. På den motsatta stranden ligger Pojo kyrkby. Planområdet gränsar i väst mot Pojoviken, i norr till fastigheterna 710-714-1-77, 710-714-1-22, 710-714-1-76, och i nordost till banavsnittet Karis-Salo. Fingrid Abp:s 110 kV stamnätsledning går längs planområdets södra kant. Parallellt med kraftledningen planeras Caruna Ab:s nya 110 kV kraftledning. I söder och öster gränsar området till obebyggda skogsfastigheter 710-697-1-10 och 710-714-1-29.

I planförslagsskedet har avgränsningen av planområdet justerats så att den omfattar vägförbindelsen Åminne gårds väg–Valsverksvägen–Åminnevägen fram till landsväg 111. Vid vägförbindelsen omfattar planområdet det vägområde som innehas av väglaget samt tillhörande diken och vägrenar. Längs vägförbindelsen gränsar planområdet mot industri- och bostadsfastigheter. Vägförbindelsen berör 21 fastigheter.

Planområdet ligger cirka 6 km väster om Karis centrum och cirka 2 km från Pojo centrum. Planområdets areal är cirka 194 hektar. Avgränsningen av planeringsområdet visas i Bild 1.

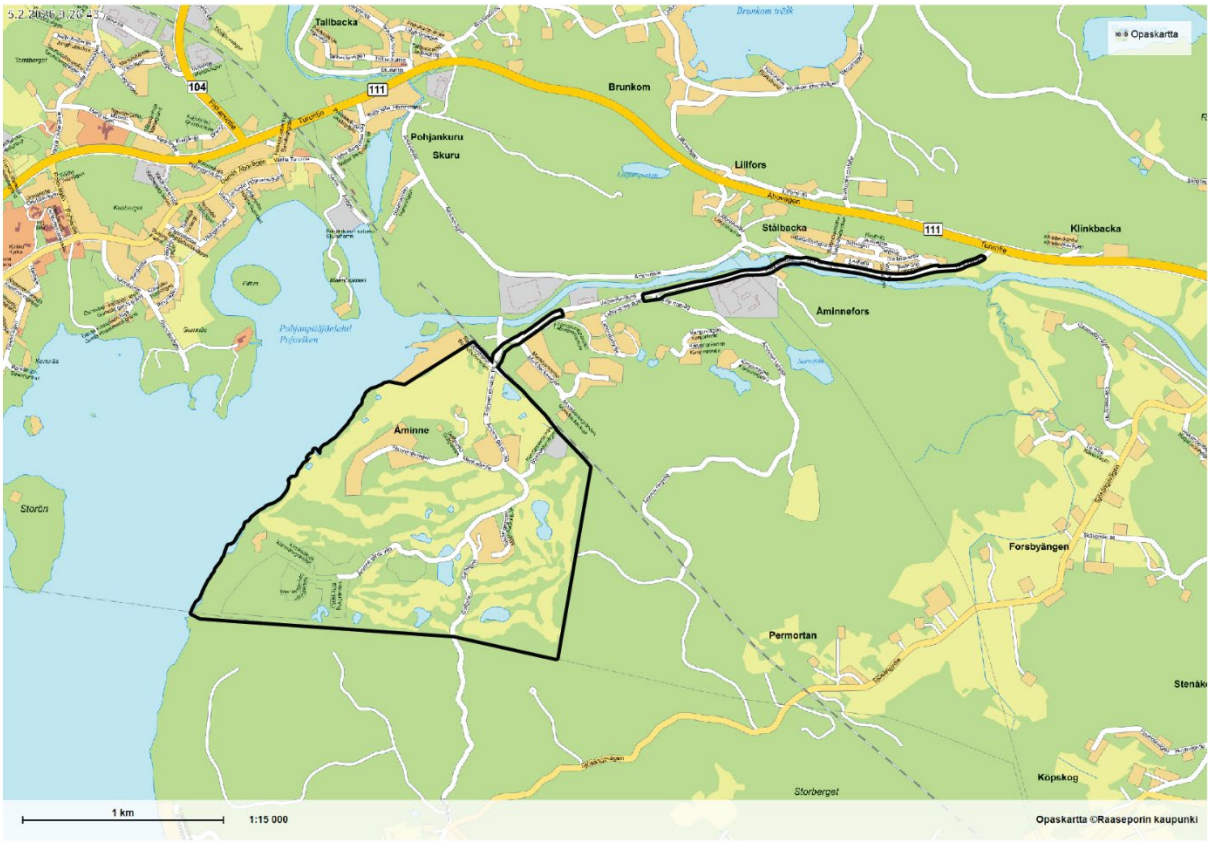


Bild 1 Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är avgränsat med svart linje.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Åminne gård (7693) och omfattar de tidigare separata planläggningsprojekten Råbacka (7663) och Åminnegård (7693).

Målet med detaljplanen är att vidareutveckla Nordcenter-området till ett betydande och mångsidigt funktionscentrum. En del av detta mål är att öka det permanenta boendet samt fritidsboendet i området så att det skapar ett tillräckligt kundunderlag för utvecklande tjänster. Syftet med detaljplanen är att öka verksamheten året runt i området. Områdena kring kvarteren anvisas som rekreationsområden med hänsyn till natur-, landskaps- och skyddsvärden.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 1
1.1 Planområdets läge 1
1.2 Planens namn och syfte 2
1.3 Beskrivningens innehållsförteckning 3
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen 3
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen 4
2 SAMMANFATTNING 5
2.1 Planprocessens stadier 5
2.2 Detaljplan 5
2.3 Genomförande av detaljplanen 6
3 PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE 6
3.1 Utredning av förhållandena på planeringsområdet 6
3.2 Planeringssituationen 34
4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN 42
4.1 Behovet av detaljplanering 42
4.2 Inledande av planeringen och anhängiggörande 42
4.3 Deltagande och samarbete 42
4.4 Detaljplanenens målsättningar 44
4.5 Detaljplanelösningens alternativ 53
4.6 Behandlingar och beslut i planeringsskeden 57
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 59
5.1 Planens struktur 59
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 66
5.3 Områdesreserveringar 67
5.4 Planens konsekvenser 80
5.5 Störande faktorer i miljön 103
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser 107
5.7 Namn 107
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 108
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 108
6.2 Schema för genomförandet 108
6.3 Uppföljning av genomförandet 108
7 KONTAKTINFORMATION 108

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Förminskning av plankartan A3
Bilaga 2. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser A4
Bilaga 3. Asemakaavan luontokohteet A3
Bilaga 4. Viitesuunnitelma, Sitowise Oy 2026
Bilaga 5. Asemakaavan seurantalomake
Bilaga 6. Åminne gård detaljplan / Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Åminne gårdin asemakaava, Kaavoituslautakunta, työkokous 26.5.2026 esitys, Sitowise Oy 2026
- Åminne gård, Åminnen kartanon tien ja Tallipihan ympäristön liikennejärjestelyt, Sitowise Oy 2026
- Åminne gård, Asemakaavan katualueet, Sitowise Oy 2026
- Åminne gård, Rakentamistapaohjeet, Sitowise Oy 2026
- Åminne gård, Lähiympäristösuunnitelma, Sitowise Oy 2026
- Åminne Gård asemakaavan muutos, Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2026
- Ändring av detaljplan för Åminne Gård, konsekvenser riktade mot Raseborgs stadsekonomi och livskraft, Sitowise Oy 2026
- Nordcenter ak-muutos, Raasepori, Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise Oy 2026
- Selvitys Åminne gårdin asemakaavan mukaisesta investointikokonaisuudesta, GSP Group Oy 2026
- Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjälahden merensuojelualueen Natura-alueen Natura-tarvearviointi, Åminne gårdin asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava 7693), AFRY Finland Oy 2026
- Vesihuollon esisuunnitelma, AFRY Finland Oy 2026
- Åminne gård asemakaava, liikenneselvitys, Sitowise Oy 2024
- Estbölen kylän ja Åminnen torpan tarkkuusinventointi 2024, Maanala Oy 2024
- Utvecklingsbild för markanvändningen-Raseborg. Raseborgs stad 2024
- Åminnen (Åminne gård) asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavahanke 7693 - kooste hulevesiin liittyvistä selvityksistä Nordcenter golfkeskuksen alueella, Sitowise Oy 2024
- Nordgolf Oy alueen vesihuollon esisuunnitelma AFRY Finland Oy 2024
- Nordcenterin nykyisen vesihuoltoverkoston hyödynnettävyys vesihuollon järjestämisessä uudelle rakennuskannalle, AFRY Finland Oy 2024
- Kaupallinen tarkastelu Nordcenterin alueelle, GSP Group Oy 2024
- Karjaa-Tenhola voimajohto 110 kV, alustavat suunnitelmat, Caruna Oy ja Despro Oy, 2023
- Nordcenter Golf, väylämuutokset Fream, Tilander GolfDesign, 2023
- Raaseporin Åminnegård-asemakaavahankkeen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica 2022
- Kaupallinen vertailu, Nordcenter. GSP Group Oy 2022
- Koonti alueen vanhoista kartoista, vanhatkartat.fi 2022
- Kiinteistö- ja konseptikehitysehdotus Nordcenter, GSP Group Oy 2021
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet – Uusimaa. Ympäristöministeriö, Suomen Ympäristökeskus 2021
- Nordcenterin kunnallistekniikan nykytilan selvittäminen, Sitowise Oy 2019
- Nordcenter visio, Sito Oy, 2017
- Nordcenter kehityskuva, Sito Oy 2014

- Raaseporin Nordcenterin golfkeskuksen asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2012. Faunatica Oy 2012
- Raasepori, Råbacka luontoselvitys 2011. Silvestris luontoselvitys oy 2011
- Nordcenterin luontoselvitys 2009. Silvestris luontoselvitys oy 2010
- Rakentamiseen soveltuvat alueet, alustava selvitys, Nordcenter, Eriksson Arkkitehdit Oy 2010

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens stadier

- Initiativen till planprojekten Råbacka 7663 och Åminnegård 7693 togs av markägarna. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 30.10.2024 § 62 och § 63.
- Åminne detaljplanearbetet kungjordes ursprungligen anhängigt 21.06.2012. Råbacka detaljplanearbete kungjordes ursprungligen anhängigt 08.12.2008.
- Initiativet att slå samman planprojekten till ett enda planprojekt Åminnegård 7693 gjordes av markägarna tillsammans den 29.04.2020.
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 19.9.2023 om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 26 § MBF.
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden 18.11.-18.12.2024. Om utkastet inlämnades 13 utlåtanden och 17 åsikter.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och xx anmärkningar.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:
https://raseborg-publicering.triplancloud.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm .

2.2 Detaljplan

Detaljplanen möjliggör utveckling av Nordcenterområdet som ett område för fritidsaktiviteter och tjänster centrerade kring golf samt för boende. Detaljplanen förbättrar verksamhetsförutsättningarna för golfcentret och gör det möjligt att utveckla mångsidigare fritids- och turismtjänster, såsom inkvarterings- och restaurangtjänster, i området. Planen möjliggör även utvecklingen av Åminne gårds omgivning som en helhet av högkvalitativa året runt-tjänster. Trafiknätet i området kommer att utvecklas och vissa nya nödvändiga vägförbindelser kommer att anvisas, liksom ändringar av befintliga väglinjer. Planen skapar också förutsättningar för att förbättra vattenförsörjningsnätet i området.

Detaljplanen anvisar nya fritidsbostäder och fast boende i området samt ökar andelen fasta bostäder i området. I detaljplanen tillåts nya byggplatser, till exempel: Bäckdalen (AO) och området kring Havsvindsvägen (AO-beteckningar) väster om Åminne gård och söder om Havsvindsvägen i Estböle-området (AO- och AP-beteckningar), som för närvarande används

av golfbanan. I den nordöstra delen av planområdet, på en kulle som för närvarande används för golfbaneunderhåll, har en ny reservation för fritidsboende (RA) anvisats.

I den sydvästra delen av planområdet har den gällande detaljplanens reservationer för fritidsboende, inkvartering och byggnader för idrottsverksamhet inte förverkligats i Råbackaområdet. I stället anvisas i detaljplanen fasta bostäder (AO- och AP-beteckningar) i Råbackaområdet. Den sammanlagda byggrätten i Råbackaområdet ökar i liten grad jämfört med den gällande detaljplanen.

När det gäller det nuvarande byggnadsbeståndet möjliggör planen en övergång från fritidsboende (RA-beteckningar) till fast boende (AO-beteckningar) inte bara längs Råbacka, utan också längs Havsvindsvägen och i Studiobackens område. En del av Studiobackens nuvarande byggnadsbestånd kommer fortfarande att användas som fritidsbostäder (RA-beteckning).

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.
Markägaren ansvarar för iståndsättning av de interna vägförbindelserna inom planområdet och anläggande av nya vägar samt för saneringen av det befintliga vatten- och avloppsnätet och anläggande av vatten- och avloppsnät för de nya bostadsområdena.

3 PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning av förhållandena på planeringsområdet

Allmän beskrivning av området
Planområdet ligger vid Pojovikens strand. Planområdets yta är cirka 194 hektar. Planeringsområdet omfattar områdena Nordcenter golfcenter och det idag obebyggda Råbackaområdet i den sydvästra delen av detaljplaneområdet samt gatudragningen Åminne gårds väg-Valsverksvägen-Åminnevägen fram till landsväg 111. Vattenområdena i Pojoviken ingår inte i planområdet.

Planområdet består i huvudsak av ett område som tillhörde Åminne gård, kring vilket Nordcenter golfcenter ligger. Golfcentret består av två fullskaliga golfbanor, Fream i väster och Benz i öster, med sina skydds- och övningsområden, Åminne gård, som fungerar som golfklubb, och den omgivande herrgårdsparken med sina ekonomibyggnader, samt fritidshus. I herrgårdens ekonomibyggnader finns olika tjänster som stöder golfverksamheten, såsom bastulokaler och gym.

Bild 2. Planeringsområdet från norr längs herrgårdens trädallé i riktning mot huvudbyggnaden.

Bild 3. Herrgårdens huvudbyggnad och dess omgivning används som golfbanor. Den vita byggnaden till vänster är mjölkhuset, den lilla byggnaden under träden är magasinet, den nordligaste av de vita byggnaderna är den gamla stallbyggnaden. Byggnaderna i övre vänstra hörnet är bostadshus längs Havsvindsvägen. Pojoviken ses i bakgrunden.

3.1.1 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planområdets övergripande drag är tydliga; terrängen sluttar västerut mot havsviken, som är en lång och smal sydväst-nordost orienterad stor vik. Höjdskillnaderna i området är ställvis stora, de högsta områdena ligger ca 60 m över havet. Den södra delen av området är täckt av skog. Den torra och friska moskogen på toppen av sluttningen fasas genom lundliknande hedar in i strandlundar. Skogsbruket har varit intensivt. Med undantag för strandskogarna har största delen av skogarna i området avverkats eller gallrats ut under de senaste årtiondena, vilket återspeglas i bristen på död ved och gamla träd i skogarna. I norr finns två golfbanor som dominerar landskapet. Av dessa är Fream belägen i nordväst, sluttande mot havsviken och placerad kring herrgårdens vidsträckta och öppna landskapsutrymmen. Mellan planens fairways finns områden som domineras av lövträd på sina ställen, utsikten över havet är öppen. Benz är placerad öster om herrgården och ligger högre upp i terrängen, på en skogbevuxen berghäll. Dess landskap är mer slutet och detaljrikt. Skyddsområdena mellan banans fairways är tallbevuxna moskogar.

En stor del av planområdet är bebyggt. De gräsbeklädda golfbanorna korsar det kuperade skogsområdet. I skogsöarna finns fritidshus. Strandzonen växlar mellan fuktiga lövskogar med klibbal och torrare blandlövskogar. Kustlinjen är längs hela sin sträcka kantad av vassområden och vassrika strandängar. Skogarna i området är torra talldominerande moskogar. Kustlinjen är huvudsakligen skogbeklädd eller består av gräsbeklädda golfbanor. Området tillhör den nationellt värdefulla landskapshelheten bestående av Fiskars, Antskog och Pojoviken. Området är i Västra Nylands etapplandskapsplan anvisar med beteckningen Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat (‘kulturlandskapen i Fiskars–Antskog och Pojoviken), område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Bild 4. Den nordligaste planen som gränsar till Pojoviken, Fream, har ett öppet landskap och ligger på herrgårdens gamla åkrar.

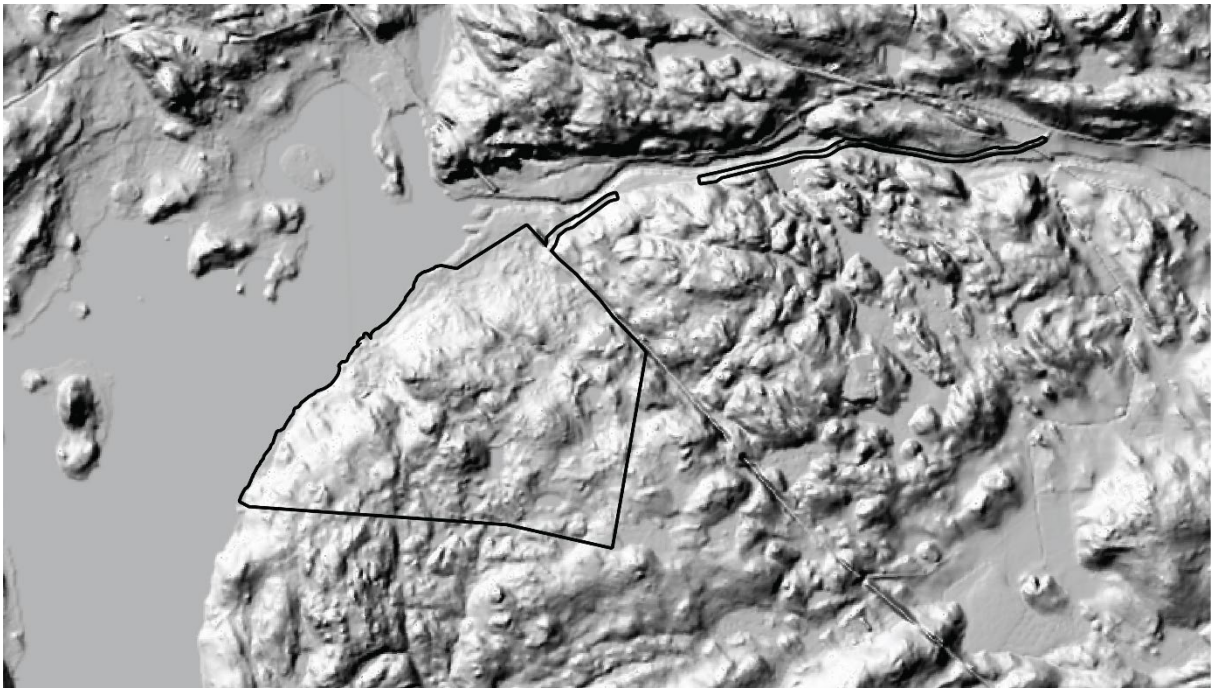


Bild 5. Terrängen i området är varierad. Kartta: https://karta.raseborg.fi/

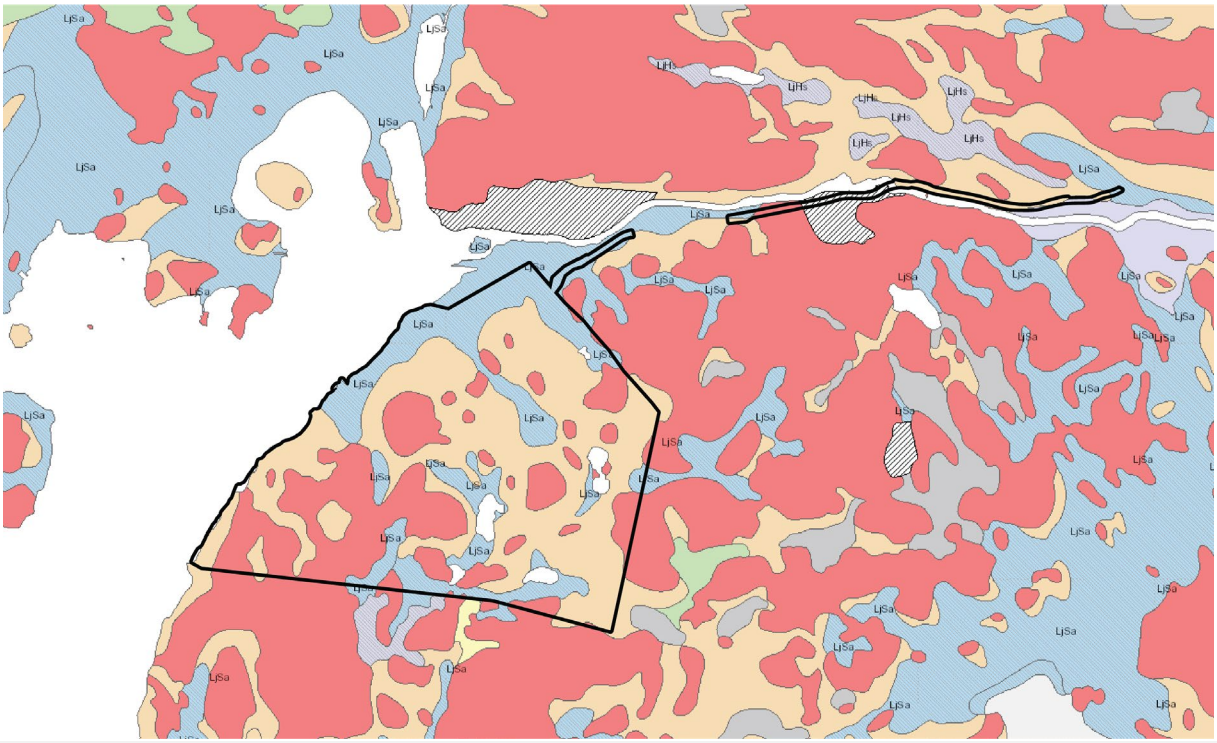


Bild 6. Jordmånen i området. De gulbruna områdena är sandmorän, de röda områdenna är berg och de grå områdena är lera.

Bild 7. Avgränsningen av det nationellt värdefulla landskapsområdet Fiskars–Antskog och Pojoviken är markerad med röd linje och följer strandlinjen vid Nordcenters golfbana. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en blå cirkel. Karta: Museiverket.

Jordmånen

Berggrunden består huvudsakligen av granit och granodioritiska djupa bergarter. I området finns också kontakter mellan olika djupa bergarter, som har bildat mönstrad blandbergsart. Berget är exponerat på vissa ställen eller mycket nära jordytan. Täta jordarter på berggrundens yta har orsakat bildandet av små våtmarksområden.

Jordmånen består huvudsakligen av stenig sand- och siltmorän. De grovkorniga jordarterna är på sina ställen täckta av ett tunt lager lera eller silt, som har avlagrats under perioden efter istiden, då området stod under hav. Det finns inga värdefulla moränformationer i området. Med undantag för de branta klipporna är marken väl lämpad för byggande.

I många delar av Finlands kustområden förekommer sura sulfatjordar som är skadliga för miljön eller potentiellt skadliga. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området nedanför den gamla Litorinahavets högsta strandlinje, som har stigit upp ur havet på grund av landhöjningen efter istiden. Dikning är den mest betydande mänskliga aktiviteten som orsakar försurningsproblem i vattendrag på sulfatjordområden. Som en följd av dikningen hamnar sulfidlagren ovanför grundvattenytan och föreningar av svavel i jordmånen bryts ner under inverkan av syre, vilket bildar svavelsyra. Som ett resultat av oxidation sjunker sulfidlagrens pH-värde från 6–7 till under 4, till och med under 3. Den bildade svavelsyran löser sedan upp metaller från jordmånen, vilka sköljs ut i vattendrag och försämrar bland annat den kemiska och ekologiska kvaliteten på ytvatten. Sura sulfatjordar orsakar också förorening av grundvatten, korrosion på stål- och betongkonstruktioner samt påverkar jordbrukets produktivitet och växtlighetens mångfald. Sulfidsediment har vanligen också dåliga geotekniska egenskaper.
Vid strandområdet har man bedömt risken för förekomst av sura sulfatjordar som måttlig, och längre bort som mycket liten sannolikhet. I områden där sura sulfatjordar förekommer bör man undvika betydande sänkning av grundvattenytan.

Naturens mångfald
För planeringsområdet har naturinventeringar och deras uppdateringar genomförts åren 2009, 2011, 2012 och 2022.

Den dominerande vegetationen i området är skog av CT-typ (ljungtyp, torr mo). Markvegetationen består huvudsakligen av risväxter. Av trädslagen i den södra delen är tall helt dominerande. I den norra delen av området finns en typisk herrgårdsvegetation som har bildats där över tid. Vanliga trädslag i de södra delarna är ek, lönn, ask och andra ädellövträd. Nötsbuskar finns också i området. En egen typ av vegetation bildas av stranden med dess vegetationszoner. Den tredje typen av vegetationstyp är små fläckar av stenväxter som förekommer i tallskogen högre upp på sluttningarna.

Bild 8. Största delen av de områden som anvisats för byggande i planen ligger i torra moskogar likt den på bilden, vilket det finns gott om i området.

Bild 9. I området finns också lundartade vegetationsområden. I närheten av herrgården finns ädla lövträd och hasselbuskar. Bilden visar Bäckdalen-området, som kompletteras.

Området är artrikt. Vid en inventering av växtarter 2009 (Silvestris 2010) registrerades totalt 246 växtarter. Antalet häckande fågelarter var cirka 55 per år. Dessutom stannar ett hundratal fågelarter i området mer eller mindre regelbundet, för att vila och söka föda, under flyttningen och på sommaren. På impedimentområden i närheten av herrgården förekom det rikligt med fjärilar. På de ädla lövträden, som växer på de öppna områdena, noterades förekomsten av krävande lavar och mossor. Dammarna på golfbanan bidrar till att öka mängden fågel- och insektsfauna. (Silvestris 2010) I Bäckdalen identifierades bestånd av gulmåra. Den stora mängden arter konstaterades bero på mångfalden av olika naturtyper och kantzoner.

Den biologiska mångfalden i Åminneområdet är ojämnt fördelad. Största delen av arealen består av skötta planer och däremellan talldominerande moskogar, vars arttäthet är anspråkslös. Mellan dessa områden finns små men artrika habitat. Värdefulla områden är bland annat herrgårdens gamla park och närliggande ängsområden, kantzoner av banor och skogar samt dammar som anlagts på golfbanan. (Silvestris 2010)

På golfbanan finns det också områden där naturvärdena kan ökas med rätt skötsel. Från banans kanter och de mindre intensivt skötta delarna finns det emellertid olika biotoper där en mångsidig artflora har funnit växtplatser. Dessa småmiljöer inkluderar fuktiga diken och våta skogskanter, solbelysta kanter och vägkanter. (Silvestris 2010)

Utifrån vegetation och sällsynta naturtyper kunde ett dussintal små områden med någon form av särskilt naturvärde urskiljas i Nordcenterområdet. Det handlar inte om skyddade områden, utan om områden av lokal betydelse för den biologiska mångfalden (Silvestris 2010). Senare har man funnit nya förekomster av motsvarande områden, som har kompletterats i 2012 och 2022 års kartläggningar (Faunatica 2012 och Faunatica 2022). Dessa innefattar bland annat ett förekomstområde av en hotad och en övervakad kärlväxt som upptäcktes i naturinventeringen från 2012, ett hasselbuskage, ett representativt traditionellt biotopförekomstområde där framstående arter är gulmåra och backnejlika samt en ny naturtypsplats; glesbevuxet berg i dagen enligt skogslagen (Faunatica 2012).

I undersökningen från 2012 konstaterades förändringar i tidigare identifierade värdefulla naturförekomster. Dessa omfattar en hassellund i naturligt tillstånd mellan områdena Havsvind och Estböle samt en lundartad bäckdal med blandskog i den norra delen av Estböle-området. Områdena borde i tidigare utredningar ha behandlats som objekt enligt skogslagen och/eller naturvårdslagen, men beståndens värde har minskat avsevärt till följd av omfattande skogsvårdsåtgärder som riktats mot dem. Miljön kring den våtmark som bildas vid foten av bergsformationen i Estböle-området är lundartad, och där växer bl.a. hassel. I närheten av herrgården har två nya förekomster av gulmåra påträffats (Faunatica 2022).

Inom området, bl.a. i partierna mellan fairways, finns berg i dagen som uppvisar drag av naturligt tillstånd, såsom gamla trädindivider, torrakor och vegetation på karga, lavtäckta silikatberg. Naturliga tillståndet hos hällområdena mellan fairways har försämrats avsevärt, och de uppfyller på grund av starkt slitage inte kriterierna för naturligt tillstånd hos naturtypen hällmark.

Inom planeringsområdet har observationer gjorts av skyddad grön sköldmossa, åkergroda och fladdermöss. Dessutom finns där värdefulla naturtyper och växtförekomster (Faunatica 2022).

Vid sluttningen nära Råbacka strand har tre observationer av grön sköldmossa gjorts på granstubbar. Arten har bedömts ha ännu flera potentiella förekomstplatser i området. Arten har klassificerats som starkt hotad (EN) i hotbedömningen och är en fridlyst mossart i hela landet. Den är också listad i EU:s habitatdirektiv bilaga II, för vilken Finland måste inrätta skyddsområden för att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus (Faunatica 2022).

I de två dammarna i den södra delen av Benz-banan har observationer gjorts av åkergroda (Faunatica 2012). Även vid stranden av dammen i Råbacka har en lek- och viloplats för åkergrodan identifierats, vilken är skyddad enligt naturvårdslagen (Faunatica 2022). Detta innebär att som en art listad i bilaga IV till habitatdirektivet, är förstörelse eller försämring av deras lek- och viloplatser förbjudet enligt § 78 i naturvårdslagen, vilket innebär att alla åtgärder som kan försämra dammens ekologiska status är förbjudna enligt naturvårdslagen. Detta måste också beaktas i åtgärder som utförs i dammens omgivning, för att inte försämra dammens vattenkvalitet eller hydrologi. De fuktiga markområden som är lämpliga för arten i närheten av lekplatsen bör bevaras åtminstone till största delen oförändrade, eftersom åkergrodorna lever i landsmiljö efter lekperioden (Faunatica 2022).

I den sydvästra delen av området, vid strandzonen i Råbacka, finns en klibbalskog där albeståndet är i rätt så naturligt tillstånd. Området växlar mellan storörtslund och fuktiga träskvegetationsfläckar. I den södra delen av området finns en liten naturlig källa. Området är ett av de mest betydelsefulla områdena sett till naturvärdena. Vegetationstypen i området är en fuktig, näringsrik lund. Områdets värde i klassificeringssystemet: 3 (naturlik klibbal-lund/myrskog, mångsidig artflora, källpåverkat område, enligt vattenlagen skyddad vattentyp: källa, hotad naturtyp: fuktig näringsrik lund). Området har i naturutredningen föreslagits bli utpekad i detaljplanen med en 'luo'-beteckning. (Silvestris 2011)

I området har häckningskolonier av nordfladdermus (Eptesicus nilssonij) och taigafladdermus (Mvotis brandtij) lokaliserats. Alla fladdermöss i Finland är arter som räknas upp i bilaga VI till

EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att det är förbjudet att förstöra eller skada deras parnings- och rastplatser. Nordfladdermössen häckar på vinden i herrgårdens huvudbyggnad och de födosöker på gårdsplanen till herrgårdens huvudbyggnad och i golfparkens lövträdsdominerande miljö och i området mellan dem (fladdermusområde klass II). Brunlångöra har också observerats äta i detta område (Faunatica 2022). Dammarna i området är viktiga födosökningsplatser för fladdermöss. Taigafladdermusens häckningsplats ligger i Råbackas gamla torp, de födosöker i den lövträdsdominerade strandzonen.

I herrgårdens omgivningar, på spelområdet till Fream-banan, finns representativa förekomster av vårdbiotoper och en extremt hotad (CR) naturtyp. Arter som förekommer i området inkluderar nagelört, råttsvans, gråfibbla, femfingerört, bergsyra, gul fetknopp och åkerviol (Faunatica 2012).
I klibbalskogen finns en källa i naturligt tillstånd, som är en vattentyp skyddad enligt vattenlagen (Silvestris 2011). Småvatten som källor är viktiga för skogens biologiska mångfald.

Bild 10 och Bild 11. På Råbackas skogsbeklädda klipphögland finns skogstjärnar och våtmarker, där det bland annat växer orkidéer.

Naturskydd

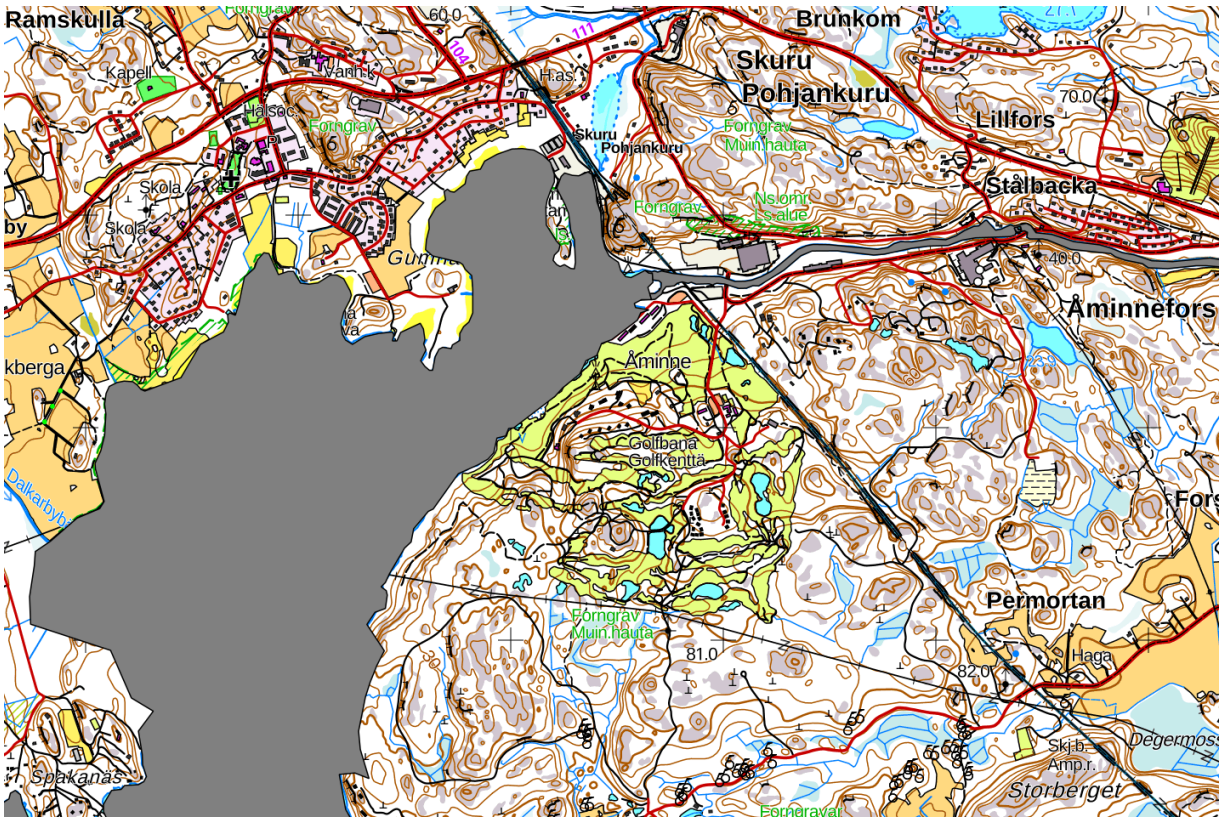


Bild 12. Natura-området i Pojoviken visas ovanpå terrängkartan med ett grått fält. Karta: Paikkatietoikkuna

Planeringsområdet gränsar till Natura 2000-området (SAC/SPA) för de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken samt och Ramsar-området. Den del av planområdet som omfattar vägsträckan Åminne gårds väg–Valsverksvägen–Åminnevägen löper intill Natura 2000-området Svartån (SAC) och korsar det vid bron i Åminnefors. En del av planeringsområdets strandzon ingår i det riksomfattande strandskyddsprogrammet och i området för värdefulla landskapshelheter. Detaljplaneområdet gränsar i väster till Pojoviken, som är Nylands viktigaste bräckvattenområde inom Natura 2000-projektet. Vattnets salthalt varierar från nästan noll i vikens innersta del till 0,6 % vid havet. Inom de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken har man påträffat bland annat fågelarter som listas i bilaga I till fågeldirektivet för Natura-områden (storlom, smalnäbbad simsnäppa, skräntärna, fisktärna och silvertärna), gråsälar samt marina Natura 2000-naturtyper: sublitorala sandbankar, kustnära laguner, stora grunda vikar och grund, rev, skär och små öar i Östersjön, smala vikar i Östersjön.

Valsverksvägen löper över Svartån, och på denna sträcka omfattar planområdet en liten del av Natura 2000-området Svartån. Enligt Miljöförvaltningens webbtjänst (2026) omfattar Naturaområdet enbart vattenområde, och skyddsmålen genomförs med stöd av vattenlagen. I webbtjänsten anges vidare att grunden för områdets inrättande i huvudsak är de i ån förekommande arter enligt habitatdirektivet, vilka också är nationellt hotade.

Enligt miljöförvaltningens Hertta-databas finns det inga skyddsområden eller områden och objekt som ingår i skyddsprogram eller några andra objekt som kräver skydd inom området. Inga särskilt skyddade arter enligt § 80 i naturvårdslagen observerades inom undersökningsområdet. Av de arter som strikt skyddas enligt EU:s habitatdirektiv (naturvårdslagen § 78) förekommer olika fladdermusarter i området. Flygekorren, som tillhör gruppen med skyddsstatus, har inte observerats i naturutredningarna inom området.

Mikroklimat

Havsviken vid Pojoviken jämnar ut temperaturvariationerna i planeringsområdet, men kan också öka fuktigheten i mikroklimatet i området. Golfbanornas öppenhet och närheten till havet orsakar en del vind i området. Den dominerande vindriktningen är sydlig och västlig.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Planeringsområdet gränsar i väster till Pojoviken, som är en 15 km lång och smal havsvik. Färskvatten förs till viken från Karis ån och Fiskars ån med deras avrinningsområden. Viken är en del av de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken. Planområdet ligger inom tre olika avrinningsområden, vilka alla mynnar i Pojoviken. Huvudsakligen sker avrinningen från planområdet mot väster i enlighet med terrängens form samt golfbanans höjdsättning. (Bild 13)

Enligt dagvattenutredningen (Sitowise Oy, 2024) uppträder vid kraftiga regn kraftig ytavrinning från områdets kuperade centrala delar mot kusten. Ytavrinningen orsakar erosion och transporterar suspenderat material (partiklar) och näringsämnen till mottagande vattendrag. På golfbanans greener har infiltrationsbrunnar anlagts för att leda avrinningen ner i marken. Golfbanans vattenhantering omfattar i nuläget dammar som utnyttjas både för banornas dränering och för bevattning. I närheten av Pojovikens strand finns en lång damm dit avrinningsvatten från skogsområdena leds. Mellan dammen och viken finns en cirka 10–30 meter bred vall vars syfte är att filtrera dagvattnet innan det rinner ut i Pojoviken. Dammarna i området har visat sig vara goda födosöksområden för sjöfåglar (Faunatica 2012) och bör så långt möjligt hållas i så naturligt tillstånd som möjligt.

På grund av områdets berggrund finns det några bäckar i området som är rika på vatten, särskilt på våren när snön smälter. I Råbacka-området, i den talldominerande skogen på klipphöjden i sydvästra delen av planområdet, finns det kärr och skogstjärnar. Dammarna är konstgjorda, troligen på 90-talet, men har tydligen varit i ett naturligt tillstånd under lång tid. De har till stor del utvecklat till exempel naturlig kustvegetation. Området mellan dammarna har använts som någon form av markdeponi. (Faunatica 2022).

Planeringsområdet ligger inte inom grundvattenområdet.

Bild 13. De gula linjerna visar avrinningsområdena i regionen. Planområde Benz ligger huvudsakligen i ett sydostligt avrinningsområde som är avskilt från resten av området. Karta: https://karta.raseborg.fi/

Bild 14, Bild 15 och Bild 16. från vänster till höger. Intill och mellan fairways finns ängsområden med mindre underhåll, där växtarterna är artrikare än på gräsmarker. Bild 14 visar också öppna diken som avleder vatten från de många dammarna på planerna.

Jord- och skogsbruk

Jordbruket i området upphörde under andra hälften av 1900-talet. De skötta skogsområdena, som i huvudsak ligger mellan fairwaysen, är inte ekonomiskogar. Området gränsar i öster och söder till jord- och skogsbruksområden, som fortsätter in på planområdet inom Råbacka strandskogsområde.

3.1.2 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet ligger i stadsdelen Pojo, öster om Pojoviken. Den närmaste tätorten är byn Pojo, fågelvägen 2 km åt nordväst. Pojo har cirka 5 000 invånare. Planområdet är en del av Pojo tätort.

Planområdet gränsar i väster till Pojoviken, i norr till bebyggda fastigheter och småbåtshamnen, i nordost till Karis-Salo banlinje och i söder till Fingrid Abp:s 110 kV stamnätsledning. Vägsträckningen i planområdets östra del följer Svartån, längs vilken det finns industriverksamhet samt bostadsområdet Stålbacka. I söder och öster omges området av oexploaterad ekonomiskog.

Planområdet är till största delen bebyggt. På området finns golfcentret Nordcenter med herrgårdsmiljö, samt fast- och fritidsbostäder. I den sydvästra delen av regionen finns oexploaterade skogsområden. Avgränsningen för vägsträckningen Åminne gårds väg–Valsverksvägen–Åminnevägen inom planområdet omfattar det vägområde som förvaltas av väglaget samt tillhörande diken och vägrenar.

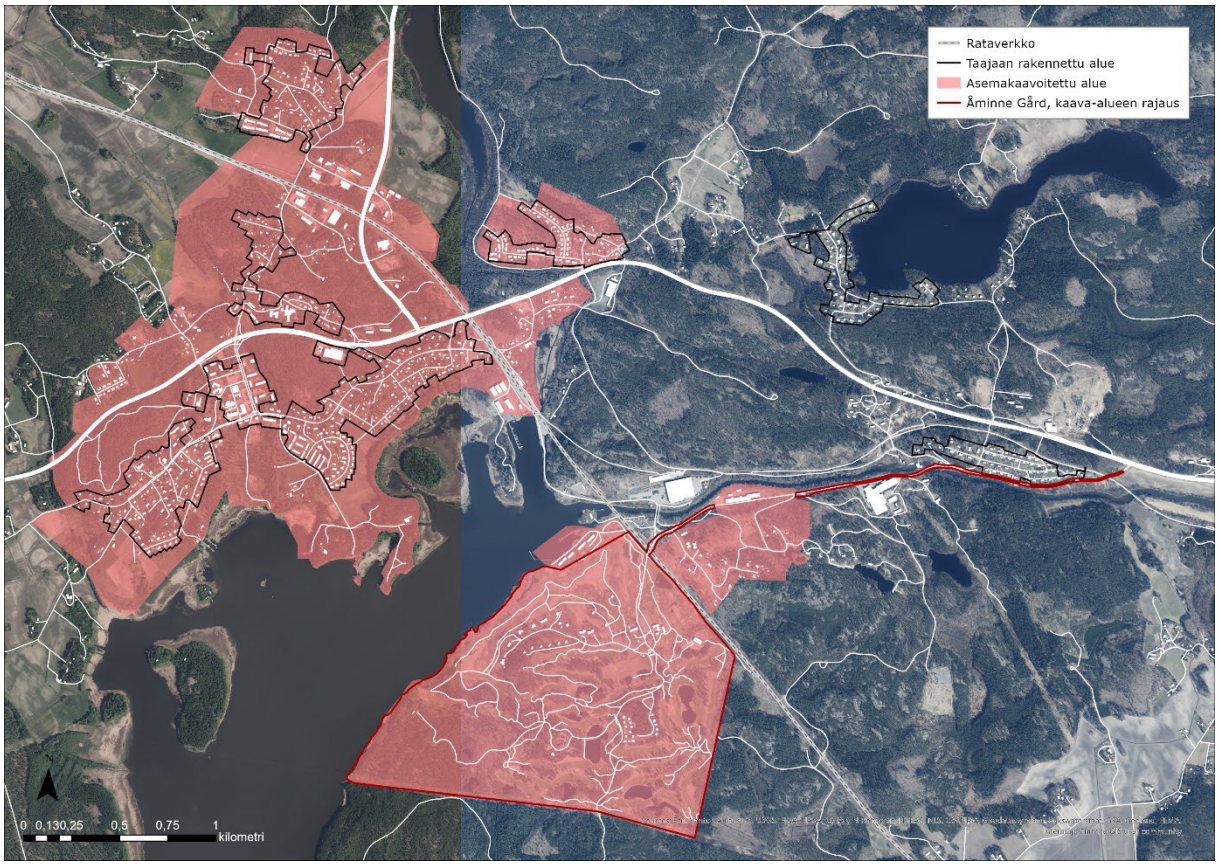


Bild 17. Områdets samhällsstruktur, Liikenneselvitys Sitowise Oy 2026 (trafikutredning). Detaljplaneområde avgränsad med mörkrött.

