RASEBORG
RAASEPORI

2.6.2026

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan nimi	**ÅMINNE GÅRD**
Kaavanumero	**7693**
Koskee kaavakarttaa	**PIIRROS NRO 16-26 (PÄIVÄTTY 29.4.2026)**
Dokumentin tyyppi	**Asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Pohjan kaupunginosassa Åminnen asemakaava-alueella kiinteistöjä 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 ja viheralueita, sekä Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tieyhteyden kiinteistöjä 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.
Kaavalla muodostuu	Erillispientalon korttelit 2, 4, 5, 11, 12, 16, 18 ja 22-48, liike- ja toimistorakennusten korttelit 7, 8 ja 21, loma-asuntojen korttelit 3, 4 ja 11, autopaikkojen korttelit 11 ja 20 sekä katualueita, viheralueita ja maa- ja metsätalousalue
Kaavan laatija	Sitowise Oy
Vireilletulo	Sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024. Erilliset kaavahankkeet kuulutettu vireille alun perin 21.6.2012 (Åminne) ja 8.12.2008 (Råbacka).
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 30.10.2024 § 62 ja § 63 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 30.10.2024 § 62 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 25.3.2026 § 57 Kaavoituslautakunta 29.4.2026 § 86 Kaavoituslautakunta 17.6.2026 § XX <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx

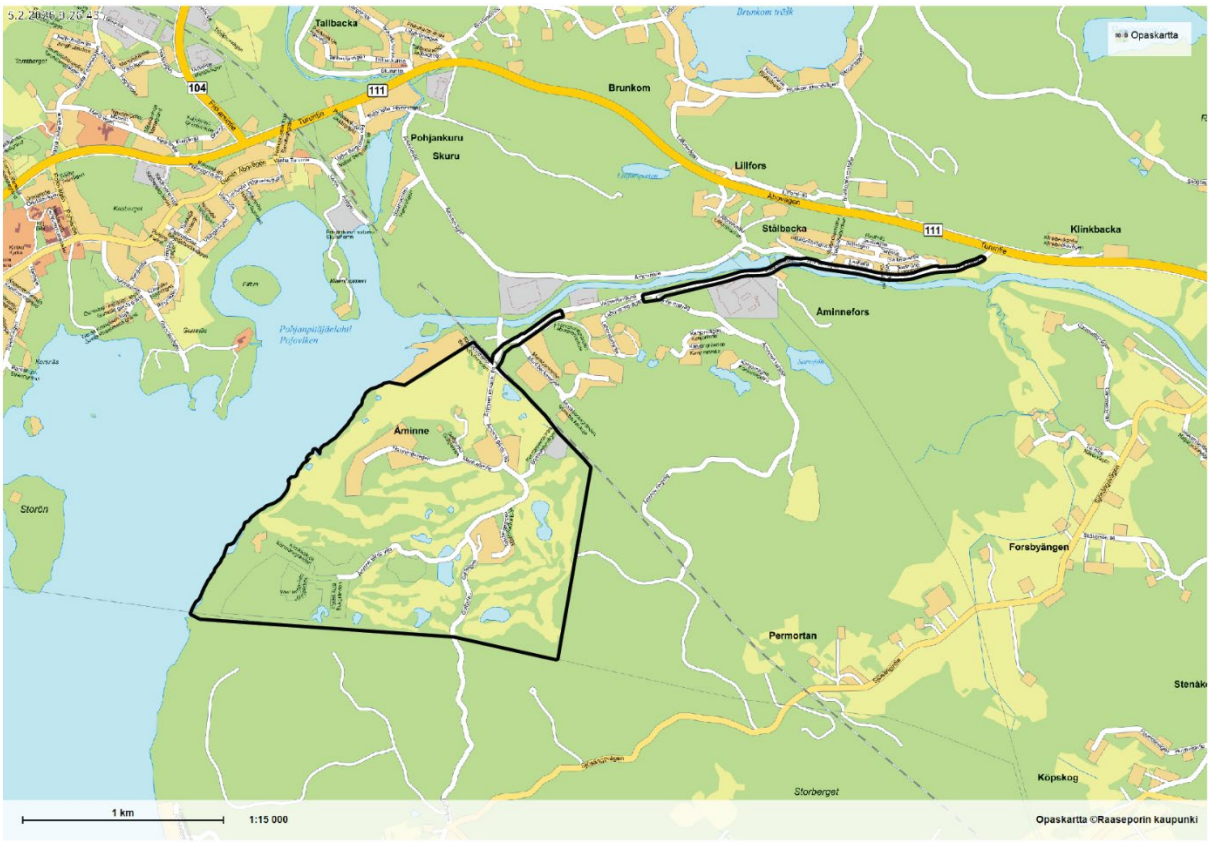
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, Pohjanpitäjänlahden rannalla vastapäätä Pohjan kirkonkylää. Kaava-alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, pohjoisessa kiinteistöihin 710-714-1-77, 710-714-1-22, 710-714-1-76, koillisessa Karjaa-Salo -junarataan ja etelässä Fingrid Oyj:n 110 kV kantaverkon voimajohtolinjaan. Voimajohtolinjan rinnalle on suunnitteilla Caruna Oy:n uusi 110 kV voimalinja. Etelässä ja idässä aluetta rajaavat rakentamattomat metsäkiinteistöt 710-697-1-10 ja 710-714-1-29.

Kaavaehdotusvaiheessa kaava-alueen rajausta on tarkistettu niin, että se sisältää Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tieyhteyden maantielle 111 saakka. Tieyhteyden kohdalla kaava-alue käsittää tiekunnan hallussa olevan tiealueen sekä siihen liittyvät ojat ja pientareet. Tieyhteyden varrella kaava-aluetta reunustavat teollisuus- ja asuinkiinteistöt. Tieyhteys sijoittuu 21 kiinteistön alueelle.

Kaava-alue sijoittuu noin 6 km länteen Karjaan keskustasta ja noin 2 km etäisyydelle Pohjan keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 194 hehtaaria. Suunnittelualueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu mustalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Åminne gård (7693) ja se käsittää aiemmat erilliset kaavahankkeet Råbacka (7663) ja Åminnegård (7693).

Asemakaavan tavoitteena on jatkokehittää Nordcenterin alueesta merkittävä ja monipuolinen toiminnallinen keskus. Osa tätä tavoitetta on lisätä pysyvää asumista sekä vapaa-ajan asumista alueella niin, että se luo riittävän asiakaspohjan kehitettäville palveluille. Asemakaavan tavoitteena on alueen ympärivuotisen toiminnan lisääminen. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema, ja suojeluarvot huomioiden.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Kaava-alueen sijainti 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.2 Suunnittelutilanne 34
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 42
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 42
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo 42
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 42
4.4 Asemakaavan tavoitteet 44
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 53
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 57
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 59
5.1 Kaavan rakenne 59
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 66
5.3 Aluevaraukset 66
5.4 Kaavan vaikutukset 80
5.5 Ympäristön häiriötekijät 103
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 107
5.7 Nimistö 107
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 108
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 108
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 108
6.3 Toteutuksen seuranta 108
7 YHTEYSTIEDOT 109

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartan pienennös A3
Liite 2. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset A4
Liite 3. Asemakaavan luontokohteet A3
Liite 4. Viitesuunnitelma, Sitowise Oy 2026
Liite 5. Asemakaavan seurantalomake
Liite 6. Åminne gård asemakaava / Lausunnot, huomautukset ja vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 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
- Åminne gård asemakaavan muutos, Raaseporin kaupungintalouteen ja elinvoimaan kohdistuvat vaikutukset, 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, päivitetty 2026
- Estbölen kylän ja Åminnen torpan tarkkuusinventointi 2024, Maanala Oy 2024
- Raaseporin maankäytön kehityskuva vuodelle 2050. Raaseporin kaupunki 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 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavahankkeisiin Råbacka 7663 ja Åminnegård 7693 tekivät maanomistajat. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 30.10.2024 § 62 ja § 63.
- Åminnen asemakaavatyö on kuulutettu vireille alun perin 21.06.2012. Råbackan asemakaavatyö on kuulutettu vireille alun perin 08.12.2008.
- Aloitteen kaavahankkeiden yhdistämisestä yhdeksi kaavahankkeeksi Åminne gård 7693 tekivät maanomistajat yhdessä 29.04.2020.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 19.9.2023 AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 18.11.-18.12.2024. Luonnoksesta annettiin 13 lausuntoa ja jätettiin 17 mielipidettä.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin xx muistutusta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: https://raseborg-julkaisu.triplancloud.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm .

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan Nordcenterin alueen kehittyminen golfiin keskittyvien vapaa-ajan toimintojen ja palveluiden sekä asumisen alueena. Asemakaavalla parannetaan golfkeskuksen toimintaedellytyksiä ja mahdollistetaan nykyistä monipuolisempien vapaa-ajan ja matkailupalveluiden, mm. majoitus- ja ravintolapalveluiden, kehittyminen alueella. Kaavalla mahdollistetaan Åminnen kartanon ympäristön kehittyminen laadukkaana ympärivuotisten palveluiden kokonaisuutena. Alueen liikenneverkkoa kehitetään ja osoitetaan joitakin uusia tarvittavia tieyhteyksiä sekä muutoksia nykyisiin tielinjoihin. Kaavalla mahdollistetaan myös alueen vesihuoltoverkon parantamisen edellytykset.

Asemakaavalla esitetään alueelle uutta vapaa-ajan asumista sekä vakituista asumista ja lisätään vakituisen asumisen osuutta alueella. Asemakaava mahdollistaa uusia rakennuspaikkoja mm. Purolaaksoon (AO) ja Merituulentien ympäristöön (AO-merkinnät) Åminnen kartanon länsipuolelle sekä Merituulentien eteläpuolelle Estbölen alueelle (AO- ja AP-merkinnät), joka on nykyisin golfkentän käytössä. Kaava-alueen koillisosaan kukkulalle,

jolle sijoittuu nykyisin golfkentän huoltotoimintoja, on osoitettu uusi varaus loma-asumiselle (RA).

Voimassa olevan asemakaavan varaukset loma-asumiselle, majoitustoiminnalle ja urheilutoimintaa palveleville rakennuksille eivät ole toteutuneet Råbackan alueella kaava-alueen lounaisosassa. Näiden tilalle Råbackan alueelle asemakaavalla osoitetaan vakituista asumista (AO- ja AP-merkinnät). Råbackan alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa vähäisesti verrattuna ajantasa-asemakaavaan.

Nykyisen rakennuskannan osalta kaava mahdollistaa muutoksen loma-asumisesta (RA-merkinnät) vakituiseksi asumiseksi (AO-merkinnät) Råbackan lisäksi Merituulentien varrella sekä Studiomäen alueella. Osa Studiomäen nykyisestä rakennuskannasta säilyy käyttötarkoitukseltaan edelleen loma-asumisena (RA-merkinnät).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.
Maanomistaja vastaa kaava-alueen sisäisten tieyhteyksien kunnostamisesta ja uusien teiden rakentamisesta sekä olemassa olevan vesihuoltoverkoston kunnostamisesta ja uusien asumisen alueiden vesihuoltoverkoston rakentamisesta.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Kaava-alue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden rannalla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 194 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää Nordcenterin golfkeskuksen, nykyisin rakentamattoman Råbackan alueen asemakaava-alueen lounaisosassa sekä Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien katulinjauksen maantielle 111 asti. Kaava-alueeseen ei sisälly Pohjanpitäjänlahden vesialueita.

Suunnittelualue muodostuu pääosin Åminnen kartanoon kuuluneesta alueesta, jonka ympäristöön Nordcenterin golfkeskus sijoittuu. Golfkeskukseen kuuluu kaksi täysimittaista golfkenttää, lännessä Fream ja idässä Benz, sekä niiden suoja- ja harjoitusalueet, golfklubina toimiva Åminnen kartano ja sitä ympäröivä kartanopuisto talousrakennuksineen sekä vapaa-ajan asuntoja. Kartanon talousrakennuksissa on erilaisia golfia tukevia palveluita kuten saunatilat ja kuntosali.

Kuva 2. Suunnittelualue pohjoisesta kartanon puukujannetta pitkin päärakennuksen suuntaan.

Kuva 3. Kartanon päärakennus ja sen ympäristön talousrakennuksia, jotka palvelevat golfkenttäkäytössä. Vasemmassa laidassa oleva valkoinen rakennus on maitotalo, puiden katveessa oleva pieni rakennus on makasiini, valkoisista rakennuksista pohjoisin on vanha tallirakennus. Vasemmassa yläkulmassa olevat rakennukset ovat Merituulentien varren asuinrakennuksia. Taustalla Pohjanpitäjänlahti.

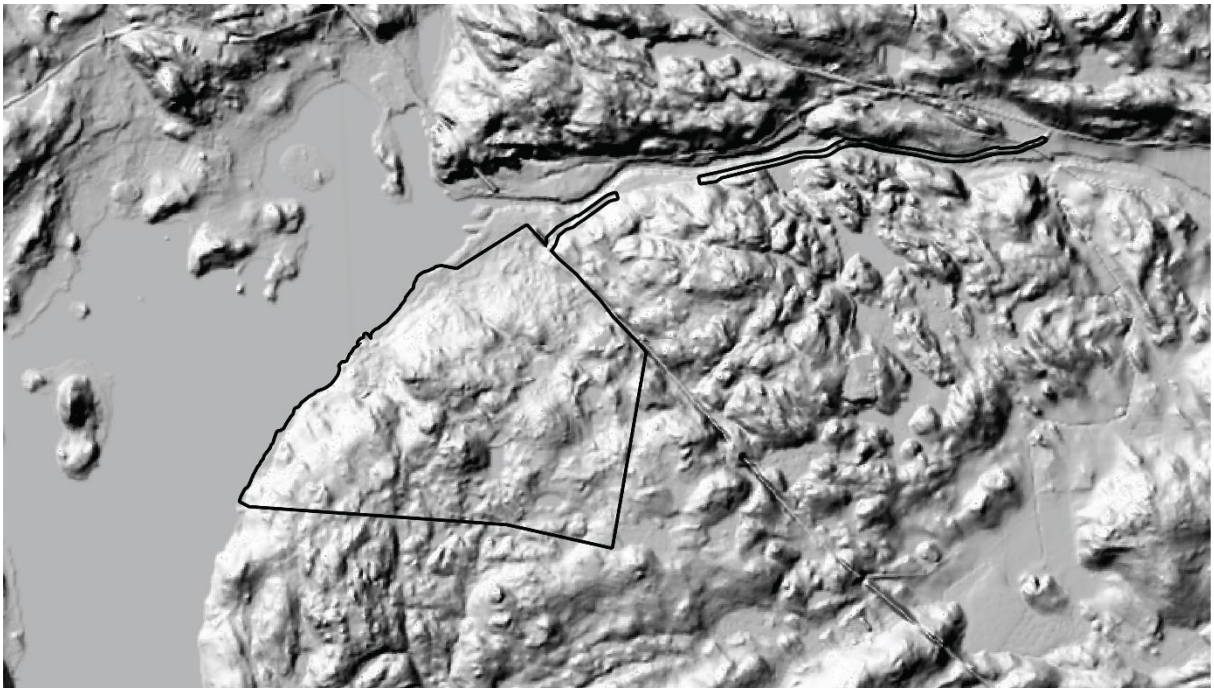
3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

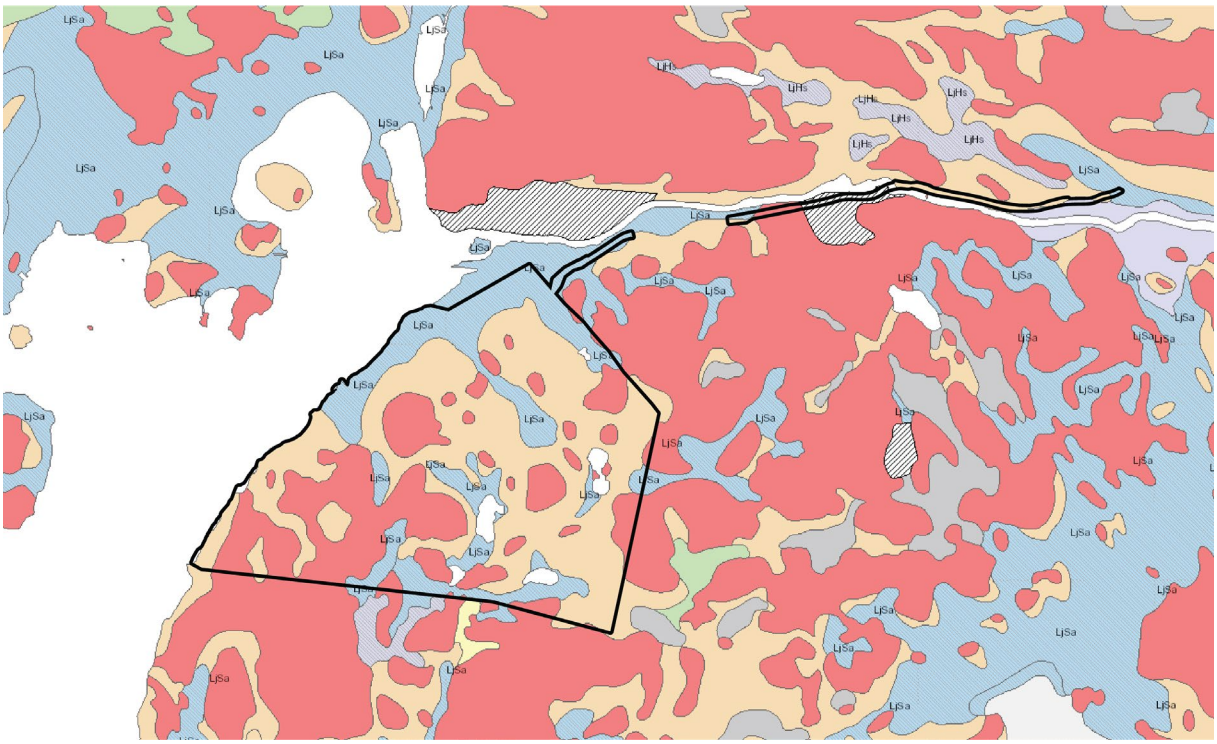
Kaavoitettavan alueen suurpiirteet ovat selkeät, maasto viettää länteen kohti merenlahtea, joka on pitkä ja kapea lounais-koilliseen suuntautunut suuri juova. Alueen korkeusvaihtelut ovat paikoitellen voimakkaat, korkeimmat alueet ovat noin 60 m meren pinnan yläpuolella. Alueen eteläosaa peittää metsä. Rinteen yläosien kuiva ja tuore kangasmetsä vaihettuu lehtomaisien kankaiden kautta rannan lehtoihin. Metsänhoito on ollut intensiivistä. Rantametsiä lukuun ottamatta suuri osa alueen metsistä on hakattu tai harvennettu viime vuosikymmeninä, mikä näkyy metsissä lahopuun ja vanhojen puiden vähyytenä. Pohjoisessa on kaksi maisemaa hallitsevaa golfkenttää. Kentistä Fream on luoteeseen, merenlahdelle viettävä kartanon ympäristöön sijoittuva, laajat ja avoimet maisematilat omaava kenttä. Kentän väylien välissä on paikoin lehtipuuvaltaisia alueita, ja näkymä merelle on avoin. Benz sijoittuu kartanon itäpuolelle ja maastollisesti korkeammalle metsäiselle kallioylängölle. Se on maisemaltaan suljetumpaa ja pienipiirteisempää. Kentän väylien väliset suoja-alueet ovat männikköistä kangasmetsää.

Suuri osa suunnittelualueesta on rakennettua. Nurmetetut golfväylät halkovat kumpuilevaa metsämaastoa. Metsäsaarekkeissa on vapaa-ajan asuntoja. Rantakaistalla vuorottelevat tervaleppää kasvavat kosteat lehdot ja kuivemmat sekapuustoiset lehdot. Rantaa reunustaa koko pituudeltaan ruovikko ja ruovikoitunut luhta. Alueen metsät ovat kuivaa mäntyvaltaista kangasmetsää. Alueen rantaviiva on pääosin metsäistä tai nurmetettua golfväylien aluetta. Alue kuuluu Fiskarsin, Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen. Alue on Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitettu merkinnällä Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Kuva 4. Pohjanpitäjänlahteen rajautuva pohjoisempi kenttä, Fream on maisemaltaan avointa ja sijoittuu kartanon vanhoille pelloille.



Kuva 5. Alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Kartta: https://karta.raseborg.fi/



Kuva 6. Alueen maaperä. Kellanruskeat alueet ovat hiekkamoreenia, punaiset kalliomaata ja harmaat alueet savea.

Kuva 7. Punaisella valtakunnallisesti arvokkaan Fiskarsin, Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden maisema-alueen rajaus, joka rajautuu rantaviivaan Nordcenterin golfkentän kohdalla. Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä. Kartta: Museovirasto

Maaperä

Kallioperä koostuu etupäässä graniitista ja granodioriittisista syväkivistä. Alueelta tavataan myös erilaisten syväkivien kontakteja, joista on muodostunut kuviollista seoskiveä. Kallio on paikoin paljastuneena tai hyvin lähellä maanpintaa. Tiiviit maalajit kallioperän pinnalla ovat aiheuttaneet pienten suonsilmäkkeiden syntymisen.

Maaperä koostuu etupäässä kivisestä hiekka- ja silttimoreenista. Karkeampia maalajeja peittää paikoitellen ohut savi- tai silttikerros, joka on kerrostunut jääkauden jälkeisen meren aikana. Alueella ei ole arvokkaita moreenimuodostumia. Maaperä on jyrkkiä kallioita lukuun ottamatta hyvin rakentamiseen soveltuvaa.

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Maankuivatus on merkittävin ihmisen toiminta, joka aiheuttaa vesistöjen happamuusongelmia sulfaattimaa-alueilla. Kuivatuksen seurauksena sulfidikerrokset joutuvat pohjavedenpinnan yläpuolelle ja maaperän rikkiyhdisteet hajoavat ilman hapen vaikutuksesta tuottaen rikkihappoa. Hapettumisen seurauksena sulfidikerrosten pH laskee arvosta 6–7 alle 4:n, jopa alle 3:n. Syntynyt rikkihappo liuottaa vuorostaan maaperästä metalleja, jotka huuhtoutuvat vesistöihin heikentäen muun muassa pintavesien kemiallista ja ekologista tilaa. Happamat sulfaattimaat aiheuttavat myös pohjaveden pilaantumista, teräs- ja betonirakenteiden syöpymistä sekä vaikuttavat maatalouden tuottavuuteen ja kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Sulfidisedimenteillä on yleisesti myös heikot geotekniset ominaisuudet.

Ranta-alueella on arvioitu kohtalainen ja sitä kauempana hyvin pieni todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiseen. Alueilla, joissa esiintyy happamia sulfaattimaita, tulisi välttää pohjaveden pinnan merkittävää laskua.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvityksiä ja niiden päivityksiä vuosina 2009, 2011, 2012 ja 2022.

Alueen vallitseva kasvillisuus on CT-tyypin metsää (kanervatyyppi, kuiva kangas). Pohjakasvillisuus koostuu pääasiassa varpukasveista. Eteläosan puulajeista täysin hallitseva on mänty. Alueen pohjoisosassa on tyypillinen herraskartanokasvillisuus, joka on sinne muodostunut aikojen kuluessa. Tavallisia puulajeja eteläosissa ovat tammi, vaahtera, saarni sekä muut jalopuut. Alueella esiintyy myös pähkinäpensasta. Oman kasvillisuustyyppinsä muodostaa merenranta kasvillisuusvyöhykkeineen. Kolmantena kasvillisuustyyppinä ovat pienet kalliokasvien laikut, joita esiintyy männikössä ylempänä rinteillä.

Kuva 8. Suuri osa rakentamiselle kaavassa osoitetuista alueista sijoittuu kuvan kaltaiseen kuivaan kangasmetsään, jota alueella on runsaasti.