Stadsbild

Stadsbilden i Pojo är en småskalig lantlig miljö. Byggnadsbeståndet består i huvudsak av gammalt egnahemshusbyggande. Industriell verksamhet bedrivs vid Pojoviken, Fiskars ån och Svartån. Planområdet ligger öster om stadsstrukturen i Pojo och Pojoviken. Nordcenters golfbaneområden bildar breda öppningar och vyer i det urbana landskapet. Åminne gård och dess gårdsområde bildar en egen helhet mitt på golfbanan.

Byggområdena ligger i små kluster i planområdet, ganska utspridda och huvudsakligen på kullarnas krönar. Ett undantag är radhuslägenheterna vid stranden som gränsar till detaljplaneområdet, vilka bildar ett tätt band nära vattnet.

Bild 18. I bakgrunden av en skogstjärn på Råbackas klipphögland ses den öppna yta som kraftledningen lämnat efter sig. I dammen på bilden förekommer åkergroda.

Boende

I området finns ett tjugotal fristående hus för fast boende samt därtill fritidsbostäder. Öster om planområdet, i Skogsmark, finns både permanentboende och fritidsboende. För området bereds en detaljplan vars mål är att utvidga området för fritidsbostäder. Cirka 1,8 km öster om planområdet ligger bostadsområdena Stålbacka och Lillfors.

Kulturmiljö

Åminne gård med sin gårdsmiljö utgör en egen helhet mitt i golfbanan. Gården uppstod på 1570-talet ur tre frälsegårdar i byn Åminne. Under århundraden var gården i olika officerssläkters ägo. I anslutning till gården bedrevs bl.a. såg, kvarn och tegelbruk. Gårdens glansperiod inföll under senare delen av 1700-talet, då den ägdes av släkten Hisinger. Från

denna tid härrör gårdens stallbyggnad, vars fasad fortfarande bär årtalet 1782 samt initialerna JBH efter Johanna Barbara Hisinger.

Efter släkten Hisinger övergick gården till brukspatron Magnus Linder från Svartå. År 1831 erhöll Magnus Linders bror, Carl Anton, Åminne gård som del av Svartå-arvet. Senare såldes gården till notarien Gustav Westmann, som gick i konkurs 1890, varefter Fiskars Ab köpte gården på exekutiv auktion. Fiskars Oy sålde år 1972 Åminne herrgård till Ovako Oy Ab, av vilket Pojo kommuns kommundirektör K.E. Lindqvist köpte den år 1986 för ett bolag som skulle bildas, med syfte att etablera ett golfcenter i området.

Åminne gård i Pojo kommun nämns inte i de riksomfattande inventeringarna över värdefulla herrgårdar, men ur lokalhistorisk synvinkel anses gården med omgivning vara betydelsefull. Förutom den gustavianska huvudbyggnaden räknas följande byggnader som värdefulla: stallbyggnaden från 1782, ett spannmålsmagasin i empirestil samt ett äldre mejeri i gårdsområdet. (Källa: Oy Nordgolf Ab:s arkiv)

Byggnadsbestånd

Inom planområdet har det vuxit fram flera byggnadsgrupper från olika epoker, som framträder i området som tydliga helheter. Området uppvisar en tidsmässig skiktning av byggnader från 1700-talet till 2020-talet. Tydliga helheter är Åminne gårds omgivning från 1700–1900-talen, miljön kring Havsvindsvägen från 2000-talet, Studiobacken från 1990–2000-talen samt den nyaste Bungalowbacken från 2020-talet. Därutöver finns enstaka äldre byggnader, såsom byggnader vid slutet av Havsvindsvägen från 1940- och 1950-talen, samt torpet Råbacka, som markägaren har uppskattat till 1850-talet.

Gårdens huvudbyggnad, spannmålsmagasin, stall och torpet Råbacka är skyddade i detaljplanen.

Herrgårdsområdet

Nordcenters centrum kan betraktas som Åminne gård med den omgivande herrgårdsparken och tillhörande ekonomibyggnader. Huvudbyggnadens mittparti har sannolikt en bottenvåning från mitten av 1700-talet, medan den andra våningen i mittpartiet tillkom under 1700-talets slut, då byggnaden fick sina gustavianska drag. Sidoflyglarna som representerar nyklassicism uppfördes vid herrgården under 1800-talet. Huvudbyggnaden är ljus, står på naturstensgrund, har symmetrisk arkitektur med spröjsade fönster, valmtak och kolonnmotiv. Den är placerad på krönet av en höjd och är den mest framträdande byggnaden i landskapsbilden sedd från Pojoviken. I dag inrymmer gården restaurang.

På innersidan av gårdsplanen finns en rondell; vid dess södra kant står ett putsat spannmålsmagasin i empirestil från 1800-talet. Magasinet anknyter stilistiskt till huvudbyggnaden och har naturstensgrund, trädörrar och fönsterlucka. Byggnaden används för evenemang.

Helheten omfattar också ett äldre mejeri och en lada intill, vars ålder är okänd. Mejeriet och ladan bildar ett par i korsningen Åminne gårds väg och Havsvinsdvägen. Mejeriets fasader uppvisar förändringar från olika epoker och byggnaden är inte längre i ursprungligt skick.

På havssidan framför huvudbyggnaden uppfördes på 1990-talet en paviljongbyggnad som imiterar herrgårdens arkitektur; även den används för evenemang. I gårdsmiljön finns dessutom ett garage från 1950-talet samt olika mindre separata takkonstruktioner och förråd.

Bland områdets värdefulla byggnader ingår, förutom huvudbyggnaden och magasinet, den öst om huvudbyggnaden belägna stallbyggnaden från 1782. Byggnaden är väl synlig i landskapet när man närmar sig området. Stallet har mansardtak, är putsat och försett med klocktorn. Många ursprungliga detaljer är bevarade och byggnaden är exteriört i gott skick. Till stallet har fogats en tillbyggnad som vid en okulär bedömning förefaller vara i dåligt skick. Utöver tillbyggnaden finns en putsad utbyggd flygel vars sockel inte är synlig.

Intill det äldre stallet uppfördes i början av 2000-talet en stallimiterande byggnad med golfklubbens funktioner (bastu- och omklädningsutrymmen samt golfsimulator). Byggnaderna bildar ett par och tillsammans skapar de ett gårdsrum som framträder som en egen helhet i omgivningen. Öster om stallgården, i slänten, ligger en stor trälada vars skick är relativt dåligt.

Bild 19. Huvudbyggnaden på Åminne gård sedd från innergården.

Bild 20. Till vänster den putsade stallbyggnaden från 1782

Bild 21. Huvudbyggnaden på Åminne gård sedd från golfbanan.

Bild 22. Spannmålsmagasinet på Åminne gårds innergård.

Bild 23. Paviljongbyggnad uppförd framför Åminne gård.

Bild 24. Den långsträckta ladan och mejeriet bildar ett par längs Åminne gårds väg. Havsvindsvägen löper mellan byggnaderna.

Bild 25. Mejeriets fasader har ändrats avsevärt genom åren.

Bild 26. Innergården omgärdas av en stenmur.

Bild 27. Gammal lada vid korsningen Åminne gårds väg och Havsvindsvägen.

Bild 28. Garaget från 1950-talet på innergården anknyter till herrgårdens stil.

Bild 29. Till höger en byggnad uppförd 2005, i golfbolagets bruk, som bildar ett motpar med den gamla stallbyggnaden.

Bild 30. Stallgårdens förrådsflygel.

Bild 31. Vid stallgårdens förrådsflygels södra ände finns en gångbro.

Bild 32. Den långa ladan bakom stallgården är placerad i en sluttning.

Bäckdalen

Framför Åminne herrgård, i den nedre sluttningen, ligger Bäckdalen, som är ett gammalt område av herrgårdens trädgård. I området finns tre trähus från efterkrigstiden, uppförda åren 1946, 1951 och 1954. Området karaktär beskrivs som lummig trädgård.

Den äldsta byggnaden från 1946 är arkitektoniskt mest utsmyckad och har bevarat tidstypiska detaljer, såsom den snedställda stödbjälken vid entrén, en gavelbalkong samt ett runt fönster. Fasaderna på byggnaderna från 1950-talet har förnyats. Byggnaderna är utvändigt i gott skick.

Bild 33. Byggnad från 1954. Entrén har flyttats till innergården. I byggnadens hörn finns en veranda samt ett runt fönster.

Bild 34. Byggnaden från 1951 är den mest avskalade av byggnaderna i Bäckdalen. Som detalj kan nämnas den indragna entrén.

Bild 35. Byggnaden, som är omgiven av golfbanor, är från 1946. Den trädomgärdade gårdsplanen är sluten och utgör en trädgårdslik oas mitt i golfbanan.

Havsvindsvägen

Miljön kring Havsvindsvägen har vuxit fram i flera etapper. I slutet av Havsvindsvägen ligger fristående småhus uppförda åren 1947, 1954 och 1987. Den övriga bebyggelsen i området är huvudsakligen från 1990- och 2000-talen. Byggnaderna i den nedre sluttningen längs Havsvindsvägen är till sin storlek stora och har utsikt mot Pojoviken. De är rätlinjiga och horisontella till formen, vitmålade och har stora glasytor mot havet. I landskapsbilden framträder särskilt de höga pelargrundläggningarna på flera av byggnaderna. Vissa gårdar är avskärmade med murar.

Byggnaderna i den övre sluttningen längs Havsvindsvägen, uppförda 2002–2003, representerar mer småskalig fritidsbebyggelse. Fritidshusen är huvudsakligen parhus med sadeltak och med färgsättningen smälter de in i landskapet. Byggnaderna har ritats av arkitekt Lasse Heikkinen.

Bild 36. Småhus uppfört på 1990-talet vid Havsvindsvägen.

Bild 37. Byggnaderna i den nedre sluttningen längs Havsvindsvägen har en utmärkande pelargrundläggning.

Bild 38. Bostadshus uppfört 1947 i slutet av Havsvindsvägen.

Bild 39. Parhus i den övre sluttningen längs Havsvindsvägen från början av 2000-talet.

Studiobacken

Studiobacken har vuxit fram kring millennieskiftet under 1990- och 2000-talen. Byggnaderna i området representerar en för tidsperioden typisk arkitektur. De är färgsatta i klara eller ljusa kulörer och fasaderna har rikligt med dekorativa element.

Byggnaderna har grupperats i en byaliknande struktur på västra sidan av Studiobacken. På den östra sidan kantas den bågformade gatusträckningen av parhus. Terrasshusen har ritats av ERAT-arkkitehdit.

Bild 40. Bebyggelse på Studiobacken från 1990- och 2000-talen, som har anvisats för fritidsboende.

Bild 41. Parhus från 2000-talet vid Studiobackens östra sida.

Bungalowbacken

Bungalowbacken är det senast bebyggda området inom planområdet. För området utarbetades en detaljplaneändring som godkändes år 2008, genom vilken området för fritidsbostäder ändrades till område för fristående småhus. På området har fristående småhus uppförts under 2020-talet. Byggnaderna representerar modern arkitektur och varierar i sitt uttryck. Fasaderna består av massivt timmer eller annan träbeklädnad, och taken är sadel- eller valmtak. Färgsättningen varierar från jordnära kulörer till obehandlat trä. Byggnaderna har anpassats till den befintliga miljön och smälter in i landskapet tack vare bevarad natur och trädbestånd.

Bild 42. Bungalowbacken smälter in i omgivningen.

Bild 43. Nyare bebyggelse på Bungalowbacken, som har anpassats till den mer topografiskt krävande terrängen och omsorgsfullt inordnats i den omgivande naturen.

Råbacka

I Råbackaområdet finns områdets gamla torpbyggnad, som enligt markägarens bedömning är från 1850-talet. Torpet är en rödfärgad timmerbyggnad med naturstensgrund och är utvändigt i gott skick. Fönstren är försedda med träluckor. Byggnadens yttertak har förnyats och de bärande konstruktionerna har underhållits under 2010-talet.

Bild 44. Torpets yttertak har förnyats.

Bild 45. Brädfodringen vid torpets gavel har reparerats efter behov.

Service

Planområdet omfattar Nordcenter Golf & Country Clubs golfbanefunktioner samt tillhörande fritids-, boende- och restaurangtjänster

Nordcenter Golfmarina och Åminnefors Motorbåtsklubbs småbåtshamnar ligger norr om planområdet. Den närmaste dagligvarubutiken ligger i Pojo tätort, cirka 7 km bilväg från planområdet. De närmaste finsk- och svenskspråkiga skolorna och daghemmen är i Pojo kyrkby, på cirka 7 km avstånd. Karis centrums tjänster ligger cirka 9 km bort.

Bild 46. Herrgårdens huvudbyggnad fotograferad från norr, sett från golfbanan.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Oy Nordgolf Ab, som ligger på det planerade området, är den största arbetsgivaren i området, vars behov av arbetskraft är koncentrerat till sommaren. I närheten av planområdet finns bland annat småindustri samt Skuru båtvarv, Celsa Steel Service Oy och Lesjöfors.

Åminne herrgårdsmiljö och golfverksamheten ger planområdet en stark potential för turism. Herrgårdsområdet är en del av Raseborgs koncentration av kulturhistoriskt betydelsefulla turistattraktioner, som inkluderar bland annat Fiskars och Billnäs bruk.

Rekreation

Den huvudsakliga rekreationsformen i området är golf. På området med två fullstora 18-håls golfbanor finns det fairways, greener och tee-områden. Golfområdena omfattar även anlagda skogspartier, dammar som används för bevattning av banorna, sandhinder samt olika konstruktioner såsom jordvallar med murmotiv. Dessutom finns det övningsområden på området. Inom golfbanans område ska golfklubbens regler följas och tillträde är begränsat. Området är förbjudet för obehöriga.

Utanför planområdet, vid mynningen av Svartån, finns två småbåtshamnar med servicebyggnader. I herrgårdens omgivning finns två tennis- och padelbanor. I gårdsbyggnaden intill den gamla stallbyggnaden finns ett gym och bastun.

Trafik

Tillgång till det planerade området sker från nordost från Åbovägen, som är landväg nummer 111 (regional huvudgata), antingen via Åminnevägen genom Åminnefors industriområde via Valsverksvägen (privat tomtgata), och vidare längs Åminne herrgårds väg (privat tomtgata). Den gamla landsvägen (Kungsvägen), som går norr om Svartån, kan också användas för att komma till området från norr. Från söder, från Sjösäng, finns ett förbud mot motorfordon på

vägen som leder till området (annan privat väg). För närvarande finns det ingen av staden ägd gatuförbindelse till planområdet.

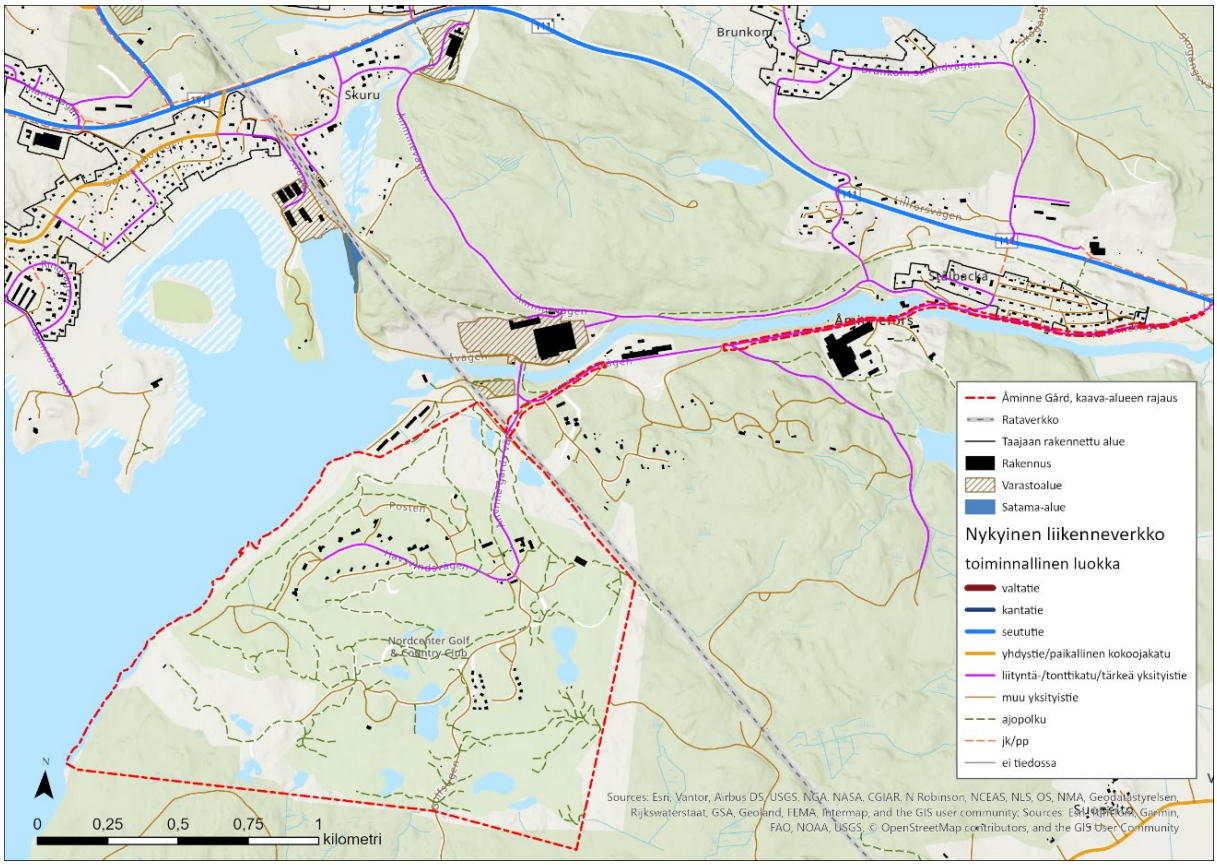


Bild 47. Diagrammen visar gatuhierarkin i planområdet och det omgivande området.

Den nuvarande trafiken i området består främst av besökare till golfcentret och servicetrafik samt trafik till och från fritidsbostäderna i området. Genom det planerade området går även en väg till det befintliga området med radhus vid Golfmarina och Golfstrand, som inte ingår i planområdet, men vars trafikmängd har beaktats vid bedömningen av belastningen på områdets trafiknät. På grund av områdets natur är trafiken i nuläget koncentrerad till sommarsäsongen.

De nuvarande trafikmängderna har uppskattats baserat på områdets markanvändningsdata och med tillämpning av riktlinjerna i "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (SY, 2008) för specifika funktioner. Enligt uppskattningen genererar de nuvarande verksamheterna i området en daglig trafikmängd på drygt 500 fordon under sommarsäsongen. Majoriteten av trafiken är riktad mot golfcentrets parkeringsområde. Övrig trafik i området uppgår till cirka 200 fordon per dygn.

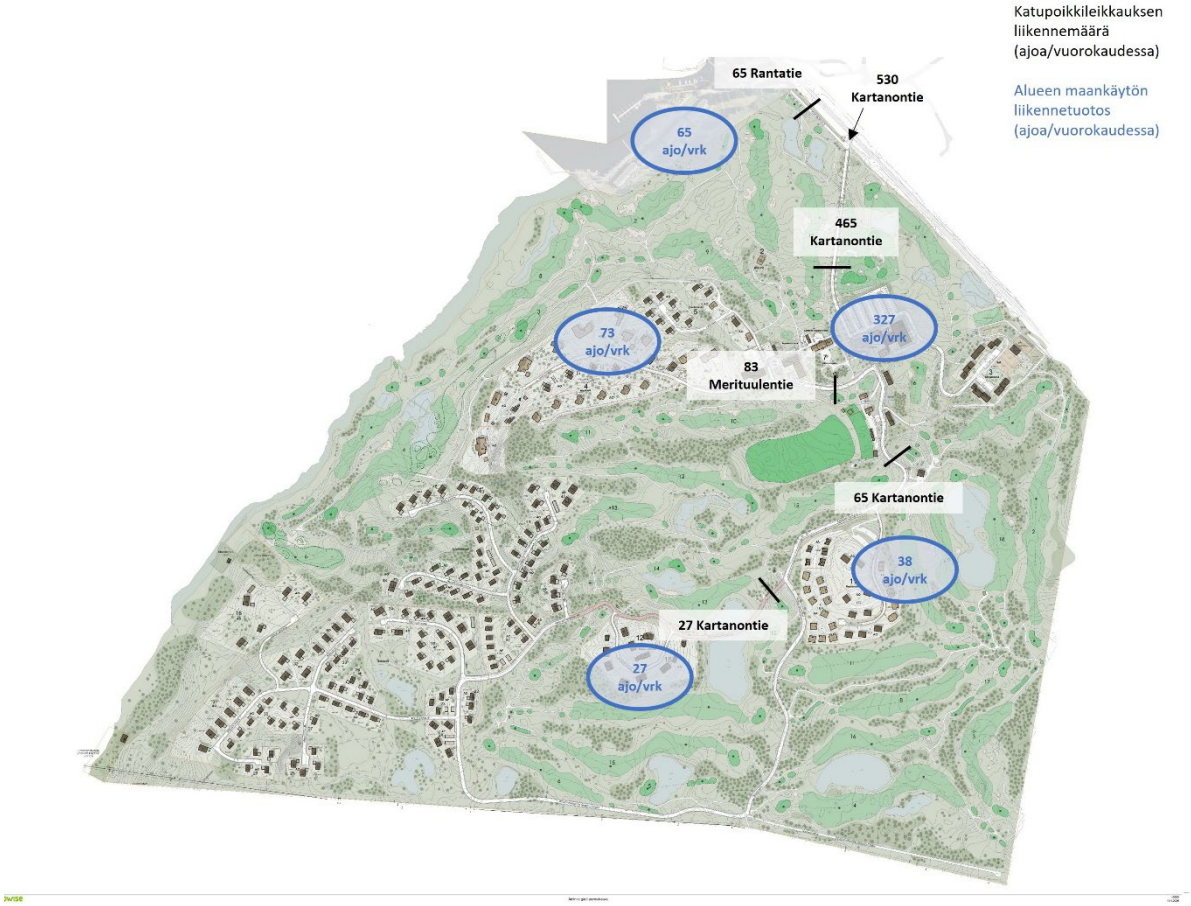


Bild 48. Områdets nuvarande trafikmängd. Områdets trafikproduktion uppgår till 327 fordon per dygn inom herrgårdsområdet, 73 på Havsvindsvägen, 38 på Studiobacken och 27 på Bungalowbacken. Uppgifterna baserar sig på detaljplanens referensplan. (Liikenneselvitys, Sitowise Oy, 2026)

Arkeologiskt kulturarv

Området tillhör det riksomfattande värdefulla kulturlandskapet vid Pojoviken samt kärnområdet för Finlands industrihistoria. Inom landskapsområdet finns en mångfald av kulturlager från olika epoker, och Pojoviken, som det planområdet gränsar till, är en gammal sjöfartsled vars vik har varit en betydelsefull trafikknutpunkt. Enligt Museiverkets fornlämningsregister har sex fasta fornlämningar och ett övrigt kulturarvsobjekt identifierats inom planområdet.

Inom planområdet genomfördes en kompletterande inventering av objekten Estböle by och Åminne torp (Maanala Oy 2024, FM Johanna Rahtola och FM Jerry Möller).
Åminne torp låg öde innan 1781 då kartan upprättades. På platsen för torpet har man observerat byggnadens grundvåning, eller möjligen rivningsvåning. Objektet konstaterades efter inventeringen vara en fornlämning.

Byaplatsen i Esböle, som härstammar från medeltiden, har varit bebodd fram till 1990-talet. I terrängen på den östra halvan av byns tomt observerades en jordhög blandad med sten och

tegel, liksom resterna av sten- och betonggrunden till byggnaden. Resten av platsen ligger under golfbanan och kan ha förstörts. För att bestämma bevarandet av den östra delen skulle det krävas noggrannare, gärna maskinassisterade provgrävningar.

Tabell 1. De fasta fornlämningar och övriga kulturarvsobjekt inom planområdet som finns registrerade i Museiverkets register (Museiverket 2026).

Nr	Namn	Beteckning	Art	Typ	Specifikation av typen	Datering
1	Åminne Torppa	1000048513	fast fornlämning	boplatser	torp	historisk, ej definierad
2	Åminne	1000008580	fast fornlämning	boplatser	herrgårdar	historisk, ej definierad
3	Estböle	1000021824	övrigt kulturarvsobjekt	boplatser	byplatser	historisk, ej definierad
4	Nordgolf 1	1000045838	fast fornlämning	stenkonstruktioner	gränsmärke	historisk, ej definierad
5	Nordgolf 2	1000045840	fast fornlämning	stenkonstruktioner	gränsmärke	historisk, ej definierad
6	Stormossen	606010039	fast fornlämning	stenkonstruktioner	rösen	järnålder, ej definierad
7	Nordgolf 3	1000045842	fast fornlämning	stenkonstruktioner	gränsmärke	historisk, ej definierad

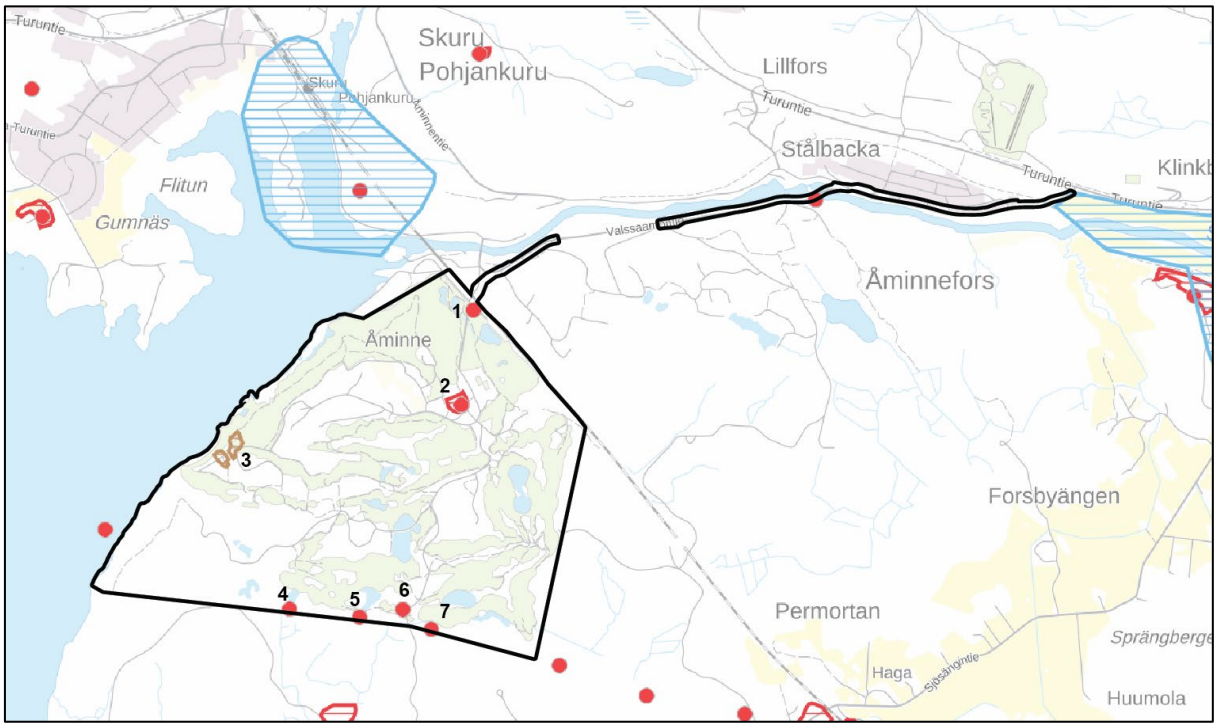


Bild 49. Fornlämningarnas läge inom området markerat med röda punkter. Övrigt kulturarvsobjekt markerat med brunt. Norr om planområdet ligger RKY-området för Skuru järnvägsstation och hamn, och öster om området RKY-området för Pojo bruksmiljöer.

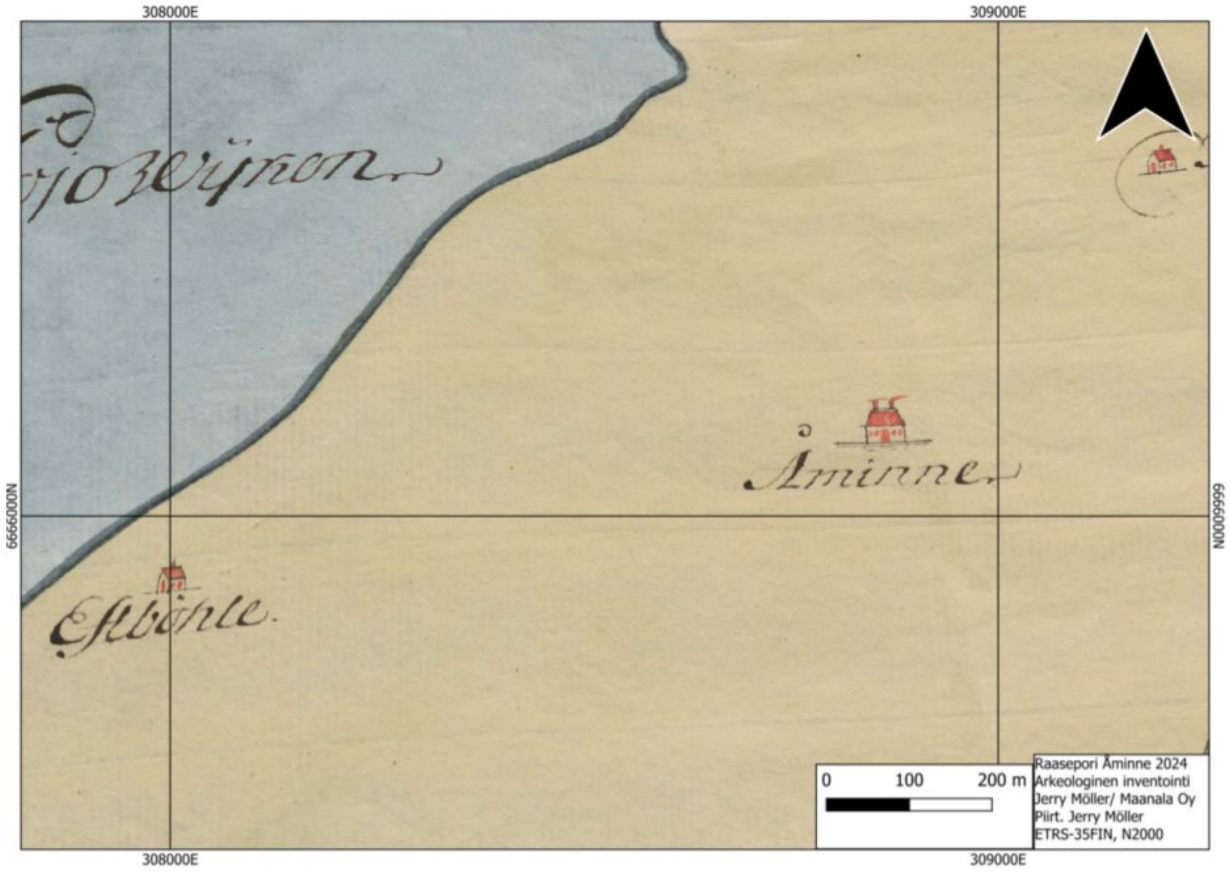


Bild 50. Utdrag ur en karta från 1754 som visar byplatsen Estböle, Åminne gård och Åminne torp i övre högra hörnet. (Fattenborg, Hans 1754. Geometrisk Afritning öfver Skogs Rå Lininerna och omkring Åminne Säteriets Ägör i Nyland Rasborgs Västra Härah och Pojo Sochen, Riksarkivet)

Teknisk försörjning

Planeringsområdet ingår i det kommunaltekniska nätverket. Vatten- och avloppsledningar samt Fortum Abp:s elledningar och Karis Telefons teleledningar har redan dragits ända fram till planeringsområdet.

Raseborgs Vattens vatten- och avloppsledningar går längs den södra stranden av Svartå. De övriga byggnaderna i planeringsområdet hör till Nordcenters eget vattenförsörjningssystem.

Det nuvarande läget för kommunaltekniken i området har utretts. År 2019 observerades läckor i vattenförsörjningsnätet i utredningen av vägnätet, vattenförsörjningsnätet, belysningen och telekommunikationen (Sitowise 2019). I samband med detaljplaneändringen utreddes användbarheten av Nordcenters nuvarande vattenförsörjningsnät för att ordna vattenförsörjningen för golfbolagets nya byggnadsbestånd (AFRY Finland Oy 2024). Utredningen visade att praktiskt taget hela det nuvarande vattenförsörjningsnätet behöver renoveras och är i slutet av sin livslängd. Eftersom en betydande del av nätet har sjunkit och ligger på en svåråtkomlig plats för underhåll ansågs det nödvändigt att bygga om nätet. Planeringen av kommunaltekniken vid Åminne gårds väg och Strandabulevarden har inletts 2024.

Miljöskydd och störningar i miljön
Planområdet gränsar i väster till Natura 2000-området Pojoviken och i norr till Natura 2000-området Svartån, som området korsar vid Åminnefors.

Bansträckan Karis-Salo som löper i områdets nordöstra kant orsakar buller och vibrationer i den norra delen av planområdet.

Den 110 kV kraftledning som löper längs områdets södra kant med sina skyddsområden begränsar markanvändningen och byggandet i den södra delen av planområdet och bildar ett stort trädlöst område vid sidan av skogs- och golfområden.

Pojoviken är en central del av Finlands industrihistoria. I området eller i dess närhet har det enligt uppgift funnits såg- och tegelfabriksverksamhet, men deras exakta läge är inte känt. På herrgårdsområdet har däremot jordbruk bedrivits. Förekomst av förorenad mark i betydande mängder är inte sannolik med tanke på den kända historiken av användning av platsen.

Social miljö
Det finns några fastboende och semesterboende som bor i och kring planområdet. Öster om planområdet, i Skogsmark, finns både permanent- och fritidsboende. För området pågår utarbetandet av en detaljplan med målet att utvidga fritidshusområdet. Cirka 1,8 km öster om planområdet ligger bostadsområdena Stålbacka och Lillfors.

I området eller i dess omedelbara närhet finns inga offentliga tjänster, såsom daghem eller skolor, som skulle främja inkvartering av barnfamiljer i området. Tjänsterna i området har utvecklats på villkoren för golfbaneverksamheten.

3.1.3 Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändning
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på nationell nivå och är en del av planeringssystemet i enlighet med lagen om områdesanvändning. De reviderade nationella målen för områdesanvändningen i enlighet med statsrådets beslut 14.12.2017 trädde i kraft 1.4.2018. Enligt lagen om områdesanvändning ska målen beaktas och genomförandet av dem främjas i landskapsplaneringen, planläggningen av kommunerna och i de statliga myndigheternas verksamhet.

För denna detaljplan tillämpas följande riksomfattande mål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdsätt: Förutsättningar skapas för utveckling av näringslivs- och företagsverksamhet samt för tillräcklig och mångsidig

bostadsproduktion som krävs av befolkningsutvecklingen. Betydande nya områden för bostads-, arbetsplats- och serviceverksamhet ska placeras så att de är lättillgängliga för kollektivtrafik, gång och cykling.

- En sund och trygg livsmiljö: Man förbereder sig på extrema väderfenomen och översvämningar samt på effekterna av klimatförändringen.
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar: Sörja för att de nationellt värdefulla kulturmiljöerna och naturarvets värden tryggas. Främja bevarandet av värdefulla områden med biologisk mångfald och ekologiska korridorer. Säkra tillräckliga områden för rekreationsanvändning och kontinuiteten i grönområdesnätverket.

Landskapsplan

I Raseborg gäller Nylandsplanen 2050, Västra Nylands etapplandskapsplan, som godkändes den 25.8.2020 och vann laga kraft den 13.3.2023. För planeringsområdet omfattar etapplandskaps-planen följande beteckning:
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.
Beteckningen avser objektet för kulturlandskapet Fiskars–Antskog och Pojoviken.

Dessutom gränsar planområdet Natura 2000-området i Pojoviken, utmärkningen av huvudbana, markeringen av 110 kV-kraftledningen Karis-Kimito och 110 kV- kraftledningen Karis-Åminnefors samt utmärkningen av Natura 2000-området Svartån. På planeringsområdet tillämpas också de allmänna planläggningsbestämmelserna i Nylandsplanen.

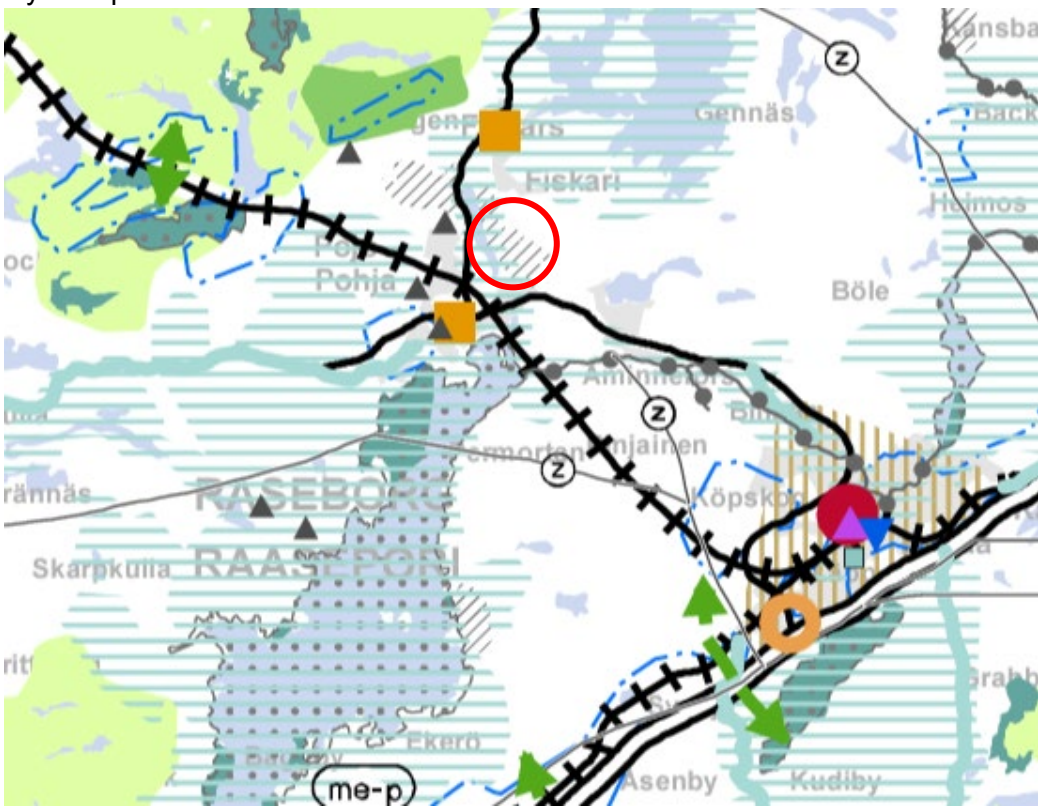


Bild 51. Utdrag ur Nylands plan 2050. Den ungefärliga platsen för detaljplaneområdet visas med en röd avgränsning.

Generalplan

Inom det område som ska planläggas gäller tre delgeneralplaner: delgeneralplanen för Pojoviken (1993) samt, för sträckan Åminne gårds väg–Valsverksvägen–Åminnevägen, delgeneralplanen för Åminnefors (2001) och delgeneralplanen för Svartån (2005).

Delgeneralplan för Pojoviken fastställdes av Pojo kommunfullmäktige 8.6.1992 och trädde i kraft 1993. I nordost gränsar generalplaneområdet till delgeneralplanen för Svartådalen och delgeneralplanen för Skogsmark. Delgeneralplanen för Pojoviken har utarbetats med rättsverkningar, men den anses vara föråldrad.

I planen anvisas Områden med fristående eller kopplade fritidsbostäder (RA-2), områden för turist- och rekreationsanläggningar (RM-1), områden för turisttjänster där miljön bevaras (RM/s), jord- och skogsbruksområden med miljövärden (MU) och områden för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1). Norr om Nordcenters detaljplaneområde finns ett område för fritidsbostäder (RA-2) och område för vattentrafik (LV-1) för ett småbåtsplatser, småbåtshamn och service för vattentrafiken.

Raseborg utarbetar för närvarande en generalplan som omfattar hela staden. Enligt staden styr generalplanen Raseborgs strategiska markanvändning och fungerar som ett juridiskt avtal mellan staden, invånarna, företagen och markägarna om hur staden ska utvecklas i framtiden. Arbetet inleddes enligt staden år 2021 med att skapa en gemensam och brett förankrad framtidsvision. Processen ledde till att Raseborgs utvecklingsbild för markanvändningen godkändes av fullmäktige våren 2024. Även den kommande generalplanen baseras på denna utvecklingsbild. Enligt tidtabellen för generalplanen (Raseborg 2025) läggs utkastet fram våren 2026, förslaget våren 2028 och godkännandet är enligt planen avsett att ske våren 2029.

Inom området finns två fornlämningsobjekt som anvisats i planen. En del av området har anvisats för strand där åkerbruk, gräsbeklädning eller annan motsvarande ytbehandling som inte fördröjer avrinningen till vattendraget inte får förläggas närmare än 10 m från strandlinjen. Det finns även tre bastubyggplatser på stranden. I generalplanen fastställs att det längs vattendrag och vattenfåror bör tillräckligt omfattande skyddszoner bildas, så att avrinningsvattnets skadliga inverkan på Pojovikens vattenstatus kunde minskas effektivt.

Största delen av området öster om järnvägen längs Åminne gårds väg, Valsverksvägen och Åminnevägen omfattas av delgeneralplanen för Svartån, som godkändes av Pojo kommunfullmäktige den 12.12.2005 och vann laga kraft den 10.2.2006. I delgeneralplanen har flera olika markanvändningsändamål anvisats i området kring Valsverksvägen. Vägsträckningen löper genom jord- och skogsbruksdominerade områden (M, M-1), ett småhusdominerat bostadsområde (AP) och ett landsortsbetonat bostadsområde i strandzonen (A-1), ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU), ett industri- och lagerområde (T) samt ett skyddsområde (SL). Valsverksvägen korsar Natura 2000-området Svartån. Sträckan av Åminnevägen (Gamla Kungsvägen) har betecknats som historisk väg

(sh). Den östra delen av Åminnevägen är enligt generalplanen belägen inom ett grundvattenområde, men enligt uppdaterade uppgifter från Raseborgs stad hör området i praktiken inte till ett grundvattenområde.

I delgeneralplanen för Åminnefors (godkänd av Pojo kommunfullmäktige den 2.4.2001) har området kring Valsverksvägen anvisats som område för Åminnefors vattenkraftverk med bevarande av miljövärden (ET/s), samt som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader och som närrekreationsområde. Sträckan av Åminnevägen (Gamla Kungsvägen) har betecknats som historisk väg (hs).

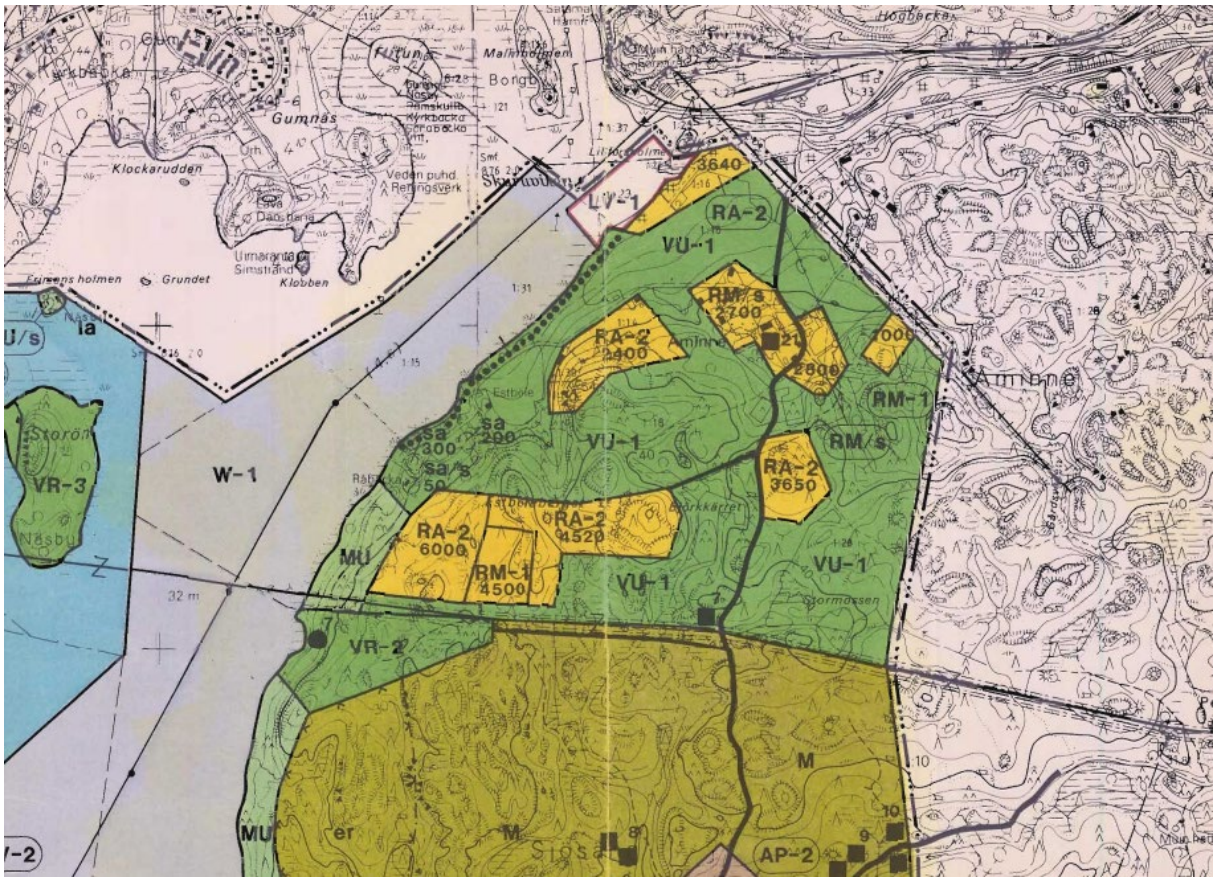


Bild 52. Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan (godk. 1992).

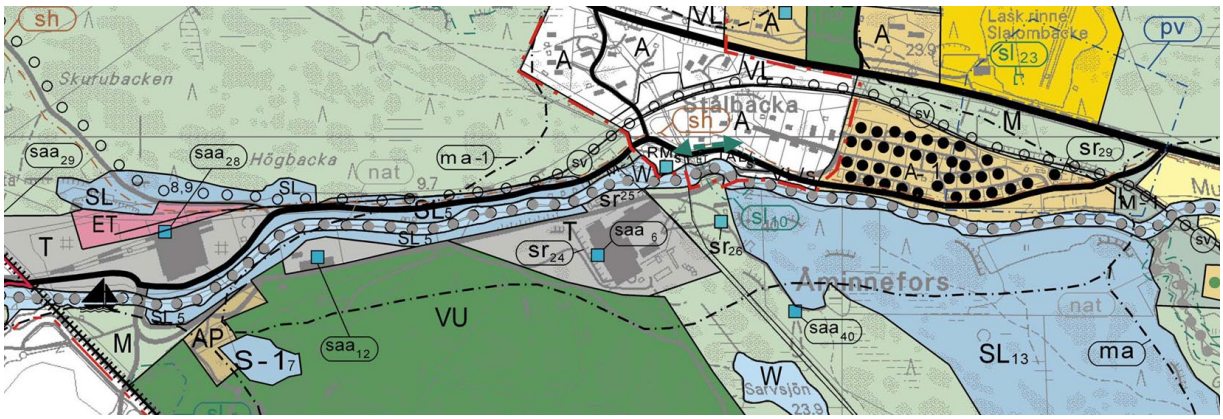


Bild 53 Utdrag ur Svartå delgeneralplan (2005).

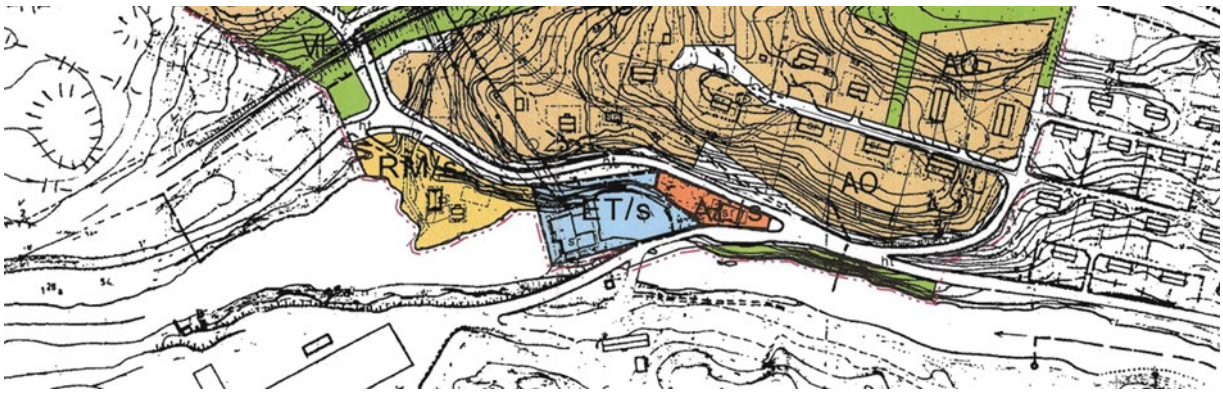


Bild 54. Utdrag ur Åminnefors delgeneralplan (2001).

Raseborgs generalplan 2030

Raseborgs stads planläggningsnämnd har beslutat att inleda arbetet med att utarbeta en generalplan som omfattar hela staden samt godkänna programmet för deltagande och bedömning den 20.11.2024 § 178. Generalplanearbetets inledande kungjordes den 10.1.2025.

Den utvecklingsbild för markanvändningen fram till 2050, som godkändes av stadsfullmäktige den 26.2.2024, fungerar som grund för generalplanen. Syftet med generalplanen är att överföra de tydliga principerna för markanvändning i den godkända utvecklingsbilden till en rättsverkande plan som styr stadens långsiktiga utveckling. Planen ska skapa förutsättningar för hållbar utveckling i enlighet med stadens strategi, inklusive målet om koldioxidneutralitet senast år 2030. Samtidigt ska generalplanen ange tillväxtområden och utvecklingsriktningar för tätorterna samt främja ett effektivt utnyttjande av den befintliga byggnadsbeståndet i första hand i anslutning till redan utbyggd infrastruktur. Målet är att stärka stadens livskraft, skapa förutsättningar för mångsidigt boende samt möjliggöra utveckling av turismen.

Stadsstyrelsen beslutade vid sitt möte den 11.5.2026 att lägga fram planutkastet till påseende under tiden 25.5–31.8.2026. I utkastet till generalplan har planeringsområdet

betecknats som ett utvecklingsområde för bostadsdominerad turism. Området utvecklas som ett område för boende och turism, där permanent boende och fritidsboende samordnas med lämpliga turistfunktioner och -tjänster, med beaktande av de lokala natur- och landskapsförhållandena. Byggandet ska baseras på detaljplaner där sociala, funktionella och trafikmässiga förutsättningar har bedömts och beaktats. Med stöd av markanvändningslagen § 91 ligger ansvaret för gatuhållning samt genomförandet av gator och allmänna områden på fastighetsägarna och -innehavarna, inte på staden. Byggplatser ska anslutas till gemensamt vatten- och avloppsnät.

I områdets norra del, kring Åminne gård, samt i västra delen och i Råbackaområdet har värdefulla kultur- och landskapsområden anvisats. Dessa områden är värdefulla med tanke på bevarandet av kulturmiljön och landskapet, och vid användning och planering ska det säkerställas att deras värdefulla särdrag bevaras. Inom området kan gles bebyggelse, fritidsboende samt näringsverksamhet placeras i enlighet med den markanvändning som anges i generalplanen.

Planeringsområdets nordöstra kant berörs av en järnväg. Inom planeringsområdet har sex fornlämningar identifierats. Vägsträckningen Åminnevägen–Valsverkvägen–vägen till Åminne gård inom planeringsområdet har i generalplanen angetts som en utvecklingszon som ansluter till huvudleder för järnvägs- och vägtrafik, och dit byggande som effektiviserar markanvändningen samt förändrade behov av markanvändning i första hand styrs.

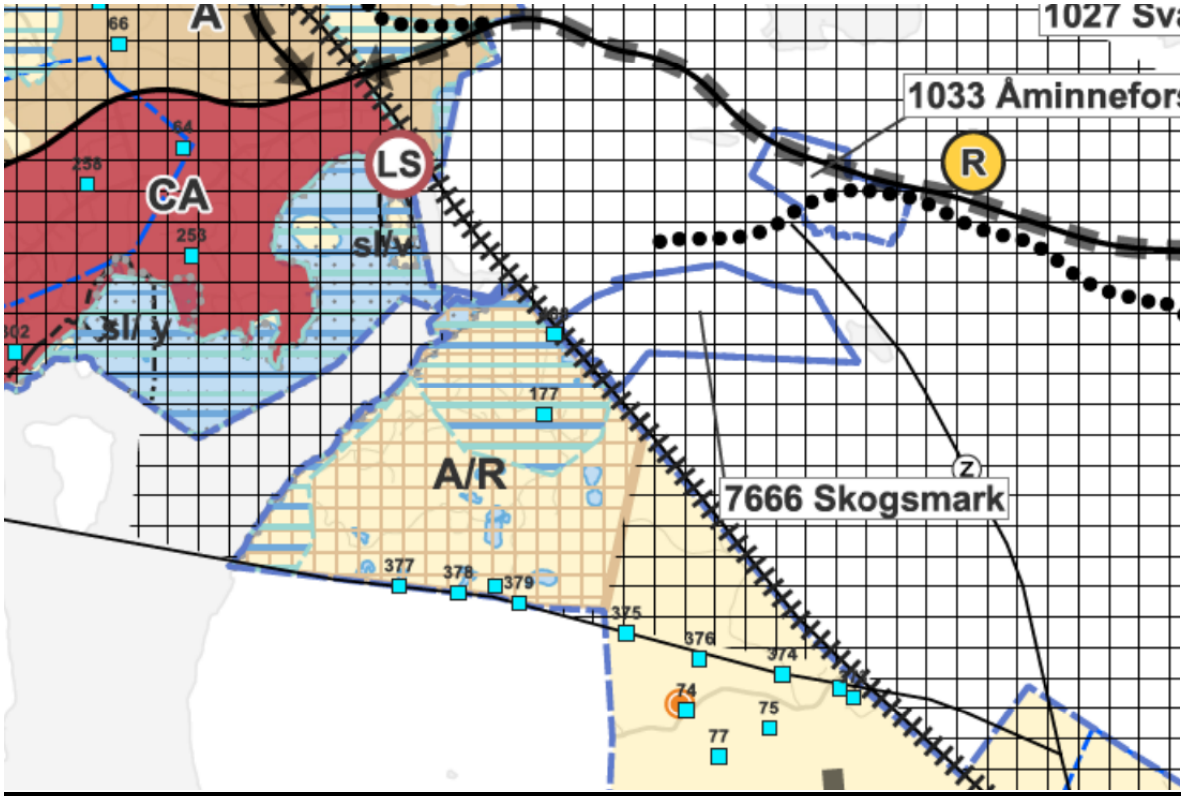


Bild 55 Utdrag ur utkastet till Raseborgs generalplan 2030 (stst 11.5.2026).

Detaljplan

På området finns två gällande detaljplaner och en byggnadsplan:

- Detaljplan nr 345-100, lagakraft 28.05.2009
- Detaljplan nr 344-100, lagakraft 5.12.2004 samt
- Byggnadsplan nr 335-100, lagakraft 29.01,1993

I detaljplanen har golfbanor och dess skyddszoner markerats som områden för idrotts- och rekreationstjänster och mindre skogsområden som rekreationsområden (VU-1 och VL-1). Fritidshusområdena har markerats som kvartersområden och småhusområden. Dessutom finns det kvartersområden för fritidsbostäder (RA och RA-1) i den sydvästra delen av området, där 30 % av den tillåtna våningsytan specifikt får användas till bostadslägenheter. Herrgården är markerad som ett kvartersområde för byggnader som tjänar turismen. Dessutom finns det områden med byggnader som betjänar idrottsaktiviteter.

Planerna är föråldrade i många avseenden. Det finns en efterfrågan på nya bostadstomter och det finns ett behov av att utveckla tjänsterna i området. I detta avseende kommer detaljplanesituationen att ses över och förnyas. Lämpligheten att bygga på obebyggda tomter ska bedömas på nytt.

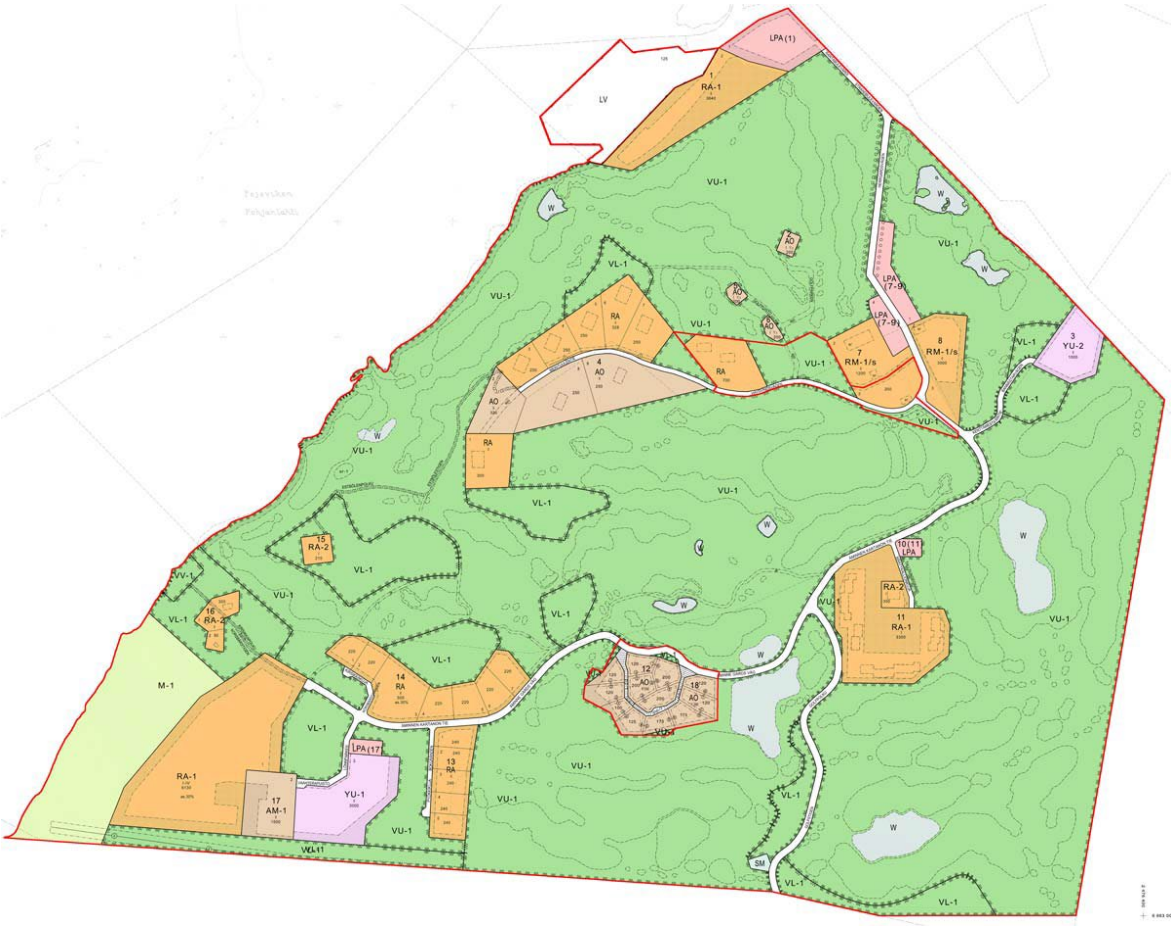


Bild 56. Utdrag ur aktuell gällande detaljplan.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige den 26.5.2025 (§ 52) och trädde i kraft den 2.6.2025.

Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

Utvecklingsbild för markanvändning – Raseborg 2050

Raseborgs stad har utarbetat en utvecklingsbild för markanvändningen – Raseborg 2050, som är en strategi och framtidsvision för markanvändningen. Utvecklingsbilden utarbetades under åren 2021–2023 och godkändes av stadsfullmäktige 26.2.2024.

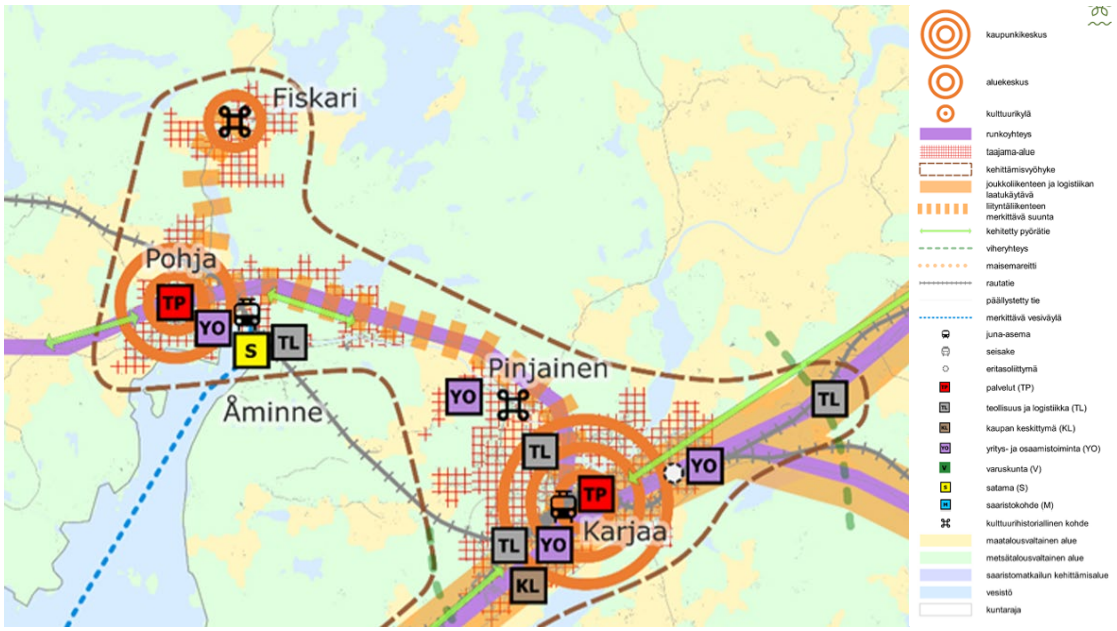


Bild 57. Utdrag ur kartpresentationen för Utvecklingsbilden för markanvändning-Raseborg 2050 (godk. 26.2.2024).

På utvecklingsbilden ingår Nordcenters detaljplaneområde i Åminne i markanvändningsutvecklingszonen, som omfattar området mellan Tenala, Ekenäs, Karis, Pojo och Fiskars. I utvecklingszonen förstärks befintliga centrum som områden för mångsidigt boende och helhetsservice. Markanvändningen för boende beaktar tillgängligheten till viktiga närtjänster, såsom grundskolor samt kvalitativa och tillräckliga närgrönområden, utgående från de lokala särdragen och förutsättningarna. Markanvändningen på landsbygden styrs huvudsakligen av stadens befintliga infrastruktur. Trots att tätorternas utveckling prioriteras, ger en levande landsbygd goda möjligheter för året-om-boende. I utvecklingsbilden kommer norr om Nordcenters detaljplaneområde att omfatta en hamn (S), industri och logistik (TL), en järnvägsstation samt företagande- och kompetensverksamheter (YO). Pojo kyrkby har markerats som en utvecklingszon med sina tjänster (TP).

Enligt utvecklingsbilden värnar man om den biologiska mångfalden genom att utveckla markanvändningen i första hand i redan bebyggda områden eller i dess omedelbara närhet. Stadens klimatpåverkan minimeras genom att främja hållbara transportsätt och förtäta samhällsstrukturen inom utvecklingszonen. Stadscentrum och byar utvecklas med hänsyn till naturen, landskapet och den byggda kulturmiljön.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Projektet har inletts utifrån behovet att utveckla området till ett levande och mångsidigt centrum för boende och golfaktiviteter året runt. Detaljplaneringen har initierats på markägarnas begäran.

4.2 Inledande av planeringen och anhängiggörande

Planprojekten Råbacka 7663 och Åminnegård 7693 inleddes utifrån markägarnas ansökningar år 2008 och 2012. För att göra Nordcenter-området till en enhetlig helhet som fungerar bra till exempel med tanke på transport- och kommunaltekniska nätverk krävde Raseborgs stad att Nordcenter-området skulle planläggas som en helhet. Initiativet att slå samman planprojekten till ett planprojekt, Åminne gård 7693, togs gemensamt av markägarna den 29.4.2020.

Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 30.10.2024 § 62 och § 63.

Detaljplaneförändringen Åminne gård kungjordes anhängigt 21.6.2012.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Planens intressenter är åtminstone följande:

Regionala myndigheter
- Livskraftcentralen i Nyland
- Tillstånd- och tillsynsverket
- Nylands förbund
- Trafikledsverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Museiverket
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter
- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi
- Bildningsnämnden
- Gatunamnskommittén

Övriga aktörer
- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare r.f.
- Skuru-Åminnefors Väglag
- Pojo kyrkoby byförening r.f.
- Koskienergia Oy

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungorelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i lokaltidningar Västra Nyland (på svenska) och Etelä-Uusimaa (på finska).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Under projektets gång kan intressenterna kontakta Raseborgs planläggning. I samband med att planutkastet är framlagt till allmänt påseende ordnas ett evenemang för allmänheten där planprojektet presenteras för intressenterna. Information om tillställningen meddelas i samband med kungörelsen av planutkastet och kända intressenter informeras om tillställningen. I takt med att projektet framskrider ordnas vid behov även separata förhandlingar med invånarna, markägarna och andra intressentgrupper.
När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

Planutkastet har varit framlagt i enlighet med OAL 62 §:n och MBF 30 §: 18.11.–18.12.2024.

4.3.3 Myndighetssamarbete

För planprojektet har ett samråd med myndigheter hållits i enlighet med § 66 i OAL och § 26 i MBF den 19.9.2023. Vid samrådet nämndes bland annat Åminne gårds regionalt värdefulla kulturlandskap, fornlämningar, motiveringen av fast boende i förhållande till generalplanen och Natura-statusen för Pojoviken. Dessutom ordnades ett separat arbetsmöte med Trafikledsverket den 23.11.2023. Separata möten med NTM-centralen i Nyland anordnades 20.3.2025 samt 28.11.2025Förhandlingarna mellan myndigheterna i förslagsskedet förs efter att planförslaget har lagts fram.

Under beredningen har det ordnats flera arbetsmöten med Raseborgs stad. Detaljplaneringen har för stadens del letts av bland annat stadsarkitekt Johanna Backas, teknisk direktör Jan Gröndahl, stadsgeodet Pentti Viljanmaa, planläggningsingenjör Niclas Skog och stadsdirektör Petra Theman samt direktör för Raseborgs Vatten Klara Eklund.

Arbetsmöten kommer att föras med stadens olika tjänstemän och andra myndigheter i takt med att planläggningsprocessen framskrider. Utlåtanden begärs från myndigheterna i enlighet med MBF 28 §.

4.4 Detaljplanenens målsättningar

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av markägarna i området. I avtalet om igångsättning av detaljplanen från år 2020 anges målet för planändringen vara att vidareutveckla Nordcenter-området till ett betydande rekreationscenter och öka fritidsboendet så att det skapar en tillräcklig kundbas för de tjänster som utvecklas. Utgångspunkten för detaljplanen är att de avbrutna planprojekten (Råbacka 7663 och Åminnegård 7693) ska integreras som en del av ett enda planprojekt som omfattar hela Nordcenter-området (med undantag för fastigheterna Golfstrand och Golfmarina). Avsikten är att granska planeringsområdet som en helhet så att det blir livskraftigt, enhetligt, funktionellt året runt samt ekonomiskt lönsamt och genomförbart.

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Raseborgs stad har krävt att hela Nordcenter-området ska ingå i detaljplaneprojektet. Orsaken till detta har varit behovet av att i samband med detaljplanearbetet lösa trafik- och vattenförsörjningsnätet i området som en helhet.

Raseborgs stad har som mål att utveckla området som en del av den utvecklingskorridor som bildas av bl.a. Fiskars, Pojo och Billnäs i enlighet med Raseborgs utvecklingsbild (2024). Stadens mål är att stödja utvecklingen av Nordcenter-området som ett mångsidigt område för fritid och boende och samtidigt som en del av tätorten Pojo. Staden ser Nordcenter-området i Åminne gårds omgivning som jämförbart med till exempel bruksområdena i Billnäs och Fiskars, som utvecklas som områden för fast boende. Målet är att stärka livskraften, attraktionskraften och turismservicen i denna utvecklingskorridor samt att säkerställa dessa tjänsters livsduglighet genom att tilldela nya bostads- och fritidshusbyggnation nära tjänsterna, med hänsyn till områdets värden och nuvarande attraktionsfaktorer. Ett viktigt mål är utvecklingen av Pojo tätort som ett regionalt centrum och att säkerställa tätortens offentliga och kommersiella tjänster och livskraft även i framtiden. Målet är att stärka det tillräckliga befolkningsunderlaget i Pojo tätort och de närliggande områdena, vilket stöds av att anvisa fast boende till Nordcenter-området i en attraktiv miljö.

Raseborgs stad har som mål att förbättra gång- och cykelförbindelsen mellan det detaljplanerade området i Nordcenter och Pojo tätort och därigenom förbättra tillgängligheten till Pojo samt förutsättningarna för hållbara färdsätt i området. Staden har dessutom som mål att ansluta planområdet smidigt till det omgivande landsvägsnätet (stamväg 111 och riksväg 25) genom förbättrade gatuförbindelser samt att utveckla väghierarkin som helhet så att området kan nås via det kommunala gatunätet. Området ansluts till det omgivande trafiknätet enbart från nordost via Åminne gårds väg. Därmed uppstår ingen genomfart genom det detaljplanelagda området och ingen extern genomfartstrafik leds till området. Utvecklingsobjekten har redovisats i Bild 58.

Raseborgs stad strävar efter att utvecklas hållbart, och stadsfullmäktige har i Raseborgs strategi 2022–2025 beslutat att staden ska vara koldioxidneutral senast år 2030. Som grund för stadens hållbarhetsarbete har ett Energi- och klimatprogram (godkänt 18.1.2021) utarbetats, med sex fokusområden. Programmet innehåller mål för klimatsmart markanvändning och byggande. I klimatmålen styrs Raseborgs tillväxt att baseras på den befintliga samhällsstrukturen och på kreativa och fungerande lösningar för kollektivtrafik. Målsättningen är att utveckla den befintliga samhällsstrukturen och byggnadsbeståndet i mer hållbar riktning, främja energibesparing och byggnaders energieffektivitet samt främja koldioxidneutralt byggande. Övriga mål är bland annat att minska andelen resor med personbil, öka andelen hållbara färdsätt, förbättra förutsättningarna för cykling, främja cirkulär ekonomi, stödja närturism och koldioxidsnåla resekedjor samt stärka kolsänkor och kompensera utsläpp.

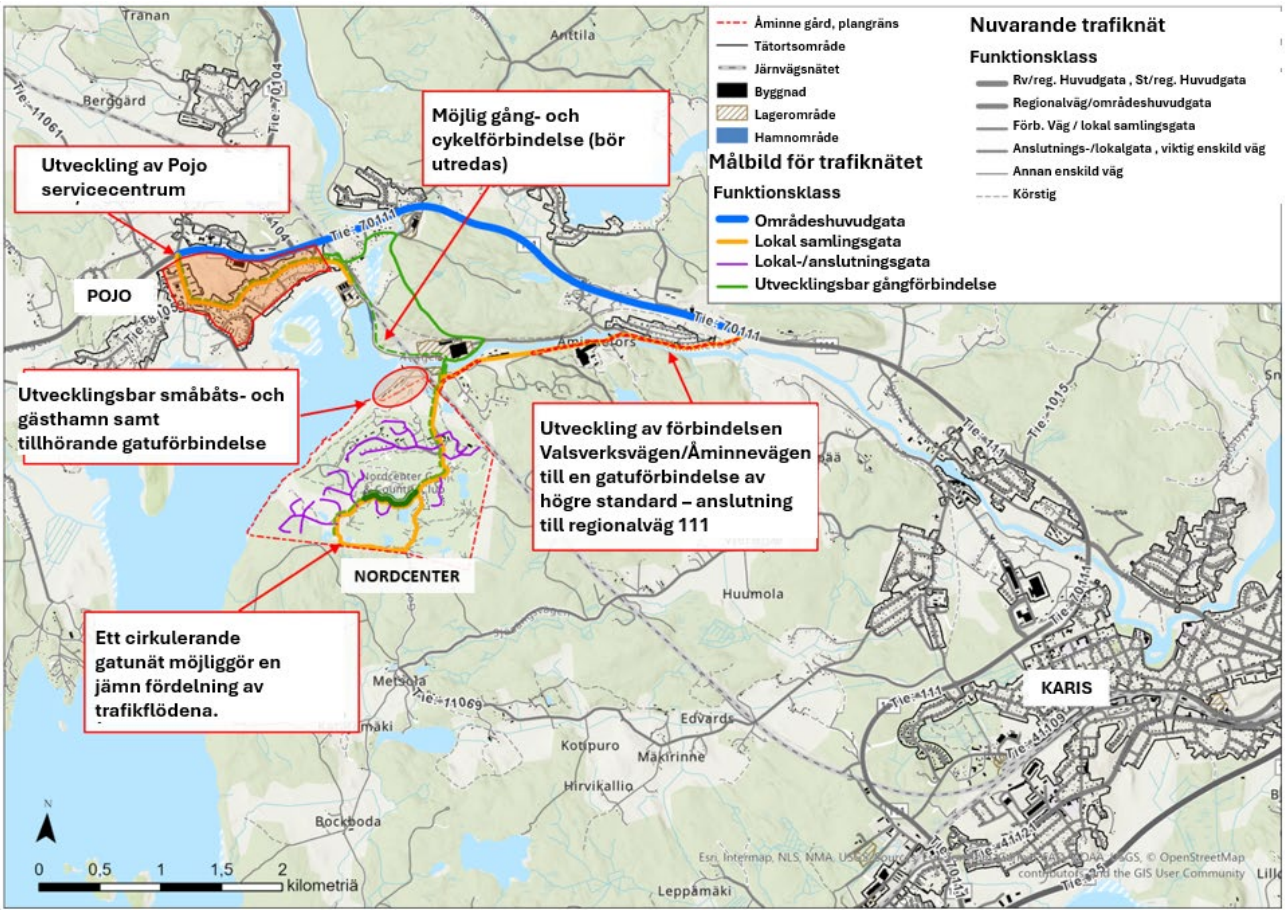


Bild 58. Trafikens och gångtrafikens målnät.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Landskapsplan

I landskapsplanen Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet beläget i ett område som är viktigt för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet, nämligen kulturlandskapen Fiskars-Antskog och Pojovikens kulturlandskap. Dessutom gränsar planområdet till Pojovikens Natura 2000-området, huvudbanans dragning, 110 kV kraftledningarna Karis-Kimito och Karis-Åminne samt Svartån Natura 2000-området, vars begränsningar för planeringsområdet måste beaktas i detaljplanearbetet.

Generalplan

I generalplanen har området tilldelats områden för fristående eller kopplade fritidshus, områden för turism- och rekreationstjänster, områden för turismanläggningar där miljön bevaras, jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden samt områden för idrott- och rekreationsanläggningar. Två fornlämningar har markerats i området. Generalplanen föreskriver att tillräckligt breda skyddszoner ska skapas intill vattendrag och vattenfåror så att avrinningsvattnets skadliga inverkan på Pojovikens vattensituation kan effektivt minskas. Kullen i den norra delen av planområdet, som för närvarande används för underhåll av Nordcenters golfbanor, har utsetts till ett område för turism- och rekreationsanläggningar (RM-1), där det får placeras idrottshallar, samlingslokaler, inkvarteringslokaler och ekonomibyggnader som betjänar turism- och fritidsaktiviteter, med högst två våningar.

Byggandet måste planeras och placeras med hänsyn till terrängen, landskapet och miljövärdena i området så att byggandet inte dominerar utsikten mot Pojoviken. Sträckan av Åminnevägen (Gamla Kungsvägen) har i generalplanen betecknats som historisk väg (sh). Den östra delen av Åminnevägen är enligt planen belägen inom ett grundvattenområde, men enligt uppdaterade uppgifter från Raseborgs stad hör området i praktiken inte till ett grundvattenområde.

När detaljplanen utarbetas ska innehållet i den gällande generalplanen beaktas. Av välgrundade skäl kan man avvika från de markanvändningsprinciper som anges i generalplanen i de fall där dessa inte anses tillgodose stadens aktuella behov av markanvändningsutveckling. Den gällande generalplanen, som utarbetades av Pojo kommun i början av 1990-talet, skapades under förhållanden före bildandet av Raseborgs stad, den betydande ökningen av distansarbete och till exempel tillväxten av närturism. Raseborgs stads strategi för markanvändningsutveckling har uppdaterats i form av en utvecklingsbild (se avsnitt 3.2 Planeringssituationen och 4.4.1 Mål som ställts upp av staden). Det är välgrundat att utveckla Nordcenter-området som ett mångsidigt område för fritidsaktiviteter och -boende samt fast boende som en del av Pojo tätort, delvis avvikande från innehållet i den gällande generalplanen, med beaktande av de ovannämnda utvecklingarna och planeringsläget i området, och detta stödjer Raseborgs stads mål.

Detaljplan

I de gällande detaljplanerna för området har golfbanorna med skyddszoner, områden för fritids- och fast bostadsbyggande samt kvartersområden för byggnader som betjänar turism och idrott angivits. Behovet av att uppdatera detaljplanen är kopplat till utvecklingen av golf och andra fritidstjänster samt turismtjänster, en mer ändamålsenlig placering av den befintliga byggrätten, tilldelning av ytterligare byggrätt för tjänster och boende samt utvecklingen av områdets trafik- och kommunaltekniska nätverk.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planeringsområdet gränsar i väster till Pojoviken, som är Nylands viktigaste bräckvattenområde i Natura 2000-projektet. Planeringsområdet omfattar inte vattenområdena i Pojoviken. Genom planlösningarna och de föreslagna planbestämmelserna för detaljplaneområdet ska det säkerställas att markanvändningen och byggandet i området inte påverkar Pojovikens vattenkvalitet och Natura-områdets naturvärden negativt. Vid planeringen av området måste tillräckligt breda skyddszoner skapas längs strandområdena. I samband med detaljplaneringen av området bör en dagvattenutredning utarbetas för att klargöra nuvarande situation samt konsekvenserna av förändringar i dagvattnet till följd av byggandet. Även under byggtiden bör hanteringen av byggområdets dagvatten beaktas för att förhindra kvalitetsproblem i avrinningsområdet. För planområdet ska en detaljerad dagvattenplan utarbetas innan byggandet påbörjas och dagvattenlösningarna måste genomföras innan annan byggnation på området påbörjas.

Målet med hanteringen av dagvattnet i planeringsområdet är att förhindra de kvantitativa och kvalitativa problemen som dagvattnet kan orsaka inom detaljplaneområdet och i det mottagande vattnet. På grund av delvis branta terrängformer i området är det viktigast att försöka begränsa mängden bildade dagvattenflöden och förhindra erosion. Dessutom måste kontinuiteten i huvudflödesvägarna säkerställas när markanvändningen förändras.

Hanteringen av dagvattnet bör i första hand utföras med naturbaserade och ytbaserade lösningar inom detaljplaneområdet.

I planförslagsskedet har en Natura behovsbedömning utarbetats (AFRY Finland, 2026) för De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken (FI0100005, SAC/SPA) samt Svartån Naturaområde(FI0100023, SAC). Områden som ingår i Natura 2000-nätverket ska skyddas så att de lagstadgade skyddsmålen uppnås.

Området har en rik fauna och flora. I samband med detaljplanearbetet har en uppdatering av naturinventeringen utförts (Faunatica 2022). På strandområdet i den sydvästra delen av området finns en klibbalskog som är den värdefullaste delen av området och det vore önskvärt att låta den utvecklas naturligt (Faunatica 2022). Övriga naturvärden i området har presenterats i detaljplanen och strävar till stor utsträckning att bevara dem. Dessa inkluderar tre fyndplatser för grön sköldmossa som upptäcktes i skogsområdet i den sydvästra delen av området, åkergroda som finns i tre dammar i den södra delen av området, livsmiljöer- och födosökningsområden för fladdermöss som häckar i området samt lokalt värdefulla naturtyper som förekommer i området. En del av naturvärdena har försämrats mellan genomförandet av naturinventeringarna. Målet är att bevara de naturvärden som observerats i området och att förbättra och utveckla de naturvärden som har försvagats.

Området tillhör det riksomfattande värdefulla kulturlandskapet vid Pojoviken samt kärnområdet för Finlands industrihistoria. Inom landskapsområdet finns en mångfald av kulturlager från olika epoker, och Pojoviken, som det planområdet gränsar till, är en gammal sjöfartsled vars vik har varit en betydelsefull trafikknutpunkt.
Målet är att bevara landskapet som öppnar sig mot Pojoviken med en trädbevuxen och sammanhängande bakgrund för det omgivande kulturlandskapet, där byggnaderna smälter in som en naturlig del av landskapet och byggnadernas yttre utseende smälter in med det skogbeklädda landskapet.

Vid inledandet av planläggningen var två möjliga fornlämningar kända inom området: byplatsen Esböle från medeltiden (fornminnesregister nummer 1000021824) och Åminne torp (fornminnesregister nummer 1000048513) från historisk tid. Den västra delen av byn ligger under golfbanan. I den arkeologiska precisionsinventering som upprättades i samband med detaljplanearbetet (Maanala Oy 2024) granskades de historiska boplatser som lokaliserats utifrån gamla kartor i fält, och de konstaterades vara fornlämningar. Utifrån preciserade uppgifter i förslagsskedet har enligt Museiverkets fornlämningsregister sex fasta fornlämningar och ett övrigt kulturarvsobjekt identifierats inom planområdet. Målet med planeringen är att bevara fornlämningarna och kulturarvsobjektet.

Intressenternas mål
I avtalet om att inleda detaljplanearbetet (2020) har markägarnas mål för området skrivits in som följer:

- Uppdatera planen så att den svarar mot områdets aktuella markanvändning.

- Tilldela byggrätten i planeringsområdet så att landskapsvärden och helhetens funktionalitet och ekonomiska genomförbarhet beaktas bättre.
- Genomföra planläggningsprocessen så att den slutliga planen kan realiseras och möjliggöra etappvist genomförande av planen.
- Utöka byggrätten i området med beaktande av landskapsmässiga, kulturella och naturmässiga värden, befintlig bebyggelse, tjänster och verksamheter så som golfbanor.
- Möjliggöra ny fritidsbebyggelse, egnahemshusbebyggelse, inkvarterings- och hotellbyggnader, vårdtjänstbyggnader, rekreationsområden (bl.a. badplatser), nätverk av natur- och motionsstigar, äldreboendetjänstbyggnader samt idrotts- och idrottsläggningar. Utforska möjligheten för byggnader med 2-5 våningar.
- Klargöra de skyldigheter som uppstår genom att ytterligare byggrätter ansluts till befintlig kommunalteknik.
- Utveckla kärnområdet runt Åminne gårdsbyggnad till ett servicecentrum för hela området.
- Bibehålla den värdefulla miljön kring herrgården och utveckla området till ett servicecentrum för Nordcenterområdet, med hänsyn till ekonomiskt hållbara affärsförutsättningar
- Lösa den interna trafikhelheten i området och beakta parkeringsbehoven.

Golfbolagets delägare har haft målsättningar att utveckla området med golfens intressen i fokus och på ett ekonomiskt hållbart sätt, samt att säkra och vid behov förbättra golfbanornas spelvillkor. Man vill bevara banornas särdrag, den unika atmosfären, de vackra havsvyerna och läget i den värdefulla kulturmiljön. Långa vyer, varierande terräng, närhet till naturen och det marina inslaget sågs vid tillfället för växelverkan den 24.10.2023 som centrala och bevarandevärda drag för Nordgolfs område. Målet är att få mer mångsidiga tjänster till området, särskilt relaterade till idrott och motion samt restaurang- och inkvarteringsverksamhet. Dessutom har behovet av fest- och möteslokaler samt målet om året-runt-verksamhet identifierats. Utvecklingen önskas dock ske med golfens intressen i första hand, och även de nya verksamheterna förväntas särskilt tjäna golfen. Delägarnas mål är också att öka antalet bostäder och invånare, speciellt året-runt-boende, i området. Ny bebyggelse önskas inte i direkt anslutning till golfbanorna. Förändringarna på Fream-banan i den sydvästra delen av golfbolagets markinnehav och utbyggnaden av Estböle-området delade mest delägarnas åsikter. En del av delägarna ansåg att banan borde bevaras som den är och området lämnas obebyggt. Andra delägare såg en lösning där spelbarheten på Fream-banan förbättras och där Nordgolfs banor utvecklas för att tjäna en större spelarkrets samtidigt som det skulle möjliggöra attraktiva bostadstomter i Estböle-området.

Som målsättningar för trafiken lyftes fram smidigt trafikflöde och att hålla trafikmängden på Åminne gårds väg på en måttlig nivå. Målen för trafiken har varit:

- Utveckla Åminne gårds väg så att den betjänar och samlar hela planområdets trafik – målet är att skapa en samlingsväg för området.
- Genom området skapas ingen genomfartsförbindelse, vilket lugnar trafiken och förbättrar trafiksäkerheten.