Kuva 9. Alueella on myös lehtomaisia kasvillisuusalueita. Kartanon läheisyydessä on jaloja lehtipuita ja pähkinäpensaikkoa. Kuvassa Purolaakson alue, joka täydentyy.

Alue on lajistoltaan monipuolinen. Kasvilajien kartoituksessa 2009 (Silvestris 2010) havaittiin yhteensä 246 kasvilajia. Pesiviä lintulajeja oli vuosittain noin 55. Lisäksi alueella lepäili ja ruokaili muuton aikana ja kesällä enemmän tai vähemmän säännöllisesti noin sata lintulajia. Kartanon läheisellä joutomaalla esiintyi runsaasti perhosia. Avoalueilla kasvavissa jalopuissa todettiin kasvavan vaateliaita jäkälä- ja sammallajeja. Kentän lammikot lisäävät linnuston ja hyönteisfaunan määrää. (Silvestris 2010) Purolaaksossa tunnistettiin keltamataraesiintymiä. Lajimäärän runsauden todettiin johtuvan erilaisten luontotyyppien ja reunavyöhykkeiden kirjosta.

Åminnen alueen luonnon monimuotoisuus on epätasaisesti jakautunut. Suurin osa alueesta koostuu hoidetuista pelialueista ja niiden välisistä mäntyvaltaisista kangasmetsistä, jotka ovat lajitiheydeltään vaatimattomia. Näiden alueiden lomassa sijaitsevat pienialaiset lajistoltaan runsaat habitaatit. Arvokkaita alueita ovat kartanon vanha puisto ja siihen rajoittuva joutomaaniitty, kenttien ja metsien reunavyöhykkeet sekä golfkentälle perustetut lammikot. (Silvestris 2010)

Golfkentällä on myös alueita, joiden luontoarvoja voidaan oikealla hoidolla lisätä. Kentän reunoilta ja vähemmän intensiivisesti hoidetuista osista löytyy kuitenkin erilaisia biotooppeja, joissa monipuolinen lajisto on saanut kasvusijaa. Näitä pienympäristöjä ovat kosteat ojat ja märät metsänreunat, paahdereunat ja -pientareet. (Silvestris 2010)

Kasvillisuuden ja harvinaisten luontotyyppien perusteella Nordcenterin alueella erotettiin tusinan verran pieniä alueita, joilla on jonkinlaisia erityisiä luonnonarvoja. Kyse ei ole suojelutasoisista alueista, vaan alueista, joilla on paikallista merkitystä luonnon monimuotoisuudelle. (Silvestris 2010) Vastaavien alueiden esiintymiä on sittemmin löydetty uusia, joita on täydennetty vuoden 2012 ja 2022 kartoituksissa (Faunatica 2012 ja Faunatica 2022). Näitä ovat mm vuoden 2012 laaditussa luontoselvityksessä havaitut uhanalaisen ja silmälläpidettävän putkilokasvin esiintymä, pähkinäpensasesiintymä, edustava perinnebiotooppiesiintymä, jossa huomionarvoisia lajeja ovat keltamatara ja ketoneilikkaesiintymä sekä uusi luontotyyppikohde; metsälain mukainen vähäpuustoinen kallio (Faunatica 2012).

Vuoden 2012 selvityksessä on havaittu muutoksia aiemmin todettuihin arvokkaisiin luontoesiintymiin. Näitä ovat Merituulen ja Estbölen alueiden välinen luonnontilainen pähkinälehto sekä Estbölen alueen pohjoisosaan sijoittuva sekametsää kasvava lehtoinen norolaakso. Alueet olisi tullut aiemmissa selvityksissä käsitellä metsälain ja/tai luonnonsuojelulain mukaisina kohteina, mutta kuvioiden arvo on heikentynyt merkittävästi niihin kohdentuneiden mittavien metsänhoidollisten toimien seurauksena. Estbölen alueella sijaitsevan kalliomuodostelman juureen muodostuvan kosteikon ympäristö on lehtomainen ja siellä kasvaa mm. pähkinäpensasta. Kartanon läheisyydessä on havaittu kaksi uutta keltamataraesiintymää (Faunatica 2022).

Alueella, kuten väylien väleissä sijaitsee avokallioita, joilla on luonnontilaisia piirteitä, kuten vanhoja puuyksilöitä, keloja ja karun jäkäläpeitteisen silikaattikallion kasvillisuutta. Väylien väliin sijoittuvien kallioalueiden luonnontila on heikentynyt merkittävästi eivätkä ne runsaan kuluneisuuden takia täytä kallioluontotyypin luonnontilaisuuskriteereitä.

Suunnittelualueelta on tehty havaintoja suojelluista lahokaviosammalesta, viitasammakosta ja lepakoista. Niiden lisäksi alueella on arvokkaita luontotyyppejä ja kasviesiintymiä (Faunatica 2022).

Råbackan rannan läheisyyteen sijoittuvalta rinnealueelta on kuusenkannoilta tehty kolme havaintoa lahokaviosammalesta. Lajille on todettu olevan alueella enemmänkin potentiaalisia esiintymiä. Laji on arvioitu uhanalaistarkastelussa erittäin uhanalaiseksi (EN) ja on koko maassa rauhoitettu sammallaji. Se on myös EU:n luontodirektiivin liitteessä II, jolle Suomen tulee perustaa suojelualueita suotuisan suojelutason ylläpitämiseksi. (Faunatica 2022).

Benz-kentän eteläosassa sijaitsevissa kahdessa lammessa on tehty havaintoja viitasammakosta (Faunatica 2012). Myös Råbackan metsäisellä alueella sijaitsevan lammen rannalla on todettu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on luonnonsuojelulain suojaama (Faunatica 2022). Tämä tarkoittaa, että luontodirektiivin liitteen lajina, niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella, jolloin kaikki toimet, jotka voivat heikentää lammen ekologista tilaa ovat luonnonsuojelulain perusteella kiellettyjä. Tämä tulee huomioida myös lammen ympäristössä tehtävissä toimissa, ettei lammen vedenlaatu tai vesitalous heikkene. Lisääntymispaikan lähiympäristössä olevat lajille soveliaat, kosteapohjaiset maa-alueet tulee säästää ainakin pääosin muutoksilta, sillä viitasammakot elävät lisääntymiskauden jälkeen maaympäristössä (Faunatica 2022).

Alueen lounaisosassa Råbackan alueen rantavyöhykkeellä on tervaleppämetsikkö, jonka leppäpuusto on melko luonnontilaista. Alueella vuorottelevat suurruoholehto ja märät luhtakasvillisuuslaikut. Alueen eteläpäässä on yksi luonnontilainen pieni lähteensilmä. Alue on luontoarvoiltaan alueen merkittävimpiä kohteita. Luontotyypiltään alue on kostea runsasravinteinen lehto. Alueen arvo luokitusjärjestelmässä: 3 (luonnontilaisen kaltainen terveleppälehto/korpi, monipuolinen lajisto, lähteisyys, vesilain mukainen suojeltu vesiluontotyyppi: lähde, vaarantunut luontotyyppi: kostea runsasravinteinen lehto. Alue on luontoselvityksessä esitetty merkittäväksi asemakaavaan luo-merkinnällä. (Silvetris 2011)

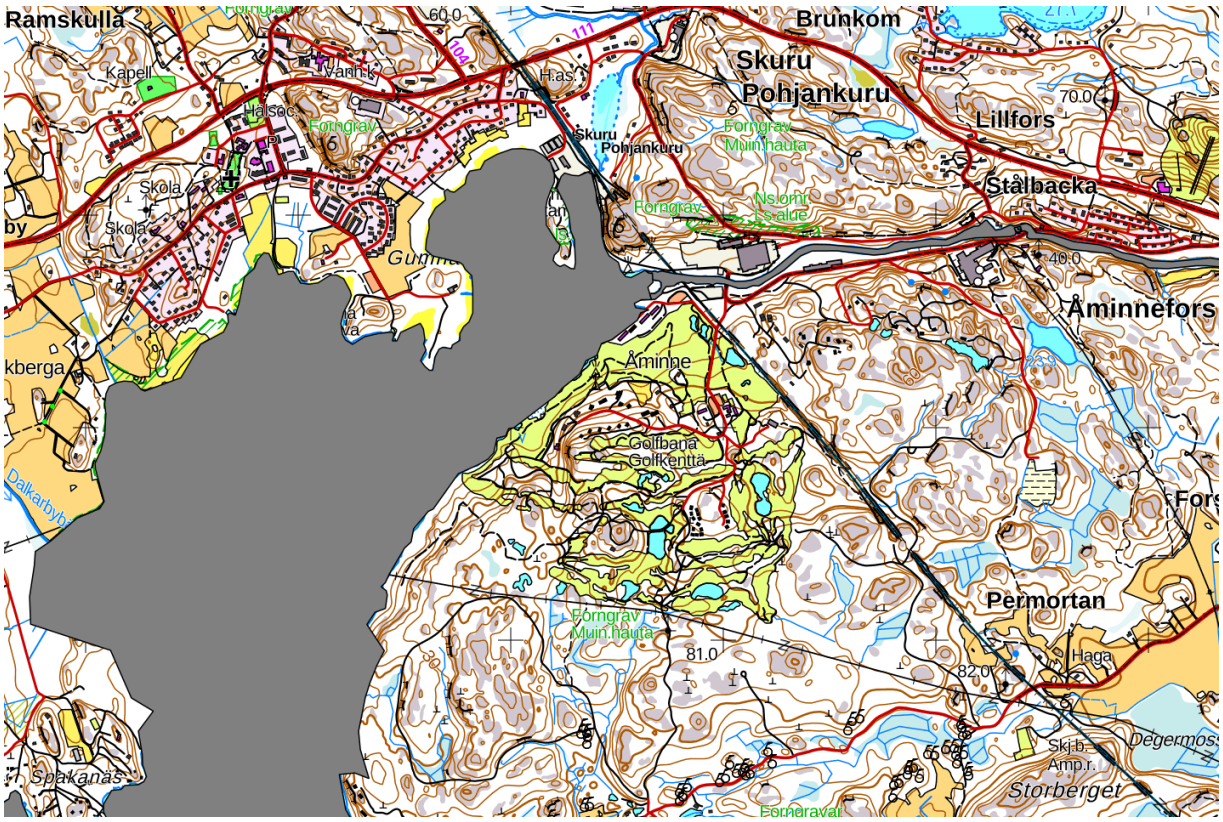
Alueelta on paikannettu pohjanlepakoiden (*Eptesicus nilssonii*) ja isoviiksisieppojen (*Myotis brandtii*) lisääntymisyhdyskunnat. Kaikki Suomen lepakot ovat EU:n luontodirektiivin VI liitteen lajeja, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Pohjanlepakoiden lisääntymispaikka on kartanon päärakennuksen ullakolla, ja ne ruokailevat kartanon päärakennuksen pihapiirissä sekä Golfpuiston lehtipuuvaltaisessa ympäristössä ja niiden välisellä alueella (luokan II lepakkoalue). Tällä alueella on havaittu ruokailevan myös korvayökkö. (Faunatica 2022) Alueen lammet ovat lepakoille tärkeitä ruokailupaikkoja. Isoviiksisieppojen lisääntymispaikka sijaitsee Råbackan vanhassa torpassa, ne ruokailevat rannan lehtipuuvaltaisella vyöhykkeellä. (Faunatica 2022)

Kartanon ympäristössä Fream-kentän pelialueelle sijaitsee edustavia perinnebiotooppiesiintymiä ja äärimmäisen uhanalaista (CR) luontotyyppiä. Alueella esiintyvät lajit mm. kevätkynsimö, hiirenhäntä, huopakeltano, hopeahanhikki, ahosuolaheinä, keltamaksaruoho ja pelto-orvokki. (Faunatica 2012)

Tervaleppälehdossa sijaitsee luonnonvarainen lähde, joka on vesilailla suojeltu vesiluontotyyppi. (Silvestris 2011). Pienvedet kuten lähteet ovat tärkeitä metsäluonnon monimuotoisuudelle.