Mål för detaljplanens kvalitet

Målet är att utveckla Nordcenter-området utifrån behoven hos golfcentret, samtidigt som man skyddar och förbättrar spelvillkoren och golfbanans nuvarande särdrag. Genom detaljplaneändringen vill man säkerställa att alla åtgärder i området planeras och genomförs omsorgsfullt med beaktande av områdets kulturmiljö, naturvärden och landskapsvärden, samt att man därmed även framhäver områdets befintliga attraktionsfaktorer.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra utvecklingen av områdets serviceutbud och skapa förutsättningar för att tjänsternas skall vara livskraftiga i området. Avsikten är att skapa ett högkvalitativt, mångsidigt och året-runt-servicecentrum kring Åminne gård som erbjuder särskilt turism-, restaurang- och idrottstjänster som stödjer golfcentrets verksamhet. Målet är att herrgårdens omgivning blir en trivsam, områdets värden respekterande, terränganpassad och gångvänlig helhet – områdets hjärta – som ger ett intryck av hela Nordcenterområdet vid ankomst och därigenom fungerar som ett visitkort för området.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra en omfördelning av den befintliga byggrätten i området så att terrängen, attraktionsfaktorerna samt de landskapsmässiga och trafiktekniska förutsättningarna bättre beaktas. Målet är att anvisa nya områden för både fast- och fritidsboende och att omvandla en del av befintliga fastigheter från fritidsboende till fastboende. Målet är att skapa högkvalitativ och natur- och kulturmiljörespektande bostadsbebyggelse i området, om möjligt med havsutsikt. De nya byggnaderna ska anpassas till omgivningen och byggas på ett sätt som skapar en harmonisk helhet tillsammans med befintliga byggnader och miljön.

Målet är att den markanvändning som detaljplanen möjliggör inte ska ha någon försämrande inverkan på vattenkvaliteten i Pojoviken eller på Naturaområdet, och inte heller på skyddsgrunderna för Naturaområdet Svartån.

Målet är att placera och genomföra den nya bebyggelsen så att fasaden mot Pojoviken och det öppna golfbaneområdet förblir landskapsanpassad, kontrollerad, grön och sammanhängande trädbevuxen.

Målet är att skapa ett nätverk av rekreationsleder och -tjänster i området, som är integrerat i det omfattande gröna nätverket. Avsikten är att anvisa skogsstigar som kompletterar gångvägnätverket längs gatunätet och som är lättillgängliga från bostäderna. Terrängens höjdskillnader och varierande vegetationsområden möjliggör en mångsidig och varierad ledstruktur. I den södra delen av planområdet, vid området kring dammenarna, är målet att utveckla den skogsdominerade området för rekreationsanvändning, bland annat genom att möjliggöra tillträde till dammarna via spångar och anpassa området med lämpliga platser för uppehåll för att öka naturupplevelserna. Tillgång till havet för rekreation och bad kommer att möjliggöras vid områdets södra kant.

Det nya gatunätverket i området har planerats så att man beaktar de befintliga terrängformerna och försöker ansluta till de nuvarande höjderna eller minimera framtida

fyllningar och schaktningar. Dimensioneringen och tvärsnittet av gatunätet har bestämts utifrån trafikmängderna i området.

Inom planeringsområdet finns lokalt betydelsefulla naturvärden samt fasta fornlämningar. Som utredningsmaterial för detaljplanen används naturutredningar som upprättats åren 2009, 2011, 2012 och 2022 samt en arkeologisk precisionsinventering från 2024.
De värden som identifierats i utredningarna ska beaktas i planeringen och nödvändiga skyddsbeteckningar ska anvisas i detaljplanen.

Bild 59. Skogsområdena mellan fairways är välskötta och lätta att navigera, utsikten över fältet och viken är imponerande. Genom att anvisa vägen till markerade stigar sparar skogsbotten från slitage.

Övriga mål

Detaljplanen ska utgöra en ekonomiskt genomförbar helhet. Genomförandet av områdets kommunalteknik och vägar ligger på markägarnas ansvar, vilket måste beaktas vid bedömningen av områdets ekonomiska genomförbarhet.

Området ska planeras så att det kan genomföras i etapper.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

De mål som angavs i ansökan om ändring av detaljplanen 2020 har preciserats i takt med planeringen, med hänsyn till förhandlingarna med Raseborgs stad, växelverkanmöten, kommersiella utgångspunkter, fältobservationer och resultaten från utförda utredningarna.

Under processen har serviceutbudet kring herrgårdens omgivning klargjorts och komprimerats till ett mindre område, för att tjänsterna ska stödja varandra på bästa möjliga sätt, vara lättillgängliga för användarna och bilda en kommersiellt fungerande helhet. När de kommersiella förutsättningarna blev tydligare har man frånfallit idén om ett spahotell vid det nuvarande servicehallområdet, och målet har blivit att placera kommersiella tjänster i kärnområdet runt herrgården.

Under processen har man också beslutat att inte anvisa vårdhemsbyggande i området. Byggnadshöjden har granskats och man har valt att föreslå 1-, 1,5- och 2-våningsbyggnader i området, vilket är lättare att anpassa till det känsliga och kuperade planområdet.

På grund av de branta terrängformerna och den ökade byggnadsytan i området har man under processen insett behovet av att utföra en utredning av dagvattenhanteringen för planområdet, för att säkerställa att byggandet inte har en negativ inverkan på vattenkvaliteten i Pojoviken.

Utifrån den respons som inkom på planutkastet har planens mål preciserats. Ett nytt mål är att genom detaljplan anvisa vägförbindelsen Åminne gårds väg–Valsverksvägen–Åminnevägen som gata ända fram till landsväg 111, vilket innebär en utvidgning av planområdet. Målsättningen är att som gatuområde anvisa endast den bredd som trafiken kräver samt eventuella diken och vägrenar som hör till vägen. Några förändringar av gatuområdet behöver inte anvisas i samband med detaljplanen. Vid Åminneforsbron korsar gatuområdet Naturaområdet Svartån. Målet är att detaljplanen inte ska ha någon inverkan på Naturaområdet Svartån.

I utlåtandena under utkastsskedet lyftes behovet av bättre tillgänglighet till service fram. I planförslagsskedet har man strävat efter att möjliggöra att även vissa offentliga närtjänster kan placeras i området. Klimatmål lyftes också fram i utlåtandena, och planbeskrivningen har kompletterats i detta avseende. Dessutom har anvisningar för byggnadssätt samt en närmiljöplan utarbetats i förslagsskedet för att styra mot klimatmässigt hållbara lösningar. Utveckling av kollektivtrafiken lyftes även fram och planbeskrivningen har kompletterats i denna del (se kap. 5.1.3).

Intressenternas mål

Intressenterna har haft möjlighet att lämna synpunkter på deltagande- och bedömningsplanen samt på planutkastet. Bemötanden till synpunkterna har utarbetats och lagts till som bilaga till planförslagsmaterialet.

I intressenternas synpunkter uttrycktes oro över trafikens negativa konsekvenser för områdets invånare och övriga användare, bland annat beträffande trafikmängder och bullernivåer vid befintliga bostäder. Målsättningen bör vara att undvika genomfartstrafik i området. Utifrån den inkomna responsen har man i förslagsskedet utrett möjligheten att

anvisa en sträcka av Åminne gårds väg som gårdsgata samt utrett bullernivåerna i omgivningen med anledning av ökade trafikmängder.

I synpunkterna framfördes även förslag om att minska antalet nya bostadstomter och öka tomtstorlekarna i Råbacka- och Estböleområdena, vilket har utretts i planförslagsskedet.

4.5 Detaljplanelösningens alternativ

Som underlag för detaljplanen har en referensplan utarbetats av Sitowise Oy (bilaga 4). Som utgångsmaterial för referensplanen har tidigare utarbetade planer för området använts, bland annat Nordcenter visio (Sito Oy 2017) och Nordcenter kehityskuva (Sito Oy 2014) samt planer och utredningar utarbetade under detaljplanens beredningsfas. För planeringen av förändringarna i golfbanans fairways har Tilander GolfDesign Oy ansvarat.

Arbetet med att utarbeta referensplanen för detaljplanen inleddes år 2021. Två alternativa planförslag för herrgårdsområdet och en jämförelse mellan dessa alternativ utarbetades (1.2.2022). I alternativen undersöktes olika lösningar för bland annat markanvändning och trafiknät för den kulle som för närvarande är reserverad för underhåll samt Råbackaområdet.

Bild 60 och Bild 61. De planerade alternativ 1.2.2022, den övre ALT 1 och den nedre ALT 2.

Den referensplan som legat till grund för detaljplaneutkastet och som gäller de markområden som ägs av Nordgolf Oy färdigställdes den 28.5.2024. Bolagsstämman godkände referensplanen som underlag för detaljplaneändringen vid sitt möte den 5.6.2024.

Referensplaner för övriga markägares områden utarbetades under sommaren och hösten 2024.

Bild 62. Planutkastfasens referensplan för områden som ägs av Nordgolf Oy 28.5.2024.

Bild 63. Planutkastfasens referensplan som upprättats som grund för ändring av detaljplanen 30.9.2024 (bilaga 4).

I planförslagsskedet har referensplanen uppdaterats beträffande gatusträckningen vid Freambrinken, kvartersindelningen och tomtstorlekarna. Den nya bebyggelsens volym, placering på tomten samt byggrättens omfattning har uppdaterats för klubbhuset, Åminne gård, stallgården och Frälsebacken. För Råbackaområdet har referensplanen i förslagsskedet uppdaterats avseende gatunätet, kvartersindelningen, tomtstorlekarna och deras byggrätter. Som grund för planförslaget har en referensplan godkänts av Nordgolf Oy:s bolagsstämma den 26.2.2026 (Bild 64).

I förslagsskedet har även namnsättningen inom planområdet uppdaterats.

Bild 64. Referensplan i planförslagsskedet, daterad 13.4.2026, som utgör grund för detaljplaneändringen.

4.6 Behandlingar och beslut i planeringsskeden

Raseborgs planläggningsnämnd behandlade planförslaget vid sitt sammanträde den 25.3.2026, § 57. Planläggningsnämnden återremitterade enhälligt ärendet med följande kommentarer:

- ritningarnas noggrannhet måste förbättras
- trafikarrangemangen måste göras mer ändamålsenliga och kostnadseffektiva
- kopplingen till den omgivande samhällsstrukturen måste förtydligas
- förslaget ger en oklar bild av hur kostnaderna fördelas mellan markägarna och staden

Efter planläggningsnämndens sammanträde har följande ändringar gjorts i planmaterialet:

- Gatuområdet i den södra delen av planen (den östligaste delen av Åkergrodavägen) har avlägsnats och förbindelsen har anvisats som en del av VL-3-området samt som en riktgivande områdesdel för servicetrafik.
- Avgränsningen av gatuområdet har uppdaterats vid Studiobacken och RM/s-kvartersområdet så att gatubelysningen ryms inom gatuområdet.
- Till grundkartan har de byggnader som färdigställts i området samt utvidgningen av dammen i områdets sydöstra hörn uppdaterats.
- Grundkartans linjetyper har gjorts mer varierade och linjehierarkin har förtydligats.
- Planen för den vändplats som föreslagits på vägen till Åminne gård, på området mellan Stallgården och herrgården, har preciserats i referensplanen och en redogörelse för vändplatsen har lagts till i planens bakgrundsdokument. På

plankartan har torgområdet vid vändplatsen utvidgats så att det också omfattar gångförbindelserna norr och söder om vändplatsen. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vändplatsen.
- På plankartan och i referensplanen har en gångförbindelse som tillåter servicetrafik lagts till söder om stallgården.
- Byggnadsytan inom RM/s-kvartersområdet har minskats vid trädraden.
- Som bakgrundsmaterial till planen har en kartframställning utarbetats där de gatuområdesgränser som anges i planen har framhävts samt en textbeskrivning av principerna för planeringen av gatuområdena.
- Planbeskrivningen har kompletterats i fråga om beskrivningen av trafiklösningarna.
- Till de samhällsekonomiska konsekvenserna har en tabell lagts till som förtydligar kostnadsfördelningen.

Raseborgs planläggningsnämnd behandlade det uppdaterade planförslaget vid sitt möte den 29.4.2026 § 86. Planläggningsnämnden återremitterade ärendet med följande motiveringar:
Tidigare frågor har endast utretts delvis och det finns fortfarande oklarheter i samma ärenden. Om frågor som gäller vägförbindelser och kopplingen till samhällsstrukturen inte kan lösas, ska dimensioneringen av planeringsområdet minskas eller ändras så att det lämpar sig för fritidsboende.

I planförslagsfasen ordnades ett arbetsmöte den 26.5.2026, dit Raseborgs planläggningsnämnd samt representanter för stadens planläggning, markägaren och plankonsulten bjöds in. Från nämnden deltog Niklas Andersson, Isak Vilander och Ira Donner. Under mötet behandlades bland annat områdets trafiklösning, karaktären på det boende som ska genomföras i området, den etappvisa genomförandet av området samt stadens och markägarnas ansvar för kostnaderna för genomförandet av området.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Ändringen av detaljplanen möjliggör utveckling av tjänster samt kompletteringsbyggande och ökning av befolkningsunderlaget i området kring Nordcenters golfbana med beaktande av natur- och kulturmiljövärden. Syftet med planen är också att uppdatera områdets detaljplan för att återspegla den redan genomförda byggnationen. Byggandet som möjliggörs av planen omfattar servicebyggnader samt fast- och fritidsboende i form av fristående småhus, småhushelheter i bolagsform och eventuellt små flervåningshus. Hela områdets byggrätt bildar 49 972 m² vy. Detaljplanen anvisar totalt cirka 40 000 m² vy för fast- och fritidsboende i Nordcenterområdet. Detta möjliggör boende för cirka 850 invånare eller fritidsboende (genomsnittlig boendeyta i Raseborg år 2024 är 1 invånare per 46,7 m² vy, källa: Statistikcentralen).

I de gällande detaljplanerna är 20 383 m² vy för fast- och fritidsboende anvisade i området. Genom ändringen av detaljplanen tillkommer ytterligare 19 619 m² vy för fast- och fritidsboende, vilket innebär att den totala byggrätten för fast- och fritidsboende i området blir 40 002 m² v.

För övriga funktioner anvisas 9 970 m² vy i området. Dessa funktioner omfattar bland annat kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader samt turisttjänster i herrgårdens omgivning, golfbanans stödfunktioner samt strandbastur vid badstränderna.

Ingen separat tomtindelning görs för området. Riktgivande tomtgränser anvisas i detaljplanen.

5.1.1 Dimensionering

Genom ändringen av detaljplanen ökar byggrätten i området. Totalt föreslås 9 972 m² vy i detaljplanen. De gällande detaljplanerna anvisar 28 933 m² vy byggrätt i området.
Ändringen av detaljplanen innebär alltså en ökning av byggrätten med cirka 21 039 m² vy
Den byggrätt som föreslås i detaljplanen fördelas enligt följande användningsändamål:

Planbeteckning	Användningsområde	Områdets areal	Byggrätt
AO, AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AO-5, AO-6, AO-7	Kvartersområde för fristående småhus	236 266 m^2	25 819 m^2 vy

AO/VU-1	Kvartersområde för fristående hus som omvandlats till ett område för idrotts- och fritidstjänster	1 200 m^2	200 m^2 vy
AP	Kvartersområde för småhus	51 302 m^2	8 240 m^2 vy
RA, RA-1, RA-2	Kvartersområde för fritidsbostäder	31 583 m^2	5 743 m^2 vy
RM	Kvartersområde för byggnader som betjänar turism	3 748 m^2	1 800 m^2 vy
K, K-1, K-2, K-3	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader	30 666 m^2	6 530 m^2 vy
VL, VL-1, VL-2, VL-3	Närrekreationsområden	150 558 m^2	-
VU-1	Kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar	1 258 303 m^2	1 440 m^2 vy
VV-1, VV-2	Område för badstrand	6 572 m^2	200 m^2 vy
MY-1	Jord- och skogsbruksområde	37 118 m^2	-
LPA, LPA-1	Kvartersområde för bilplatser	9 473 m^2	-
LR	Område för järnväg	1 255 m^2	
Öppna platser		1 546 m^2	
Gatuområden		118 900 m^2	
Totalt:		1 938 490 m^2	49 972 m^2 vy

5.1.2 Service

Förutsättningarna för golfverksamhet i området tryggas och utvecklingen av banorna och övningsområdena i området säkerställs.

Herrgårdens omgivning i den norra delen av detaljplaneområdet utvecklas till områdets hjärta och servicecentrum, och området kompletteras med nya tjänster samt fast- och fritidsbyggande. För herrgårdsbyggnaden har man undersökt nya användningsområden. Den byggnad som för närvarande fungerar som restaurang och klubbhus är underutnyttjad och användningen motsvarar inte de kostnader som byggnadens underhåll orsakar. Det finns också brister i restaurangsalen och kökets utrymmen. I referensplaneringsfasen har man undersökt möjligheten till exempelvis hotellbruk (sviter) utan att äventyra värdena i herrgårdsmiljön. Herrgården med tillhörande gårdsområde har anvisats med beteckningen K-1/s, som möjliggör kommersiella tjänster och beaktar behovet av skydd.

Detaljplanen har som mål att möjliggöra olika typer av kommersiella tjänster relaterade till golf, turism, motion och evenemang i det servicecentrum som bildas kring herrgården. Området Stallgården, som tillhört herrgårdens ekonomibyggnader, har reserverat som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-3/s). Området kan till exempel rymma tjänster för golf, turism och motion, såsom den nuvarande caddiemastern, golfbolagets kontor och gym. Dessutom kan det på Stallgården placeras bland annat små butikslokaler samt offentliga närtjänster, såsom en pop-up-vaccinationspunkt, ett avhämtningsställe för biblioteket eller en röstningslokal. Bakom Stallgården, på platsen för den nuvarande lidret, föreslås en idrotts- och multifunktionshall, som skulle möjliggöra året-runt-tjänster för motion (dimensionerad bland annat för volleyboll och två padelbanor) och evenemang (såsom konserter och seminarier). I den södra delen av kvartersområdet finns också möjliga byggnader för underhåll samt områden för evenemangsparkering. Kommersiella funktioner relaterade till golf möjliggörs även söder om herrgården vid den så kallade mejeribyggnaden, som för närvarande används för inkvartering. Runt mejeribyggnaden, öster om Åminne gårds väg, har ett separat kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader bildats (K-2/s).

Väster om herrgårdsområdet möjliggörs uppförandet av en ny restaurang/klubbhus och en bastumiljö på kort gångavstånd från herrgårdsbyggnaden. En reservation (K-2/s) har gjorts längs K. E Lindqvistvägen för dessa tjänster. Restaurang-/klubbhuset kan förses med en terrass mot havssidan och ett stort evenemangsområde. En högkvalitativ bastumiljö med badtunnor och utomhusområden skulle utgöra ett utmärkt tillskott till Nordcenters serviceutbud, öka områdets året-runt-aktivitet och tillsammans med den nya restaurangen bli en ny attraktionskraft för området (GSP Group Oy 2024).

Vid Golfparkens västra sida finns en reservation för byggnader som betjänar turism (RM/s). Denna reservation möjliggör inkvartering, exempelvis i form av ett lägenhetshotell som en del av herrgårdsmiljöns serviceutbud. Enligt en kommersiell utredning (GSP Group Oy 2024) finns det förutsättningar för lönsam verksamhet för ett delvis självbetjänande lägenhetshotell kopplat till herrgårdsmiljöns övriga tjänster.

I närheten av herrgården, på det så kallade Frälsebacken, föreslås i referensplanen spelplaner för tennis och padel. Dessa banor ersätter de nuvarande tennis- och padelbanorna som försvinner på grund av den utökade parkeringsplatsen norr om Stallgården. På området kullen, Frälsebacken, är det möjligt att anlägga ett tenniscenter som, utöver två vanliga utomhustennisbanor, även omfattar en gräsplan med tillhörande gräsläktare placerad i sluttningen samt en mindre byggnad där man kan inrymma gemensamma utrymmen för på kullen befinnande fritidsbostäder samt lokaler som betjänar tennisbanornas användare. Planen möjliggör också byggandet av en fjärde tennisbana på taket av golfbanans servicehall.

Det är också möjligt att i mindre skala genomföra inkvartering som betjänar turism på Studiobacken. För området med reservationen RA-2 har ett av alternativen som undersökts varit att bygga minihus för inkvarteringsändamål.

Stränderna inom detaljplaneområdet är huvudsakligen reserverade för golfens användning. I den sydvästligaste delen av området har ett område för badstrand (VV-2) anvisats, där en

bastubyggnad får placeras. Det nordligare badstrandsområdet (VV-1) framför Råbacka är reserverat för kvarter 16:s privata bruk.

I anslutning till Nordcenterområdet, utanför detaljplaneområdet, finns Golfmarinan där det ligger en småbåtshamn och det finns möjlighet att bada. För detta område har man undersökt möjligheten att bygga en bastu som skulle betjäna golfare samt andra invånare och besökare i området.

5.1.3 Trafik och parkering

Områdets gatuförbindelser har markerats som gatuområden i detaljplanen. Ansvaret för genomförandet av detaljplanen vad gäller gator och övriga allmänna områden ligger hos markägaren eller markinnehavaren. Inom området finns för närvarande inga gator som förvaltas av Raseborgs stad. I markanvändningsavtalsförhandlingarna under planförslagsskedet med Raseborgs stad har man kommit överens om att vägarna, efter att de färdigställts, övergår i Raseborgs stads ägo och förvaltning.

Den nya markanvändning som anvisats för området samt utvecklingen av servicen förutsätter att nya trafikförbindelser byggs inom området och att det omgivande gatunätet utvecklas. Valsverksvägen och Åminnevägen är matargator som leder till planområdet. Den interna matargatan inom planområdet är Åminne gårds vägen, som tillsammans med Ryttmästarvägen bildar en cirkulerande slinga i området. Utöver matargatan tillkommer återvändsgator mellan de nya kvarteren. En cirka 500 meter lång del av Åminne gårds vägen har i detaljplanen anvisats som lågfartsgata/byväg mellan Ryttmästarvägen och Carl Tolls backe. Målet är att lugna trafiken som passerar de befintliga småhusen och att förbättra trafiksäkerheten. Lågfartsgatan/byvägen kan genomföras genom åtgärder som påverkar gatans geometri, tvärsektion eller beläggning, såsom farthinder eller visuella ytmarkeringar (körbanemålning) som dämpar hastigheterna. Den tillåtna hastighetsbegränsningen på lågfartsgatan är högst 30 km/h.

På grund av områdets nuvarande användning som golfområde och de varierande terrängformerna har ett relativt omfattande gatunät anvisats inom området. Det gatunät som anges i planen möjliggör smidig och säker tillgång till alla byggplatser, även för räddningsfordon, med hänsyn till gatornas längslutning.

En del av de gator som anges i planen är nya och en del följer de nuvarande gatornas sträckning. Utgångspunkten är att samtliga gatuområden byggs om, eftersom förbindelserna breddas, höjdlägena på vissa delar ändras och kommunalteknik placeras under gatorna, vilket förutsätter att konstruktionslagren byggs upp på nytt. I den fortsatta planeringen, när gatans underbyggnad preciseras, kan möjligheterna att minimera ombyggnaden av gatorna utredas.

Bredden på samlargatans gatuområde är totalt 10 meter, vilket inkluderar en körbana på 6,5 meter, en gångväg på 2,5 meter samt 1 meter snöupplag vid vägkanten. Cykling sker på körbanan. Bredden på bostadsgatans gatuområde är totalt 7,5 meter, vilket inkluderar en

körbana på 5,5 meter och 1 meter snöupplag vid vägkanten. På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik på körbanan. Vid dimensioneringen av gatunätet har man tagit hänsyn till räddningstjänstens räddningsutrustning. För golfbilar har särskilda rutter reserverats inom detaljplaneområdet, vilka inte ligger på gatuområdet. Det befintliga gatunätet och dess underbyggnad inom planområdet utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt. Samtliga befintliga gator i området rustas upp och förbättras så att de motsvarar sin funktionella roll, och helt nya gator byggs för att säkerställa ett fungerande och säkert trafiknät för alla trafikformer.

Till detaljplaneområdet hör vägförbindelsen Åminnen gård väg–Valsverksvägen–Åminnevägen fram till landsväg 111. Vid denna vägförbindelse omfattar planområdet det vägområde som förvaltas av väglaget. I detaljplanen anvisas som gatuområde endast den bredd som trafiken kräver samt eventuella diken och vägrenar som hör till vägen. Gatuområdets bredd är i utgångspunkt 10 meter. Avgränsningen av gatuområdet har dessutom anpassats enligt fastighetsgränser och -hörn. Vid avgränsningen har man beaktat en uträtning av gatulinjen för infarten till Nordcenter norr om bron som passerar under järnvägen. Inga förändringar anvisas inom gatuområdet i samband med denna detaljplan.

Från planområdet mot Pojo tätort har en smidigare och mer direkt gång- och cykelförbindelse föreslagits. Målet är att utveckla gång- och cykelförbindelsen via bron över Svartån till Åminnevägen, det vill säga den gamla Kungsvägen. I framtiden är det möjligt att utreda genomförandet av rutten via strandområdet. Linjealternativen presenteras i bild 64.

När markanvändningen ökar förbättras förutsättningarna för att ordna kollektivtrafik.
I takt med att invånarantalet och serviceutbudet i området växer kan man i framtiden eventuellt utreda möjligheterna att utveckla och förbättra kollektivtrafiken i området.

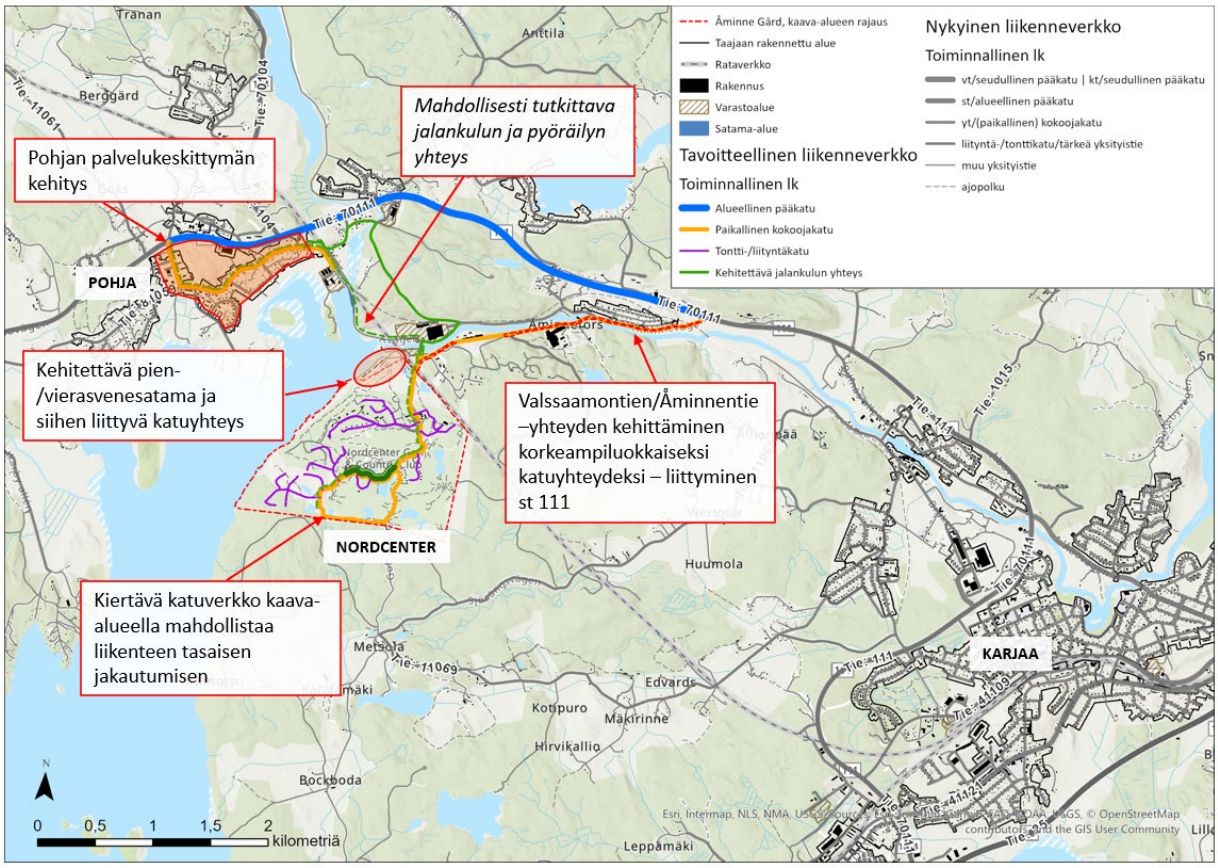


Bild 65. Trafiknät och gångförbindelser till den Pojo tätbebyggelsen.

Parkering för golfbanan, klubbverksamheten, restaurangen och övriga tjänster i området har anvisats på området LPA-1. I området finns cirka 200 bilplatser samt cirka 40 parkeringsplatser för golfbilar i närheten. I Stallgårdens kvarter har byggrätt anvisats för källarparkering för golfbilar. Parkering har också anvisats i anslutning till Frälsebacken, restaurangen och bastumiljön samt lägenhetshotellet. På Frälsebacken finns 43 parkeringsplatser enligt planens parkeringsnorm och vid lägenhetshotellet och restaurang-/bastumiljön finns totalt 42 bilplatser samt separata parkeringsområden för golfbilar. Bostadsparkeringen är placerad på fastigheternas tomter. LPA-området på Studiobacken betjänar fastigheterna längs Talldungegränd.

På vägen till Åminne gård har en vändplats för angöringstrafik och busstrafik planerats på platsen mellan gårdens huvudbyggnad och Stallgården. På vändplatsens östra sida har fyra avlämningsplatser för personbilar placerats, avgränsade från körbanan med sänkt kantsten. Vid avlämningsplatserna är det också möjligt för en ledbuss att stanna för avlämning av passagerare. Vändplatsens dimensionering har planerats så att en ledbuss kan vända inom området utan att behöva backa.

Under evenemang med större besökarantal har extra utrymme reserverats för bussar söder om byggnaderna, på den enkelriktade förbindelse som anvisats för servicetrafik. Denna körförbindelse är i första hand avsedd för servicefordon och löper söder om Caddiemaster-byggnaden som en enkelriktad förbindelse i väst–östlig riktning mellan Åminne gårds vägen

och Brukspatronvägen. Från körförbindelsen finns en anslutning till idrottshallens servicegård längs en 3,5 meter bred rutt. Trafiken med servicefordon har ordnats så att byggnaden kan rundas hela vägen utan onödiga backningsmanövrer.

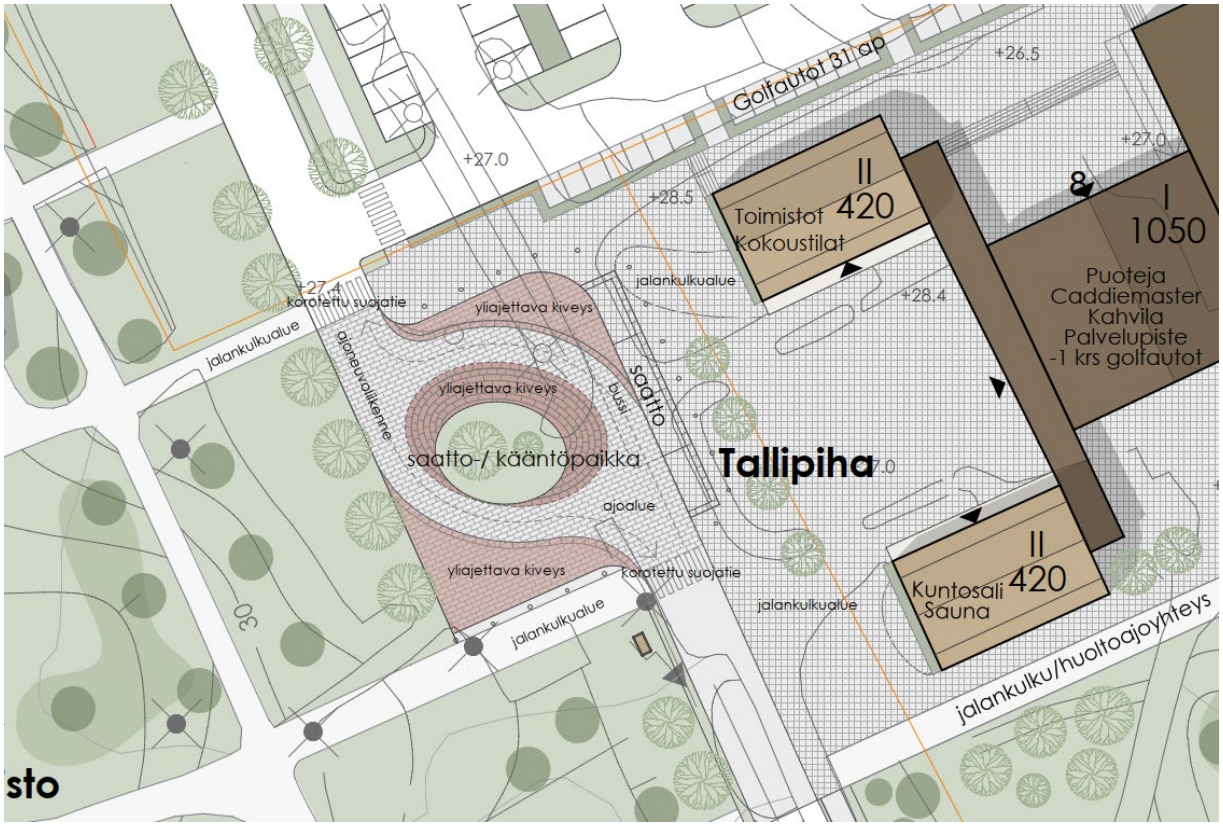


Bild 66. Vänd- och avlämningsplats från Åminne gårds vägen mellan herrgården och Stallgården.

Utöver materialskillnader och kantsten styrs användningen av avlämningsområdet av en rad trafikpollar som skiljer området från gångområdet. Pollarna har placerats så att de möjliggör att en ledbuss kan vända på området. Dessutom har pollare anvisats längs vändplatsens norra kant för att tydliggöra hur utrymmet på vändplatsen är avsett att användas, särskilt i vinterförhållanden, samt för att avgränsa fordonstrafiken från gångförbindelsen när skillnaderna i ytmaterial inte framträder tydligt.

I mitten av vändplatsen finns en upphöjd mittö, där vegetation kan anläggas, till exempel ett effektfullt solitärträd placerat vid slutpunkten eller lägre planteringar. Mittön omges av ett överkörbart stenlagt område. Med olika typer av stenläggning och läggningsmönster kan skillnaderna mellan de olika trafikytorna ytterligare framhävas. Ett naturligt ytmaterial för området är slitstark natursten. Lösningen styr fordonstrafiken och förbättrar trafiksäkerheten. Även i vändplatsens kantzoner finns överkörbara stenlagda partier som möjliggör smidig körning och vändning för lastbilar och ledbussar inom området.

Kollektivtrafik

I Karis, cirka 8 km från herrgårdscentrumet, finns den närmaste tågstationen med tågförbindelser mot Åbo och Helsingfors. Vid stationen finns parkeringsmöjlighet, vilket gör det möjligt att lämna bilen i Karis och till exempel pendla den återstående sträckan med tåg. Dessutom finns en bussförbindelse från Påminne mot Karis och Pojo. Påminne ligger cirka 2,5 km från planområdet, mätt från herrgårdscentrumet.

Raseborgs stad (2026) konstaterar följande om anslutningen av Åminne Gård till kollektivtrafiknätet (fri översättning):

Raseborgs interna kollektivtrafik BOSSE upphandlar trafik för sommar- och vintersäsong enligt den gällande servicenivåutredningen. Trafiken följer förordningen om trafikavtal och dess innehåll kan under avtalsperioden ändras inom de fastställda ramarna.

Under avtalsperioden 2025 trafikerades sträckan Karis–Pojo under skolåret sammanlagt 24 gånger per dygn i vardera riktningen och under sommartrafiken 11 gånger.

Att inkludera Åminnegårdsområdet i rutt 134 via Valsverksvägen skulle förlänga körtiden oskäligt mycket, eftersom det i nuläget inte finns en smidig anslutning tillbaka till rutten från området. Enligt stadens bedömning skulle en gångbro över Svartån samt en upprustning av Åminnevägen möjliggöra att bussrutten flyttas till åns norra sida, vilket skulle hålla körtiden rimlig och förbättra förbindelserna till det nya området.

I planeringen av kollektivtrafiken beaktas utvecklingen och tillväxten av nya bostadsområden. Ruttändringar kan således genomföras flexibelt.

Bild 67 Körrutten för tur 134 Karis-Pojo-Fiskars. Bild Raseborgs stad 2026

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planen baseras på en referensplan där byggnader har placerats i terrängmässigt och landskapsmässigt lämpliga områden. Den kuperade och varierande terrängen, värdefulla

landskapsområden, kulturmiljöer och småskaliga naturliga miljöer har beaktats både i planeringen och genom detaljplanebestämmelser som ytterligare har förtydligats i planförslaget. En tydlig avgränsning mellan bebyggda och obebyggda områden har eftersträvats, vilket möjliggör bevarandet av miljöns värdefulla element såsom berg i dagen, våtmarker, skogsområden, områden med värdefulla naturvärden och fornlämningar. Genom bygganvisningar och planbestämmelser styrs anpassningen av byggandet till terrängen så att behovet av sprängning minimeras.

I detaljplanen styrs frågor som gäller miljöns kvalitet och landskapsbilden genom planbestämmelser och -beteckningar samt genom anvisningar för byggnadssätt och närmiljö, med beaktande av varje delområdes särdrag.

Byggandet i området kommer att ske vid klippsluttningar och i närheten av fairways i anslutning till Pojovikens Natura-område. Implementeringen av området kräver en mer detaljerad planering av vägar samt lednings- och kabelnät. I planförslagsskedet har en preliminär plan för vattenförsörjningen utarbetats (AFRY Finland Oy 2026) samt i utkastskedet en dagvattenutredning (Sitowise Oy 2024) för att minska skadliga konsekvenser för vattenmiljön.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområden för boende och fritidsboende (AO, AO-1-AO-5, AO/VU-1, AP, RA, RA-1, RA-2)

Den nya bebyggelsen koncentreras till den sydvästra delen av området samt kring Havsvindsvägen. Det finns ingen exakt information om det nuvarande antalet invånare i området. Enligt beräknat boendeutrymme (Statistikcentralen, Raseborg 2024) på 1 person/ 46,7 m², bor det för närvarande cirka 150 invånare eller fritidsboende i området. Om all bebyggelse som föreslås i detaljplanen genomförs fullt ut, skulle det beräknade antalet invånare eller fritidsboende uppgå till cirka 850 personer.

På AO-kvartersområden får en bostad uppföras per byggnadsyta, om inte annat anges i planbestämmelserna. Källare får inte byggas, om inte planbeteckningen tillåter det. Källare är tillåtna genom en separat sluttningsbestämmelse på de brantaste sluttningstomterna i Råbacka- och Estböleområdet samt i omgivningen av Stallsgården.

För bostads- och fritidsbostadskvarter föreslås byggande på 40 002 m² vy, varav 5 743 m² vy, eller cirka 14 %, är avsett för fritidsboende. Jämfört med den nu gällande detaljplanen innebär detta en ökning av byggrätten för boende och fritidsboende med 21 119 m² vy.

Parkeringen för bostadskvarter och kvarter reserverade för fritidsboende ordnas på de avsedda byggplatserna. Fastigheterna längs Talldungegränd (AO-3, AO-4, RA) betjänas av ett kvartersområde för bilplatser (LPA) som anvisats i början av gatan, där 30 bilplatser kan placeras.

I området Estböle, vid de nuvarande fairwayn på Fream-banan, möjliggörs ett småhusområde med cirka 53 nya bostäder (cirka 9 470 m² vy). Vid byggnadernas placering har särskild hänsyn tagits till golfledernas placering, det varierande och mångsidiga landskapet samt de långa vyerna mot havet i väster från byggplatserna. Byggplatserna har också noggrant anpassats till områdets landskapsbild, och där det är nödvändigt har de försetts med beteckningen r för sluttande terräng, vilket tillåter byggande av källare.

I området Råbacka ökar den byggrätt som anvisas i planen endast marginellt. Den outnyttjade byggrätten i den gällande detaljplanen har i stället strukturerats på ett mer ändamålsenligt sätt och fördelats för småhusbebyggelse motsvarande cirka 97 nya bostäder (14 750 m² vy). Detta är cirka 750 m² vy mer än vad som i den gällande detaljplanen för Råbackaområdet sammanlagt har anvisats för fritidsboende och idrottsverksamhet (14 000 m² vy). Området Råbacka kommer att bli en attraktiv bostadsplats runt de grönskande dammarna (Bild 67). Vissa byggnader kommer att ha vidsträckta havsutsikter. Bostadskvarteren omges av golfbanor och närrekreationsområden, där rekreationsleder kan anläggas. En badstrand med en bastubyggnad föreslås också vid den sydvästra stranden av området Råbacka, vilket utgör en tilltalande faktor för invånarna. Framför kvarter 16 har ett privat badstrandsområde anvisats, där en bastubyggnad om högst 50 m² vy får uppföras.

Bild 68. Visualiseringsbild av ny bostadsbebyggelse i Råbacka kring de lummiga dammarna.

För områdena vid Havsvindsvägen och Bäckdalen föreslås nya fristående småhusbyggande. I Bäckdalen-området, nära herrgårdens servicecentrum, föreslås ett nytt grannskap för fristående småhus (AO) med en total våningsyta på 2 050 m². Förutom de två nuvarande fristående småhusen har 11 nya byggplatser för fristående småhus anvisats i området. Området sluttar svagt ner mot havet, och bostäderna och trädgårdsområdena har möjlighet att få havsutsikt.

Nordost om Bäckdalen, inom golfbanans avgränsning, har ett kvartersområde för fristående småhus också anvisats med märkningen AO/VU-1. Efter att hyresavtalet för kvartersområdet upphör, omvandlas området till ett område för idrotts- och rekreationstjänster, reserverat för ett privat golfcenter.

Användningen av de fastigheter som ligger i västra änden av Havsvindsvägen ändras och preciseras i planen. För området anvisas kvartersområden för fristående småhus (AO, AO-5, AO-6), med ny bebyggelse på totalt cirka 1 560 m² vy. Byggandet har anpassats till de befintliga byggnaderna och terrängformerna så att havsutsikter fortfarande är möjliga, både från de befintliga och nya byggnaderna. Söder om Havsvindsvägen har i detaljplanen anvisats en ungefärlig höjdnivå för vattentakets högsta punkt, vilket säkerställer att utsikten från bostäderna i den övre sluttningen bevaras. Den anvisade bebyggelsen i området får vara högst 1,5–2 våningar hög.

På toppen av en liten kulle öster om herrgårdens omgivning, Frälseback, anvisas i detaljplanen cirka 3 020 m² vy för fritidsboende. Fritidsbostäderna kommer att byggas som tvåvåningsbyggnader, antingen som små våningshus med loftgång eller radhus. Dessutom placeras en separat byggnad i området, som kan innehålla gemensamma utrymmen för fritidsbostäderna eller faciliteter relaterade till tennis- och padelbanorna i området.

Frälsebacken är en naturlig placering för fritidsbostäder, eftersom området ligger i närheten av herrgården och de nya funktioner som planeras i dess omgivning. Från den högre platsen öppnas också vidsträckta vyer över golfbanan i riktning mot havet. Det är också möjligt att bygga ett tenniscenter på Frälsebacken, och områdesreserveringen möjliggör byggandet av fyra tennisbanor i området. På grund av buller från järnvägen har det för den nordligaste byggnadsytan på Frälsebacken anvisats fasader med en ljudisoleringsnivå på minst 31 dBA. För Frälsebacken ska en stombullerutredning utarbetas i samband med bygglovsskedet.

För området Bungalowbacken, beläget i de centrala delarna av detaljplaneområdet söder om Åminne gård, föreslås inga ändringar i detaljplanen, förutom att ett gatuområde anvisas i mitten av området.

I sydöstra delen av detaljplaneområdet, så kallade Studiobacken, finns en byggnadsplan från 1993 som anvisade hela området till kvartersområden med fritidshus, RA-1 och RA-2, avsedda för enskilda och kopplade fritidshus. De delar av området som redan har förverkligats anvisas i detaljplanen som kvartersområden för fritidshus (RA). Dessa har en sammanlagd byggrätt på 1 771 m² vy. Genom det västra RA-området löper en reservering för en underjordisk ledning, som har bevarats i detaljplanen. Byggnadsplanens Talldungegränd har förlängts sydväst. De obebyggda innerdelarna av Studiobacken har anvisats som kvartersområden för fristående småhus (AO-3 och AO-4).