Kuva 10. ja Kuva 11. Råbackan metsäisellä kallioylängöllä on metsälampia ja kosteikkoja, jossa kasvaa mm. kämmeköitä.

Luonnonsuojelu



Kuva 12. Pohjanpitäjänlahden Natura-alue esitettynä maastokartan päällä harmaalla kentällä. Kartta: Paikkatietoikkuna

Suunnittelualue sivuaa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjälahden merensuojelualueen Natura 2000 -aluetta (SAC/SPA) ja Ramsar-aluetta. Kaava-alueen Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tielinjauksen osuus kulkee Mustionjoen Natura 2000 -alueen (SAC) vierellä, ja ylittää sen Åminneforsin sillan kohdalla. Osa suunnittelualueen rantavyöhykkeestä kuuluu valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan ja arvokkaiden maisemakokonaisuuksien alueeseen. Asemakaava-alue rajoittuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, joka on Uudenmaan tärkein Natura 2000 -projektin murtovesialue. Veden suolapitoisuus muuttuu lahden pohjukasta merelle tultaessa miltei nollasta 0,6 %:iin. Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen muodostamalla Natura-alueella on tavattu mm. Natura-alueiden lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja (kuikka, vesipääsky, räyskä, kalatiira ja lapintiira), harmaahylkeitä sekä mereisiä Natura 2000 -luontotyyppejä: vedenalaiset hiekkasärkät, rannikon laguunit, laajat matalat lahdet, riutat, ulkosaariston luodot ja saaret, kapeat murtovesilahdet.

Valssaamontie kulkee Mustionjoen yli ja tältä osin kaava-alueeseen kuuluu pieni siivu Mustionjoen Natura-aluetta. Ympäristöhallinnon verkkopalvelun (2026) mukaan Mustionjoen Natura-alueeseen kuuluu vain vesialuetta, ja suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Ympäristöhallinnon verkkopalvelussa todetaan, että perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat lähinnä joessa esiintyvät luontodirektiivin lajit, jotka ovat myös kansallisesti uhanalaisia lajeja.

Ympäristöhallinnon Hertta-tietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojelualueita tai suojeluohjelmiin kuuluvia alueita tai kohteita eikä muitakaan suojelua edellyttäviä kohteita. Selvitysalueelta ei havaittu luonnonsuojelulain 80 §:n mukaisia erityissuojeltavia lajeja. EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelemista lajeista (Luonnonsuojelulaki § 78) alueella esiintyy eri lepakkolajeja. Suojelustatuksen ryhmään kuuluvaa liito-oravaa ei alueella ole luontoselvityksissä havaittu.

Pienilmasto

Pohjanpitäjänlahden merenlahti tasoittaa lämpötilavaihteluja suunnittelualueella, mutta voi myös lisätä alueen pienilmaston kosteutta. Golfkenttäalueiden avoimuus ja meren läheisyys aiheuttaa tuulisuutta alueella. Vallitseva tuulensuunta on etelän- ja lännensuuntainen.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Suunnittelualue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, joka on 15 km pitkä ja kapea merenlahti. Makeaa vettä lahteen tuovat Karjaanjoki ja Fiskarsinjoki valuma-alueineen. Lahti kuuluu Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden meren Natura 2000-suojelualueeseen. Kaava-alue sijoittuu kolmelle eri valuma-alueelle, jotka purkavat kaikki Pohjanpitäjälahteen. Pääosin kaava-alueen vedet purkavat länteen maastonmuotojen sekä golfkentän pinnantasausten mukaan. (Kuva 13)

Hulevesiselvityksen (Sitowise Oy, 2024) mukaan alueella esiintyy kovien sateiden aikaan voimakasta pintavaluntaa alueen keskiosan mäkisiltä alueilta kohti rannikkoa. Pintavalunta aiheuttaa eroosiota ja kuljettaa kiintoainetta ja ravinteita purkuvesistöön. Golfkentän viheriöillä on toteutettu imeytysreikiä, joiden avulla valumavesiä imeytetään maaperään. Golfkentän vesienhallinta käsittää nykyisellään lammikoita, joita hyödynnetään kenttien kuivatuksessa sekä kastelussa. Pohjanpitäjänlahden rannan tuntumassa on pitkä lammikko, johon metsäalueiden valumavedet ohjataan. Lammikon ja lahden välissä on noin 10–30 metriä leveä penger, joka tarkoituksena on suodattaa hulevesiä ennen niiden johtumista Pohjanpitäjälahteen. Alueen lammikot ovat osoittautuneet vesilinnuille hyviksi ruokailupaikoiksi (Faunatica 2012), ja ne tulisi pyrkiä pitämään mahdollisimman luonnontilaisina.

Alueen kallioisuuden takia alueella on muutamia purouomia, jotka ovat runsasvetisiä varsinkin keväällä lumien sulaessa. Råbackan alueella, kaava-alueen lounaisosan kallioylängön mäntyvaltaisessa metsässä on soistumia ja metsälampia. Lammet ovat ihmisen tekemiä, todennäköisesti 90-luvulla, mutta ovat olleet ilmeisen pitkään luonnontilassa. Niille on pitkälti kehittynyt mm. luontaisen kaltaista rantakasvillisuutta. Lammikoiden välistä aluetta on käytetty jonkinlaisena (maan)kaatopaikkana. (Faunatica 2022)

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kuva 13. Keltaiset viivat osoittavat alueen valuma-alueet. Benzin kenttäalue sijoittuu pääosin muusta alueesta erilliseen kaakkoisosan valuma-alueeseen. kartta: https://karta.raseborg.fi/

Kuvat 14., Kuva 15., ja Kuva 16 vasemmalta oikealle. Väylien vierellä ja väleissä on vähemmällä hoidolla olevia niittyalueita, joiden kasvilajisto on monilajisempaa kuin nurmialueilla. Kuvassa 14. myös avo-oja, jotka ohjaavat *vedet kentän monista lammista.*

Maa- ja metsätalous

Maatalouden harjoittaminen alueella on päättynyt 1900-luvun jälkipuoliskolla. Pääosin peliväylien väliin sijoittuvat hoidetut metsäalueet eivät ole talousmetsiä. Alue rajoittuu idässä ja etelässä maa- ja metsätalousalueisiin, jotka jatkuvat kaava-alueen puolelle Råbackan rantametsän alueella.

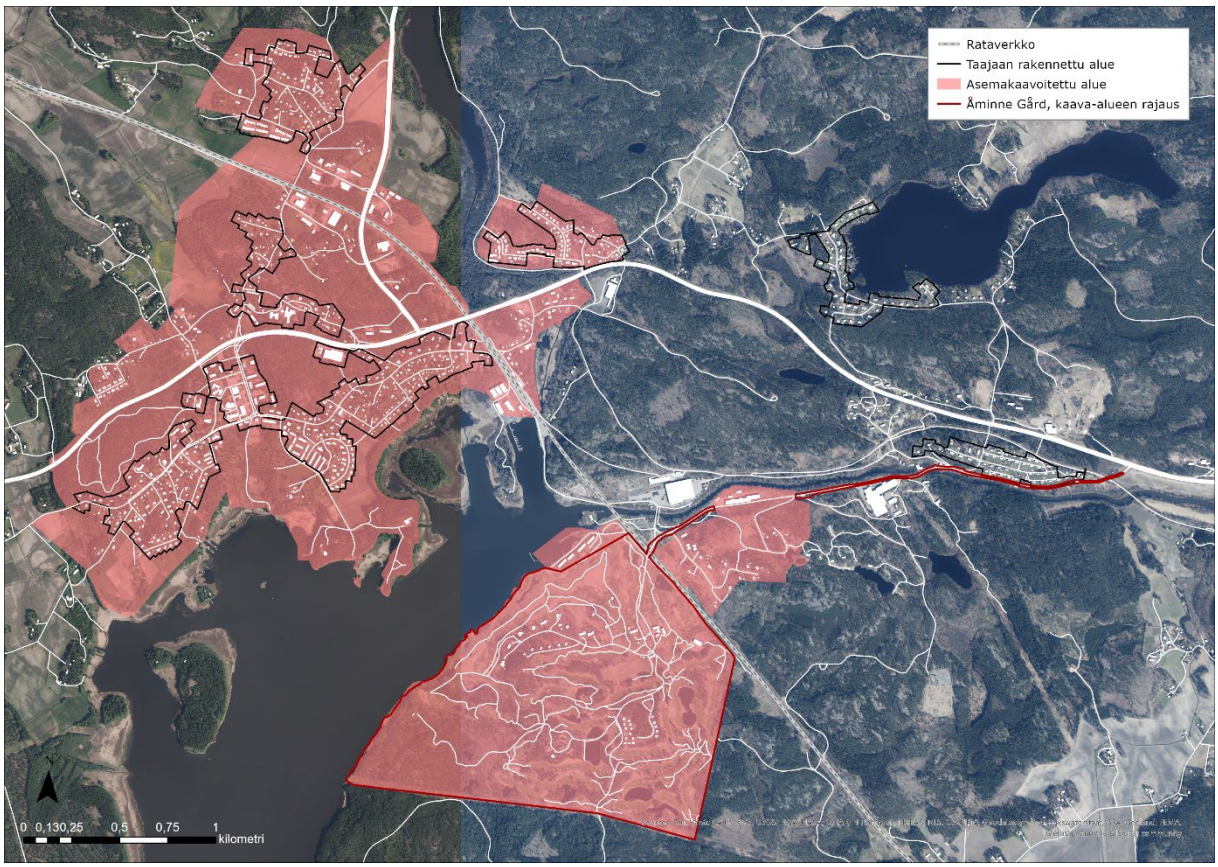
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, Pohjanpitäjänlahden itäpuolella. Lähin taajama on Pohjan kirkonkylä linnuntietä 2 km päässä luoteessa. Pohjassa on noin 5 000 asukasta. Kaava-alue on osa Pohjan taajamaa.

Kaava-alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, pohjoisessa rakennettuihin kiinteistöihin sekä venesatamaan, koillisessa Karjaa-Salo-junarataan ja etelässä Fingrid Oyj:n 110 kV:n kantaverkon voimajohtolinjaan. Kaava-alueen itäosan tielinjaus seuraa Mustionjokea, jonka varrelle sijoittuu tehdastoimintoja sekä Stålbackan asuinalue. Etelässä ja idässä aluetta ympäröivät rakentamattomat talousmetsät.

Kaava-alue on suurimaksi osaksi rakennettua. Alueella sijaitsee Nordcenter golfkeskus kartanomiljöineen sekä vakituista ja vapaa-ajan asumista. Alueen lounaisosassa on rakentamattomia metsäalueita. Kaava-alueen Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tielinjauksen rajaus käsittää tiekunnan hallussa olevan tiealueen sekä siihen liittyvät ojat ja pientareet.



Kuva 17. Alueen yhdyskuntarakenne, Liikenneselvitys Sitowise Oy 2026. Kaava-alue tummanpunaisella rajattuna.

Taajamakuva

Pohjan taajamakuva on pienipiirteistä maalaisympäristöä. Rakennuskanta on suurimmaksi osaksi vanhaa pientalorakentamista. Pohjanpitäjänlahden, Fiskarsinjoen ja Mustionjoen

äärellä sijaitsee teollisuustoimintaa. Kaava-alue sijoittuu Pohjan taajamarakenteen ja Pohjanpitäjänlahden itäpuolelle. Nordcenterin golfkenttäalueet muodostavat taajamakuvassa laajoja aukeita ja näkymiä. Åminnegårdin kartano pihapiireineen muodostaa oman kokonaisuutensa golfkentän keskelle.

Rakentamisen alueet sijoittuvat kaava-alueelle pieninä ryppäinä melko hajanaisesti ja pääosin mäkien lakialueille. Poikkeuksena ovat kaava-alueeseen rajoittuvat rannan rivitaloasunnot, jotka muodostavat tiiviin nauhan vesirajaan.

Kuva 18. Råbackan kallioylängöllä olevan metsälammen taustalla näkyy voimalinjan maisemaan jättämä avoin tila. Kuvan lammessa esiintyy viitasammakkoa.