Till norra delen av Studiobacken, längs Åminne gårds väg, har ett kvartersområde för fritidshus (RA-1) anvisats, där även byggnader som betjänar turistanvändning, såsom boendetjänster, får placeras. RA-2:

Kvartersområde för fritidshus. Området får bebyggas med fristående eller kopplade hus för fritidsboende. Området får även bebyggas med byggnader som betjänar turistanvändning samt nödvändiga ekonomibyggnader för användningen av området.

Totalt anvisas en bebyggelsemängd på 3 650 m² vy för Studiobacken-området i enlighet med den gällande planen.

Av hela detaljplaneområdets bostadskvarter är 37 för fristående småhus (AO) och 11 för småhus (AP). Bygghöjden för bostadsbyggandet varierar mellan I och III våningar. Dessutom finns fyra kvartersområden för fritidshus (RA).

De obebyggda delarna av tomterna och byggplatserna ska bevaras i naturligt tillstånd eller planteras på ett sätt som naturligt sammanbinder tomterna med den omgivande naturen.

Bild 69 Visualiseringsbild från Freamslänten mot Pojoviken.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader och turismtjänster (K-1/s, K-2/s, K-3/s, RM)

För herrgårdsbyggnaden har möjligheten till en mer effektiv användning, inklusive hotellanvändning, utretts utan att äventyra herrgårdsmiljöns värden. Herrgården med tillhörande gårdsområde har anvisats med märkningen K-1/s, som möjliggör kommersiella tjänster och beaktar bevarandebehovet:

De åtgärder som vidtas inom området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriska och landskapsmässiga värde samt dess ställning som landmärke i landskapet bevaras. Kompletteringsbyggande ska omsorgsfullt anpassas till miljön så att det tillsammans med områdets historiska skikt bildar en harmonisk helhet.

Herrgårdsparkens särdrag ska bevaras oförändrade. Till dessa 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.

Herrgården samt den mindre byggnaden framför den har anvisats som byggnad som bör skyddas (sr). För kvartersområdet har sammanlagt 1 230 m² vy byggrätt anvisats. I planförslagsskedet har herrgårdsbyggnaden tilldelats ytterligare byggrätt, vilket möjliggör en utveckling av byggnaden så att utrymmen enligt huvudändamålet kan inrättas i den nuvarande ovanjordiska källarvåningen samt på vinden.

Området Stallgården, som tillhörde herrgårdens ekonomibyggnader, samt söder om den sträckan längs Åminne gårds väg, har reserverats för affärstjänster (K-2/s- K-3/s). Målet med detaljplanebestämmelsen är att möjliggöra olika typer av kommersiella tjänster relaterade till golf, turism, motion och evenemang i det servicecentrum som bildas kring herrgården. Stallbyggnaden från 1700-talet har markerats som skyddad (sr). I referensplanen bildar den skyddade byggnaden och den intilliggande byggnaden från 1990-talet fortfarande ett par med en innergård emellan. Byggnaderna på gårdens baksida och östra sida föreslås ersättas med nya servicebyggnader av motsvarande höjd. I Stallgården-byggnaderna kan som tidigare finnas lokaler för caddiemaster, golfbanans kontorsutrymmen, gym och små butikslokaler. På Stallgårdens kvartersområde får offentliga närtjänster placeras för att möta behoven hos den växande befolkningen. I området kan till exempel en pop-up-vaccinationspunkt, ett avhämtningsställe för biblioteket, en röstningslokal eller andra motsvarande offentliga tjänster vara verksamma. Det stora lidret föreslås ersättas med en idrotts-/multifunktionshall som skulle möjliggöra året-runt-tjänster för motion och evenemang. Idrottshallen skulle byggas 1–2 våningar hög i sluttningen öster om Stallgården, så att byggnadsmassan inte syns västerut från herrgården. I anslutning till hallen är det möjligt att i källarvåningen anordna till exempel parkeringsutrymmen för golfbilar. Söder om Stallgården, i K-3/s-reservationens område, har två mindre byggnadsytor anvisats, där man till exempel kan uppföra hjälpfunktioner som golfbanan behöver samt lagerutrymmen. Mellan dessa har ett riktgivande parkeringsområde (p-2) anvisats, reserverat för parkeringsbehov under evenemang. Området kan anläggas som en förstärkt gräsyta. För Stallgården-området har en byggnadsrätt på totalt 3 500 m² vy anvisats, och byggnaderna får vara högst två våningar höga. För nybyggnaderna på Stallgården har den högsta höjdnivån för vattentaket anvisats, så att nybyggnationen underordnar sig den gamla stallbyggnaden och dess värde samt ställning i landskapet bevaras.

Bild 70 Visualiseringsbild sedd i ögonhöjd från golfbanans håll mot Åminne gård och Stallgården. Åminne gård till höger bevaras som områdets landmärke i fjärrlandskapet. Till vänster syns helheten vid Stallgården. Till höger om herrgårdens huvudbyggnad urskiljs i referensplanen taket till den nya restaurang-/klubbhusbyggnaden, som i landskapsbilden förblir underordnad i förhållande till Åminne gård. (Sitowise Oy 2026)

Även västra sidan av Åminne gårds vägen, söder om herrgården, har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K/2-s). Denna beteckning möjliggör en ny användning av den nuvarande mjölkhuset och boden som en del av golfbanans serviceutbud. Den långa boden ligger för närvarande mycket nära vägkanten. Förbättring och breddning av vägen samt förbättring av sikten kräver att den östra delen av boden rivs.

Väster om herrgårdsområdet, vid korsningen av Havsvindsvägen och K. E Lindqvistvägen, har ett område anvisats för affärstjänster (K), vilket möjliggör uppförandet av exempelvis en ny restaurang/klubbhus och en bastumiljö som föreslagits i referensplanen (1480 m² vy). Bebyggelsen placeras utanför herrgårdens gårdsområde, i den nedre delen av sluttningen på en lägre nivå än herrgårdens huvudbyggnad. Byggnaden med högst två våningar konkurrerar därmed inte med den värdefulla herrgårdsbyggnaden i landskapet och syns knappt från herrgårdens gårdsområde. För nybyggnaderna har den högsta höjdnivån för vattentaket anvisats, så att nybyggnationen i landskapsbilden tydligt hamnar på en lägre nivå i förhållande till herrgårdens huvudbyggnad. Från herrgårdens gårdsområde kan en tillgänglig entré ordnas till klubbhusets andra våning. Vid restaurang-/klubbhuset kan en terrass mot sjösidan och ett anslutande evenemangsområde genomföras, samt en stor balkong mot havsutsikten på byggnadens andra våning. Byggnaden kan också öppna sig mot sydväst mot golfbanan och skapa en klimatmässigt fördelaktig terrass vid lunchtid. Bastumiljön kan placeras i den södra delen av kvartersområdet, vid sluttningens nedre del, så att de anslutande utomhusområdena blir soliga men skyddade. På kvartersområdet finns också en reservation för en (paviljong)byggnad (80 m² vy) som betjänar terrass- och evenemangsområdet. Parkeringen som betjänar restaurangen och bastumiljön har anvisats längs K. E. Lindqvistvägen och föreslås avgränsas med en paviljongbyggnad som betjänar evenemangsområdet samt en trädrad. En riktgivande reservation för avledning och fördröjning av dagvatten har anvisats i den södra delen av kvartersområdet.

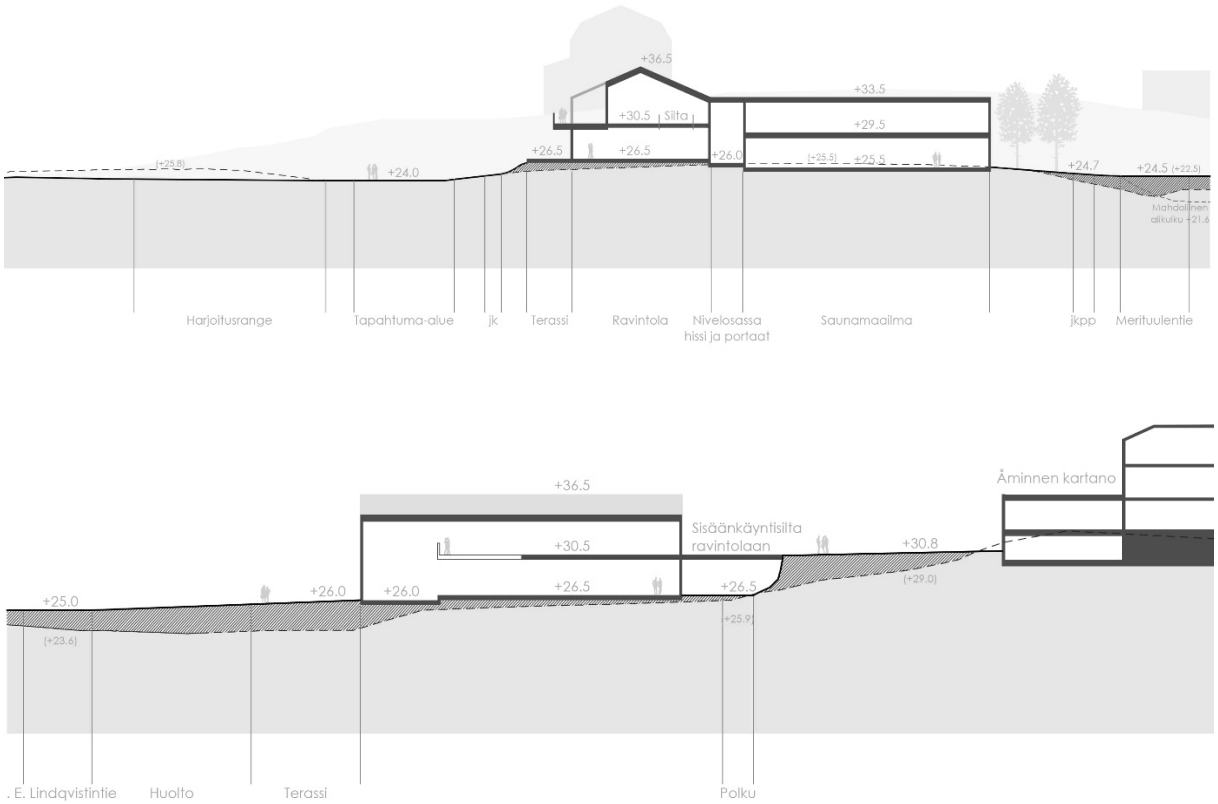


Bild 71 Illustrerande sektionsritningar av den nya restaurangbyggnaden, ett möjligt genomförandealternativ. Den nya restaurangbyggnadens taknivå ligger lägre i förhållande till herrgårdens huvudbyggnad. Från herrgårdens innergård kan en förbindelse till restaurangen ordnas via en bro. (Sitowise Oy, 2026)

Vid K. E. Lindqvistvägens västra sida finns en reservation för byggnader som betjänar turism (RM). Denna reservation möjliggör inkvartering, exempelvis i form av ett lägenhetshotell som en del av herrgårdsmiljöns serviceutbud. Enligt en kommersiell utredning (GSP Group Oy 2024) finns det förutsättningar för lönsam verksamhet för ett delvis självbetjänande lägenhetshotell kopplat till herrgårdsmiljöns övriga tjänster. Parkering för lägenhetshotellet har anvisats på kvartersområdet längs K.E. Lindqvistvägen och föreslås avgränsas med en trädrad. En riktgivande reservation för avledning och fördröjning av dagvatten har anvisats i den södra delen av kvartersområdet.

Kvartersområde för bilplatser (LPA, LPA-1)

Parkeringen som betjänar golfbanan samt kvartersområdena för herrgården, Stallgården och mjölkhuset har centraliserats till ett stort område nära herrgården, delvis på den nuvarande parkeringsplatsens plats (LPA-1).

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.

Parkeringen är delvis placerad på sin nuvarande plats längs Åminne gårds väg. De nuvarande parkeringsområdena på båda sidor av vägen beslutades att slås samman för att göra parkeringen mer trafikmässigt funktionell och skapa en mer enhetlig helhet i landskapet. Tillträde till parkeringsområdet sker via infarten från Åminne gårds väg, vilket ger god tillgänglighet och gör att större delen av fordonstrafiken i området snabbt lämnar gatunätet, vilket ger herrgårds- och Stallgården-området mer utrymme för fotgängare.

Planbestämmelsen förutsätter att parkeringsområdet genomförs terrasserat i anslutning till den befintliga marknivån samt att planteringsytor anordnas runt bilplatserna och att området struktureras med buskplanteringar. På så sätt kan det stora parkeringsområdet anpassas till det landskaps- och kulturmiljökänsliga området i sluttningen bort från herrgården.

På LPA-1-området kan cirka 200 bilplatser placeras. Vid LPA-1-området finns också cirka 40 platser reserverade för golfbilar. Den nuvarande parkeringsplatsen, i början av Talldungegränd, har anvisats som kvartersområde för bilplatser (LPA). Denna parkeringsplats, med cirka 30 bilplatser, betjänar fastigheterna längs Talldungegränd. På Stallgårdens kvartersområde är det möjligt att anordna parkering för golfbilar i källaren i anslutning till multifunktionshallen.

5.3.2 Övriga områden

Idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1)

Området är avsatt för golfbanor. På området finns nuvarande golfbanor samt deras sidofunktioner. På VU-1-områdena är det möjligt att placera ekonomibyggnader som betjänar golfcentret, sammanlagt 150 m² vy inom hela golfcentrets område, samt en separat paviljongbyggnad om 220 m² vy, för vilken en byggnadsyta har anvisats längs Åminne gårds väg. Planen möjliggör att banorna till stor del kan behållas som de är. Byggandet på Estböle område är möjligt om de planerade förändringarna av vägarna i Fream-banans sydvästra del genomförs. Den i detaljplanen föreslagna justeringen av Havsvindsvägens östra ände kräver att närspelsområdet flyttas söderut, men möjliggör samtidigt att träningsområdena för golf placeras som en enhet söder om Havsvindsvägen, medan norra sidan av Havsvindsvägen förblir herrgårdens gårdsområde. Genomförandet av parkeringsområdet öster om herrgården (LPA-1) kräver en förändring av vägen österut. De föreslagna förändringarna i golfområdena baseras på planer utarbetade år 2023 (Tilander GolfDesign 2023).

Områdena som används för golf innehåller många naturvärden. Vid dammarna i södra delen av området finns åkergroda (s-2), det finns ett stort födoområde för fladdermöss kring herrgården (luo-34) och lokalt värdefulla områden för biologisk mångfald (luo-4) har markerats på plankartan. På kantzonerna inom VU-1-områdena ska trädbestånd bevaras, särskilt i gränszonerna mellan den bebyggda miljön och golfbanorna.

I strandområdet ska både naturligt trädbevuxna områden och öppna strandängar bevaras.

Rekreationsområden (VL, VL-1, VL-2, VL-3)

Områdets VL-1-närrekreationsområden betjänar de nya byggområden som anges i planen och fungerar som närrekreationsområden för dessa. Vid planering av användningen av området måste man beakta de livsmiljöer som är viktiga för biologisk mångfald så att de inte skadas. Stigförbindelser har placerats på området. Beroende på de varierande terrängförhållandena är det också möjligt att placera spångar, trappor eller andra strukturer som underlättar framkomligheten.

VL-1:

Området är viktigt för den naturmiljön och/eller landskapet. Vid planering och genomförande av användningen av området måste livsmiljöer som är viktiga för biologisk mångfald beaktas. På området får stigar och konstruktioner som styr förflyttningen i området så som spångar eller trappor, placeras. Omgivningen ska bevaras så att dess lokala värden för biologisk mångfald eller landskapsmässiga värden inte äventyras.

På Råbacka-området har en sammanhängande helhet skapats som omges av bostadskvarter och som kan utvecklas som ett internt rekreationsområde med stigar och spångar. På VL-1-området finns åkergrodans territorium i anslutning till den södra dammen. Området har lokala landskapsvärden som måste beaktas vid utvecklingen av områdets rekreationsanvändning och vid dess skötsel.

På Råbacka-området har ett närrekreationsområde, VL-2, belägen vid den sydvästra kanten av golfbanan (VU-1) nära stranden anvisats.

Område för närrekreation där skyddsområde för golfbanan finns. Underjordiska tekniska underhållsanordningar och konstruktioner får främst placeras här. Ovanjordiska konstruktioner ska anpassas till omgivningen och integreras i landskapet.

På området kan en pumpstation för vattenförsörjningsnätet som betjänar Råbacka-området samt andra tekniska underhållsanläggningar och konstruktioner placeras. Området har landskapsmässig betydelse som en del av Pojovikens kulturmiljös kustzon, vilket måste beaktas vid genomförandet av ovanjordiska konstruktioner och vid skötseln av området.

Områden för badstrand (VV-1, VV-2)

Strandområdets badplatser betjänar de nya byggområden som anges i planen. Det norra badstrandsområdet (VV-1) är reserverat för en privat badstrand. Till badstränderna har nödvändiga gångstigar och serviceförbindelser anvisats. Området har landskapsmässig betydelse som en del av Pojovikens kulturmiljös kustzon, vilket måste beaktas vid områdesbildning, buggande, genomförandet av ovanjordiska konstruktioner och vid skötseln av området.

Beroende på de varierande terrängförhållandena är det möjligt att placera spångar, trappor eller andra konstruktioner som underlättar framkomligheten för att förhindra slitage på den omgivande terrängen. Strandbastun ska placeras i sluttningen med beaktande av befintlig vegetation och utan större skador på miljön.

VV-1:

Område för badstrand. Området är reserverat som kvarter 16:s privat badstrand. En bastubyggnad på högst 50 m^2 vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet, terrängformerna och omgivningen.

VV-2:
Område för badstrand. En bastubyggnad på högst 150 m^2 vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet och terrängformerna, med bevarande av befintliga träd samt med hänsyn till kraftledningens skyddsområde.

Jord- och skogsbruksområden (MY-1)

Den havssida och strandnära del av Råbacka-sluttningen är ett jord- och skogsbruksområde. Området har särskilda naturvärden, såsom tre bestånd av grön sköldmossa och strandalskog. Dessutom finns det ett födoområde för fladdermöss i området.

Området har ingen byggrätt. Kalhuggning är inte tillåten i området och skogsvårdsarbete ska utföras på ett sätt som skyddar strandlandskapet. Vid gallring är det önskvärt att stubbarna lämnas kvar i marken. Det är möjligt att placera stigar, spångar, trappor och andra lätta konstruktioner som styr gångtrafiken i området. Särskild uppmärksamhet ska ägnas placeringen av konstruktioner i strandalskogen för att styra gångtrafiken och förhindra slitage på terrängen. Dessutom finns det en naturlig källa i området som är en vattennaturtyp skyddad enligt vattenlagen.

5.3.3 Skyddsobjekt

De skyddsobjekt och värdefulla naturmiljöer som identifierats inom området har beaktats i planeringen, och inga förändringar anvisas för dem eller i deras omedelbara närhet. Dessutom har sex fornlämningar samt ett övrigt kulturarvsobjekt inom området markerats på plankartan med beteckningarna sm och s. Skyddade byggnader har i detaljplanen anvisats med beteckningen sr.

Områdets lokalt värdefulla naturvärden har i planen markerats som områden som ska bevaras med beteckningarna sl och luo för att stödja den biologiska mångfalden. Objekten med naturvärden presenteras nedan:

Grön sköldmossa /luo-1
Tre fynd av grön sköldmossa har gjorts på granstubbar i ett sluttande område nära Råbackas strand (Faunatica 2022). Det har konstaterats att det finns fler potentiella förekomster av arten i området. Grön sköldmossa förekommer vanligen på grova, mjukt murknade liggande träd och stubbar i gamla barrskogar och lundar. Växtunderlaget är oftast gran eller tall, men arten kan även påträffas på lövträd. Arten har i hotbedömningen klassificerats som starkt hotad (EN) och är fridlyst i hela landet. Den ingår även i bilaga II till EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att Finland ska inrätta skyddsområden för att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus. Miljön kring den observerade förekomsten av grön sköldmossa kommer även i fortsättningen att utgöra MY-1-område och inga byggåtgärder riktas dit. Förekomsten av mossan ska beaktas i skogsvårdsåtgärder, och området bör lämnas utanför avverkningar och andra skogsbruksåtgärder som påverkar mikroklimatet. Det är viktigt att bevara död ved inom området. Det är dock möjligt att anlägga stigar och framkomlighetsförbättrande konstruktioner, såsom terrängtrappor, i området.

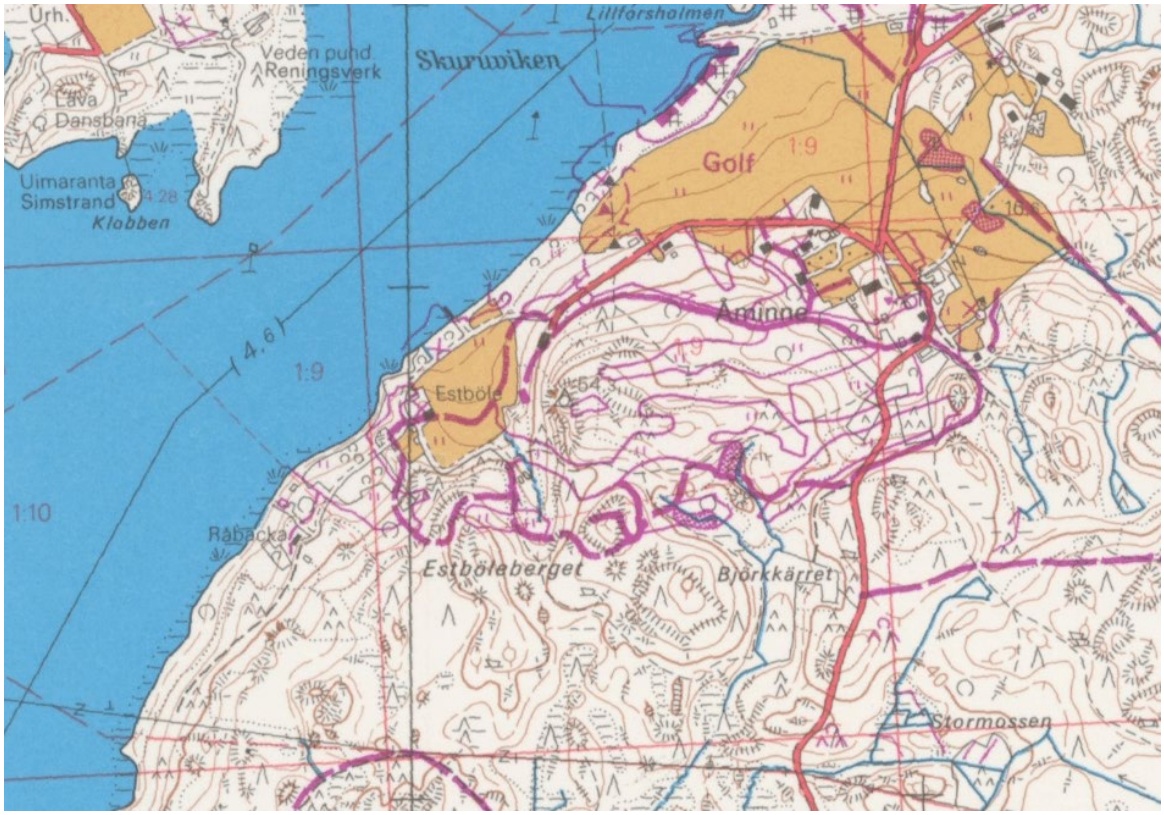


Bild 72 Dammarna i områdets södra del anlades i samband med byggandet av den södra Benz-banan. På grundkartan från år 1990 syns dammarna ännu inte. Källa: vanhatkartat.fi.

Klibbalslund /luo-2

I områdets sydvästra del, i strandzonen vid Råbacka, finns ett bestånd av klibbal där trädbeståndet är relativt naturligt tillstånd. Området präglas av en växling mellan högörtslund och våta partier med sumpmarksvegetation. I områdets södra del finns en liten naturlig källa. Området hör till de mest värdefulla naturmiljöerna i området. Till naturtypen är området en fuktig, näringsrik lund. Värdeklassificering: 3 (klibbalslund/kärrskog i naturligt tillstånd, mångsidigt artbestånd, källpåverkan, enligt vattenlagen skyddad naturtyp: källa, hotad naturtyp: fuktig näringsrik lund).

Ingen bebyggelse har anvisats inom området. Området ska få utvecklas i naturligt tillstånd och inga avverkningar eller dikningar får utföras. Det är önskvärt att spångar anläggs för att styra gångtrafiken och förhindra slitage på marken. Vid placeringen av spångar ska den naturliga källan i områdets södra del beaktas. (Silvestris 2011)

Fladdermöss /sl-1 och luo-3

Inom området har reproduktionskolonier av nordfladdermus (*Eptesicus nilssonii*) och taigafladdermus (*Myotis brandtii*) lokaliserats. Alla fladdermusarter i Finland omfattas av bilaga IV till EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att deras fortplantnings- och viloplatser inte får förstöras eller försämras. Nordfladdermusens fortplantningsplats finns på vinden i herrgårdens huvudbyggnad. Arten födosöker i herrgårdens gårdsmiljö samt i den lövdominerade miljön i Golfparken och i området däremellan (fladdermusområde klass II). I detta område har även brunlångöra fladdermus observerats under födosök. (Faunatica 2022) Områdets dammar är viktiga födosöksområden för fladdermöss. Taigafladdermusens

fortplantningsplats finns i den gamla torpstugan i Råbacka, och arten födosöker i den lövdominerade strandzonen. (Faunatica 2022) De byggnader som fungerar som fortplantningsplatser för fladdermöss har i detaljplanen anvisats med beteckningen sl.

De områden som definierats som fladdermusområden ska bevaras i stort sett i nuvarande skick. Åtgärder i närheten av fladdermössens födosöksområde kring herrgården har hållits småskaliga och riktats till områden utan betydande trädbestånd eller där trädbeståndet huvudsakligen är ungt slybestånd. En försämring av området skulle indirekt innebära en försämring av fortplantnings- och viloplatserna. Detta innebär att stora träd i parken och längs vägarna ska bevaras så att miljön förblir tillräckligt skyddad för nordfladdermusen. Trädbeståndet ska i möjligaste mån utökas, vilket har en gynnsam effekt på den fladdermuspopulation som förekommer och jagar i området.

I Råbackaområdet beaktas taigafladdermusen genom att strandsskogen bevaras trädbevuxen och utan belysning. Även belysning i närheten av torpet bör undvikas, eftersom taigafladdermusarten undviker ljus. (Faunatica 2022)

Bild 73 På bilden syns det ålderstigna trädbeståndet i herrgårdsmiljön, som erbjuder skydd för jagande fladdermöss. På bilden syns även den gamla naturstensmuren söder om herrgården, som vittnar om områdets historia.

Ängsväxter /luo-4
De representativa förekomsterna av vårdbiotoper samt områden med en naturtyp som klassificerats som akut hotad (CR), belägna på Fream-banans spelområde i herrgårdsmiljön, bevaras i huvudsak i nuvarande skick och deras skötsel fortsätter enligt nuvarande praxis. På de ängslika områdena räcker det med slåtter en eller två gånger per sommar. För ängsvegetationen är det fördelaktigt om slåtteravfallet samlas in och förs bort för att utarma marken. (Silvestris 2010) Förekomsten i nordöstra hörnet av det utvidgade parkeringsområdet hamnar delvis under bebyggelse. I området förekommer bland annat nagelört, råttsvans, gråfibbla, femfingerört, bergssyra, gul fetknopp och åkerviol.

Källa /s-2
I klibbalslunden finns en naturlig källa som är en enligt vattenlagen skyddad naturtyp. (Silvestris 2011) Småvatten såsom källor är viktiga för skogsnaturens biologiska mångfald. Källan eller dess närområde får inte torrläggas genom dikning och källans naturliga flöde får inte hindras.

Åkergroda /sl-2
I två dammar i den södra delen av Benz-banan har observationer av åkergroda gjorts (Faunatica 2012). Även vid stranden av en damm i Råbackaområdet har en fortplantnings- och viloplats för åkergroda konstaterats, vilken är skyddad enligt naturvårdslagen (Faunatica 2022). Som art i habitatdirektivets bilaga IV är det enligt 78 § i naturvårdslagen förbjudet att förstöra eller försämra artens fortplantnings- och viloplatser. Detta innebär att alla åtgärder som kan försämra dammens ekologiska status, såsom vattenkvalitet eller vattenhushållning, är förbjudna enligt naturvårdslagen. Detta ska även beaktas vid åtgärder i dammens omgivning så att vattenkvaliteten eller vattenbalansen inte försämras. Fuktiga markområden i fortplantningsplatsens närmiljö som är lämpliga för arten ska i huvudsak bevaras från förändringar, eftersom åkergrodor efter fortplantningsperioden lever i landmiljö (Faunatica 2022). Arten övervintrar huvudsakligen i bottensedimentet i dammarna.

Inga åtgärder som kan försämra dammarnas ekologiska status, såsom vattenkvalitet eller vattenhushållning, riktas mot de tre dammarna eller deras omedelbara närmiljö. Två av de östligaste dammarna ligger redan inom golfbanans spelområde, där inga förändringar planeras.

Den västligaste dammen är belägen i Råbacka på ett VL-1-område, där ny bebyggelse och ny väg har föreslagits. Bebyggelsen har placerats så att dammens fasta förbindelse med den omgivande skogen säkerställs genom att ett så brett skogsområde som möjligt bevaras runt dammen. Den obebyggda skyddszonen är som smalast 10 meter bred, vilket möjliggör grodornas framgångsrika förflyttning till lekplatserna. För att trygga landförbindelsen står dammen i direkt kontakt med omgivande skogsområden. I närheten av dammen är det möjligt att anlägga stigar och spångar.

5.4 Planens konsekvenser

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

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

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

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Enligt lagen om områdesanvändning gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Den gällande generalplanen har utarbetats med rättsverkan, men den anses vara föråldrad. I följande tabell refereras för hur detaljplanen beaktar generalplanens innehållskrav:

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Området ligger nära Pojo tätort och anknyter till den befintliga byggda miljön. Området ansluter i norr via Valsverksvägen/Åminnevägen till Åbovägen 111 Vägsträckningen Valsverksvägen–Åminnevägen är en enskild väg som i detaljplanen anvisas som stadens gatuområde. Med beaktande av Raseborgs stads skala och den nuvarande samhällsstrukturen är områdets läge mycket centralt. Detaljplanen kan genomföras etappvis, vilket innebär att byggandet sker enligt efterfrågan och att byggkostnaderna fördelas över en längre tidsperiod. De privata markägarna ansvarar för byggkostnaderna på sina egna områden samt

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
	för kostnaderna för genomförandet av det nya gatu- och vattenledningsnätet. Enligt Raseborgs stad (2024) kompenserar den positiva inflyttningen inte den naturliga befolkningsminskningen i Raseborg, vilket innebär att den totala befolkningen minskar. Områdets befolkningstillväxt är således beroende av en positiv nettoinflyttning. Utvecklingen av Nordcenterområdet och möjliggörandet av en omfattande ny bostadsproduktion skapar därmed förutsättningar för befolkningstillväxt i Raseborg samt för att bevara och utveckla områdets livskraft. En ökning av befolkningsunderlaget, särskilt inom utvecklingszonen mellan Pojo och Karis centrum, anses bidra till att bevara och utveckla servicen i Pojo tätort. Åminne herrgårdsområde bildar tillsammans med bland annat Fiskars och Billnäs en koncentration av kulturhistoriskt betydelsefulla besöksmål i Raseborg. Utvecklingen av Nordcenterområdet stärker hela områdets turismpotential och attraktionskraft samt kompletterar utbudet av turism- och fritidstjänster. En koncentrerad och effektiv utveckling av den redan verksamma golfanläggningens tjänster och boendemöjligheter skapar ekonomiska och funktionella förutsättningar för ett attraktivt centrum för boende, idrott och rekreation. Genom att stödja sig på redan befintliga strukturer och funktioner uppstår inget behov av att inom den närmaste framtiden reservera nya orörda områden i närområdet för motsvarande verksamheter. Planen möjliggör utveckling av närturism på kort avstånd från huvudstadsregionen och knyter an till befintlig turisminfrastruktur (Billnäs, Fiskars), vilket gör att destinationerna tillsammans kan erbjuda bland annat större inkvarteringskapacitet i samband med större evenemang. Områdets konkurrenter är högklassiga

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
	golfcenter i Finland och utomlands, vilka i regel är belägna på betydligt sämre tillgängliga platser. Områdets serviceutbud koncentreras till golfverksamhet samt tillhörande rekreations-, inkvarterings-, evenemangs- och restaurangtjänster samt andra rekreations- och idrottstjänster (såsom padel och tennis). Utvecklingen av Nordcenterområdet betjänar även invånarna i omkringliggande områden och ökar attraktionskraften särskilt längs axeln Fiskars–Pojo–Billnäs–Karis, men även i hela Raseborg. Dessutom har området anvisats möjlighet att i mindre skala inrymma andra tjänster (se närmare tabellens punkt 3). Enligt den investeringsutredning som utarbetats för området (GSP 2026) stärker de planerade investeringarna Raseborgs livskraft genom att skapa nya tjänster, ökad turistefterfrågan och nya boendemöjligheter samt genom att öka områdets attraktionskraft ur både fritids- och permanentboendeperspektiv. Hybrid- och distansarbete möjliggör en ökning av boendet utan att arbetsresandet ökar i samma proportion. Raseborgs befolkningstäthet stöder för närvarande sannolikt inte uppbyggnaden av en heltäckande kollektivtrafik, och i området har privatbilism varit – och kommer sannolikt även inom den närmaste framtiden att vara – en oundviklig del av många hushålls vardag, såsom i många finländska städer och kommuner utanför tillväxtcentrum. Från planområdet bedöms avståndet till kommunal service vara rimligt med cykel, och tillgängligheten med bil är mycket god. Dessutom finns den närmaste tågstationen i Karis, cirka 8 km från området, med tågförbindelser mot Åbo och Helsingfors. Vid stationen finns parkeringsmöjlighet, vilket gör det möjligt att lämna bilen i Karis och pendla resten av sträckan, till exempel till Helsingfors, med tåg. Det finns även en bussförbindelse till

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
	Karis från Pojo via Påminne, som ligger cirka 2,5 km från planområdet. Kommunaltekniken når området. I förslagsskedet har man kommit överens om att markägaren ansvarar för genomförandet av gatu- och vattenförsörjningsnätet i enlighet med markanvändningsavtalen, varefter gatuområdena övergår i stadens ägo. Målsättningen är att vattenförsörjningsnätet senare övergår i stadens ägo och att området blir en del av Raseborgs Vattens verksamhetsområde. De klimatpåverkningar som genomförandet av området medför kan begränsas i den fortsatta planeringen, till exempel genom att uppföra byggnader i trä. Betydande utsläppsminskningar kan uppnås genom att i största möjliga mån bevara områdets trädbestånd och markförhållanden. (Bedömning av klimatpåverkan, Sitowise Oy 2026) I detaljplanen har planteringsytor anvisats på tomterna där befintlig vegetation och mark ska bevaras eller kompletteras med planteringar. Genom allmänna bestämmelser styrs att största delen av tomten ska bevaras i naturligt tillstånd eller återställas enligt den lokala naturtypen. Skogbevuxna och trädklädda områden har bevarats i anslutning till bostadsbebyggelsen och omfattas inte av byggåtgärder. Detaljplanen innehåller dessutom bestämmelser om hantering av dagvatten inom området.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Nordcenterområdet är en befintlig del av samhällsstrukturen, som den i planen föreslagna bebyggelsen direkt ansluter till. De lösningar som presenteras i planen kompletterar områdets befintliga bostadsbebyggelse, fritidsboende, service och infrastruktur och bygger vidare på dessa. Planen möjliggör att Nordcenterområdet utvecklas som en del av den utvecklingskorridor som bland annat Fiskars, Pojo, Billnäs och Karis bildar. I förhållande till Raseborgs stads skala

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
	och med beaktande av den nuvarande samhällsstrukturen är områdets läge mycket centralt. En ökning av befolkningsunderlaget, särskilt inom utvecklingszonen mellan Pojo och Karis centrum, främjar utvecklingen av servicen i Pojo tätort. Åminne herrgårdsområde bildar tillsammans med Fiskars och Billnäs en koncentration av kulturhistoriskt betydelsefulla turistmål i Raseborg (se bild 69). Utvecklingen av Nordcenter stärker hela områdets turismpotential och attraktionskraft.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Den i planen anvisade bostadsbebyggelsen svarar bland annat mot efterfrågan på byggplatser för fristående småhus och fritidsbostäder i ett attraktivt läge. Genom detaljplanen möjliggörs förverkligandet av en byggnadstypologi som kvalitativt motsvarar efterfrågan (direkt närhet till golfcentrum och tillhörande service och funktioner samt en skött, skogsnära och havsnära miljö). En sådan typologi kan till exempel inte förverkligas i anslutning till Pojo centrum. Ändringen av detaljplanen stöder områdets nuvarande service och breddar serviceutbudet genom att tillföra attraktionskraft och synergifördelar för hela den utvecklingszon som bildas av Pojos områdescentrum, Karis stadscentrum samt kulturbyarna Fiskars och Billnäs (se bild 69). Detaljplaneområdet kommer även i fortsättningen i fråga om offentlig service huvudsakligen att stödja sig på servicen i Pojos områdescentrum. Tillgängligheten till service med hållbara färdsätt kan i framtiden, i takt med befolkningsökningen och vid behov, utvecklas. Från Åminne gårds herrgårdscentrum är avståndet cirka 7 km till Pojos områdescentrum och cirka 8 km till Karis stadscentrum. I Raseborgs markanvändnings-utvecklingsbild 2050 har en *viktig riktning för matartrafik* anvisats med streckad linje från Fiskars via Pojo och Billnäs till Karis.

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
	I kvarteret Stallsgården, som är centralt beläget i anslutning till herrgårdens servicekoncentration, har det föreslagits en möjlighet att i liten skala anvisa offentliga närtjänster som är utmärkt tillgängliga inom området. En befolkningsökning skapar även möjligheter att utveckla både nya och befintliga kommunala tjänster. Inom området är det möjligt att reservera utrymme till exempel för en utlämnings- och återlämningspunkt för biblioteket, lokaler för småbarnspedagogik och klubbverksamhet samt en servicepunkt. Vid servicepunkten skulle det vara möjligt att uträtta ärenden med kommunala och statliga myndigheter (stadens, FPA:s, Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata, polisens tillståndsförvaltning, arbetskraftstjänsternas och Skatteförvaltningens tjänster), få rådgivning i användningen av tjänster samt rösta i val. I lokalerna kan även stadens ambulerande pop up-tjänster ordnas, såsom hälsovårdstjänster och vaccinationer, samt tjänster som erbjuds av föreningar och företag.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;	Områdets tillgänglighet med hållbara färdsätt kan i framtiden eventuellt förbättras jämfört med nuläget, om man satsar på att utveckla gång- och cykelförbindelser mellan Nordcenter och Pojo tätort och/eller undersöker möjligheten att arrangera anropsstyrd trafik eller annan typ av kollektivtrafik mellan områdescentrumet och Nordcenter Det interna nätverket för gång- och cykeltrafik inom området utvecklas i och med detaljplanen. Enligt rapporten Servicenivån för kollektivtrafiken i Raseborg 2026–2032: *Kollektivtrafikutbudet i Raseborg består av stadens interna kollektivtrafik, spårtrafik, kollektivtrafik på marknadsvillkor och NTM-centralens samupphandlade trafik. En central utmaning i den övergripande utvecklingen av transporttjänsterna är att samordna flera olika sätt att ordna trafiken. Raseborgs kollektivtrafik betjänar tågtrafiken som är en viktig del av resekedjan.*

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
	Enligt Raseborgs stad skulle tillägget av Åminnegårdsområdet till rutt 134 längs Valsverksvägen förlänga körtiden oskäligt mycket, eftersom det i nuläget inte finns en smidig möjlighet att återansluta till den befintliga rutten från området. Staden anser att en gångbro över Svartån samt en upprustning av Åminnevägen skulle möjliggöra att bussrutten flyttas till åns norra sida, vilket skulle hålla körtiden rimlig och förbättra förbindelserna till det nya området. Enligt staden beaktas utvecklingen och tillväxten av nya bostadsområden i kollektivtrafikplaneringen. Ruttändringar är därmed möjliga att genomföra flexibelt. (Raseborgs stad 2026). Avstånden till Pojo och Karis samt anslutningen till den befintliga samhällsstrukturen och kollektivtrafikförbindelserna beskrivs närmare i tabellens punkt 1. Vattenförsörjningsnäten som byggs i området ansluts till Raseborg Vattens nät vid detaljplaneområdets gräns. Målet är att områdets interna vatten- och avloppsnät senare övergår i stadens ägo och att området blir en del av Raseborgs Vattens verksamhetsområde. Nya vägförbindelser och vattenförsörjningsnät planeras och genomförs med hänsyn till terrängformer och naturvärden för att minimera behovet av sprängning. Markägaren ansvarar för genomförandet av området samt för byggandet av nya interna gator och annan infrastruktur inom området.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;	Behoven hos olika befolkningsgrupper har försökt beaktas genom att diversifiera områdets tjänsteutbud, utöka områdets rekreationsnätverk, förbättra områdets trafiksäkerhet och tillgängligheten på områdets gångvägar samt möjliggöra en varierad bebyggelse. Planområdet gränsar till vidsträckta skogsområden och Pojovikens havsområde, vilka invånarna kan nyttja för rekreation.

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Planområdet inrymmer kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader, där det blir möjligt att förverkliga mångsidiga turist-, rekreations- och idrottstjänster. Planändringen underlättar utvecklingen av tjänster i området och utvecklingen av området som en del av utvecklingskorridoren mellan Fiskars, Pojo kyrkby, Billnäs och Karis. Att öka befolkningsunderlaget bidrar till att bevara och utveckla tjänsterna i Pohja tätort. Enligt den investeringsutredning som utarbetats för området (GSP 2026) stärker de planerade investeringarna livskraften i Raseborg genom att skapa nya tjänster, ökad efterfrågan på turism och nya boendemöjligheter samt genom att öka områdets attraktionskraft både för fritidsboende och permanent boende. Enligt utredningen stöder utvecklingsprojektet Nordcenters utveckling till en högklassig, året-runt-öppen och trivsam helhet för fritid, boende och turism, som knyts till Raseborgs kulturhistoriskt betydelsefulla koncentration av turistmål. Ovan nämnda faktorer stöder och stärker livskraften i hela Raseborg samt i Pojoområdet. Genom detaljplanen kan området genomföras etappvis och flexibelt. Markägaren ansvarar för genomförandet av området samt för byggandet av nya interna gator och annan infrastruktur inom området.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Ingen verksamhet som orsakar särskilda miljöolägenheter placeras inom området. Konsekvenserna av golfbanans dagvatten har undersökts i planutkastskedet. Den nya bebyggelsen placeras långt från strandlinjen för att minimera avrinningens påverkan på Pojoviken. Olika olägenheter minskas även genom en allmän bestämmelse som gäller muddring av stranden och avlägsnande av vegetation. Bestämmelsen styr att muddermassor deponeras utanför luo-områdena samt att muddring och avlägsnande av vegetation utförs utanför fåglarnas häckningssäsong.

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Byggande och vägar har placerats noggrant i terrängen med hänsyn till landskapet, kulturmiljön och naturvärden. Byggandet är småskalig och anpassad till den varierande terrängen, vilket gör att landskapet vid randen av Pojovikens kulturmiljö förblir kontrollerat och fridfullt. Byggnader och funktioner har placerats med särskild omsorg kring herrgårdsmiljön så att herrgårdens huvudbyggnad med trädgårdsområde bevaras som en helhet och förblir det mest framträdande elementet i landskapet. Planlösningen beaktar på ett heltäckande sätt områdets landskapsmässiga värden samt kulturmiljön och naturvärdena. I planen har detaljerade bestämmelser anvisats för områdets natur- och kulturhistoriskt värdefulla objekt, vilka säkerställer att dessa bevaras. I detaljplanen ingår bestämmelser om att minimera behovet av sprängning samt om bevarande och plantering av träd och annan vegetation. Genom anvisningar för byggnadssätt och närmiljö styrs byggandet på allmänna områden och kvartersområden så att det anpassas till den omgivande naturen.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Planen möjliggör utvecklingen av golfbanan och de tillhörande verksamheterna. En allmän badplats har anlagts vid stranden. Området har omfattande skogsområden som erbjuder rekreationsmöjligheter året runt. Som en motvikt till den byggda golfmiljön har parkartade skogsområden lämnats mellan de nya byggplatserna för att möjliggöra rekreation i naturen. I området finns ett mångsidigt utbud av olika fritids- och idrottsaktiviteter som kan utnyttjas både av områdets invånare och av besökare. I området skapas ett sammanhängande rekreationsnätverk som, utöver gångvägar och stigar, även omfattar spångar över våtmarksområden, rastplatser samt terrängtrappor för motion vid branta bergssluttningar. Nätverket förbättrar tillgängligheten till naturområdena. Ett heltäckande nätverk

Vid upprättande av generalplan ska följande beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
	i hela området främjar dessutom tillgängligheten mellan olika delområden och servicefunktioner.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur, stadsbild och befolkning

Planområdet utgörs till största delen av befintlig bebyggd miljö. De markanvändningsförändringar som eftersträvas med planläggningen påverkar stadens bostadsutbud, ekonomi, placeringen av offentliga tjänster samt området och stadens miljö och stadsbild. Nybyggnationen som planeras för området ska anpassas till det omgivande landskapet och strukturen. Nybyggnationen inom planområdet kommer huvudsakligen att bestå av småhus och att vara högst tvåvåningsbyggnader, vilket motsvarar den nuvarande byggnadsstrukturen inom detaljplaneområdet och dess omgivningar.

En ökning av befolkningsunderlaget särskilt inom utvecklingszonen mellan Pojo och Karis centrum främjar en gynnsam befolkningstillväxt i Pojoområdet samt bidrar till att bevara dess livskraft. Nordcenterområdet är beläget inom den zon som bildas av Fiskars, Pojo, Billnäs och Karis och som utgör en helhet av boende, service och kulturhistoriskt betydelsefulla turistmål.

De angivna byggnadsområdena expanderar samhällsstrukturen något vid dess utkanter och gör det möjligt att öka antalet fast bosatta och serviceutbudet i Nordcenter-området. Det byggandet som möjliggörs av planen placeras dock längs den utvecklingskorridor som definierats av Raseborgs stad och ur stadens perspektiv i ett centralt läge. Planen möjliggör en befolkningstillväxt i Pojo stadsdel, vilket kan ses som en positiv inverkan på bevarandet och utvecklandet av områdets tjänster och lokaltrafiken.

Tillgängligheten till tjänsterna i Pohja kyrkby från Nordcenter är för närvarande inte särskilt bra utan fordonstrafik. En förbättring av tillgängligheten kan i framtiden vara möjlig om man satsar på att utveckla gång- och cykelförbindelserna mellan Nordcenter och Pojo och/eller Karis tätort samt utreder möjligheten att ordna anropsstyrd trafik eller någon annan form av kollektivtrafik till Nordcenterområdet i takt med att invånarantalet och serviceutbudet ökar. Det antal bostäder och den service som möjliggörs i den nuvarande detaljplanen skapar i utgångsläget inte tillräcklig efterfrågan på omfattande kollektivtrafiktjänster. En ökning av invånarantalet och serviceutbudet ger dock ytterligare potential för utvecklingen av kollektivtrafiken i området.

Genomförandet av planen kräver en ombyggnad av vattenförsörjningsnätet i området, eftersom det nuvarande nätet på många sätt är i dåligt skick och vid slutet av sin livscykel, har otillräcklig kapacitet och är placerat på en svåråtkomlig plats för underhåll (AFRY Finland Oy 2024). Målet är att det förnyade vatten- och avloppsnätet senare övergår i stadens ägo och att området blir en del av Raseborgs Vattens verksamhetsområde. Genomförandet av

planen förbättrar även kvaliteten och driftsäkerheten i vatten- och avloppsnätet för befintliga fastigheter samt möjliggör användning och utveckling av fastigheterna också i framtiden.

I kvarteret Stallsgården har möjligheten att anvisa offentliga närtjänster lagts till. I kvarteret kan exempelvis både offentliga närtjänster ordnas, såsom en pop up-vaccinationspunkt, en biblioteksfilial med distansservice eller en vallokal.

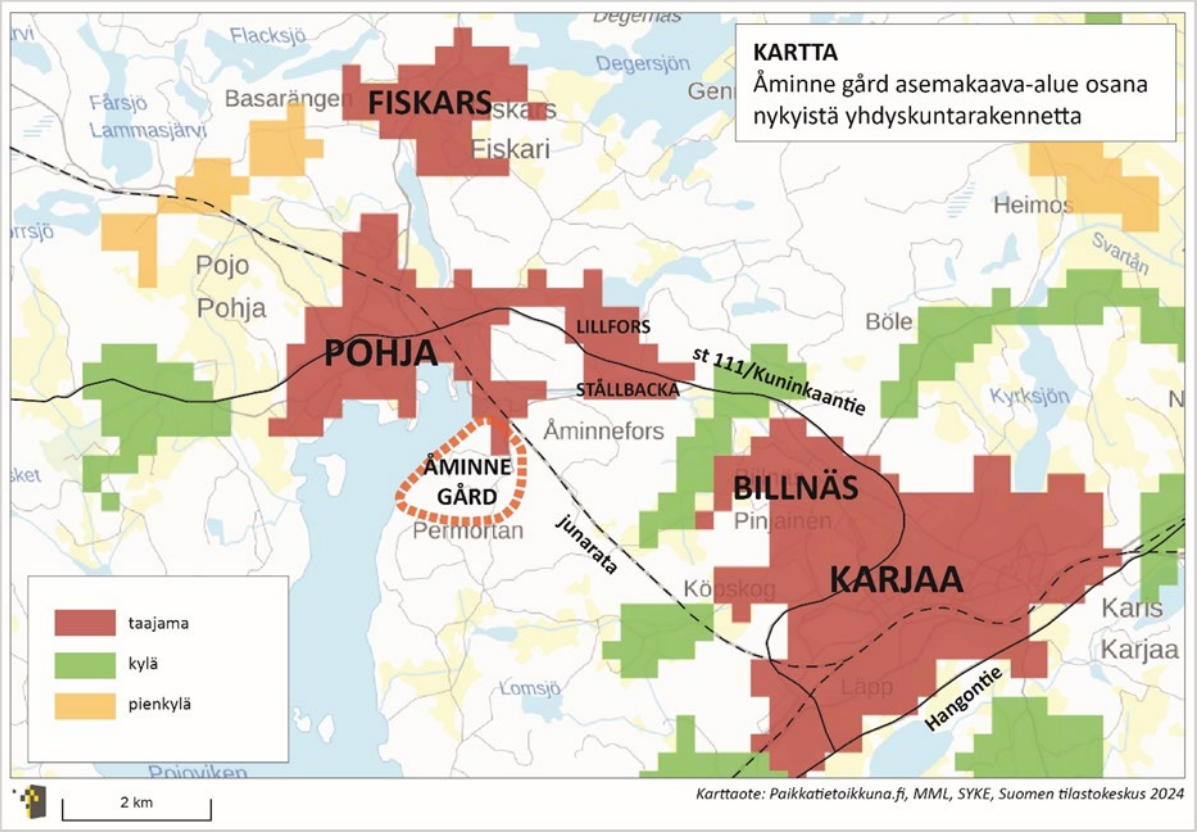


Bild 74 Karta som visar hur detaljplaneområdet för Åminne gård är beläget i förhållande till den befintliga samhällsstrukturen. (Kartutdrag: Paikkatietoikkuna.fi / Lantmäteriverket / Finlands miljöcentral / Statistikcentralen 2024).

Den byggda kulturmiljön och arkeologi

Den värdefulla byggda kulturmiljön i området, Åminne gårdsområde, har beaktats i detaljplanen med särskilda bestämmelser. Herrgårdens huvudbyggnad, den gamla spannmålsboden och den gamla stallbyggnaden och den så kallade mejeribyggnaden har markerats som skyddade byggnader. Nybyggnation placeras utanför herrgårdens omedelbara omgivning, är låg och underordnad herrgårdens huvudbyggnad i landskapsbilden.

Torpet som är beläget i Råbacka har också markerats som en skyddad byggnad. I torpets omgivning kan endast byggnation av högst tvåvåningsbostäder, som tar hänsyn till områdets värden, genomföras.

Sammanlagt har sex (6) fornlämningar och ett kulturarvsobjekt identifierats inom planområdet. De identifierade objekten har i detaljplanen anvisats med skyddsbeteckningarna sm och s, som förutsätter bevarande. Inget byggande har anvisats på

dessa områden och de påverkas inte av planen. Objekten har beaktats i detaljplanen genom sm- och s-beteckningar. Fornlämningarna har specificerats och redovisas mer detaljerat i tabell 1.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur och landskapsbild

Detaljplanen möjliggör kompletterande byggande på befintliga områden samt genomförandet av helt nya områden inom Nordcenter-området.

Byggandet kommer att påverka utvidgningen av herrgårdsmiljöns centrum och skapa ett starkare byliknande centrum i området. Herrgårdens huvudbyggnad har bevarats som en central del av landskapsvyn, och byggnadernas placering och volym har utformats för att inte påverka den vy som öppnas upp från havet och vid ankomst till herrgården, eller försvaga hierarkin i herrgårdens omgivning.

Bostadsbyggandet har planerats med hänsyn till landskapets befintliga värden och bevarade former, och byggnaderna har anpassats till sin omgivning.
Mellan bostadsbebyggelsen och på tomterna har naturenliga partier lämnats för att skapa ett skogskaraktäristiskt intryck samt för att bevara den sammanhängande fjärrvyn som öppnar sig från riktningen av Pojoviken. För AO-kvartersområden som placeras i sluttning har i detaljplanen anvisats en r-beteckning, som tillåter att en källarvåning byggs i sluttningen. Genom att anpassa byggnadsvolymerna till terrängen minskas landskapspåverkan mot Pojoviken.

Byggandets och miljöns kvalitet styrs genom bygganvisningar och anvisningar för planering av närmiljön som har utarbetats i förslagskedet.

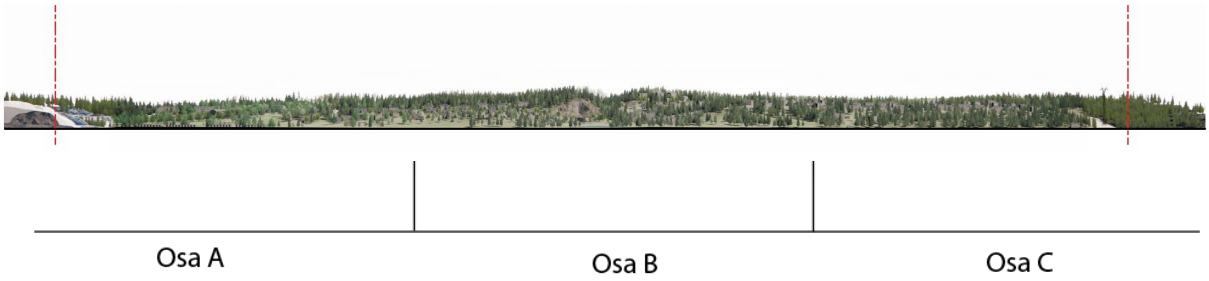


Bild 75 Områdesfasad mot havet. Den nya bebyggelse som anvisats inom området är högst två våningar och anpassad till terrängen.

Bild 76 Områdetfasad, del A.

Bild 77 Områdesfasad, del B.

Bild 78 Områdesfasad, del C.

Bild 79 Vinklad flygbild mot sydost.

Bild 80 Vinklad flygbild mot öst.

Naturen och biologisk mångfald

I samband med byggandet kommer träd och övrig vegetation att behöva fällas och ytskikt av jord att avlägsnas. Trädgrupper bevaras så långt som möjligt i grönområden mellan områden som bebyggs. Större grönområden länkas samman genom gröna korridorer mellan byggnationerna för att säkerställa oavbrutna förbindelser i gröna nätverk.

Den ökade användningen av skogsområden kommer att regleras genom att styra gångtrafiken till områden som bättre tål slitage. För att förhindra markslitage kommer gångtrafik att styras till stigar och spångar.

De nya gatorna som kompletterar det befintliga gatunätet samt det nya vatten- och avloppsnätet har placerats i området med beaktande av terrängformerna. Syftet är att minimera sprängningar och fyllningar till följd av byggandet, så att belastningen på miljön blir så liten som möjligt. Även inom kvartersområdena har man styrt bort från onödiga sprängningar genom planbestämmelser som förbjuder källare samt genom bygganvisningar där ett byggnadssätt anpassat för sluttande terräng har anvisats.

De mest betydande områdena för biologisk mångfald finns vid strandområdena och herrgårdsmiljön, där ingreppen är småskaliga. Biologisk mångfald kring herrgården eftersträvas att främjas genom plantering av mångsidiga arter och att anlägga ängsområden längs vägarna.

Lokalt värdefulla naturområden är markerade för bevarande i planen. Dessa ökar lokalt mångfalden i området.

Miljön kring det dike som bildas vid foten av klippformationen i den östra delen av Estbölebågen bevaras i sitt nuvarande tillstånd. Vegetationen tillåts utvecklas naturligt. Det vatten som bildas i området leds kontrollerat nedför sluttningen med hjälp av naturliga dagvattenlösningar.

De konstgjorda dammar som används inom golfverksamheten stöder den biologiska mångfalden och bevaras även fortsättningsvis i sin nuvarande funktion, vilket innebär att deras nuvarande tillstånd förblir oförändrat. Runt dammarna bevaras en smal skyddszon med naturlig vegetation.

Åtgärderna som riktas mot strandområdena är begränsade, och inga ingrepp görs i de för fågellivet viktiga vassbevuxna strandängarna och buskagen. I skogarna mellan bansträckningarna lämnas obehandlade partier med död ved, både stående och liggande. Dessutom bevaras täta buskage i herrgårdens parkartade miljö för att möjliggöra fåglarnas häckning. Mängden vegetation i herrgårdsmiljön eftersträvas att ökas.

Bild 81. Trappor som anpassats till bergssluttningen leder till slagsplatsen på krönet. Bilden visar hur golfbanans byggda miljö smälter in i de skogklädda naturmiljöer som avgränsar bansträckningarna och som sköts som vårdade naturområden.

Jordmånen
Planområdet består huvudsakligen av berg och morän. Det finns flera områden med berghällar. De framtida byggnaderna kan huvudsakligen grundläggas direkt på berget eller på sprängt berg. I dalgångarna mellan bergen och som ett tunt lager på krönområden finns morän, vilket också är lämpligt för grundläggning.

I Bäckdalen är marken lerig, och under den branta klippan i Estböle-området finns ett smalt nord-sydligt sträckande lerområde.

Vägar och vattenförsörjningslinjer inom planområdet kan grundläggas på mark eller berg. På låglänta områden kommer lerskikten att förstärkas genom massbyte och vid behov stabilisering. De nya vägarna har anpassats till landskapets höjdnivåer för att minimera behovet av sprängning och fyllning. På grund av stora höjdskillnader kommer vissa bergsområden att behöva skäras för att uppnå säker väglutning. Det krossmaterial som uppstår vid byggande kommer att användas lokalt, exempelvis som fyllnadsmaterial då området byggs.

På gatuavsnitten sprängs bergytan. Syftet med sprängning vid gatubyggnad är att på ett kontrollerat sätt avlägsna berg eller mycket hård jordmån när den inte kan schaktas med sedvanliga jordbyggnadsmaskiner. Sprängningen är en del av bearbetningen av gatuområdets undergrund, så att gatan kan byggas enligt planerad höjdnivå och konstruktion.

Mikroklimat
Byggandet av det nya kan innebära avlägsnande av vegetation som kan förändra mikroklimatet vid den trädbevuxna bergsryggen, vilket kan leda till lokal temperaturökning, förändringar i fuktbalansen och ökad vind. I herrgårdens omgivning strävar man efter att öka antalet träd, vilket förbättrar områdets vindförhållanden.

Vattendrag och vattenhushållning
Området har stora höjdskillnader och vatten rinner naturligt mot havsviken. Planen påverkar inte grundvattnet, eftersom det inte finns några grundvattenområden i området eller dess närmiljö.

Nya dagvatten- och infrastrukturanläggningar placeras på VL-områden och tomter, anpassas finkänsligt till landskapet i höjdnivå och med hjälp av vegetation. I dagvattenanläggningar föredras naturliga fördröjnings- och infiltrationsstrukturer samt vegetationsbaserade lösningar.

Vattenbalansen i de naturliga dammarna i Råbacka-området hålls på nuvarande nivå genom att dagvattnet från de närliggande tomterna filtreras och renas innan det leds till VL-området.

De nya områdena kopplas till vatten- och avloppsnätet, vilket eliminerar risken för vattenflöde till de lokala vattendragen. Vatten- och avloppsnätet placeras i den kuperade terrängen så att behovet av pumpstationer minimeras.

Vid strandområdet av golfbanan finns flera dammar dit dagvatten från golfbanan leds naturligt ner mot havsviken genom öppna diken och underjordiska rör. Vattnet från dammarna återvinns och används för bevattning av golfbanorna. Kring dammarna finns smala ängsliknande skyddszoner. Mellan golfbanan och dess dammar, och strandområdet

finns en varierande bred byggnadsfri skyddszon genom vilken en del av ytrinningen filtreras ut i havsviken. Skyddszonens vegetation varierar från strandäng till buskage.

En dagvattenutredning har upprättats för detaljplaneområdet, vilken redogör för dagvattenhanteringens nuläge och de effekter som förändringen i markanvändningen medför på mängden bildat dagvatten.

För att minska bildandet av dagvatten på småhustomterna ska genomsläppliga ytor användas, till exempel stenläggningar, grus- och sandytor, samt stora ogenomsläppliga asfaltområden ska undvikas. Dagvatten bör infiltreras på gårdsområdet eller styras på markytan genom rännor eller lutande vegetationsytor till eventuella dagvattenhanteringslösningar i området. På kvartersområden för bilplatser ska dagvattnet behandlas kvalitativt innan det leds vidare.

Vid byggverksamhet ska särskild uppmärksamhet fästas vid en god hantering av dagvatten vid byggplatserna för att förebygga kvalitetsförsämringar i mottagande vattendrag.

Vid den mer detaljerade planeringen av området ska tillgången till släckvatten säkerställas och särskild uppmärksamhet ägnas åt hanteringen av avloppsvatten. Inom området ska minst en brandpost placeras.

Naturskydd och Natura-områden

De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken (SAC/SPA) är beläget som ett smalt band längs strandområdet i den nordvästra delen av planområdet. Ingen förändrad markanvändning har anvisats inom Naturaområdet, med undantag för två strandbastur och ett tillhörande badstrandområde, som ligger vid gränsen till Naturaområdet.

Valsverksvägens gatuområde är beläget nästan längs hela sin sträckning intill Svartåns Naturaområde (SAC) och korsar ån vid Åminnefors kraftverk.

I förslagskedet av detaljplanen har en Natura-behovsprövning utarbetats (AFRY Finland Oy, 2026) för De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken samt Naturaområdet för Svartån. Projektets eventuella direkta konsekvenser för Naturaområdet i Pojoviken och dess skyddsgrunder hänför sig särskilt till uppförandet av bastubyggnader samt till mindre muddring av badstrandsområden och sannolik slåtter av vegetation, varav särskilt den sistnämnda kan medföra vattenpåverkan. Byggande i strandnära läge (bastun och badstränder) kan inom Naturaområdet orsaka tillfälliga buller- och störningseffekter. Övrig byggnation inom området placeras längre från strandzonen, vilket innebär att konsekvenserna för vattenområdet och de arter som förekommer där är lindrigare. Konsekvenserna av dagvatten bedöms vara mycket små, eftersom de hanteras kontrollerat och nödvändiga bestämmelser om detta har införts i detaljplanen. I planen finns även en allmän bestämmelse som gäller muddring och avlägsnande av vegetation vid strandområden.

Som slutsats i Natura-behovsprövningen konstateras att planprojektet inte bedöms medföra betydande försämrande konsekvenser för de naturtyper, arter eller de samlade särdrag som utgör skyddsgrunder för De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken eller för Naturaområdet i Svartån. En Natura-bedömning enligt naturvårdslagen anses därför inte vara nödvändig, eftersom verkningsmekanismerna och de uppkommande konsekvenserna kan identifieras utifrån behovsprövningen.

I detaljplanen har flera naturobjekt som ska skyddas anvisats med beteckningarna sl och luo. Dessa objekt har redovisats mer ingående i början av detta avsnitt under rubriken ”Naturen och biologisk mångfald”.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Trafik

I målsituationen sker tillfarten till området från nordost via Valsverksvägen. I planutkastskedet har man, utöver Valsverksvägen, även utrett en sydlig förbindelse som alternativ angöringsriktning till området. Vid myndighetssamrådet om trafikförbindelserna till planområdet den 28.11.2025 konstaterade NTM-centralen att det inte är nödvändigt att bygga den sydliga förbindelsen. I förslagskedet har trafik-utredningen uppdaterats så att den motsvarar en situation där områdets trafikproduktion riktas till Valsverksvägen.

Trafikgenereringen från planlösningarna har bedömts med hjälp av funktionsspecifika genereringskoefficienter och våningsytor i publikationen " Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (SY, 2008). Enligt beräkningarna kommer planområdets trafikgenerering under sommarsäsongen att vara cirka 1000 fordon per dygn. Ökningen av trafiken är måttlig med beaktande av de nuvarande trafikmängderna i det omgivande vägnätet. Konsekvenserna är något mindre och koncentreras tydligare till semesterperioder ifall en del av markanvändningen förverkligas som fritidsboende. Eftersom genomfartsmöjlighet saknas kan trafikpåverkan från markanvändningen dessutom regleras genom omfattningen av markanvändningen. Avsaknaden av genomfart lugnar även trafiken och förbättrar trafiksäkerheten inom planområdets interna trafiknät. Den slutliga mängden biltrafik som förverkligas påverkas bland annat av kollektivtrafikförbindelserna och deras servicenivå i området samt av tillgängligheten till fots, med cykel och exempelvis med båt. I gatuplaneringsskedet ska särskild uppmärksamhet fästas vid säkerheten i korsningspunkter.

En cirka 500 meter lång sträcka av vägen till Åminne gård har i detaljplanen anvisats som lågfartsgata/byväg mellan Ryttmästarvägen och Carl Tolls backe. Målet är att dämpa trafiken som passerar de befintliga småhusen och förbättra trafiksäkerheten. Lågfartsgatan/byvägen kan förverkligas genom åtgärder som påverkar gatans geometri, tvärsektion eller beläggning, såsom farthinder eller visuella ytmarkeringar (målning av körbanan) som sänker hastigheterna. Den tillåtna hastighetsbegränsningen på en lågfartsgata är högst 30 km/h. Dessutom föreslås i den fortsatta planeringen upphöjda övergångsställen eller motsvarande trafikdämpande lösningar även på andra håll inom området.

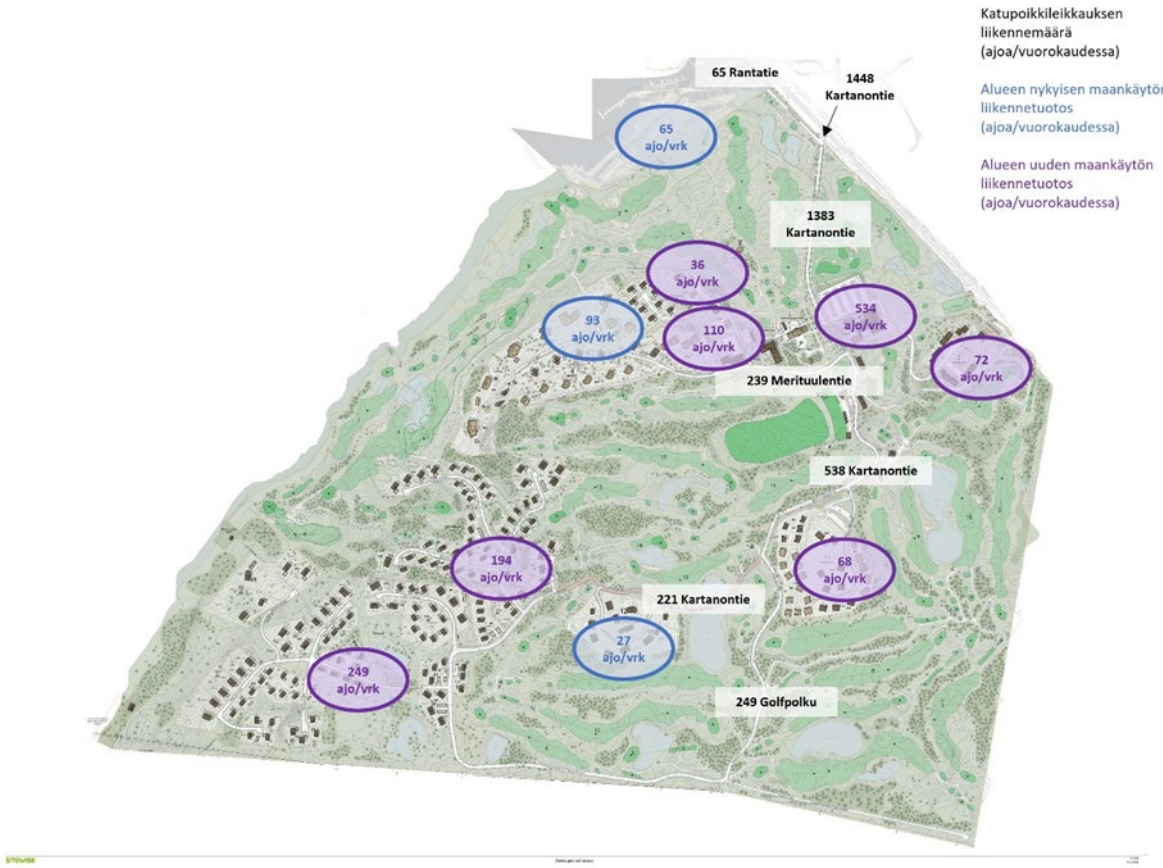


Bild 82 Trafikproduktion från planområdets nya markanvändning markerad med lila. (Trafikutredning, Sitowise Oy 2026)

Service

Detaljplanen möjliggör en betydande utveckling av servicen i området. Utöver de befintliga tjänsterna skapar planen vid genomförande förutsättningar för olika typer av inkvartering samt tillhörande rekreations- och restaurangtjänster. Inom K-3-kvartersområdet vid stallsgården möjliggör detaljplanen placering av småskaliga offentliga närtjänster samt en ny multifunktions-/idrottshall. I hallen kan, utöver idrottsverksamhet, även evenemang för en större publik ordnas.

Genomförandet av planen ökar efterfrågan på både privata och offentliga tjänster. En växande befolkning i området möjliggör bättre och mer omfattande service. När bostadsbeståndet och serviceutbudet i området kompletteras och diversifieras kan en ökad användning av tjänsterna förväntas.

De tjänster som är lokaliserade till Nordcenter är i huvudsak inriktade på golf- och annan rekreationsverksamhet. En utveckling av Nordcenters serviceutbud kan skapa synergieffekter mellan stadscentrumet och Nordcenterområdet i takt med att antalet besökare och invånare i Pojoområdet ökar och områdets attraktionskraft stärks.

Planen möjliggör utveckling av närturism på kort avstånd från huvudstadsregionen och knyter även an till den befintliga turistinfrastrukturen (Billnäs, Fiskars), vilket gör att destinationerna tillsammans kan erbjuda exempelvis större inkvarteringskapacitet i samband med större evenemang. Områdets konkurrenter är högklassiga golfcentrum både i Finland och utomlands, vilka i regel är belägna i betydligt sämre tillgängliga lägen.

Rekreation

Området har omfattande skogsområden som erbjuder rekreationsmöjligheter året runt. För att balansera den byggda golfbanans omgivning har parkliknande skogsområden lämnats mellan de nya byggplatserna för att möjliggöra rekreation i naturen. Området erbjuder en mångfald av rekreations- och idrottsaktiviteter som både invånare och besökare i området kan utnyttja.

En sammanhängande rekreationsled ska skapas i området, vilken inkluderar gångvägar och stigar, samt spångar över våtmarker, viloplatser och motionstrappor vid branta klippsidor. Denna led förbättrar tillgängligheten till naturområden. Rekreationsnätverket förbättrar tillgängligheten till naturområdena. Ett nätverk som täcker hela området främjar dessutom tillgängligheten mellan olika delar av området, servicefunktionerna och strandområdet. På grund av det omfattande rekreationsutbudet inom planområdet uppstår inget betydande rekreationstryck på de omgivande närliggande områdena. Områdets rekreations- och trafiknät har planerats så att rörelsen inte styrs söderut från planområdet.

Samhällsekonomiska konsekvenser

I planförslagsskedet upprättades en utredning där detaljplanens konsekvenser för Raseborgs stads ekonomi och livskraft bedömdes (Sitowise Oy, 2026). De samhällsekonomiska konsekvenserna omfattade de kostnader som genomförandet av detaljplanen medför för Raseborgs stad samt de skatteintäkter som genereras från området. I enlighet med ett livscykelperspektiv bedömdes effekterna över en lång tidsperiod (30 år) med hjälp av nuvärdesmetoden.

I bedömningen ingick kostnaderna för förbättringen av Valsverksbron, som är en del av vägförbindelsen Herrgårdsvägen–Valsverksvägen–Åminnevägen, underhållskostnader för det interna gatunätet inom planområdet samt ökade verksamhetskostnader för stadens utbildningssektor till följd av nya invånare. Som intäkter beaktades fastighets- och kommunalskatteintäkter. När det gäller infrastrukturen har utgångspunkten i bedömningen varit att markägarna ansvarar för byggkostnaderna för det interna gatunätet och vattenförsörjningsnätet samt för underhållskostnaderna för vattenförsörjningsnätet. Bedömningen har utgått från principerna i Raseborgs stads markpolitiska program (2019) avseende markanvändningsavtal, enligt vilka markägarna ansvarar för byggkostnaderna för det interna gatu- och vattenförsörjningsnätet inom området.

Genomförandet av detaljplanen innebär omfattande investeringar, vars totala belopp uppskattas till cirka 190 miljon euro (GSP Group Oy, 2026). Investeringarna består av bygginvesteringar, investeringar i fritidsbyggnader och konstruktioner samt investeringar i infrastrukturbyggande. Bygginvesteringarna sysselsätter under hela byggtiden cirka 1700 personer. Om 10–20 % av sysselsättningseffekterna riktas till Raseborg, skulle den lokala

sysselsättningseffekten uppgå till cirka 200–300 personer. Denna ökning av sysselsättning skulle generera kommunalskatteintäkter för Raseborg på årsnivå om cirka 0,9–1,4 miljoner euro.
Skatteintäkter och verksamhetskostnader för utbildningssektorn har uppskattats utifrån den befolkningsökning och byggrätt som detaljplaneändringen möjliggör samt Raseborgs genomsnittliga enhetspriser för år 2024 (€/invånare och €/m²-vy). Underhållskostnaderna för det interna gatunätet inom planområdet har beräknats i relation till byggkostnaderna (1 % av byggkostnaderna/år). Byggkostnaderna för gatunätet har uppskattats utifrån detaljplaneförslaget med hjälp av Ihku-projektkalkylen. För förbättringen av bron på Valsverkvägen kan kostnaderna inte uppskattas med tillräcklig tillförlitlighet innan en konditionsgranskning har genomförts. I kalkylen har därför använts uppskattningar om cirka 1 miljon euro (antagande att inte en helt ny bro byggs) respektive cirka 2 miljoner euro (antagande att en helt ny bro byggs). Bron är för närvarande i väglagets ägo och övergår till staden i och med planändringen. (Sitowise Oy, 2026)

Stadens skatteintäkter under hela den 30-åriga granskningsperioden uppgår till cirka 12,4 miljoner euro. Verksamhetskostnaderna för kommunal service uppgår under perioden till cirka 9,6 miljoner euro och underhållskostnaderna för det interna gatunätet till cirka 0,6 miljoner euro. Kostnaderna för förbättringen av Valsverksbron uppgår till antingen cirka 1 miljon euro eller cirka 2 miljoner euro. Stadens totala kostnader uppgår således till cirka 11,2 miljoner euro (vid en brokostnad på ca 1 miljon euro) eller cirka 12,2 miljoner euro (vid en brokostnad på ca 2 miljoner euro). (Sitowise Oy, 2026)

När intäkter och kostnader sammanställs blir nettokonsekvensen för hela granskningsperioden cirka +1,2 miljoner euro om brokostnaden är cirka 1 miljon euro. Om brokostnaden är cirka 2 miljoner euro blir nettokonsekvensen cirka +0,2 miljoner euro. Nettokonsekvensen är således positiv, vilket innebär att staden erhåller en nettointäkt av planens genomförande. Balansen mellan kostnader och intäkter är ett typiskt resultat för relativt små detaljplaner. (Sitowise Oy, 2026)

Sett över tid uppstår nettokostnader i början av områdets livscykel på grund av broinvesteringen, om förbättringen genomförs i ett tidigt skede. Tidpunkten för åtgärderna är ännu inte fastställd, men grundförbättringen av Valsverksbron genomförs oberoende av Åminne gård-planprojektet. Majoriteten av kostnaderna (cirka 80–90 %) för kommunal service samt samtliga intäkter realiseras dock på lång sikt under granskningsperioden. (Sitowise Oy, 2026)

Det tar tid innan den positiva nettokonsekvensen uppnås, men vid en ekonomisk helhetsbedömning bör både kort och lång sikt beaktas, eftersom genomförandet av en detaljplan tar flera år. En eventuell tidig broinvestering jämnas över tiden ut genom ökade skatteintäkter. I tidigare planekonomiska analyser har tiden för att nå balans mellan intäkter och kostnader uppskattats till cirka 15–40 år beroende på planområde. (Sitowise Oy, 2026)

Nya bostadsområden innebär alltid risker kopplade till genomförande och utbyggnad. Faktorer såsom räntenivå, byggkostnader, bostadsefterfrågan samt faktiska tekniska

lösningar är svåra att förutse och skapar osäkerhet i långsiktiga ekonomiska bedömningar. De redovisade siffrorna är därför indikativa och avser storleksordning.

Efter att planförslaget varit utställt avser staden och markägarna att upprätta ett markanvändningsavtal som reglerar ansvarsfördelning, rättigheter, skyldigheter och kostnadsfördelning för genomförandet. Vid markägarledd utveckling kan utbyggnaden ske snabbare än om staden själv ansvarar för genomförandet. Det finns en vilja att genomföra området snabbt, och markägarna har bättre förutsättningar än staden att investera i marknadsföring och försäljning. Genom markanvändningsavtalet skapas ett ekonomiskt genomförbart utvecklingskoncept. Planområdet stöder utvecklingen av Pojo som lokal centrumort, stärker befolkningsunderlaget och tryggar offentliga och kommersiella tjänster även på lång sikt. (Sitowise Oy, 2026)

I planförslagsskedet har även en uppdaterad utredning av investeringshelheten enligt detaljplanen utarbetats (GSP Group Oy 2026). Enligt utredningen skapar Åminne gård-detaljplanen förutsättningar för ett omfattande och mångsidigt utvecklingsprojekt som kombinerar boende, turism, motion och kulturmiljö. Den totala investeringen är betydande både regionalt och ekonomiskt och stöder utvecklingen av Nordcenter till ett nationellt betydelsefullt fritids- och turistcentrum.

Utredningen konstaterar att planen förbättrar golfcentrets verksamhetsförutsättningar och möjliggör utveckling av nya turist-, inkvarterings- och restaurangtjänster. Samtidigt utvecklas trafik- och vattenförsörjningsnäten och förutsättningar skapas för förbättrad infrastruktur. (GSP Group Oy, 2026)

Enligt utredningen stärker de planerade investeringarna livskraften i Raseborg genom att skapa nya tjänster, öka turistefterfrågan och erbjuda nya bostadsmöjligheter samt genom att öka områdets attraktionskraft för fritids- och permanentboende. Utvecklingsprojektet stöder Nordcenters utveckling till en högklassig, året-runt-öppen och trivsam helhet för fritid, boende och turism, som knyts till Raseborgs kulturhistoriskt betydelsefulla turistdestinationer. Detaljplanen möjliggör ett etappvis och flexibelt genomförande i takt med efterfrågan, och markägaren ansvarar för genomförandet efter att planen vunnit laga kraft. (GSP Group Oy, 2026)

Tabell 2 Kostnadsfördelning och kostnadsansvar.

Kostnadstyp	**Ansvar för kostnaden**
Planläggningskostnader	Markägare
Planeringskostnader	Markägare
Byggkostnader för vägar och gator	Markägare
Anläggning av vatten- och avloppsnätet	Markägare
Underhåll av vatten- och avloppsnätet	Markägare
Underhåll av gator	Staden
Underhåll av Valsverksvägen	Staden/Skuru-Åminnefors väglag
Uppförande och underhåll av grönområden	Markägare

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostads- och fritidshus i anslutning till fritids- och rekreationstjänster. En ökning av antalet invånare i området skapar förutsättningar för framväxten av tjänster året runt. De kommersiella och offentliga tjänster som möjliggörs i planen betjänar även invånarna i de omgivande områdena. En ökning av tjänster förbättrar trivseln och har positiva effekter på den sociala miljön. De bostadsområden som placeras som små öar bildar egna grannskap som uppmuntrar till gemenskap.

Klimatkonsekvenser

För planområdet har en klimatkonsekvensbedömning med Planect-metoden utarbetats (Sitowise 2026). Resultaten visar förändringen i områdets klimatutsläpp till följd av genomförandet av det projekt som presenteras i planen. I den beräkningsmässiga bedömningen har det antagits att den byggnation som möjliggörs genom planen genomförs fullt ut. Den kvantitativa klimatbedömningen har utförts med Sitowises programvara Planect. En närmare beskrivning av beräkningsprinciperna och bakgrundsmaterialet finns på Planects webbplats:https://sitowise.com/planect.

Det uppskattade klimatavtrycket (koldioxidavtrycket) under livscykeln för planområdet uppgår, i förhållande till den byggda våningsytan och granskningsperioden, till cirka 27,1 kg CO_2e / m² vy / år, och klimatnyttan (koldioxidhandavtrycket) till cirka –1,93 kg CO_2e / m² vy / år.

Den största delen av planens koldioxidavtryck orsakas av byggande och underhåll av byggnader och tomter (ca 60 %). Näst mest betydande är de ökade trafikrelaterade utsläppen till följd av planens genomförande (ca 16 %), varav cirka två tredjedelar härrör från turism- och inkvarteringsverksamhet och resten från boende som tillkommer genom småhusbyggande. Största delen av områdets trafikproduktion har bedömts utgöras av personbilstrafik. Förlusten av markens och vegetationens kolförråd står för cirka 10 % och uppstår när befintlig skog och ytjord avlägsnas i samband med nybyggnation. Förberedande byggåtgärder (grundläggning m.m.) står för cirka 5 % av utsläppen. Områdets byggbarhet är i huvudsak god och området består främst av berg, sandig morän samt gyttjelera. Ytterligare cirka 5 % av utsläppen härrör från byggnadernas energiförbrukning. En sammanfattning av resultaten presenteras i bilden nedan.

Arvioinnin osa-alue	Osuus alueen kokonaispäästöistä	Merkittävimmät kaavan Ilmastopäästöjä vähentävät tai lisäävät tekijät*	Arvio ilmastopäästöjen suuruusluokasta verrattuna matkailu- ja majoitustoiminnalle tyypilliseen kaavaan**	Suosituksia ilmastopäästöjen hillintään
Esirakentaminen	Pieni– 5%	^ Maa-aineisten tuottaminen ja kuljetukset sekä pohjanvahvistus kartanon ympäristön länsipuolella v Alueen hyvä rakennettavuus, purettavien rakennusten vähyys	Tyypillinen	• Optimoidaan louhinta ja kaivuu niin, että ylijäämämassojen kuljetustarve minimoituu • Toteutetaan hulevesijärjestelmät luonnonmukaisina ratkaisuina
Infra ja yleiset alueet	Pieni– 3 %	^ Uusien liikennealueiden ja aukioiden rakentaminen ja ylläpito	Tyypillinen	• Suositaan vähäpäästöisiä materiaaleja infrarakentamisessa (esim. kierrätyskiviainekset, uusiokiviainekset)
Rakennukset ja tontit	Erittäin suuri– 60 %	^ Suuri lämmitettävä pinta-ala / väljät pientalot nostavat energiankulutusta ^ Materiaalivalinnat vaikuttavat päästöihin	Tyypillinen	• Hyödynnetään vähähiilisiä materiaaleja etenkin rakennusten rungoissa • Rakennusten energiatehokkuuden ohjaus, esim. vaatimus A-energialuokasta
Energia	Pieni– 5%		Tyypillinen	• Käytetään energiatehokkaita ratkaisuja, kuten lämpöpumppulämmitys • Uusiutuvan energian käyttö paikallisesti (aurinkopaneelit)
Liikenne	Melko suuri– 16 %	^ Alueen sijainti ja toiminnallinen luonne lisäävät henkilöautoriippuvuutta v Jalankulku- ja pyöräilyreittien huomiointi alueella	Tyypillinen, matkailuun liittyvät toiminnot lisäävät liikennettä	• Edistetään joukkoliikenteen saavutettavuutta esimerkiksi pysäkkijärjestelyillä tai yhteyksien parantamisella • Toteutetaan sähköautoille kattava latausinfra pysäköintialueilla
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	Melko suuri – 10 %	^ Kasvillisuuden vähentyminen uudisrakentamisen myötä, vähentää alueen hiilivarastoja	Tyypillinen, hiilivarastojen menetys melko suurta ei kaupunkialueilla	• Säilytetään alueen puustoa, maaperää ja luonnontilaisia kasvillisuusvyöhykkeitä mahdollisuuksien mukaan

*Symbolien selitykset: ^ päästöjä kasvattavat päästöjä, v päästöjä vähentävät tekijät
**Asiantuntija-arvio suhteessa matkailu- ja majoitustoiminnalle tyypilliseen kehitykseen. Selkeää vertailukohtaa ei ole vielä tarjolla

SITOWI

Bild 83 Sammanfattning av resultaten från Planect-bedömningen av klimatpåverkan (Sitowise 2026).

I den fortsatta planeringen kan projektets klimatpåverkan mest effektivt minskas genom koldioxidsnålt byggande, till exempel genom att uppföra byggnader i trä inom området. Betydande utsläppsminskningar kan också uppnås genom att i så stor utsträckning som möjligt bevara områdets trädbestånd och markförhållanden, vilket samtidigt förbättrar mikroklimatet. Utsläppen från de boendes och besökarnas rörlighet kan effektivast minskas genom att utveckla kollektivtrafikens tillgänglighet och servicenivå samt gång- och cykelförbindelserna i området, och genom att säkerställa en heltäckande laddningsinfrastruktur för elbilar. Även genom krav på byggnaders energieffektivitet och genom lokal produktion av förnybar energi kan mindre utsläppsminskningar uppnås.

I planen har lösningar kopplade till klimatanpassning fastställts, såsom bestämmelser om dagvattenhantering och åtgärder som främjar biologisk mångfald. I avsnittet ”Natur och biologisk mångfald” i detta kapitel beskrivs de åtgärder i planlösningen som syftar till att delvis bevara befintlig natur och minska konsekvenserna.

5.5 Störande faktorer i miljön

De mest betydande störningsfaktorerna i området är Karis-Salo-järnvägslinjen som löper genom det nordöstra hörnet av området samt den 110 kV kraftledning som löper i söder.