Asuminen

Alueella sijaitsee noin parikymmentä vakituisen asumisen erillispientaloa sekä lisäksi vapaa-ajan asumista. Kaava-alueen itäpuolella Skogsmarkissa sijaitsee vakituista sekä vapaa-ajan asumista. Alueella on vireillä asemakaava, jonka tavoitteena on laajentaa loma-asuntoaluetta. Noin 1,8 km kaava-alueesta itään sijaitsevat Stålbackan ja Lillforsin asuinalueet.

Kulttuuriympäristö

Åminnen kartano pihapiireineen muodostaa oman kokonaisuutensa golfkentän keskelle. Åminnen kartano sai alkunsa 1570-luvulla kolmesta Åminnen kylän rälssitilasta. Kartano oli vuosisatojen ajan eri sotilassukujen omistuksessa. Kartanon yhteydessä toimivat mm. saha, mylly ja tiilitehdas. Kartano eli loistokkainta aikaansa 1700-luvun loppupuolella ollessaan

Hisingerin suvun omistuksessa. Tältä ajalta on kartanon tallirakennus, jonka julkisivussa on edelleen näkyvissä vuosiluku 1782 sekä nimikirjaimet JBH Johanna Barbara Hisingerin mukaan.

Hisingerin suvulta kartano siirtyi mustiolaiselle ruukkipatruuna Magnus Linderille. Vuonna 1831 Magnus Linderin veli, Carl Anton, sai Åminnen kartanon osana Mustion perintöosuutta. Myöhemmin kartano myytiin notaari Gustav Westmannille, joka teki konkurssin vuonna 1890, jolloin Fiskars Oy osti kartanon pakkohuutokaupasta. Fiskars Oy myi vuonna 1972 Åminnen kartanon Ovako Oy Ab:lle, jolta Pohjan kunnanjohtaja K.E. Lindqvist osti sen perustettavan yhtiön lukuun vuonna 1986 tarkoituksena perustaa alueelle golfkeskus.

Pohjan kunnan Åminnen kartanoa ei ole mainittu arvokkaita kartanoita inventoivissa valtakunnallisissa selvityksissä. Paikallishistorian kannalta kartanoa ympäristöineen kuitenkin pidetään arvokkaana. Kustavilaistyylisen kartanon päärakennuksen lisäksi alueella olevia arvokkaita rakennuksia ovat tallirakennus vuodelta 1782 sekä kartanon pihapiirissä sijaitseva empiretyylinen viljamakasiini sekä vanha maitotalo. (Lähde: Oy Nordgolf Ab:n arkistot)

Rakennuskanta

Kaava-alueelle on muodostunut useita eri aikakausien rakennusryhmiä, jotka hahmottuvat alueella selkeinä kokonaisuuksina. Alueella on ajallinen kerrostuma rakennuksia 1700-luvulta 2020-luvulle. Selkeitä kokonaisuuksia ovat Åminnen kartanon ympäristö 1700–1900-luvuilta, Merituulentien ympäristö 2000-luvulta, Studiomäki 1990–2000-luvuilta sekä uusin Bungalowmäki 2020-luvulta. Lisäksi alueella on yksittäisiä vanhempia rakennuksia, kuten Merituulentien päässä sijaitsevat rakennukset 1940- ja 1950-luvuilta sekä Råbackan torppa, jonka maanomistaja on arvioinut olevan 1850-luvulta.

Kartanon päärakennus, viljamakasiini, talli ja Råbackan torppa ovat asemakaavassa suojeltuja.

Kartanon alue

Nordcenterin keskuksena voidaan pitää Åminnen kartanoa ja ympäröivää kartanopuistoa talousrakennuksineen. Kartanorakennuksen keskiosan alakerta on todennäköisesti 1700-luvun puolivälistä ja keskiosan toinen kerros 1700-luvun lopulta, jolloin kartano sai kustavilaiset piirteensä. Uusklassismia edustavat sivusiivet rakennettiin kartanoon 1800-luvun puolella. Päärakennus on vaalea, luonnonkiviperustainen, arkkitehtuuriltaan symmetrinen, ja siinä on ruutuikkunat, aumakatto sekä pylväsaiheita. Päärakennus sijaitsee mäen laella ja on näkyvin rakennus maisemassa Pohjanpitäjälahdelta katsottuna. Kartanossa toimii tällä hetkellä ravintola.

Kartanon sisäpihan puolella on saapumisrondelli, jonka eteläreunalla sijaitsee empiretyylinen rapattu viljamakasiini 1800-luvulta. Makasiini muistuttaa tyyliltään kartanoa, ja siinä on luonnonkiviperustus, puiset ovet sekä ikkunaluukku. Makasiinirakennus on tapahtumakäytössä.

Kokonaisuuteen kuuluu myös vanha maitotalo ja sen vieressä oleva lato, joiden ikä ei ole tiedossa. Maitotalo ja lato muodostavat parin Åminnen kartanon tien ja Merituulentien risteykseen. Maitotalon julkisivuista on havaittavissa eri aikakausien muutoksia, eikä rakennus ole enää alkuperäisessä asussaan.

Kartanon meren puoleiselle edustalle on rakennettu arviolta 1990-luvulla kartanon arkkitehtuuria imitoiva paviljonkirakennus, joka toimii tapahtumakäytössä. Kartanon ympäristöön on lisäksi rakennettu autotalli 1950-luvulla sekä erilaisia pienikokoisia katosrakenteita ja varastoja.

Alueen arvokkaisiin rakennuksiin kuuluu päärakennuksen ja makasiinin lisäksi kartanon itäpuolella sijaitseva tallirakennus vuodelta 1782. Rakennus näkyy maisemassa alueelle saavuttaessa. Mansardikattoinen talli on rapattu, ja siinä on kellotorni. Rakennuksessa on paljon vanhoja säilyneitä yksityiskohtia, ja se on ulkoisesti hyvässä kunnossa. Vanhaan tallirakennukseen on tehty jatke, joka on silmämääräisesti katsottuna huonossa kunnossa. Jatkeen lisäksi tallirakennuksessa on rapattu lisäsiipi, jonka sokkeli ei ole näkyvissä.

1700-luvun tallirakennuksen viereen on rakennettu 2000-luvun alussa vanhaa tallia imitoiva rakennus, jossa on golfklubin toimintoja (sauna- ja pukuhuonetilat sekä golfsimulaattori). Rakennukset muodostavat parin ja niiden välille muodostuu pihapiiri, joka hahmottuu ympäristössä omana kokonaisuutena. Tallipihan itäpuolelle rinteeseen sijoittuu suuri puinen lato, jonka kunto on heikohko.

Kuva 19. Åminnen kartano sisäpihan puolelta katsottuna.

Kuva 20. Vasemmalla rapattu tallirakennus vuodelta 1782.

Kuva 21. Äminnen kartano golfkentältä päin katsottuna.

Kuva 22. Viljamakasiini kartanon sisäpihalla.

Kuva 23. Kartanon edustalle rakennettu paviljonkirakennus.

Kuva 24. Pitkä lato ja maitotalo muodostavat parin Åminnen kartanon tien varteen. Merituulentie kulkee rakennusten välistä.

Kuva 25. Maitotalon julkisivuja on muokattu paljon vuosien saatossa.

Kuva 26. Kartanon sisäpihaa reunustaa kiviaita.

Kuva 27. Vanha lato Åminnen kartanotien ja Merituulentien risteyksessä.

Kuva 28. Autotalli 1950-luvulta kartanon sisäpihalla mukailee kartanon tyyliä.

Kuva 29. Oikealla 2005 rakennettu golfyhtiön käytössä oleva rakennus, joka muodostaa vastinparin vanhalle tallirakennukselle.

Kuva 30. Tallipihan varastosiipi.

Kuva 31. Tallipihan varastosiiven eteläpäässä on ylikulkusilta.

Kuva 32. Tallipihan takana sijaitseva pitkä lato sijoittuu rinteeseen.

Purolaakso

Åminnen kartanon edustalla alarinteessä sijaitsee Purolaakso, joka on vanhaa kartanon puutarhan aluetta. Alueella sijaitsee kolme sotien jälkeistä puutaloa vuosilta 1946, 1951 ja 1954. Alue on ilmeeltään puutarhamaisen vehreä. Vanhin rakennus vuodelta 1946 on arkkitehtuuriltaan koristeellisin, ja siinä on säilynyt aikakaudelle tyypillisiä yksityiskohtia, kuten sisäänkäynnin vinotuki, päätyparveke sekä pyöreä ikkuna. 1950-luvun rakennusten julkisivuja on uudistettu. Rakennukset ovat ulkoisesti hyvässä kunnossa.

Kuva 33. Rakennus vuodelta 1954. Sisäänkäynti on muutettu sisäpihan puolelle. Rakennuksen kulmassa veranta sekä pyöreä ikkuna.

Kuva 34. Rakennus vuodelta 1951 on Purolaakson rakennuksista pelkistetyin. Yksityiskohtana sisäänvedetty sisäänkäynti.

Kuva 35. Golfkenttien ympäröimä rakennus on vuodelta 1946. Sen puuston reunustama pihapiiri on suljettu ja puutarhamainen keidas golfkentän keskellä.

Merituulentie

Merituulentien ympäristö on rakentunut useammassa vaiheessa. Merituulentien päässä sijaitsee vuosina 1947, 1954 ja 1987 rakennetut erillispientalot. Muu alueen rakennuskanta on pääosin 1990- ja 2000-luvulta. Merituulentien alarinteeseen sijoittuvat rakennukset ovat kooltaan suuria, ja niiltä avautuvat maisemat kohti Pohjanpitäjänlahtea. Rakennukset ovat suoralinjaisia ja horisontaalisia, väritykseltään valkoisia, ja niissä on laajoja lasipintoja meren suuntaan. Monessa rakennuksessa on maisemassa erityisesti erottuva korkea pilariperustus. Osa pihoista on suljettu muureilla.

Merituulentien ylärinteen rakennukset vuosilta 2002–2003 edustavat pienipiirteisempää loma-asumista. Loma-asunnot ovat enimmäkseen harjakattoisia paritaloja, jotka sulautuvat väritykseltään maisemaan. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Lasse Heikkinen.

Kuva 36. Merituulentien 1990-luvulla rakennettu pientalo.

Kuva 37. Merituulentien alarinteen rakennuksissa on erottuva pilariperustus.

Kuva 38. Vuonna 1947 rakennettu asuintalo Merituulentien päässä.

Kuva 39. Merituulentien ylärinteen paritaloja 2000-luvun alusta.

Studiomäki

Studiomäki on rakentunut vuosituhannen taitteessa 1990- ja 2000-luvuilla. Alueen rakennukset edustavat aikakaudelle tyypillistä arkkitehtuuria. Rakennukset ovat väritykseltään kirkkaita tai vaaleita, ja julkisivuissa on käytetty paljon koristeellisia elementtejä. Alueen rakennukset on sommiteltu kylämäisesti Studiomäen länsipuolella. Itäpuolella paritalot reunustavat kaarevaa katulinjausta. Terasse-talot on suunnitellut ERAT-arkkitehdit.

Kuva 40. Studiomäen 1990–2000-luvulta olevaa rakennuskantaa, joka on osoitettu loma-asumiseen.

Kuva 41. Studiomäen itäpuolen paritalot 2000-luvulta.

Bungalowmäki

Bungalowmäki on kaava-alueen viimeisimpänä rakentunut alue. Alueelle on laadittu vuonna 2008 hyväksytty asemakaavan muutos, jolla loma-asuntojen alue muutettiin erillispientalojen alueeksi. Alueelle on rakennettu erillispientaloja 2020-luvulla. Rakennukset edustavat modernia arkkitehtuuria ja ovat ulkoasultaan vaihtelevia. Rakennusten julkisivut ovat massiivihirttä tai muuten puuvuorattuja, ja katot harja- ja aumakattoja. Rakennuskannan väritys vaihtelee maanläheisestä värityksestä käsittelemättömään puuhun. Rakennukset on sovitettu olevaan ympäristöön, ja ne maastoutuvat maisemaan säilytetyn luonnon ja puuston ansiosta.

Kuva 42. Bungalowmäki maastoutuu ympäristöön.

Kuva 43. Uudempaa Bungalowmäen rakennuskantaa, joka on sovitettu maastollisesti hankalampaan ympäristöön ympäröivään luontoon sovittaen.

Råbacka

Råbackan alueella sijaitsee vanha torppa, joka on maanomistajan arvioiden mukaan 1850-luvulta. Torppa on luonnonkiviperusteinen punamultainen hirsirakennus, joka on ulkoisesti hyvässä kunnossa. Torpan ikkunoita peittää puiset ikkunaluukut. Rakennuksen vesikatto on uusittu ja kantavia rakenteita huollettu 2010-luvulla.

Kuva 44. Torpan vesikatto on uusittu.

Kuva 45. Torpan päätyseinän laudoitusta on korjattu tarpeellisilta osin.

Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee Nordcenter Golf & Country Clubin golfkenttätoiminnot sekä niihin liittyviä harrastus-, majoitus- ja ravintolapalveluita.

Nordcenter Golfmarinan ja Åminnefors Motorbåtsklubbin pienvenesatamat sijaitsevat kaava-alueen pohjoispuolella. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Pohjan taajamassa noin 7 km ajomatkan päässä kaava-alueelta. Lähimmät koulut ovat suomen- ja ruotsinkieliset koulut ja päiväkodit Pohjan kirkonkylällä noin 7 km päässä. Karjaan keskustan palvelut ovat noin 9 km päässä.

Kuva 46 Kartanon päärakennus pohjoisesta golfväylän suunnasta kuvattuna.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitseva Oy Nordgolf Ab on alueen suurin työnantaja, jonka työvoimantarve painottuu kesäaikaan. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee yritystoimintaa, mm. pienteollisuutta sekä Pohjankurun telakka, Celsa Steel Service Oy ja Lesjöfors.

Åminnen kartanomiljöön ja golftoimintojen myötä kaava-alueella on vahvaa matkailupotentiaalia. Kartanoalue on osa Raaseporin kulttuurihistoriallisesti merkittävien matkailukohteiden keskittymää, johon kuuluvat mm. Fiskarsin ja Billnäsin ruukit.

Virkistys

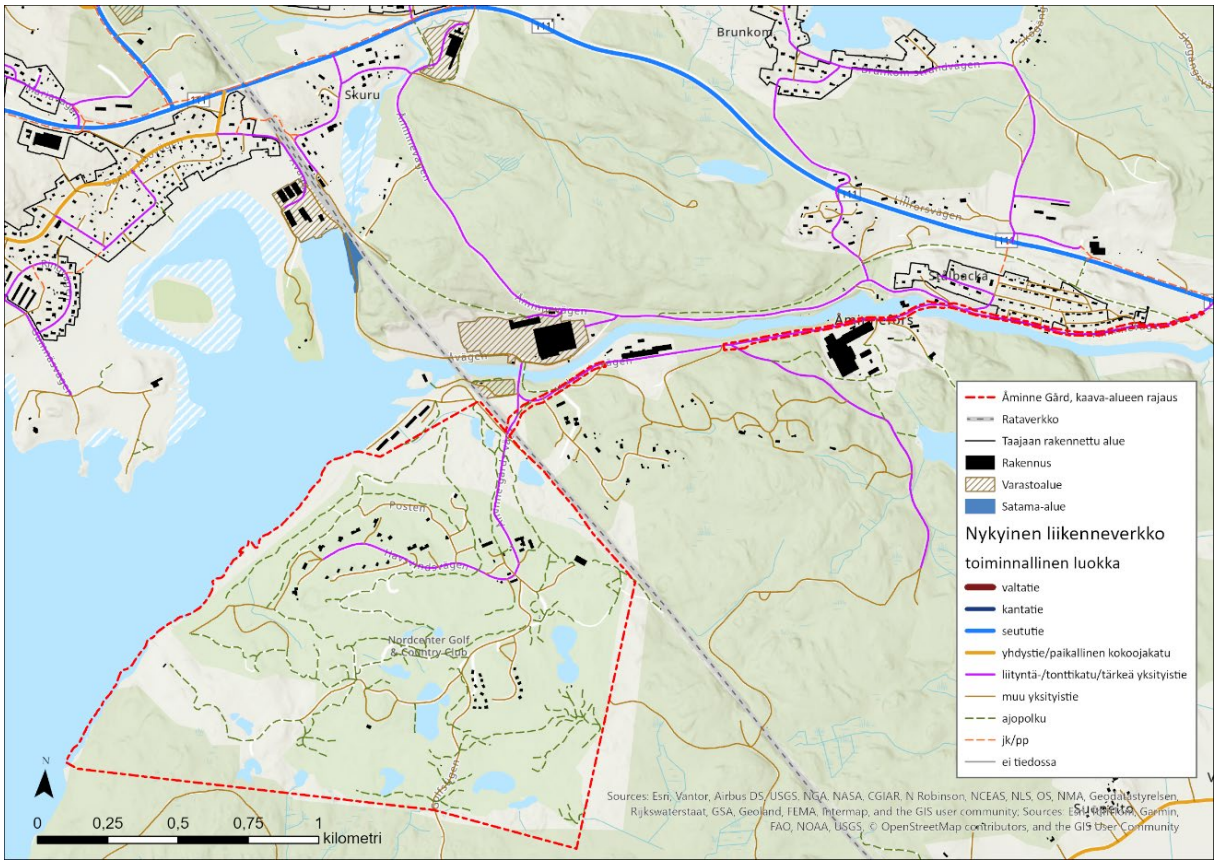
Virkistyksellinen pääpaino alueella on golfissa. Kahden täysimittaisen 18-reiän golfkentän alueella on peliväyliä, viheriöitä ja tiialueita. Golfalueet sisältävät lisäksi maisemoituja metsiköitä, kenttien kasteluun käytettäviä lampia, hiekkaesteitä sekä erilaisia rakenteita kuten muuriaiheilla tuettuja maavalleja. Lisäksi alueella on harjoitusalueita. Golfkentän alueella tulee noudattaa golfyhtiön pelisääntöjä ja kulku on rajoitettua. Alueelle on ulkopuolisilta pääsy kielletty.

Kaava-alueen ulkopuolella Mustionjoen suussa, sijaitsee kaksi pienvenesatamaa huoltorakennuksineen. Kartanon ympäristössä sijaitsee kaksi tennis- ja padel-kenttää. Vanhan tallirakennuksen viereisessä piharakennuksessa ovat kuntosali ja saunat.

Liikenne

Kulku kaavoitettavalle alueelle tapahtuu koillisesta Turuntieltä, joka on maantie numero 111 (alueellinen pääkatu), joko Åminnentietä, Åminneforsin teollisuusalueen halki tai Valssaamontietä (yksityinen tonttikatu), ja edelleen Åminnen kartanon tietä pitkin (yksityinen tonttikatu). Mustionjoen pohjoispuolella kulkevaa vanhaa maantietä (Kuninkaantie,

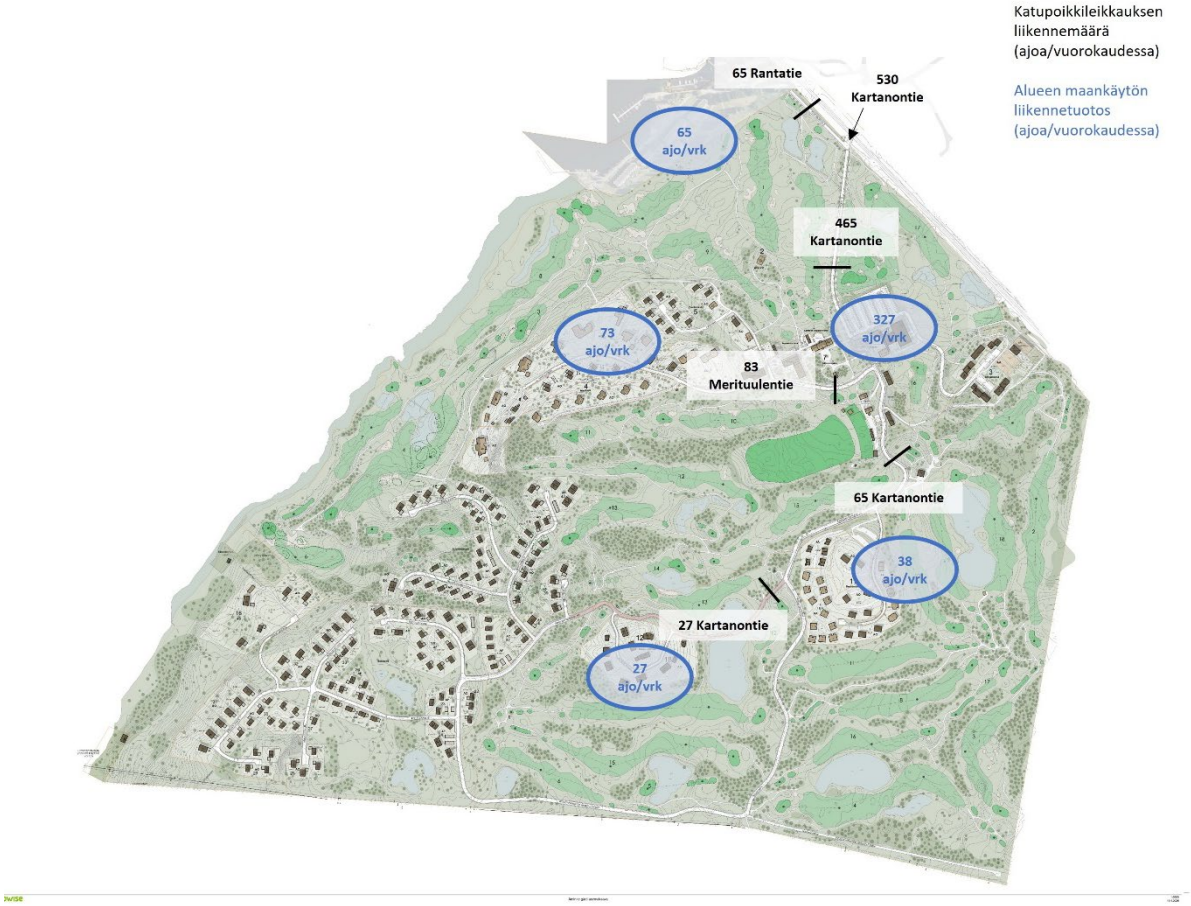
yksityistie) voidaan myös käyttää alueelle pohjoisesta tultaessa. Etelästä Sjösängin suunnalta alueelle johtavalle tieyhteydelle on asetettu kielto ajaa moottoriajoneuvolla (muu yksityistie). Kaava-alueelle ei ole tällä hetkellä kaupungin omistuksessa olevaa katuyhteyttä.



Kuva 47. Kaavioissa on esitetty kaava-alueen ja ympäröivän alueen katuhierarkia.

Alueen nykytilan liikenne koostuu pääasiassa golfkeskuksen kävijöistä ja huoltoliikenteestä sekä alueella olevien loma-asuntojen liikenteestä. Kaava-alueen kautta on kulku myös olemassa olevalle Golfmarinan ja Golfstrandin rivitalojen alueelle, joka ei kuulu kaava-alueelle, mutta jonka liikennetuotos on huomioitu alueen liikenneverkon kuormitusta arvioitaessa. Alueen toimintojen luonteen takia liikenne painottuu nykytilassa kesäkaudelle.

Nykytilan liikennemääriä on arvioitu alueen maankäyttötietojen perusteella soveltaen Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (SY, 2008) -ohjeen toimintokohtaisia tuotoskertoimia. Arvion mukaan alueen nykyiset toiminnot synnyttävät kesäkaudella hieman yli 500 ajoneuvon vuorokausiliikennemäärän. Liikenteestä valtaosa suuntautuu golfkeskuksen pysäköintialueelle. Muualle alueelle on arveltu suuntautuvan noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 48. Alueen nykyiset liikennemäärät. Alueen liikennetuotos kartanon alueella 327, Merituulentiellä 73, Studiomäellä 38 ja Bungalowmellä 27 ajoa per vuorokausi. Taustalla asemakaavan viitesuunnitelma. (Liikenneselvitys, Sitowise Oy, 2026)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman alueeseen sekä Suomen teollisuushistorian ydinalueeseen. Sen maisema-alueella on monipuolisesti useiden aikakausien kulttuurikerrostumia, ja Pohjanpitäjänlahti, johon kaava-alue rajautuu, on vanha merenkulkureitti, jonka pohjukka on ollut merkittävä liikenteen solmukohta. Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueelta on tunnistettu kuusi kiinteää muinaisjäännöstä ja yksi muu kulttuuriperintökohde.