Järnvägstrafiken kan orsaka buller och vibrationer som kan skada konstruktioner och minska trivseln i området. I närheten av järnvägstrafiken planeras förutom golfbanor även tennisbanor, en servicehall som betjänar golfcentret samt fritidshusområdet RA-1 i Frälsebacken. För området har i förslagsskedet utarbetats en buller-, vibrations- och stombullerutredning (Sitowise 2026). I utredningen redovisas trafikbullrets, vibrationernas och stombullrets konsekvenser inom planområdet. Slutsatserna presenteras nedan:

Buller, utomhusvistelseområden: Riktvärdena för buller överskrids i nuläget och i prognossituationen på delar av gårdsområdena för de fritidsbyggnader som ligger närmast järnvägen men är utanför planområdet. Det rekommenderas att utomhusvistelseområden planeras till skyddade delar av tomterna. De aktuella bullernivåerna beror på nuvarande och prognostiserat järnvägsbuller enligt utredningen, vilket inte påverkas av planlösningen.

Krav på fasaders ljudnivåskillnad: Större delen av byggnaderna inom planområdet ligger inte inom bulleromräde, och därför ställs inga krav på klimatskalets ljudisolering. För de nya fritidsfastigheterna på Frälsebacken som ligger närmast järnvägen ska dock kravet på ljudnivåskillnad, på grund av de maximala nattliga ljudnivåerna från järnvägstrafiken, vara högst 31 dB (se Bild 84).

Trafikvibrationer: Inom området för detaljplaneändringen har inga byggnader anvisats inom riskområden för trafikvibrationer. Om byggande i framtiden planeras inom dessa områden rekommenderas att den faktiska vibrationsnivån mäts i marken vid de byggnader som placeras inom riskområdet. Jämförande mätningar kan även utföras vid befintliga byggnader inom riskområdet i den norra delen av området.

Stombuller: Inom området för detaljplaneändringen har byggnader anvisats inom ett riskområde för stombuller på bergigt område nära järnvägen. Den beräknade bedömningen är riktgivande, varför det rekommenderas att den faktiska stombullernivån mäts på bergsområdet, till exempel i en befintlig byggnad. I området måste man vara beredd på att utan åtgärder överskrids riktvärdet för stombuller på 35 dB.
Stombuller kan vid behov dämpas exempelvis med dämpningsmaterial i grundkonstruktionerna. Rekommenderade mätningar kan användas för planering av dessa dämpningsåtgärder eller för att avstå från reserverade dämpningsåtgärder, om den faktiska stombullersituationen visar sig vara väsentligt mindre än den nu uppskattade.

Trafikbuller: Enligt utredningen överskrids inte riktvärdet 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid på bostadsbyggnaders utomhusområden inom planområdet, vare sig i nuläget eller för den planerade bebyggelsen (se Bild 85).

Bild 84. Utdrag ur buller-, vibrations- och stombullerutredningen (Sitowise 2026). I bilden redovisas de högsta maximala ljudnivåerna (LAFmax) som riktas mot fasad för de nya byggnader som ligger närmast järnvägen.

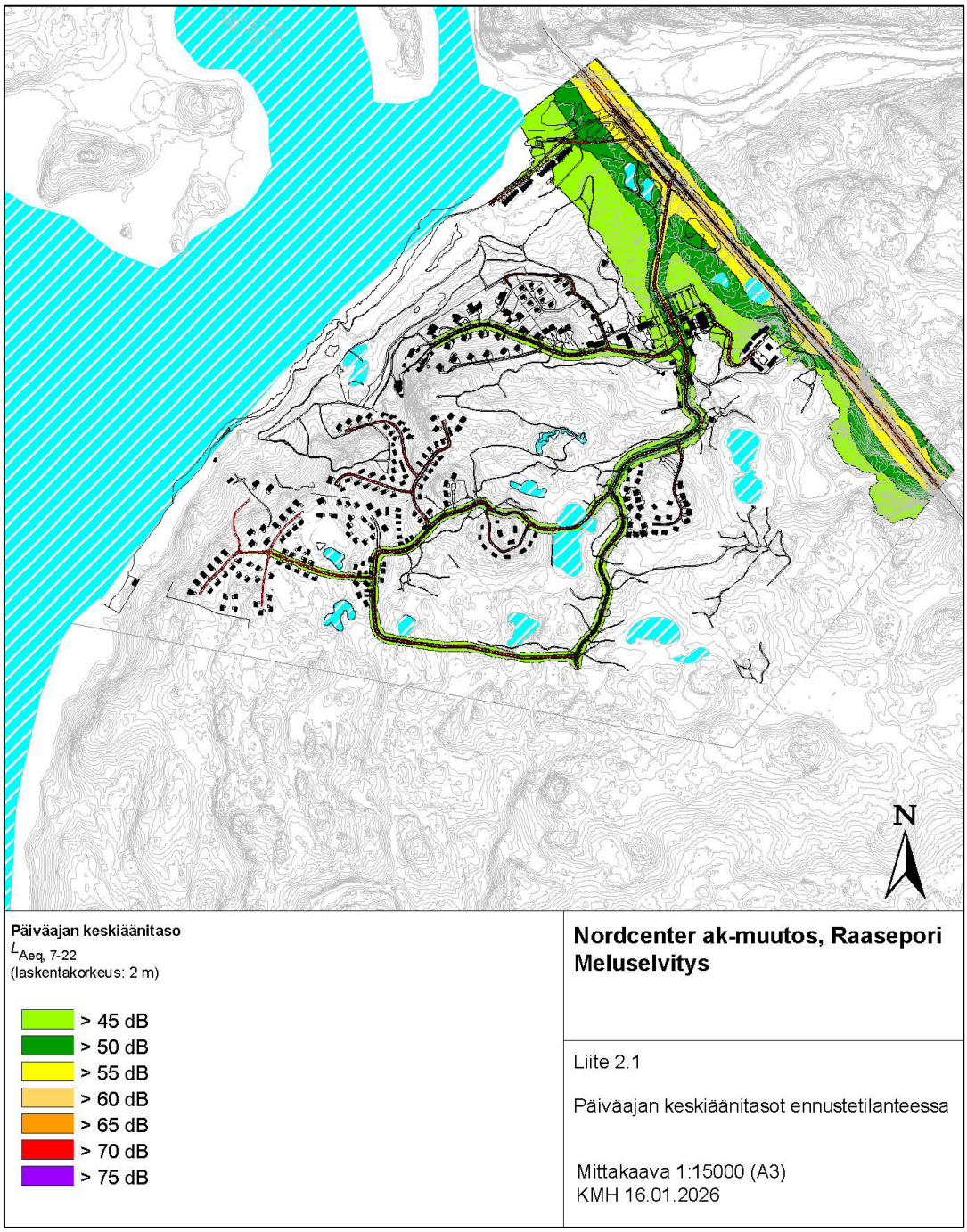


Bild 85 Utdrag ur bilaga 2.1, buller-, vibrations- och stombullerutredningen (Sitowise 2026), där de ekvivalenta ljudnivåerna dagtid i prognossituationen redovisas (Sitowise 2026). Ej i skala.

Den kraftledning som löper genom den södra delen av området och den öppna korridoren som avverkats för ledningen orsakar ett visuellt störningsmoment i landskapet. Kraftledningen kan minska trivseln i miljön inom dess synhåll. Kraftledningen begränsar också byggandet och trädbeståndets tillväxt i området under ledningen.

Under byggtiden kommer störningar att uppstå från sprängningsarbeten på byggplatsen samt från damm, buller, vibrationer och tung trafik från gräv- och fyllningsarbeten.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Se Bilaga 2. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.

5.7 Namn

Följande namn har presenterats för områdets nya gator:
Bäckdalen området

- Bäckdalen
- K. E. Lindqvistvägen

Golfplanens omgivning

- Ryttmästarvägen
- Åkergrodavägen

Frälsebacken

- Brukspatronvägen
- Banmästarvägen

Estböle område

- Carl Tolls backe
- Gustaf Fincken slänt
- Estbölebågen
- Freamslänt

Råbacka område

- Råbackastråket
- Råbackabågen
- Råbackastranden
- Råbackaslänt
- Råbackaklippa

Den bifogade bilden visar den övergripande namngivningen av delområden inom planområdet.

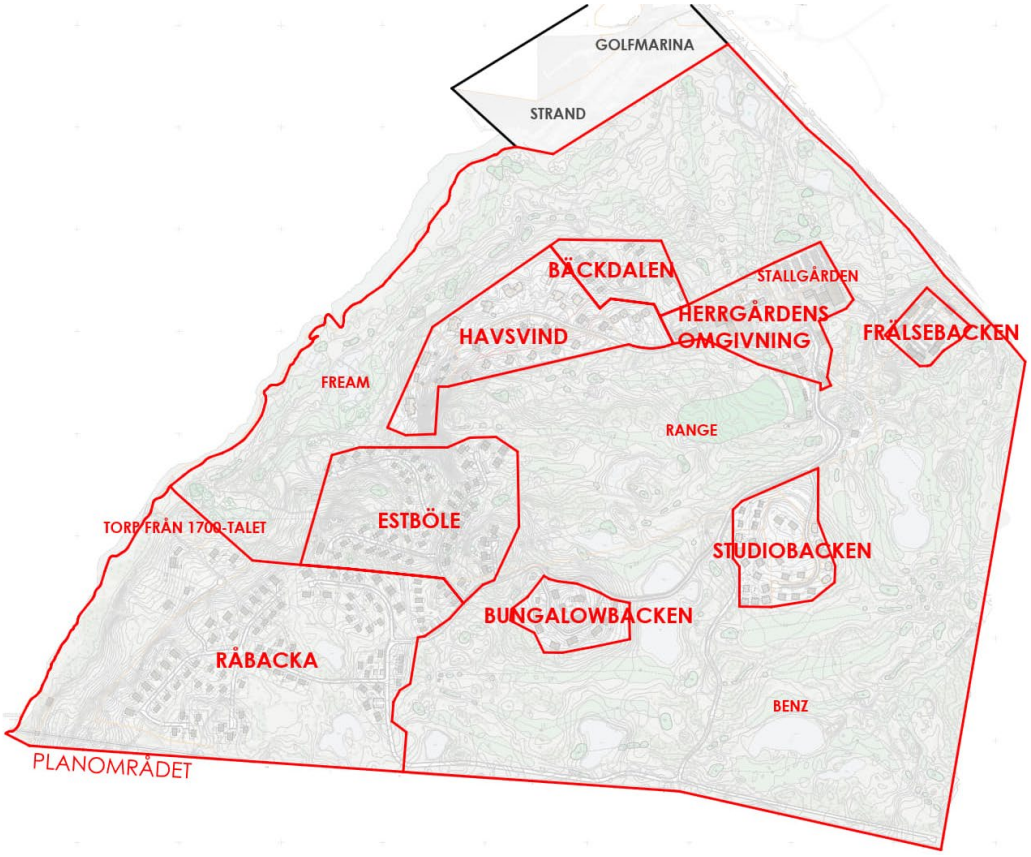


Bild 86. Namn inom planområdet

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden

7 KONTAKTINFORMATION

Planläggare Maarit Virkkunen, Sitowise Oy
Befästningsvägen 6D, 02600 Esbo
Tel. 050 352 9739

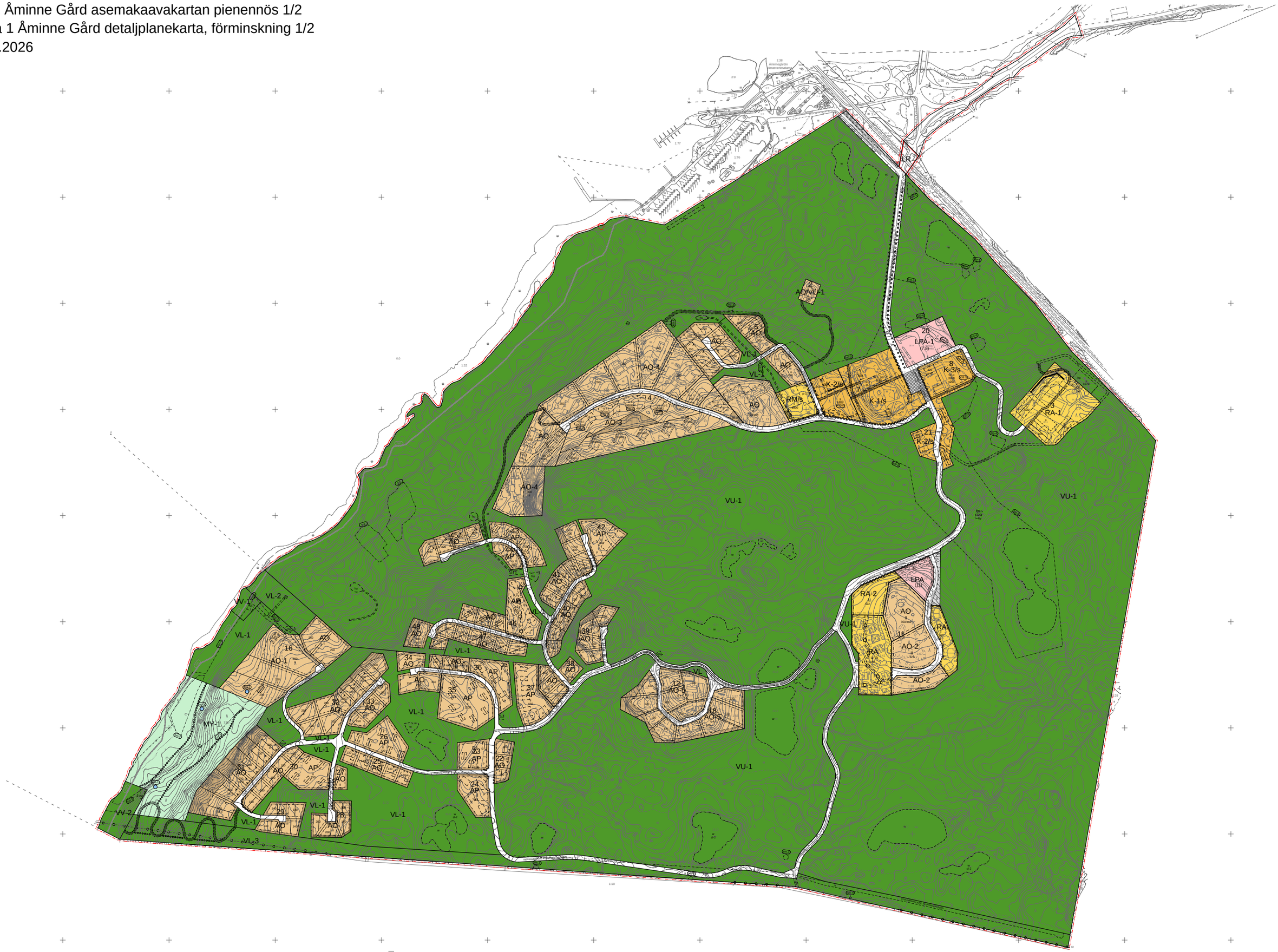
maarit.virkkunen(at)sitowise.com

Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019- 289 3843
johanna.backas@raseborg.fi

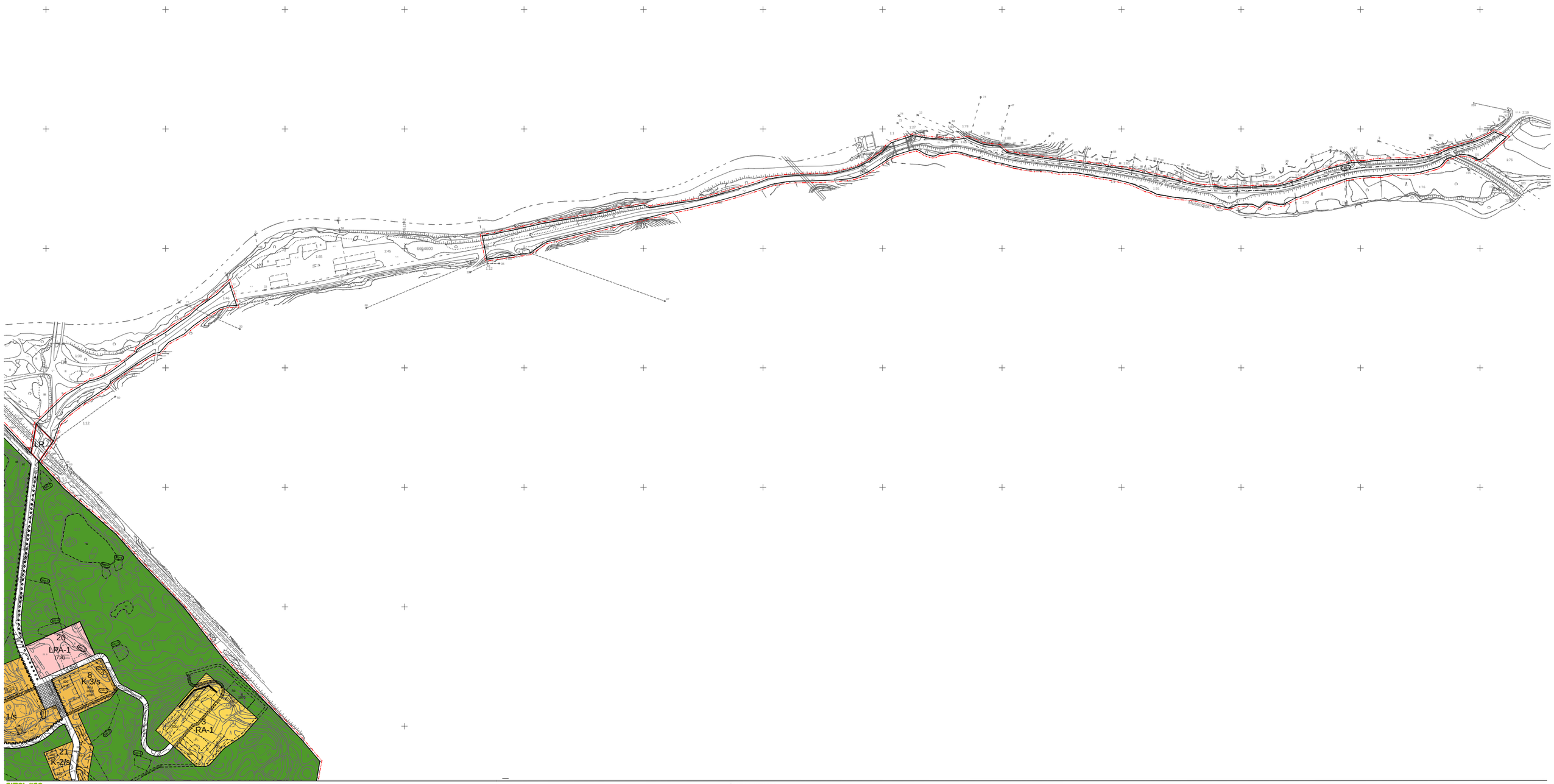
Adress för skriftliga åsikter och anmärkningar
Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning(at)raseborg.fi

Liite 1 Åminne Gård asemakaavakartan pienennös 1/2
Bilaga 1 Åminne Gård detaljplanekarta, förminskning 1/2
29.04.2026



Liite 1 Åminne Gård asemakaavakartan pienennös 2/2
Bilaga 1 Åminne Gård detaljplanekarta, förminskning 2/2
29.04.2026



SITOWISE

Åminne gård asemakaava

1:2000
29.4.2026

BILAGA 2 / LIITE 2

RASEBORGD STAD
ÅMINNE GÅRD

DETALJPLANEÄNDRING

Planen berör:
I stadsdel 73, kvarter 2-4,6-8,10-17
gatuområden samt idrotts- och rekreationsområden

Med planen bildas:
Stadsdel 73, kvarter 2-5,7,8,11,12,16,18,20-48
samt idrotts, rekreations- och gatuområden

RAASEPORIN KAUPUNKI
ÅMINNE GÅRD

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaava-alue koskee:
73. kaupunginosan korttelit 2-4,6-8,10-17
katualueita sekä urheilu- ja virkistysalueita

Kaavalla muodostuu:
73. kaupunginosan korttelit 2-5,7,8,11,12,16,18,20-48
sekä urheilu-, virkitys- ja katualueita

Kvartersområde för småhus.	AP	Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus. Byggnaderna ska anpassas till omgivningen och terrängen med beaktande av områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. Området ska genomföras så att torpets och dess gårdsmiljös värden bevaras.	AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön ja maastoon huomioiden alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Alue tulee toteuttaa siten, että torpan ja sen pihapiirin arvot säilyvät.
Kvartersområde för fristående småhus. På området får separata och kopplade bostäder samt fritidshus byggas.	AO-2	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä ja kytkettyjä asuntoja sekä loma-asuntoja.
Kvartersområde för fristående småhus. Byggnader som uppförs i området ska anpassas i färgsättning och takriktning till den befintliga bebyggelsen.	AO-3	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle rakennettavat rakennukset tulee sopeuttaa väritykseltään ja harjansuunnaltaan olevaan rakennuskantaan.
Kvartersområde för fristående småhus. Byggnaderna ska ha ett sadeltak som öppnar sig mot havet. De ska anpassas till terrängen så att höga socklar inte bildas.	AO-4	Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksissa on oltava meren suuntaan aukeava lapekatto. Rakennukset tulee sovittaa maastoon siten, ettei korkeita sokkeleita muodostu.
Kvartersområde för fristående småhus. Takformen ska vara sadeltak eller valmtak. Byggnadernas huvudnockar ska vara parallella med kvarterets interna väg. Taklutningen ska vara 1:3-1:4. I regel får inte källarvåningar ovan mark byggas.	AO-5	Erillispientalojen korttelialue. Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto. Rakennusten katon pääharjojen suunnan tulee olla korttelin sisäisen tien suuntaisia. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3-1:4. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.
Kvartersområde för fristående småhus. När arrendeavtalet för kvartersområdet löper ut övergår området till ett område för idrotts- och rekreationstjänster, reserverat för ett privat golfcentrum.	AO/VU-1	Erillispientalojen korttelialue. Korttelialuetta koskevan vuokrasopimuksen päätyttyä alue muuttuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, joka on varattu yksityistä golfkeskusta varten.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
De åtgärder som vidtas inom området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriska och landskapsmässiga värde samt dess ställning som landmärke i landskapet bevaras. Kompletteringsbyggande ska omsorgsfullt anpassas till miljön så att det tillsammans med områdets historiska skikt bildar en harmonisk helhet. 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.

K-1/s

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo ja kartanon päärakennuksen asema maamerkkinä maisemassa säilyy. Täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön, siten että se yhdessä alueen historiallisten kerrostumien kanssa muodostaa sopusointuisen kokonaisuuden. 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 samanlajisilla kuin oleva puusto. Puistoalueella tulee välttää muutoksia huomioiden alueella esiintyvät lepakot.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Byggandet ska anpassas till områdets äldre byggnadsbestånd och den byggda kulturmiljöns värden. Ny bebyggelse ska vara underordnad i förhållande till herrgårdens huvudbyggnad och beakta bevarandet av områdets landskapsvärden. Byggnadernas närmiljö ska planeras och genomföras med hög kvalitet så att den genom planteringar och trädbestånd bildar en naturlig del av herrgårdsmiljön och gångområdet. Anläggande av källare är tillåtet.

K-2/s

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakennuskantaan ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Rakentamisen tulee olla alisteista suhteessa kartanon päärakennukseen, ja huomioida alueen maisemallisten arvojen säilyminen. Rakennusten ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaasti istutusten ja puuston avulla luontevaksi osaksi kartanon ympäristöä ja kävelyaluetta. Kellarin rakentaminen on sallittua.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
På området får offentliga närtjänster placeras. Byggandet ska anpassas till områdets äldre byggnadsbestånd och den byggda kulturmiljöns värden. Byggandet ska genomföras så att stallbyggnadens värde och ställning i landskapet bevaras. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapet genom planteringar mot öster och norr. Byggnadernas närmiljö ska planeras och genomföras med hög kvalitet så att den genom planteringar och trädbestånd bildar en naturlig del av herrgårdsmiljön och gångområdet.

K-3/s

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa julkisia lähipalveluja. Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakennuskantaan ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tallirakennuksen arvo ja asema maisemassa säilyvät. Uusi rakentaminen tulee sovittaa maisemaan istutuksin idän ja pohjoisen suuntiin.
Rakennusten ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaasti istutusten ja puuston avulla luontevaksi osaksi kartanon ympäristöä ja kävelyaluetta.

Område för närrekreation.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation. Område som är viktigt med tanke på naturmiljön och/eller landskapet. Vid planering och genomförande av användningen av området måste livsmiljöer som är viktiga för biologisk mångfald beaktas. På området får stigar och konstruktioner som styr förflyttningen i området så som spångar eller trappor, placeras. Omgivningen ska bevaras så att dess lokala värden för biologisk mångfald eller landskapsmässiga värden inte äventyras.

VL-1

Lähivirkistysalue. Luonnonympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt. Alueelle saa sijoittaa polkuja ja kulkemista ohjaavia rakenteita kuten pitkospuita tai maastoportaita. Ympäristö tulee säilyttää siten ettei, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarannu.

Område för närrekreation där golfbanans säkerhetszon är belägen. Underjordiska tekniska underhållsanordningar och konstruktioner får främst placeras här. Ovanjordiska konstruktioner ska anpassas till omgivningen och integreras i landskapet.

VL-2

Lähivirkistysalue, jolle sijoittuu golfkentän varoaluetta. Alueella saa sijoittaa pääasiassa maanalaisia teknisen huollon laitteita ja rakenteita. Maanpäälliset rakenteet tulee sovittaa ympäristöön ja maisemoida.

Område för närrekreation: På området får stigar och konstruktioner som styr förflyttningen i området så som spångar eller trappor, placeras.

VL-3

Lähivirkistysalue.
Alueelle saa sijoittaa polkuja ja kulkemista ohjaavia rakenteita kuten pitkospuita tai maastoportaita.

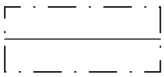
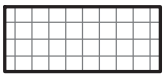
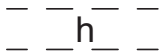
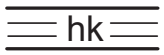
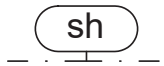
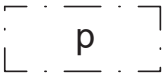
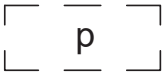
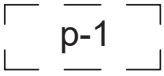
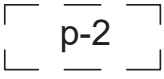
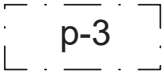
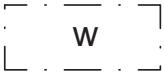
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
Området är reserverat för det privat golfcentret. Inom området är det möjligt att placeras ekonomibyggnader som betjänar golfcentret, sammanlagt högst 150 m²vy inom hela golfcentrets område, samt en paviljongbyggnad om 220 m²vy på den anvisade byggnadsytan. I kantzonerna ska trädbevuxna områden bevaras, särskilt i övergångszonerna mellan den byggda miljön och golfbanorna. I strandområdet ska både naturligt trädbevuxna områden och öppna strandängar bevaras.

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alue on varattu yksityistä golfkeskusta varten. Alueelle on mahdollista sijoittaa golfkeskusta palvelevia apurakennuksia koko golfkeskuksen alueelle yhteensä 150 k-m2 sekä paviljonkirakennuksen 220 k-m2 sille osoitetulle rakennusalalle. Reuna-alueilla tulee säilyttää puustoisia alueita erityisesti rakennetun ympäristön ja golfkenttien reunavyöhykkeillä. Ranta-alueella tulee säilyttää sekä luontaisesti puustoisia alueita että avoimia rantaniittyjä.

Område för badstrand. Området har reserverats för kvarter 16:s privata badstrand. En bastubyggnad på högst 50 m^2 vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet, terrängformerna och omgivningen.	VV-1	Uimaranta-alue. Alue on varattu korttelin 16 yksityistä uimarantaa varten. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 k-m2 suureisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan, maastonmuotoihin ja ympäristöön.
Område för badstrand. En bastubyggnad på högst 150 m^2 vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet och terrängformerna, samt befintliga träd bevaras och kraftledningens skyddsområde beaktas.	VV-2	Uimaranta-alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 150 k-m2 suuruisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan, maastonmuotoihin olevaa puustoa säilyttäen sekä voimalinjan varoalue huomioiden.
Kvartersområde för fritidsbostäder.	RA	Loma-asuntojen korttelialue.
Kvartersområde för fritidsbostäder. På området får fristående eller kopplade fritidsbostäder uppföras. Det är också tillåtet att uppföra byggnader som betjänar turism och ekonomibyggnader som är nödvändiga för områdets användning. På kvartersområdet ska en vändplats med anslutning till Brukspatronsvägen anläggas. För området ska en stombullerutredning utarbetas i bygglovsskedet.	RA-1	Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä loma-asuntoja. Alueelle saa rakentaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia sekä alueen käytön kannalta tarpeellisia talousrakennuksia. Korttelialueelle tulee toteuttaa Ruukinpatruunantiehen liittyvä kääntöpaikka. Alueelle tulee laatia runkomeluselvitys rakentamislupavaiheessa.
Kvartersområde för fritidsbostäder. På området får fristående eller kopplade fritidsbostäder uppföras.Det är också tillåtet att uppföra byggnader som betjänar turism och ekonomibyggnader som är nödvändiga för områdets användning.	RA-2	Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä loma-asuntoja. Alueelle saa rakentaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia sekä alueen käytön kannalta tarpeellisia talousrakennuksia.
Kvartersområde för turismtjänster. Byggandet ska anpassas till områdets äldre byggnadsbestånd och den byggda kulturmiljöns värden. Byggandet ska vara underordnat i förhållande till herrgårdens huvudbyggnad, och i planeringen ska områdets landskapsvärden bevaras.	RM/s	Matkailupalvelujen korttelialue. Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakennuskantaan ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Rakentamisen tulee olla alisteista suhteessa kartanon päärakennukseen ja suunnittelussa tulee huomioida alueen maisemallisten arvojen säilyminen.
Område för järnväg.	LR	Rautatiealue.
Kvartersområde för billplatser. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vars bilplatser får placeras på området. .	LPA	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
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.	LPA-1	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.
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Strandlandskapet bör skyddas vid skogsarbeten. Kalhuggning är inte tillåten i området. Det finns behov av vägledning för friluftsliv i området.	MY-1	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Metsänhoitotyöt tulee suorittaa rantamaisemaa suojaavasti. Avohakkuu alueella ei ole sallittua. Alueella on ulkoilun ohjaamistarvetta.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomt-/byggplatsgräns.		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kvartersnummer.	12	Korttelin numero.
Gatunamn.	MERITUUL	Kadun nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal framför en romerska siffran anger hur stor del av byggnadens andra våningsyta som i byggnadens första, i sluttningen placerade våning får användas som utrymme som räknas in i våningsytan. Anläggande av källare i sluttningsvåningen är tillåtet.	½ r II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kellarin rakentaminen rinnekerrokseen on sallittu.
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.	+35.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska ha en ljudisolering mot trafikbuller på minst 31 dBA.	31 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.
Talet i anslutning till beteckningen anger det högsta antalet bostäder på varje byggplats.	/as2	Luku merkinnän yhteydessä osoittaa kullakin rakennuspaikalla olevien asuntojen enimmäismäärän.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där en underhållshall för golfcentret får placeras. Byggnadens takyta kan användas för idrottsändamål.	ha	Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkeskusta palvelelvan huoltohallin. Rakennuksen kattopintaa on mahdollista käyttää liikuntakäyttöön.
Byggnadyta där en paviljongbyggnad som betjänar golfcentret får placeras.	pa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkeskusta palvelevan paviljonkirakennuksen.
Riktgivande områdesdel reserverad för förvaring av bilar.	a	Ohjeellinen auton säilytyspaikalle varattu alueen osa.
Byggnadsyta där biltak för sammanlagt högst fyra bilar samt en ekonomibyggnad på högst 10 m2 vy får placeras.	t+a	Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen/-katoksia yhteensä enintään neljälle autolle sekä talousrakennuksen, joka on kooltaan enintään 10 k-m2.
Byggnadsyta där högst 200 m² av den tillåtna våningsytan får användas för offentliga närtjänster. .	y 200	Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 200 m^2 saa käyttää julkisia lähipalveluja varten.
Del av område reserverad för samhällsteknisk service.	et	Yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa.
Område där en parktransformator får placeras.	mu	Alue, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
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.	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.

Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Del av område som skall planteras. Vegetationen och marken på området ska bevaras eller kompletteras med planteringar. Öppna hällmarksområden får inte täckas med växtunderlag.		Istutettava alueen osa. Alueella oleva kasvillisuus ja mapaohja tulee säilyttää tai täydentää istutuksin. avokallioalueita ei saa peittää kasvualustalla.
Del av område som i första hand ska bevaras i sitt naturliga tillstånd. Om nödvändigt, ett del av område som skall planetras där vegetationen i huvudsak ska följa områdets naturliga vegetationstyp.		Ensisijaisesti luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Tarvittaessa istutettava alueen osa, jolle istutettavan kasvillisuuden tulee päälajistoltaan noudattaa kunkin alueen luontotyyppiä.
Trädrad som skall bevaras eller planteras.		Säilytettävä tai istutettava puurivi.
Gata.		Katu.
Öppen plats.		Katuaukio.
Friluftsled, riktgivande läge, förbindelsen är bindande.		Ulkoilureitti, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
Riktgivande väg reserverad för allmän gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.		Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik och infart till tomt är tillåten.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Riktgivande del av område reserverad för servicetrafik.		Sijainniltaan ohjeellinen huoltoliikennettä palveleva alueen osa.
Riktgivande del av område reserverad för allmän gångtrafik.		Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område reserverad för allmän gångtrafik, där servicetrafik är tillåten.		Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Lågfartsgata.		Hidaskatu.
Historisk väglinje. Väglinjen ska bevaras. Vid planering och underhåll av gatuavsnittet ska dess kulturhistoriska och bybildsmässiga värden beaktas och främjas.		Historiallinen tielinja. Tielinjaus on säilytettävä. Katuosuuden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon ja edistettävä sen kulttuurihistoriallisia ja kyläkuvallisia arvoja.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats. Ett biltak för fyra bilar får placeras på området.		Ohjeellinen pysäköimispaikka. Alueelle saa sijoittaa neljän auton autokatoksen.
Riktgivande parkeringsplats. Reserverad för parkering vid evenemang. Området ska anläggas med gräsyta.		Ohjeellinen pysäköimispaikka. Varattu tapahtuma-aikaista pysäköintiä varten. Alue tulee toteuttaa nurmipintaisena.
Parkeringsplats. Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar.		Pysäköimispaikka. Pysäköintipaikat tulee reunustaa istutuksilla.
Vattenområde.		Vesialue.

Riktgivande vattenområde som kan användas för behandling av områdets dagvatten.

Ohjeellinen vesialue, jota voidaan käyttää alueellisten hulevesien käsittelyyn.

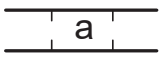
För markbunden ledning reserverad del av område.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

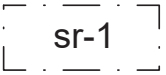


Ohjeellinen kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

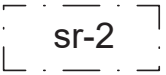
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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.



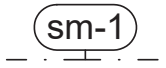
Suojeltava rakennus.Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

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.



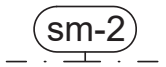
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka alkuperäiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Fast fornlämning Åminne torp 1000048513, skyddad enligt fornminneslagen (295/1963). Det är förbjudet att gräva ut, överhöljas, ändra, skada, bortta eller på annat sätt rubba området. Utlåtande ska begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) om planer som gäller eller berör området.



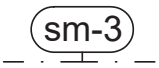
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Åminne torppa 1000048513. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen
kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Fast fornlämning Åminne 1000008580, skyddad enligt fornminneslagen (295/1963). Det är förbjudet att gräva ut, överhöljas, ändra, skada, bortta eller på annat sätt rubba området. Utlåtande ska begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) om planer som gäller eller berör området.

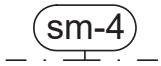
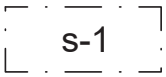
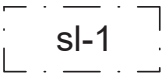
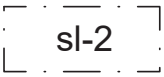
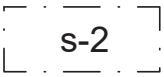
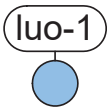
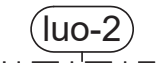
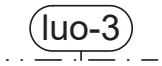
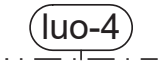


Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Åminne 1000008580. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen
kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Fast fornlämning Stormossen 606010039, skyddad enligt fornminneslagen (295/1963). Det är förbjudet att gräva ut, överhöljas, ändra, skada, bortta eller på annat sätt rubba området. Utlåtande ska begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) om planer som gäller eller berör området.



Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Stormossen 606010039. 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.

Fast fornlämning, skyddad enligt fornminneslagen (295/1963). Det är förbjudet att gräva ut, överhöljas, ändra, skada, bortta eller på annat sätt rubba området. Utlåtande ska begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) om planer som gäller eller berör området.		Muinaismuistolailla (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.
Övrigt kulturarvsobjekt Estböle 1000021824. De historiska bosättningskonstruktionerna på området ska bevaras. Om mer omfattande planer som gäller objektet ska förhandlingar föras med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).		Muu kulttuuriperintökohde Estböle 1000021824. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.
I byggnaden finns en enligt naturvårdslagen skyddad fortplantnings- och rastplats för fladdermöss, som inte får förstöras eller försämras. I samband med renoveringsarbeten ska åtgärderna utföras med beaktande av fladdermössen. Fladdermössens flygrutter till vindar och takkonstruktioner ska bevaras.		Rakennuksessa sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa hävittää tai heikentää. Rakennuksen kunnostustöiden yhteydessä toimenpiteet tulee tehdä lepakot huomioiden. Lepakoiden kulkureitit ullakoille ja kattorakenteisiin on säilytettävä.
Enligt naturvårdslagen skyddad livsmiljö för åkergrodor, som inte får förstöras eller försämras. Områdets vattenbalans ska bevaras så nära nuläget som möjligt.		Luonnonsuojelulain mukainen viitasammakoiden elinympäristö, jota ei saa hävittää tai heikentää. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää mahdollisimman lähellä nykytilaa.
Källa, en enligt vattenlagen skyddad vattennaturtyp. Källan eller dess närområde får inte torrläggas och dess naturliga flöde får inte hindras.		Lähde, vesilailla suojeltu vesiluontotyyppi. Lähdettä tai sen lähialuetta ei saa kuivattaa tai sen luonnollista virtaamaa tukkia.
Ett med tanke på naturens mångfald särskilt viktigt område där det finns en förekomst av grön sköldmossa som skyddas enligt EU:s habitatdirektiv (bilaga II) och naturvårdslagen. Växtplatsen ska bevaras så naturligt tillståndsenlig som möjligt. Kalavverkning är förbjuden på området. Skogsvårdsåtgärder ska beakta förekomsterna av grön sköldmossa. Stubbrytning ska undvikas på området.		Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde, jolla sijaitsee EU:n luontodirektiivin (liite II) sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltava lahokaviosammalesiintymä. Kasvupaikka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella avohakkuukielto. Metsänhoidollisten toimenpiteiden tulee huomioida lahokaviosammalesiintymät. Alueella tulee pidättäytyä kantojen nostosta.
Ett med tanke på naturens mångfald särskilt viktigt område där det finns en klibbalslund. Området ska bevaras så naturligt tillståndsenlig som möjligt. Spångar får anläggas på området.		Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle sijoittuu tervaleppälehto. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle voidaan sijoittaa pitkospuut.
Ett med tanke på naturens mångfald särskilt viktigt område som utgör ett födosöksområde för fladdermöss (fladdermusområde klass II). Områdets värde för fladdermössen ska beaktas vid åtgärder som riktas mot området. Vid planering av belysning ska fladdermössens födosöksområde och artspecifika ljuskänslighetskrav beaktas.		Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle sijoittuu lepakoiden ruokailualue (luokan II lepakkoalue). Alueen arvo lepakoille tulee huomioida alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä. Alueen valaistusta suunniteltaessa tulee huomioida lepakoiden ruokailualue ja lajikohtaiset valoherkkyysvaatimukset.
Ett område som kan utvecklas med tanke på naturens mångfald och som är lokalt viktigt, med en representativ förekomst av en vårdbiotop eller en naturtyp som är akut hotad (CR).		Luonnonmonimuotoisuuden kannalta kehitettävissä oleva ja paikallisesti tärkeä alue, jossa on edustava perinnebiotooppiesiintymä tai esiintyy äärimmäisen uhanalaista (CR) luontotyyppiä.
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.		Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

På AO-kvartersområden får en bostad uppföras per byggnadsyta, om inte annat anges i planbestämmelserna.

Fastigheterna ska anslutas till områdets vatten- och avloppsnät.

BYGGSÄTT

Byggandet ska vara högkvalitativt och anpassat till landskapet.

Fyllningar och slänter som krävs för gatuområden får placeras inom kvartersområden och ska anpassas till terrängen och landskapet.

YLEISMÄÄRÄYKSET

AO-korttelialueille saa rakentaa yhden asunnon rakennusalaa kohden, ellei kaavamääräyksessä toisin mainita.

Kiinteistöt tulee liittää alueen vesihuoltoverkostoon.

RAKENTAMISTAPA

Rakentamisen tulee olla korkeatasoista ja maisemaan sovitettua.

Katualueiden vaatimia täyttöjä ja luiskia saa sijoittaa korttelialueiden puolelle, luiskat tulee sovittaa maastoon sopiviksi ja maisemoida.

Stödmurar i anslutning till gator ska vara av natursten eller ha en naturstensyta.

Byggnaderna ska anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild, särskilt vad gäller formgivning, färgsättning och placering.

Källare får inte byggas, om inte planbestämmelsen tillåter det.

Byggnaderna ska terrasseras i terrängen så att inga höga socklar, stödmurar eller pelargrunder uppstår.

Grävning, sprängning, utjämning och utfyllnad av marken, fällning av träd samt andra åtgärder som äventyrar områdets naturliga tillstånd är förbjudna utan ett av staden beviljat tillstånd för miljöåtgärder (54 § i bygglagen).

Terrasser, gårds- och utomhusområden ska utformas så att störande höga grunder eller stödmurar inte bildas i landskapet. Maxhöjden för stödmurar är 80 cm. Täta staket får inte byggas i anslutning till stödmurar.

Vid byggandet av området ska särskild hänsyn tas till att befintliga trädbestånd och annan växtlighet bevaras så omfattande som möjligt.

Tomter som gränsar till VU-områden ska lämna en övergångszon med naturlig växtlighet. Stammarna och rotsystemen på träd som ska bevaras ska skyddas i tillräcklig omfattning för att säkerställa trädens fortlevnad.

Trädbeståndets/skogens profil bör bevaras så intakt som möjligt i fjärrlandskapsbilden.

AO-, AP-, RA- och RM-KVARTERSOMRÅDEN

Byggnadernas takvinklar ska bilda en enhetlig helhet i landskapet.

Garage, biltak, förråd, växthus och terrasser ska placeras inom den byggnadsytan som anges i planen.

Största delen av tomten ska bevaras i naturligt tillstånd eller återställas enligt den lokala naturtypen. De planterade/naturliga delarna mellan byggnadsytan och gatuområdena ska harmoniseras. De delar av tomten som bevaras (jordmån, berg och växtlighet) samt träd ska skyddas under byggtiden. Vid bygglovsansökan ska en trädkartering och en gårdsplanering som visar tomtens anpassning till grannfastigheten och/eller gatuområdet presenteras.

Tomtgränser för bostadstomter får inte ingärdas med konstruktioner om det inte är nödvändigt av säkerhetsskäl.

Blanka, reflekterande eller andra ytmaterial som stör landskapet är inte tillåtna.

BILPLATSER

För byggplatser ska följande antal parkeringsplatser ordnas:
AO- och AP-kvartersområden 2 bp/bostad
RA-kvartersområden 1 bp/ 70 m² vy
Restaurang-, hotell- och andra kommersiella utrymmen 1 bp/70 m² vy.

DAGVATTEN

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid hanteringen av dagvatten och dagvattnet ska renas/filtreras innan det leds till Natura 2000-området i Pojo viken. Ytvatten från skötta områden ska infiltreras i marken på minst 20 meters avstånd från strandlinjen.

Katuihin liittyvät tukimuurit tulee tehdä luonnonkivestä tai luonnonkivipintaisina.

Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelun ja värityksen sekä sijainnin osalta.

Kellareita ei saa toteuttaa, ellei kaavamerkintä sitä salli.

Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, ettei korkeita sokkeleita, tukimuureja tai pilariperustuksia muodostu.

Maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet on alueella kielletty ilman kaupungin myöntämää maisematyölupaa (Rakentamislaki 54 §).