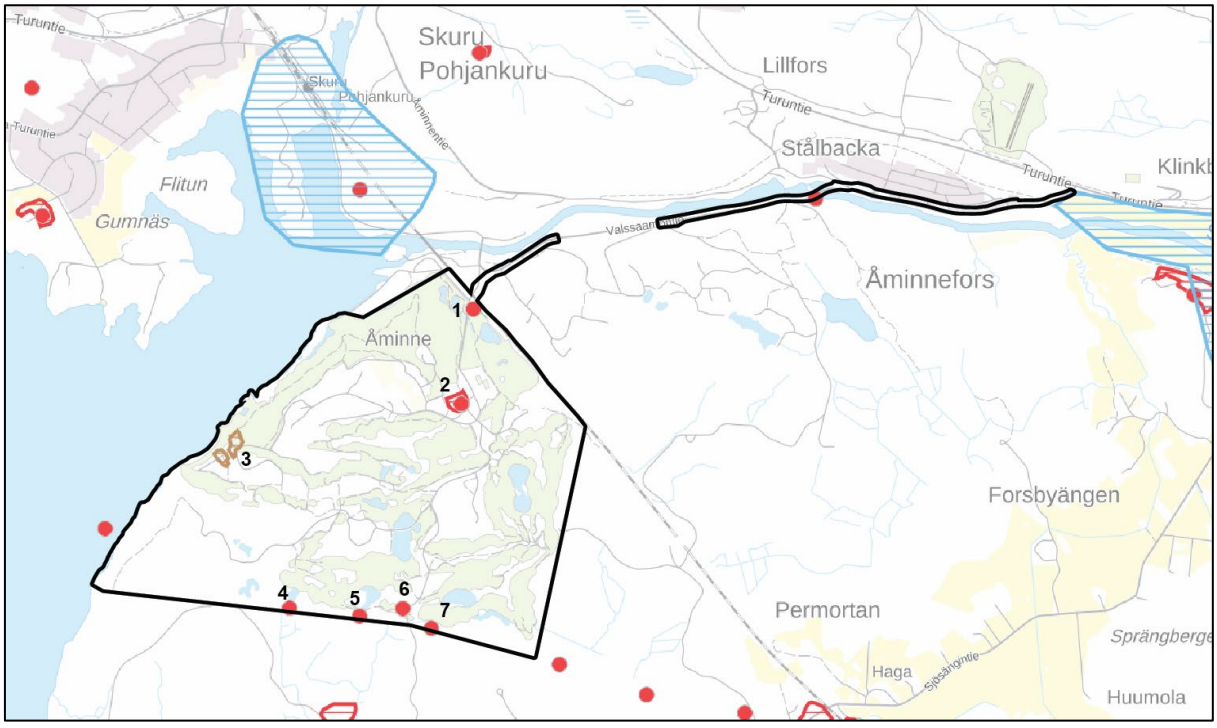
Kaava-alueella suoritettiin tarkennusinventointi Estbölen kylän ja Åminnen torpan kohteille (Maanala Oy 2024, FM Johanna Rahtola ja FM Jerry Möller).

Åminnen torpan paikka on autioitunut vuonna 1781 kartan laatimiseen mennessä. Inventoinnissa torpan paikalla havaittiin rakennuksen perustusta tai mahdollisesti purkukerrosta. Kohde todettiin inventoinnin jälkeen muinaisjäännökseksi.

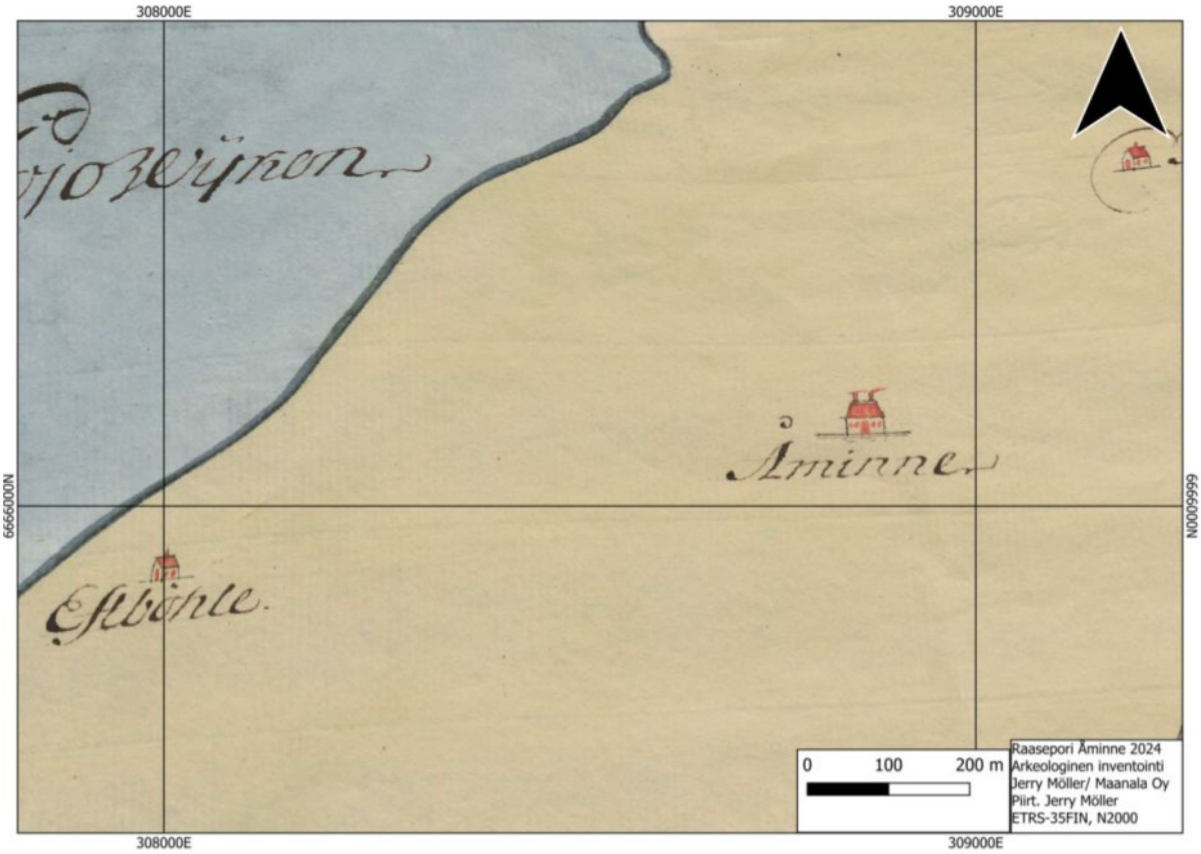
Estbölen keskiaikaisella kylänpaikalla asutus on jatkunut 1990-luvulle asti. Maastossa kylätontin itäisellä puoliskolla havaittiin kiven- ja tiilensekainen maakasa sekä rakennuksen kivi- ja betoniperustuksen jäännökset. Muu osa kohteesta sijoittuu golfväylän alle ja on mahdollisesti tuhoutunut. Itäosan säilyneisyyden selvittäminen vaatisi tarkempia, mielellään koneavusteisia koekaivauksia.

Taulukko 1. Museoviraston rekisterissä (Museovirasto 2026) olevat kiinteät muinaisjäännökset ja muu kulttuuriperintökohteet kaava-alueella.

Nro	Nimi	MJ-tunnus	Mj-Laji	Tyyppi	Tyypin tarkenne	Ajoitus
1	Åminne Torppa	1000048513	kiinteä muinaisjäännös	asuinpaikat	torpat	historiallinen, ei määritelty
2	Åminne	1000008580	kiinteä muinaisjäännös	asuinpaikat	kartanot	historiallinen, ei määritelty
3	Estböle	1000021824	muu kulttuuriperintökohde	asuinpaikat	kyläpaikat	historiallinen ei määritelty
4	Nordgolf 1	1000045838	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	rajamerkki	historiallinen ei määritelty
5	Nordgolf 2	1000045840	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	rajamerkki	historiallinen ei määritelty
6	Stormossen	606010039	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	röykkiöt	rautakautinen, ei määritelty
7	Nordgolf 3	1000045842	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	rajamerkki	historiallinen ei määritelty



Kuva 49. Alueen muinaisjäännösten sijainti punaisina pisteinä. Muu kulttuuriperintökohde ruskealla. Kaava-alueen pohjoispuolella Pohjankurun rautatieaseman ja sataman RKY-alue ja itäpuolella Pohjan ruukkiympäristöjen RKY-alue.



Kuva 50. Ote vuoden 1754 kartasta, jossa näkyy Estbölen kylänpaikka, Åminnen kartano sekä oikeassa yläkulmassa Åminnen torppa. (Fattenborg, Hans 1754. Geometrisk Afritning öfver Skogs Rå Lininerna och omkring Åminne Säteriets Ägör i Nyland Rasborgs Västra Härah och Pojo Sochen, Kansallisarkisto)

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Vesi- ja viemäriputkistot sekä Fortum Oyj:n sähkölinja ja Karjaan Puhelimen teleputkitukset on jo vedetty suunnittelualueelle asti.

Raaseporin Veden vesi- ja viemärilinjat kulkevat Mustionjoen etelärantaa. Muut suunnittelualueen rakennukset kuuluvat Nordcenterin omaan vesihuoltojärjestelmään.

Alueen kunnallistekniikan nykytilaa on selvitetty. Vuonna 2019 selvityksessä tiestön, vesihuoltoverkoston, valaistuksen ja tietoliikenteen osalta havaittiin vesihuoltoverkostossa vuotovesiä (Sitowise 2019). Asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitettiin Nordcenterin nykyisen vesihuoltoverkoston hyödynnettävyyttä vesihuollon järjestämisessä golfyhtiön uudelle rakennuskannalle (AFRY Finland Oy 2024). Selvityksessä todettiin käytännössä lähes koko nykyisen vesihuoltoverkoston olevan saneeraustarpeessa ja elinkaarensa päässä. Koska merkittävä osa verkostosta on painunut ja sijaitsee kunnossapidon kannalta hankalassa paikassa, nähtiin verkoston uudelleen rakentaminen tarpeelliseksi. Kunnallistekninen suunnittelu Åminnen kartanon tien ja Rantabulevardin osalta aloitettiin 2024.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Kaava-alue rajoittuu lännessä Pohjanpitäjänlahden Natura 2000-alueeseen ja pohjoisessa Mustionjoen Natura 2000-alueeseen, ylittäen sen Åminneforsin kohdalla.

Alueen koillisreunassa kulkeva Karjaa-Salo-junarata aiheuttaa kaava-alueen pohjoisosaan melua ja tärinää.

Alueen eteläreunassa kulkeva 110 kV:n voimalinja suoja-alueineen rajoittaa kaava-alueen eteläosan maankäyttöä ja rakentamista ja muodostaa laajan puustottoman alueen metsä- ja golfalueiden rinnalle.

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Suomen teollisuushistorian ydinalueeseen. Alueella tai sen läheisyydessä, on tiettävästi sijainnut saha- ja tiilitehdastoimintaa, mutta niiden tarkka sijainti ei ole tiedossa. Sen sijaan kartanon alueella on harjoitettu maataloutta. Pilaantuneiden maa-alueiden esiintyminen merkittävissä määrin ei ole alueen tunnettu käyttöhistoria huomioiden todennäköistä.