Terassit, piha- ja ulko-oleskelualueet tulee suunnitella niin, ettei maisemassa häiritseviä korkeita perustuksia tai tukimuureja muodostu. Tukimuurien enimmäiskorkeus on 80 cm. Tukimuurien yhteyteen ei saa rakentaa umpinaista aitaa.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilyy mahdollisimman kattavasti.

VU-alueisiin rajautuville tonteille tulee jättää vaihettumisvyöhyke luontaista kasvillisuutta. Säilytettävien puiden rungot sekä puiden juuristo tulee suojata puun säilymisen kannata riittävältä laajuudelta.

Puuston/metsän profiili tulee pyrkiä säilyttämään Kaukomaisemakuvassa mahdollisimman ehyenä.

AO-, AP- ja RA- ja RM-KORTTELIALUEET

Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa ehyt kokonaisuus maisemassa.

Autotallit, -katokset, varastot, viherhuoneet ja terassit tulee sijoittaa kaavaan merkityn rakennusalan sisään.

Suurin osa tontista tulee säilyttää luonnontilaisena tai on ennallistettava paikallisen luontotyypin mukaan. Rakennusalan ja katualueiden väliin jäävät istutettavat/luonnontilaiset osat on yhteensovitettava. Säilytettävät osat tontista (maaperä, kallio ja kasvillisuus) sekä puusto tulee suojata rakennusaikana. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja pihasuunnitelma, jossa esitetään tontin yhteensovitus naapuritonttiin ja/tai katualueeseen.

Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä.

Kiiltäviä, heijastavia tai muita maisemassa häiritsevästi erottuvia pintamateriaaleja ei sallita.

AUTOPAIKAT

Rakennuspaikkoja varten on järjestettävä seuraavat autopaikkamäärät:
AO- ja AP- korttelialueilla 2 ap/as
RA-korttelialueilla 1 ap/70 k-m2
Ravintola-, majoitus- ja muut liiketilat 1 ap/70 k-m2.

HULEVEDET

Hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota ja hulevedet tulee puhdistaa/suodattaa ennen niiden johtamista Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alueelle. Hoidettavien alueiden pintavedet tulee imeyttää maahan vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Åkerbruk, grässådd eller annan motsvarande bearbetning av markytan som inte fördröjer avrinningen till vattendrag får inte sträcka sig närmare än 10 meter från strandlinjen. I strandzonen ska en träd- eller buskzon planteras eller på annat sätt säkerställas att en tillräcklig filtrerings- och infiltrationszon för avrinningsvatten bildas.

Dagvattnet från gårdsområden ska behandlas och renas vid des uppkomstplats inom kvartersområdena. Skyldigheten gäller även arrangemang under byggtiden. På gårds- och parkeringsområden ska lösningar som möjliggör nyttjande och avdunstning av dagvatten och som förbättrar vattenkvaliteten prioriteras.

Inom kvartersområdena ska genomsläppliga ytmaterial, såsom stenbeläggning eller grus- och sandytor, prioriteras. Gårdsområden inom AO-, AP- och RA-kvarter får inte beläggas med vattentät asfalt.

Dagvatten från gatuområden får ledas till VU- och VL-områden.

Inom LPA-kvartersområden ska dagvattnet kvalitetsmässigt behandlas innan det leds vidare.

För kvartersområdena ska dagvattenplaner utarbetas.

ENERGIEFFEKTIVITET

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt byggnaders hölje och form för energieffektivitet. Vid orientering av byggnader och utformning av utrymmen ska möjligheten till utnyttjande av solenergi beaktas. Byggandet bör föredra lösningar där god energieffektivitet kombineras med användning av förnybara energikällor och förberedelser för eltrafik.

GRÖNOMRÅDEN

Inom området är det obligatoriskt att följa en separat plan för skötsel och användning av grönområden, som bifogas planmaterialet.

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.

Vid kantzonerna av de dammar som hör till livsmiljön för åkergrodor inom VU- och VL-områden ska stråk med naturlig vegetation bevaras.

GENOMFÖRANDEANSVAR

I enlighet med OAL 91 § överförs hela ansvaret för genomförandet av planen för gator och annan allmänt område till markägaren eller -innehavaren.

Peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä, joka ei hidasta valumista vesistöön, ei saa ulottaa 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle on istutettava puu- tai pensasvyöhyke tai muulla tavoin varmistettava riittävän valumavesien suodatus- ja imeytyskaistan muodostaminen.

Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja puhdistaa syntypaikoilla korttelialueilla. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka parantavat veden laatua.

Korttelialueilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintaratkaisuja, kuten kiveystä tai sora- ja hiekkapintoja. AO-, AP- ja RA-kortteleiden piha-alueita ei saa päällystää vettä läpäisemättömällä asfalttipäällysteillä.

Hulevedet katualueilta voidaan johtaa VU- ja VL-alueille.

LPA- korttelialueilla tulee hulevedet käsitellä laadullisesti ennen vesien johtamista eteenpäin.

Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat.

ENERGIATEHOKKUUS

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus. Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

VIHERALUEET

Alueella velvoitetaan noudattamaan erillistä ja kaava-aineistoon liitettävää viheralueiden hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

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.

VU- ja VL-alueilla sijaitsevien viitasammakoiden elinympäristöön kuuluvien lampien reuna-alueille tulee jättää luonnollisesta kasvillisuudesta koostuvia reittejä.

TOTEUTTAMISVASTUU

AKL 91 §:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle.

LIITE 3: LUONTOKOHTEET

SELITE

luo-3

Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle sijoittuu lepakoiden ruokailualue (luokan II lepakkoalue). Alueen arvo lepakoille tulee huomioida alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä. Alueen valaistusta suunniteltaessa tulee huomioida lepakoiden ruokailualue ja lajikohtaiset valoherkkyysvaatimukset.

Ett med tanke på naturens mångfald särskilt viktigt område som utgör ett födosöksområde för fladdermöss (fladdermusområde klass II). Områdets värde för fladdermössen ska beaktas vid åtgärder som riktas mot området. Vid planering av belysning ska fladdermössens födosöksområde och artspecifika ljuskänslighetskrav beaktas.

sl-2

Luonnonsuojelulain mukainen viitasammakoiden elinympäristö, jota ei saa hävittää tai heikentää. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää mahdollisimman lähellä nykytilaa.

Enligt naturvårdslagen skyddad livsmiljö för åkergrodor, som inte får förstöras eller försämras. Områdets vattenbalans ska bevaras så nära nuläget som möjligt.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

luo-4

Luonnonmonimuotoisuuden kannalta kehitettävissä oleva ja paikallisesti tärkeä alue, jossa on edustava perinnebiotooppiesiintymä tai esiintyy äärimmäisen uhanalaista (CR) luontotyyppiä.

Ett område som kan utvecklas med tanke på naturens mångfald och som är lokalt viktigt, med en representativ förekomst av en vårdbiotop eller en naturtyp som är akut hotad (CR).

luo-2

Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle sijoittuu tervaleppälehto. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle voidaan sijoittaa pitkospuut.

Ett med tanke på naturens mångfald särskilt viktigt område där det finns en klibbalslund. Området ska bevaras så naturligt tillståndsenlig som möjligt. Spångar får anläggas på området.

luo-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde, jolla sijaitsee EU:n luontodirektiivin (liite II) sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltava lahokaviosammalesiintymä. Kasvupaikka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella avohakkuukielto. Metsänhoidollisten toimenpiteiden tulee huomioida lahokaviosammalesiintymät. Alueella tulee pidättäytyä kantojen nostosta.

Ett med tanke på naturens mångfald särskilt viktigt område där det finns en förekomst av grön sköldmossa som skyddas enligt EU:s habitatdirektiv (bilaga II) och naturvårdslagen. Växtplatsen ska bevaras så naturligt tillståndsenlig som möjligt. Kalavverkning är förbjuden på området. Skogsvårdsåtgärder ska beakta förekomsterna av grön sköldmossa. Stubbrytning ska undvikas på området.

s-2

Lähde, vesilailla suojeltu vesiluontotyyppi. Lähdettä tai sen lähialuetta ei saa kuivattaa tai sen luonnollista virtaamaa tukkia.

Källa, en enligt vattenlagen skyddad vattennaturtyp. Källan eller dess närområde får inte torrläggas och dess naturliga flöde får inte hindras.

sl-1

Rakennuksessa sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa hävittää tai heikentää. Rakennuksen kunnostustöiden yhteydessä toimenpiteet tulee tehdä lepakot huomioiden. Lepakoiden kulkureitit ullakoille ja kattorakenteisiin on säilytettävä.

I byggnaden finns en enligt naturvårdslagen skyddad fortplantnings- och rastplats för fladdermöss, som inte får förstöras eller försämras. I samband med renoveringsarbeten ska åtgärderna utföras med beaktande av fladdermössen. Fladdermössens flygrutter till vindar och takkonstruktioner ska bevaras.

luo-4

Luonnonmonimuotoisuuden kannalta kehitettävissä oleva ja paikallisesti tärkeä alue, jossa on edustava perinnebiotooppiesiintymä tai esiintyy äärimmäisen uhanalaista (CR) luontotyyppiä.

Ett område som kan utvecklas med tanke på naturens mångfald och som är lokalt viktigt, med en representativ förekomst av en vårdbiotop eller en naturtyp som är akut hotad (CR).

Åminne kartanon tie
Åminnevägen
Åminnevägen
Åminnevägen

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	**Täyttämispvm**	16.4.2026
Kaavan nimi	Asemakaava Åminne gård		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	L - lautakunta	**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.6.2012
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	7693
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	193,8490	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	5,7457
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	188,1033

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**193,8490**	**100,00**	**49972**	**0,03**	**5,7457**	**21039**
A yhteensä	28,8768	14,9	34259	0,12	23,4534	31064
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
C yhteensä						
K yhteensä	3,0666	1,6	6530	0,21	3,0666	6530
T yhteensä						
V yhteensä	141,5433	73,0	1640	0,00	-7,1735	1490
R yhteensä	3,5331	1,8	7543	0,21	-19,6605	-14045
L yhteensä	13,1174	6,8	0	0,00	7,6012	0
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
M yhteensä	3,7118	1,9	0	0,00	1,4648	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**5**	**2000**	**1**	**200**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**193,8490**	**100,00**	**49972**	**0,03**	**5,7457**	**21039**
A yhteensä	28,8768	14,9	34259	0,12	23,4534	31064
AP	5,1302	17,8	8240	0,16	5,1302	8240
AO	23,7466	82,2	26019	0,11	18,3232	22824
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
YU	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
C yhteensä						
K yhteensä	3,0666	1,6	6530	0,21	3,0666	6530
K	3,0666	100,0	6530	0,21	3,0666	6530
T yhteensä						
V yhteensä	141,5433	73,0	1640	0,00	-7,1735	1490
VL	15,0558	10,6	0	0,00	-3,7262	0
VU	125,8303	88,9	1440	0,00	-3,8920	1290
VV	0,6572	0,5	200	0,03	0,4447	200
R yhteensä	3,5331	1,8	7543	0,21	-19,6605	-14045
RA	3,1583	89,4	5743	0,18	-17,1656	-9945
RM	0,3748	10,6	1800	0,48	-2,4949	-4100
L yhteensä	13,1174	6,8	0	0,00	7,6012	0
Kadut	11,4606	87,4	0	0,00	7,1010	0
Katuauk./torit	0,1546	1,2	0	0,00	0,1546	0
LPA	0,9473	7,2	0	0,00	-0,2093	0
LR	0,1255	1,0			0,1255	
Hidaskadut (hk)	0,4294	3,3			0,4294	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
SM	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
M yhteensä	3,7118	1,9	0	0,00	1,4648	0
MY	3,7118	100,0	0	0,00	3,7118	0
M	0,0000	0,0	0		-2,2470	0
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]

Yhteensä	**5**	**2000**	**1**	**200**
Asemakaava	5	2000	1	200

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. Päättyvät kadut on varustettava kääntöpaikalla.	Lisätty lausuntoon kirjatut vaatimukset kaavaselostukseen. Sammutusveden riittävä saanti varmistetaan tarkemman suunnittelun vaiheessa. Päättyville 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 spannmålsmagasinet 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.	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.
		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.	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.
		Att flytta Havsvindvägen närmare herrgården minskar parkområdet kring herrgården och är ingen god lösning ur landskaps- och miljösynpunkt.	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.
		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 områdets äldre byggnadsbestånd och miljö, så att områdets landskapsvärden kan bevaras. Bestämmelserna ska införas i planen.	Planbestämmelserna har kompletterats med /s-beteckning. Bestämmelserna för angränsande kvartersområden har preciserats så att byggandet anpassas till områdets äldre byggnadsbestånd och miljö, ges en underordnad roll i förhållande till herrgården samt säkerställer bevarandet av områdets landskapsvärden.
		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	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.	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.
		När det gäller genomförandet av LPA-området och dess anpassning till landskap och miljö bör detta av landskapsmässiga skäl regleras noggrant redan i planen.	Bestämmelsen för LPA-området inom herrgårdsområdet har ändrats till LPA-1: *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.* Därtill har anvisningar för byggnadssätt utarbetats för området, där landskapsanpassningen av parkeringen preciseras så att den inte framträder störande i landskapsbilden.
		För parkområdet inom herrgårdsområdet ska det föreskrivas att parken bevaras och sköts så att dess historiskt värdefulla karaktär bibehålls.	I förslagskedet har följande precisering lagts till i planbestämmelsen: *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.*
		En trädrad som ska planteras ska markeras på båda sidor om vägen till Åminne herrgård, och bevarandet ska regleras i planen.	Beteckningen för trädrad har lagts till på plankartan även på den andra sidan av vägen som leder till herrgården, så att en allé bildas.
		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	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.	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.
		Råbacka torp ska presenteras i planmaterialet. Nybyggnation i torpets närmiljö ska genomföras så att även torpets gårdsområde och dess värden bevaras.	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.
		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 punktstreckad 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).	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.
		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.	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: *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.* • sr-2: Torppa ja maitotalo: *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* 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. Kaavaselostusta 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 varmistutaan 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 miljöön 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
			Saapumissuunnan havainnekuva kohti kartanoa on päivitetty vastaamaan silmänkorkeutta. Uudet havainnekuvat havainnollistavat kaavasuunnitelmaa. Kaavaluonnoksen havainnekuva oltiin laadittu lintuperspektiivistä, minkä vuoksi uusi rakennuskanta näkyi maisemassa voimakkaampana.
		LPA-alueen toteuttamisen ja maisemaan ja miljööseen sopeuttamisen tavoista on syytä määrätä tarkoin jo kaavassa maisemallisista syistä.	Kartanoalueen LPA-määräys on muutettu muotoon LPA-1: *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.* Lisäksi alueelle on laadittu rakennustapaohje, jossa määritetään tarkemmin paikoituksen maisemoinnista, siten ettei se häiritsevästi erotu maisemassa.
		Kartanoalueen puiston osalta tulee määrätä puistoalueen säilyttämisestä ja hoitamisesta niin, että puisto ja sen historiallisesti arvokas luonne säilyy.	Ehdotusvaiheessa on lisätty seuraava tarkennus kaavamääräykseen: *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 samanlajisilla kuin oleva puusto. Puistoalueella tulee välttää muutoksia huomioiden alueella esiintyvät lepakot.*
		Istutettava puurivi tulee merkitä Åminnen kartanon tien molemmille laidoille, ja säilyttäminen tulee määrätä kaavassa.	Puurivin merkintä on lisätty kaavakarttaan myös kartanolle johtavan tien toiselle laidalle muodostamaan puukujanne.
		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.	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 massoittelua ja

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			ulkoasua, tontin rakentamista ja kasvillisuuden käyttöä sekä yleisten alueiden käsittelyä. Aluejulkisivukuva on päivitetty em. mukaisesti.
		Råbackan torppa tulee esitellä kaava-aineistossa. Uudisrakentaminen torpan lähiympäristössä tulee toteuttaa niin, että myös torpan pihapiiri ja sen arvot säilyvät.	Alueen kaavamääräyksiä on tarkistettu siten, että uudisrakentamista ei sijoitu torpan välittömään läheisyyteen, torpalla on oma rakennusala ja sitä koskeva rakennusoikeus 100 k-m2. Kaavaselostukseen on lisätty tietoa ja tarkempi kuvaus kohteesta.
		Kaava-alueen tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ovat ajan tasalla.	Merkitään tiedoksi.
		Koska kiinteitä muinaisjäännöksiä on asemakaava-alueella useita, ne olisi syytä varustaa kaavakartassa juoksevalla numeroinnilla (sm-n) ja kaavaselostuksessa 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: Muinaismuistolailla (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.	Alueen muinaisjäännökset on lisätty kaavakarttaan ja kaavaselostukseen. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on lisätty museon lausuntoon kirjatut tekstit.
		Estbölen merkintä s- eikä sm, määräys: Muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kylänpaikka): Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.	Merkintä on korjattu esitetysti. Kaavaselostukseen on lisätty Estbölen kylätontin numeerinen muinaisjäännöstunnus 1000021824 sekä tarkempi kuvaus kohteesta.
		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.	Kyseiset muinaisjäännökset on merkitty kaavakartalle ja niiden tiedot täydennetty kaavaselostukseen.
		Selostuksen s. 20 otsikon ilmaus korvataan ”arkeologinen kulttuuriperintö” tai ”arkeologiset kohteet”	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 ajouförts 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 biblioteksupphämtningsställe eller en röstningslokal. 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.	Innehållet i K-1-bestämmelsen har preciserats enligt följande: *Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.* *De åtgärder som vidtas inom området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriska och landskapsmässiga värde samt dess ställning som landmärke i landskapet bevaras.* *Kompletteringsbyggande ska omsorgsfullt anpassas till miljön så att det tillsammans med områdets historiska skikt bildar en harmonisk helhet.* *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 planen har tillkommande byggrätt anvisats för en paviljong. I förslagskedet har användningsmöjligheterna för herrgårdens lokaler utretts, och i detta sammanhang har herrgårdens byggrätt ökats så att den möjliggör placering av utrymmen enligt huvudändamålet även i källar- och vindsplan.
		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.	Den aktuella byggnadsytan har tagits bort ur planen under förslagskedet. Gång- och serviceförbindelsen från Merituulentie till Estböle har bevarats. Förbindelsen betjänar 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.	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.
		I planutkastets baskarta saknas vissa befintliga byggnader. Baskartans aktualitet bör kontrolleras.	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.	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.
		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 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 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 rännilen 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 eftersträvats att bevaras som en del av VU-områdena och har även anvisats som bevarandeområden i närmiljöplanen.
		De byggnader som används som fortplantningskolonier av observerade fladdermusförekomster (huvudbyggnaden, torpet) ska på plankartan förses med beteckningen sl. Av bestämmelsen ska framgå att byggnaden innehåller en enligt naturvårdslagen skyddad fortplantnings- och rastplats för fladdermöss, som inte får förstöras eller försämras. Även samtliga lekdammar för åkergroda ska, i stället för med luo-beteckning, förses med sl-beteckning samt en bestämmelsetext av vilken framgår det förbud mot förstörande och försämring som följer av naturvårdslagen.	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.
		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 försämrande 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 försämras 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.	För planområdet har en behovsprövning för Natura-bedömning utarbetats i planförslagsskedet (AFRY 2026). *Inom området är det obligatoriskt att följa en separat plan för skötsel och användning av grönområden, som bifogas planmaterialet.* *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.*

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			Vid kantzonerna av de dammar som hör till livsmiljön för åkergrodor inom VU- och VL-områden ska stråk med naturlig vegetation bevaras.
		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): *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 mjölkhus): *Byggnad som skall skyddas.* *Kulturhistoriskt värdefull byggnad vars ursprungliga särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadrenoveringar ska*

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			ursprungliga eller motsvarande material användas. Byggnaden får inte rivas. Åtgärder som berör byggnaden ska förhandlas med museimyndigheten.
		Det övriga byggnadsbeståndet inom området bör utredas och beskrivas både skriftligt och med bilder i planbeskrivningen för att säkerställa att skyddsmålen riktas korrekt.	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 stomljudseffekter göras i planförslagsskedet.	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.
		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.	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.	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 ska det läggas till att fastigheterna ska anslutas till områdets vattenförsörjningsnät.	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
			Pohjakartta on päivitetty ajantasaiseksi kaavaehdotusvaiheessa.
		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 vähähiiliselle 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 kestävyyden, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön sekä palveluiden saatavuuden osalta. Asemakaavan sisältövaatimukset palvelujen alueellisen saatavuuden ja liikenteen järjestämisen osalta eivät täyty.	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 keskusten välisellä kehittymisvyöhykkeellä 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: *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo ja kartanon päärakennuksen asema*

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		korttelialueelle lisärakennusoikeutta. Kaavamääräystä on tältä osin syytä tarkentaa.	*maamerkkinä maisemassa säilyy. Täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön, siten että se yhdessä alueen historiallisten kerrostumien kanssa muodostaa sopusointuisen kokonaisuuden.* *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 samanlajisilla kuin oleva puusto. Puistoalueella tulee välttää muutoksia huomioiden alueella esiintyvät lepakot.* 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.
		Ely pitää sauna- ja talousrakennukselle osoitettua 210 k-m² suuruista rakennusalaa 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.	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.
		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.	Maanomistajalla on toteuttamisvastuu alueen vesihuolto- ja katuverkosta siten kuin maankäyttösopimuksessa sovitaan. Tavoitetila on, että toteutuksen jälkeen verkostot siirtyvät kaupungin haltuun.
		Kaavaluonnoksen pohjakartassa ei ole kaikkia olemassa olevia rakennuksia. Pohjakartan ajantasaisuus tulee tarkistaa.	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 katua, 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 päättyvinä. 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 säilytettäviksi 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 rantajaksoille ei rakenneta, rantavesiä ei suuremmin ruopata, rantoja ei pengerretä 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 tarveharkinnassa 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: *Alueella velvoitetaan noudattamaan erillistä ja kaava-aineistoon liitettävää viheralueiden hoito- ja käyttösuunnitelmaa.* *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.* *VU- ja VL-alueilla sijaitsevien viitasammakoiden elinympäristöön kuuluvien lampien reuna-alueille tulee jättää luonnollisesta kasvillisuudesta koostuvia reittejä.*
		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 rakentumisen myötä vapaa-ajan ja virkistyksen ympäristöksi. 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 havainnekuvin ja perspektiivipiirustuksin jatkotyöskentelyssä.	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.
		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.	Suojelumääräyksiä on täydennetty suojeltujen rakennusten osalta. Ks. tarkemmin seuraava vastine. Kaavamääräyksiä on täydennetty rakennusten suojeluarvojen osalta. Sr-1 (kartano, makasiini, talli): *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.* Sr-2 (torppa ja maitotalo): *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.*
		Alueella sijaitseva muu rakennuskanta on hyvä selvittää sekä kuvata sanallisesti ja kuvallisesti kaavaselostuksessa, jotta voidaan varmistua suojelutavoitteiden oikeasta kohdentumisesta.	Kaavaselostusta on täydennetty nykyisen rakennuskannan osalta tekstein ja valokuvin.
		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.	Ehdotusvaiheessa on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (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.
		On syytä varmistaa, ettei kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva asemakaavassa sallittu satama- ja teollisuustoimin aiheuta haittoja Åminne gårdin kaava-alueelle ja sen toiminnoille.	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. Tavoitetila 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 ilmastonmuutokseen 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 skyddskrav 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 turvallisuusnäkökohdat 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/Valsverksvägenstår 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 brådskande 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 Sjösängsvägen (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 överenskommits 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 detaljplanelägga Valsverksvägen som gatuområde. • När gatuområdena inom planområdet färdigställts överlåts 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	Asemakaavaselostuksen mukaan maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta, ja Raaseporin kaupunki vastaa asemakaava-alueen ulkopuolisen katuverkoston muutoksista. Åminnentie/Valssaamontie on tienhoitokunnan hoito- ja kunnossapitovastuulla tällä hetkellä. Asemakaavan hyväksymisen ja maankäytön kehittymisen 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 Sjösängintien 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.	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.
		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.	Kaavaehdotusvaiheessa on tarkennettu Pohjan kyläkeskukseen johtavien kevyen liikenteen yhteysvaihtoehtojen tarkastelua ja arvioitu vaihtoehtojen toteutettavuutta.
		Katujen geometriat ja tilavaraukset tulee tarkistaa, jotta ne ovat toteuttavissa. Katualueet ovat yleensä noin 30-50 % leveämmät kaupungin kaava-alueilla.	Kaavaehdotusvaiheessa on tarkistettu katupoikkileikkaukset ja katujen tilavaraukset.
		Maankäyttösopimuksella sovitaan sopimusalueelle laadittavan asemakaavan toteutukseen liittyvästä aikataulusta, toteutuksesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten vastuista sekä muista mahdollisista asemakaavan toteutukseen liittyvistä asioista. Kustannusjako liittyen kaava-alueelle johtavien tieyhteyksien toteutusvastuisiin tulee sopia erikseen vasta, kun kustannusvaikutukset on selvitetty. Maankäyttösopimuksen tulee olla osapuolten hyväksymä ennen kaavan hyväksymistä.	Merkitään tiedoksi. Maankäyttösopimusneuvotteluja on käyty Raaseporin kaupungin kanssa kaavaehdotusvaiheessa.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
6	**Miljö- och byggnadsnämnden, miljövårdsmyndigheten** 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.	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.
		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.	Planbeteckningen för åkergrodans 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 åkergrodan. Runt de dammar som är belägna på golfbanan har i närmiljöplanen föreslagits att den naturliga vegetationen kring dammarna bevaras för att möjliggöra grodornas rörelse. I närheten av groddammarna möjliggörs längre naturgräs och ängsvegetation i golfbanornas kantzoner.
		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.	I planförslagsskedet har bestämmelserna om dagvatten preciserats enligt följande: (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.* w-1: *Riktgivande vattenområde som kan användas för behandling av områdets dagvatten.* 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.
		Planens klimatpåverkan bör bedömas.	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.	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 gatubyggande 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.
		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.	I planförslagsskedet har buller- och vibrationsutredningar utarbetats (Sitowise 2026). Enligt utredningen överskrids riktvärdena endast på gårdsområdet vid fritidsbebyggelsen på Frälsebacken, där krav på fasadens ljudnivåskillnad har införts i detaljplanen. Inga byggnader har anvisats inom riskområden 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 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.

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.	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.
		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.	Viitasammakkolampien kaavamerkintä on muutettu sl-merkinnäksi. Sen lisäksi viitasammakoiden elinympäristöjen ympärille on metsäisellä lammella jätetty laaja rakentamaton VL-alue, joka palvelee virkistyksen 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.
		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 kaavamääräyk sissä.	Ehdotusvaiheessa hulevesiä kokevia kaavamääräyksiä on tarkennettu seuraavasti: (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. Asemakaavassa sekä rakennustapaohjeessa on määritetty, että tontilla syntyvät vedet tulee puhdistaa tontilla ennen niiden ohjaamista yleisille alueille.
		Kaavan ilmastovaikutukset tulisi arvioida.	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.	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 sovitetaan 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.
		Lautakunta korostaa rautatieliikenteen melu- ja tärinävaikutusten vaikutusten tarkempien tutkimusten merkitystä ehdotus-vaiheessa sekä tarvittavien toimenpiteiden/muutosten tekemistä kaavoituksessa. Häiritsevää melua voi aiheutua myös Skurun satamassa tapahtuvasta romuraudan lastaamisesta.	Ehdotusvaiheessa on laadittu melu- ja tärinäselvitykset (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, byggnadstillsyns-myndighet** 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.	Byggnadsytan för bastubyggnaden samt serviceförbindelsen har kompletterats på plankartan.
		I kvarter 4 saknas beteckningen ”p” i bestämmelsetexten.	Planbestämmelsen har lagts till.
		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.	Allmänna bestämmelser och kvartersbestämmelser har preciserats i planförslagsskedet. I de allmänna bestämmelserna har följande tillägg gjorts: *På AO-kvartersområden får en bostad uppföras per byggnadsyta, om inte annat anges i planbestämmelserna.*
		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 planförslagsskedet har behovet av källarvåningar granskats, och för byggnadsytor som är belägna i sluttning har en planbeteckning införts som tillåter byggande av källare.
		I textdelen saknas planbeteckning och bestämmelse för linjen som anger takets riktning.	Bestämmelsen har kompletterats i förslagskedet.
		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.	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.
		I textdelen förekommer samma beteckning för byggnadsytan två gånger. Dessutom motsvarar den finskspråkiga texten och den svenskspråkiga översättningen inte varandra till innehållet.	Korrigerat i förslagskedet.
		I den svenskspråkiga översättningen av planbeteckningen ”hu” saknas en mening.	Kompletterat i förslagskedet.
		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.	I utkastskedet angavs byggrätten i kvarter 8 som gällande hela kvarteret, men i förslagskedet har byggrätten specificerats per byggnadsytan.

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.	Kaavakartalle on täydennetty saunarakennuksen rakennusala sekä huoltoyhteys.
		Korttelin 4 merkintä ”p” puuttuu määräystekstistä.	Kaavamääräys lisätty.
		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 AO-2 lukee: "Rakennusalalle 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.	Yleismääräyksiä ja korttelimääräyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Yleismääräyksiin on lisätty: *AO-korttelialueille saa rakentaa yhden asunnon rakennusalaa kohden, ellei kaavamääräyksessä toisin mainita.*
		Korttelissa 12 on mahdollista rakentaa ½ kellari. Tulee harkita kellarikerrosten sallimista muilla korttelialueilla, koska maasto on kumpuilevaa.	Kaavaehdotusvaiheessa on tarkasteltu kellareiden rakentamisen tarvetta ja osoitettu rinteeseen sijoittuville rakennusaloille kellarin rakentamisen salliva kaavamerkintä.
		Tekstiosasta puuttuu kaavamerkintä ja määräys linjasta, joka ilmaisee katon suunnan.	Määräys on täydennetty ehdotusvaiheessa.
		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.	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.
		Tekstiosassa on kaksi kertaa sama merkintä rakennusalalle. Lisäksi suomenkielinen teksti ja ruotsinkielinen käännös eivät tarkoita samaa asiaa.	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 rakennusalalla 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 rakennusalakohtaisesti. 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 kestävän liikkumisen 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 bulleromården 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 överskrids 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 äänitasoerovaatimus. 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 detaljplanelagt (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 merkkaamaan 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 kaavoitus-lautakunnalle, 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 byggprojekteringsskedet.

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. (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.* w-1: *Riktgivande vattenområde som kan användas för behandling av områdets dagvatten.* 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 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. 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 tärinä rautatiestä tulee huomioida asemakaavassa. Asemakaavan toteuttamisessa tulee huomioida terveydensuojelu- ja elintarvikelainsäädäntö esimerkiksi uimarannan, melun ja ravintolan osalta.	Mahdollisen terassin 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 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. 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 färdsätt 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 vaihtoehdoista 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.	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. 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 Sjösäng. De interna vägarna bör begränsas enbart till användning med golfbilar.	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 detaljplanelagda 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.
		Liikenne alueen länsiosaan kymmenkertaistuu, mikä aiheuttaa merkittävää melun lisääntymistä ja tunkeutumista kotimme yksityisyyteen.	Liikennemäärät kasvavat kaavan toteutumisen myötä nykyisestä, mutta tulevat jatkossakin pysymään maltillisina. Laaditun meluselvityksen perusteella melutasot Åminnen kartanon tien viereisillä korttelialueilla eivät esitettyjen liikennemäärien johdosta ylitä valtioneuvoston päätöksellä annettuja ohjearvoja yö- tai päivämelun osalta. (Asuinalueillla 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 infrastruktuurisuunnitelmia, koska ne aiheuttavat taloudellisia ja elämän- ja ilmanlaatuun liittyviä ongelmia. 2. Liikenne ohjattaisiin golfkentän ympäri Sjösängin kautta. Sisäiset tiet tulisi rajoittaa vain golfkärryjen 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 liikenneympäristö 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.	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 kulturmiljövärden. 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.
		Förändringen av golfbanan skulle minska banans attraktionskraft och antalet gästspelare. Andra spelare har inte hörts, endast golfbolaget.	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. Växelverkan har genomförts i enlighet med lagen om områdesanvändning.
		Den ökade trafikmängden skulle öka risken för farliga situationer och otrygghet på golfbanan och vid förflyttningar. Den planerade trafiken	I planbeskrivningen har följande tillägg gjorts: *I gatuplaneringsskedet ska särskild uppmärksamhet fästas vid säkerheten i korsningspunkter*. Havsvindsvägen är en återvändsgata som omges av kraftiga

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 trafikalstring. Trafikprognosen grundar sig på de olika områdenas våningsyta och respektive funktions trafikalstring. • Vid beräkningen har antagits att all småhusbebyggelse utgör permanentboende (vilket ger en högre trafikmängd). • Dygnstrafikmängden beskriver en genomsnittlig situation under högsäsong (golfsäsong). 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 pysyvillä asunnoilla sekä esitetty alueelle vapaa-ajan käyttöä monipuolistavia 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
			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.
		Golfkenttämuutos pienentäisi kenttien houkuttelevuutta ja vieraspelaajien määrää. Ei ole kuultu muita pelaajia, vain golfyhtiötä.	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.
		Lisääntynyt liikennemäärä lisäisi vaaratilanteita ja turvattomuutta golfkentällä ja siirtymillä. Åminnen kartanon tien kautta suunniteltu kulku on jätettävä toteutumatta. Miksi liikenne ei menisi Merituulentien kautta?	Selostukseen on lisätty: *Katusuunnitteluvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomioita risteämiskohtien turvallisuuteen.* Merituulentie on päättyvä katu, jota reunustavat voimakkaat maastonmuodot. Yhteyttä sen kautta on tutkittu, mutta todettu mahdottomaksi huomioiden alueen korkeussuhteet, golfkentän tilantarpeet sekä asukkaiden piha-alueet.
		Liikenteen ja autojen määrät on arvioitu suunnitelmassa alakanttiin.	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 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 tarkoitetulle pysäköintialueelle tai tankkauspaikalle. • Tieliikennelaissa tiellä tarkoitetaan maantietä, katua, 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 liikennemääriksi, 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 överenskoms 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.	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.
		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.	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.
		Områdets gatunät klarar inte den nya markanvändningen. Planen redovisar inte hur och av vem upprustningen ska genomföras.	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.
		Trafiken till och från Råbacka och övrig markanvändning bör ledas via Sjösängsvägen.	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.
		Den planerade bostadsbebyggelsen vid banans så kallade signature-hål 4, 5 och 6 bör slopas. Utsikterna och naturupplevelsen är unika i Finland.	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.
		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	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 soveltuvin osin 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 kehittämisvyöyhykettä, 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.	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 ei kestä uutta maankäyttöä. Kaavassa ei ole esitetty ratkaisua, miten ja kenen toimesta kunnostaminen tapahtuu.	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.
		Råbackan ja muun maankäytön liikenne on ohjattava Sjösängintielle.	Nordcenterin alueelle etelästä johtavaa katuyhteyttä sekä Råbackan alueen katuverkkoa on tarkasteltu ehdotusvaiheessa. ELY totesi käydyssä neuvottelussa, ettei eteläisen tieyhteyden toteuttamiselle ole tarvetta.
		Kentän signature väylille 4, 5 ja 6 suunnitellusta asuntoalueesta on luovuttava. Näköalat ja luontokokemus ainutlaatuisia Suomessa.	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.
		Kaavoituksessa tulee varautua myös vielä pidemmän ajan kehitykseen. Alueen reunalla Åminne Miljöön alue kasvaa ja on mahdollista, että kehitys jatkuu vielä siitäkin. Aiemmissa Visiosuunnitelmissa (Sitowise) on esitetty tämän maankäyttökehityksen myötä syntyvä Kehätie. Kehittämismahdollisuus on otettava huomioon kaikissa kaavasuunnitelmissa.	Kehätie on esitetty Nordcenterin kehityskuvassa (Sito Oy 2014). Åminne Miljöön 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”.	Åminne herrgårdsväg. Därtill har en cirka 500 meter lång sträcka mellan Ratsumästarvägen 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 tennisfunktioner 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.
		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”.	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 (Ratsumestarintie ja Carl Tollin mäki) 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 ulkonäö stä 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.	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.
		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.	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. Maankäyttösopimuksella 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. Åkergrodavägen, 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 detaljplanelösningarna 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 klubitalon 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
			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.
		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.	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.	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. Åkergrodavägen, 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.
		De planerade bostadsområdena vid Fream-banans hål 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.	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. Byggandet 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.
		Byggrätten i detaljplaneutkastet ska minskas, tomtstorleken Village på Råbacka-fastigheten ska ökas och antalet hus minskas för att bevara en högklassig och naturpräglad image.	Bostadskvarteren bildar grannskap som omges av grönområden med stignät. På grönområdena bevaras befintlig skogsmark och trädbestånd. Detaljplanen föreskriver även att skogsmark och träd på tomterna ska bevaras. Genom anvisningar för byggnadssätt styrs byggandet 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 åkergroda 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 vägavsnitt 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 reitillle.	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
			ole osoitettu asemakaavaehdotuksessa. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuva Viitasammakontie on osoitettu kaavassa päättyväksi kaduksi, joka toimii mm. suunnittelualueen eteläisten osien huoltoyhteytenä.
		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.	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.
		Asemakaavaluonnoksen rakennusoikeutta on pienennettävä, tonttikokoa Råbackan kiinteistöllä Village suurennettava, talojen määrää vähennettävä korkealaatuisen, luonnonläheisen imagon säilyttämiseksi.	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.
		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-kaavamerkinnäksi ja rakennetaan kaikki matkailupalvelut kartanon viereen ehdotetulle matkailupalvelujen RM-alueelle.	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 vaihtoehtoista 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 klubitoiminnan.

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 rantojensuojeluohjelman 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 hål som bostadsområde samt de ändringar som berör nuvarande hål 4 och 5 samt området mellan hål 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
			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.
		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.	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.
		Kaavaluonnoksen hyviä puolia: kokonaisuuden tarkastelu, erilaiset asumisvaihtoehdot, huomioitu myös muuta harrastustoimintaa kuin golf	Merkitään tiedoksi.
		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.	Ratkaisuilla on ensisijaisesti pyritty palvelemaan golftoimintaa ja sen käyttäjiä ja kehittämään väylistä paremmin pelattavia kentän arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Uutta rakentamista on osoitettu alueelle golfin 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.
		Tyystin vaille huomiotta ovat jääneet kaavaluonnoksen aiheuttamat kustannukset golfyhtiölle/osakkaille. Osakkaille ei ole esitetty minkäänlaisia taloudellisia laskelmia ja kustannusten vaikutuksia.	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
			rakennussuunnittelua. Eri maanomistajille kohdistuvien kustannusten osuus määräytyy lopullisesti maankäyttösopimuksen yhteydessä. Neuvottelut käydään kaavaehdotuksen laatimisen jälkeen.
		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.	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.	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.
		Fincorp kräver att planläggningsmyndigheten lämnar ett motiverat ställningstagande till anmärkningen samt att Fincorp utan dröjsmål underrättas om den eventuella fortsatta behandlingen av planprojektet.	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.
		Stämningsansökan har bifogats som bilaga till anmärkningen.	Antecknas för kännedom.
		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.	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
			alueidenkäyttölaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä määrätyllä tavalla.
		Fincorp vaatii, että kaavoitusviranomainen ilmoittaa perustellun kantansa muistutukseen, ja että Fincorpille ilmoitetaan kaavahankkeen mahdollisesta etenemisestä viipymättä.	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.
		Haastehakemus muistutuksen liitteenä.	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-/avloppsledningen 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 Studiomäen kiinteistöjä, ja siitä on sovittu Studiomäen 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 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.
		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 nattskärra samt växtarter som kattfot, backsippa och knölstarr.	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.
		Naturutredningens slutsats att inga nya skyddade objekt enligt naturvårds-, skogs- eller vattenlagen, inga hotade naturtyper eller arter påträffats inom förändringsområdena anses inte stämma.	Naturutredningarna uppdateras vid behov. Utöver naturutredningarna har planeringsteamet gjort flera fältbesök under olika årstider, och referensplanen har justerats utifrån observationerna.
		Utredningar från Museiverket saknas helt i planförslaget. I utredningen har inga undersökningar, inventeringar eller kontroller av fornlämningar enligt fornminneslagen som utförts av Museiverket inkluderats.	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.
		Inom planändringsområdet finns minst två forntida gravar, belägna vid Fream-banans hål 4 och 5.	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.
		Inom planområdet har det även funnits lämningar efter bostäder från Åminnefors herrgårds verksamhet i början av 1700-talet, vilka inte har beaktats på något sätt i planutkastet.	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.	Ratkaisuilla on ensisijaisesti pyritty palvelemaan golftoimintaa ja sen käyttäjiä ja kehittämään väylistä paremmin pelattavia kentän arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Uutta rakentamista on osoitettu alueelle golfin 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.
		Moninkertainen liikennemäärä olisi merkittävä turvallisuusuhka kaikille alueella liikkuville. Pohjoinen ratkaisu on mahdoton. Pilaisi sisääntuloväylän kartanolle.	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 kaavamuutoksen synnyttämää liikenteen lisäystä. Lopulliset liikenneratkaisut tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa, mutta liikenneturvallisuuden parantaminen on suunnittelun keskeinen tavoite.
		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.	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 tähtimukulapartaa esiintyy, ei kuulu kaava-alueeseen.
		Luontoselvityksen johtopäätös, että selvitysalueen muutosalueilla ei havaittu uusia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita, uhanalaisia luontotyyppejä tai -lajeja, ei pidä paikkaansa.	Luontoselvityksiä päivitetään tarvittaessa. Luontoselvitysten lisäksi suunnitteluryhmä on tehnyt alueelle useita maastokäyntejä eri vuodenaikoina, joiden aikana tehtyjen havaintojen pohjalta on muokattu viitesuunnitelmaa.
		Kaavaehdotuksesta puuttuu Museoviraston selvitykset kokonaan. Selvityksessä ei ole sisällytetty mitään Museoviraston tekemiä	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.	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 kaavaselostusta on täydennetty muinaismuistojen osalta.
		Kaavamuutoksen alueella on ainakin kaksi muinaishautaa, jotka sijaitsevat Freamin väylien 4 ja 5 alueella.	Kaava-alueella on Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan tunnistettu kuusi kiinteää muinaisjäännöstä ja yksi muu kulttuuriperintökohde. Kaavaehdotusvaiheessa kaavamerkinnät ja kaavaselostus on tarkistettu ja täydennetty muinaisjäännösten ja kulttuuriperintökohteen osalta.
		Kaava-alueella on sijainnut Åminneforsin kartanon aikaiseen toimintaan 1700-luvun alussa kuuluneiden asumusten jäänteitä, joita ei ole huomioitu millään tavalla kaavaluonnoksessa.	Kaavaehdotusvaiheessa kaavamerkintöjä ja kaavaselostusta 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.	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 sluttningen mot Pojoviken.
		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.	Byggplatserna är belägna i en sluttning 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 sluttningen. 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
			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.
		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 I ½, mitä ei voida pitää hyväksyttävänä, koska se rajoittaisi osittain nykyisten asuntojen ”pää”-näkymää merelle. Ehdotan, että toteutetaan I kerroksisina ja siten, että rakennuksien alle voidaan toteuttaa esimerkiksi tarvittavat varastot sekä autopaikoitus	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 massoittelu 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.	Växelverkan 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 byggrätt 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. Åkergrodavägen, 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
			de södra delarna av planeringsområdet. De nuvarande privata vägarna som leder till planområdet omvandlas i samband med detaljplanen till stadens gator.
		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.	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.
		Kaavoitussuunnitelma 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.	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 nähtävilläoloaikana.
		Ehdotus sisältää noin 160 pientalon ja muiden rakennusten rakentamisen noin 820 asukkaalle, keskittyen yksityisiin intresseihin eli taloudelliseen hyötyyn alueen toimijoille, ennemmin kuin alueen asunnontarpeeseen.	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 rasitusta. Raaseporin kaupunkia kehotetaan arvioimaan hankkeen toteutettavuutta ja sen hyötyjä ja haittoja asukkaille ja elinkeinotoiminnalle.	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. Tavoitetila 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.
		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 Sjösängin kautta.	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.
		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.	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 merkittävissä 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.