Sosiaalinen ympäristö
Kaava-alueella ja sen ympäristössä asuu jonkin verran sekä vakituisia että loma-asukkaita. Kaava-alueen itäpuolella Skogsmarkissa sijaitsee vakituista sekä vapaa-ajan asumista. Alueella on vireillä asemakaava, jonka tavoitteena on laajentaa loma-asuntoaluetta. Noin 1,8 km kaava-alueesta itään sijaitsevat Stålbackan ja Lillforsin asuinalueet.
Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse julkisia palveluita, kuten päiväkoteja tai kouluja, jotka edistäisivät lapsiperheiden asumista alueella. Alueen palvelut ovat kehittyneet golfkenttätoimintojen ehdoilla.

3.1.3 Maanomistus

Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat osa alueidenkäyttölain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

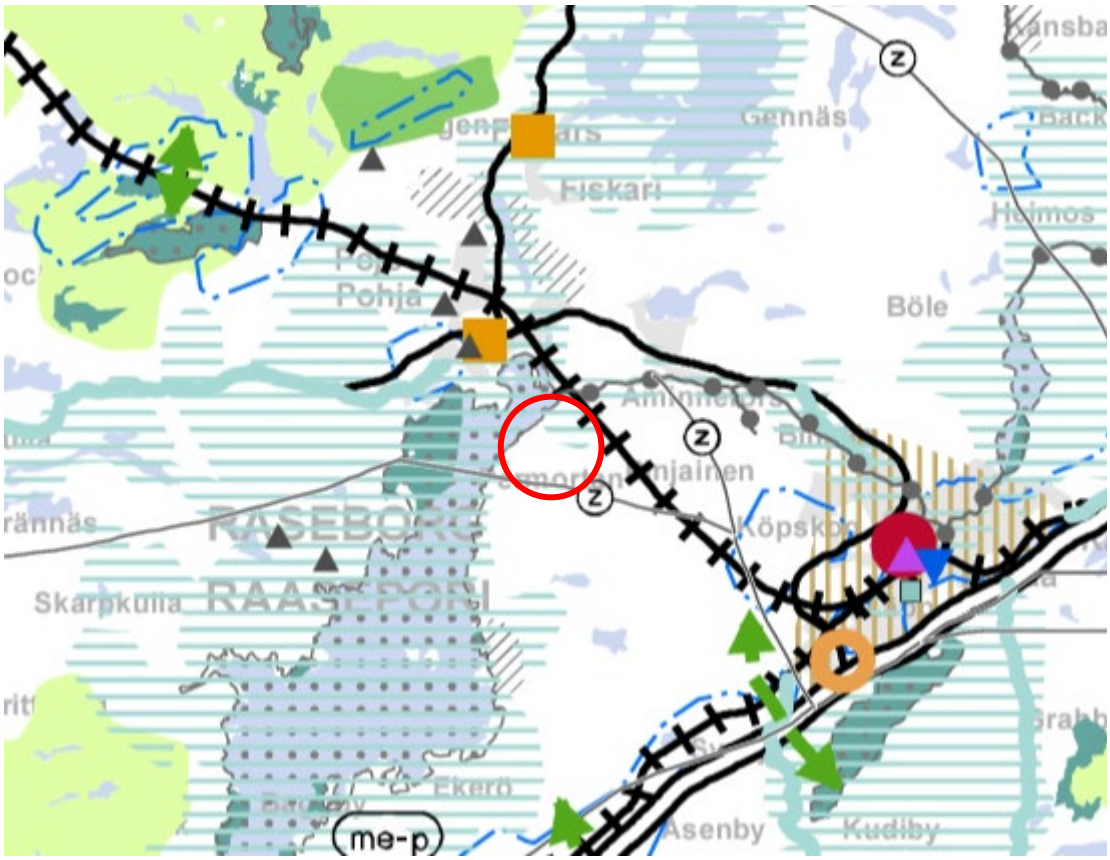
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja

palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Raaseporissa on voimassa 25.8.2020 hyväksytty ja 13.3.2023 lainvoiman saanut Uusimaa-kaava 2050, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Suunnittelualueelle kohdistuu vaihemaakuntakaavassa seuraava merkintä:
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.
Merkintä kuvaa Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemien kohdetta.

Lisäksi kaava-aluetta sivuavat Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alue, pääradan merkintä, Karjaa-Kemiö 110 kV ja Karjaa-Åminnefors 110 kV voimajohtomerkinnät sekä Mustionjoen Natura 2000-alueen merkintä.Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 51. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

Yleiskaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa kolme osayleiskaavaa: Pohjanpitäjälahden osayleiskaava (1993), ja Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tielinjauksen osuudella Åminneforsin osayleiskaava (2001) sekä Mustionjoen osayleiskaava (2005).

Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava on vahvistettu Pohjan kunnanvaltuustossa 8.6.1992 ja saanut lainvoiman vuonna 1993. Yleiskaava-alue rajautuu koillisessa Mustionjoen osayleiskaavaan ja Skogsmarkin osayleiskaavaan. Pohjanpitäjälahden osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, mutta sen katsotaan olevan vanhentunut.

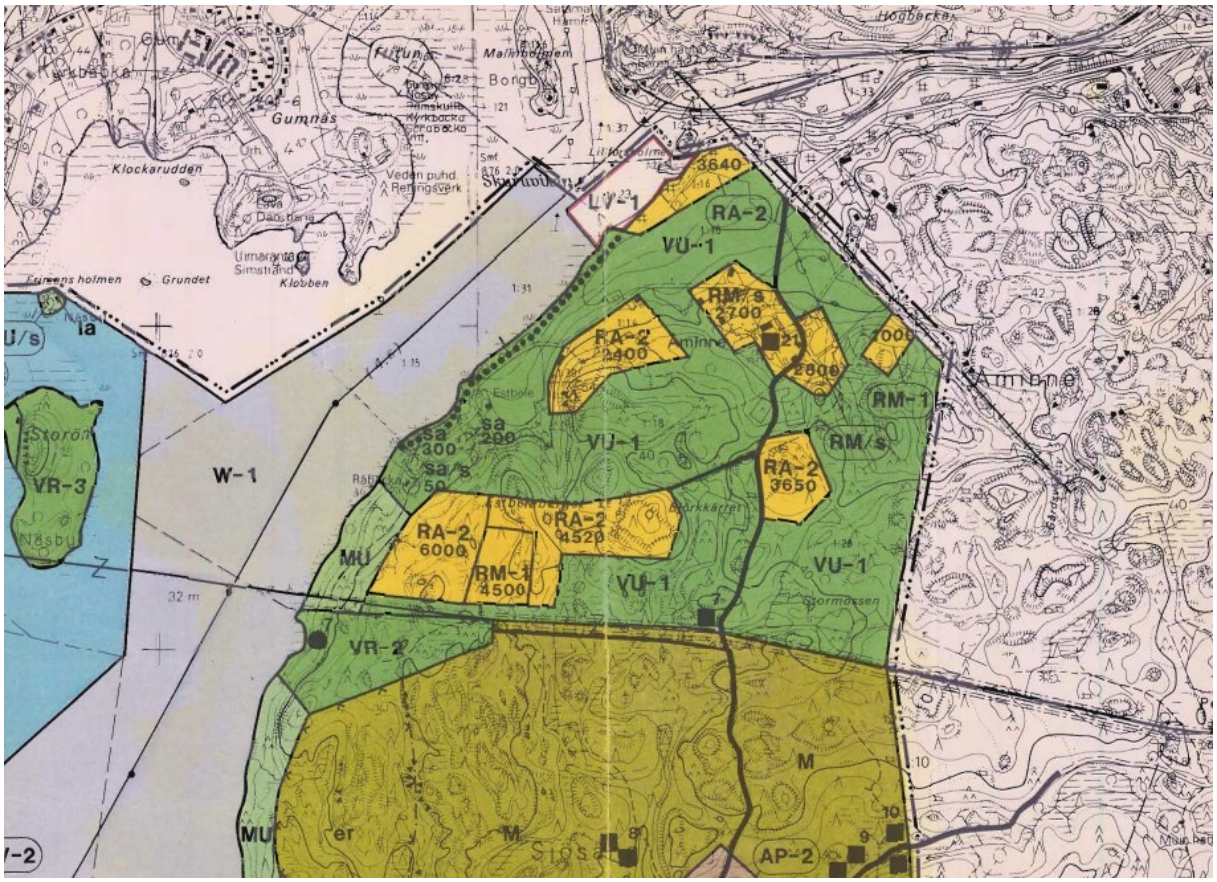
Kaavassa alueelle on osoitettu erillisten tai kytkettyjen loma-asuntojen alueita (RA-2), matkailu- ja virkistyspalvelujen alueita (RM-1), matkailupalvelujen aluetta, jolla ympäristö säilytetään (RM/s), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MU) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-1). Nordcenterin asemakaava-alueen pohjoispuolella on loma-asuntojen alue (RA-2) sekä vesiliikenteen alue (LV-1) venevalkamaa, venesatamaa ja vesiliikenteen tarvitsemia palveluja varten.

Raasepori laatii parhaillaan koko kaupungin kattavaa yleiskaavaa. Kaupungin mukaa yleiskaava ohjaa Raaseporin strategista maankäyttöä ja toimii oikeudellisena sopimuksena kaupungin, asukkaiden, yritysten ja maanomistajien välillä siitä, miten kaupunkia kehitetään tulevaisuudessa. Työ käynnistyi kaupungin mukaan vuonna 2021 yhteisen, laajasti pohjustetun tulevaisuusvision luomisella. Prosessi johti siihen, että Raaseporin maankäytön kehittämiskuva hyväksyttiin valtuustossa keväällä 2024. Myös tuleva yleiskaava perustuu tähän kehittämiskuvaan. Yleiskaavan aikataulun mukaan (Raasepori 2025) luonnos menee nähtäville keväällä 2026, ehdotus keväällä 2028 ja hyväksyminen sijoittuu aikataulun mukaan kevääseen 2029.

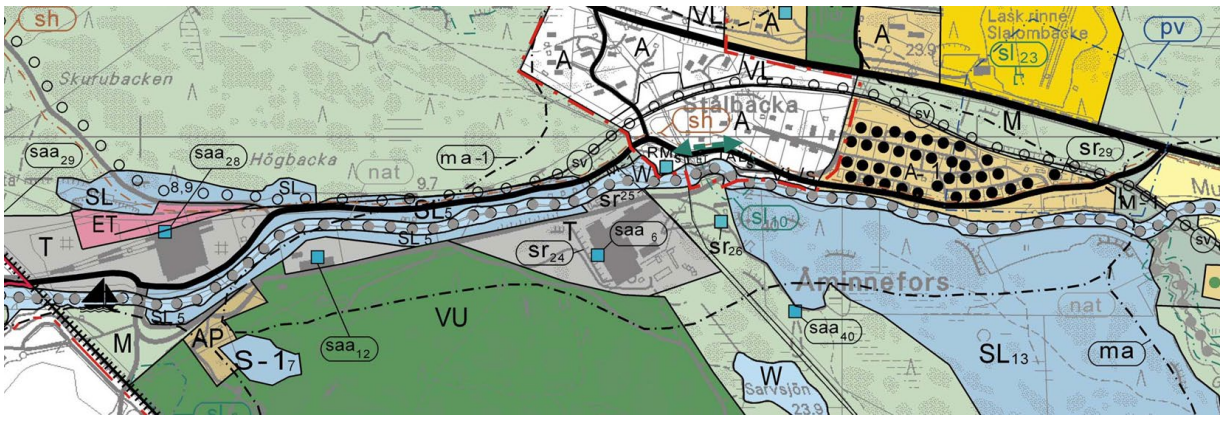
Alueella on kaksi kaavan osoittamaa muinaismuistokohdetta. Rantaan on osoitettu alueen osa, jossa peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä, joka ei hidasta valumista vesistöön, ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rannassa on myös kolme saunan rakennuspaikkaa. Yleiskaava määrää vesistöjen ja vesiuomien varteen muodostettavaksi riittävän laajat suojavyöhykkeet, jotta voitaisiin tehokkaasti vähentää valumavesien haitallista vaikutusta Pohjanpitäjänlahden veden tilaan.

Suurin osa rautatien itäpuolisesta Åminnen kartanon tien, Valssaamontien ja Åminnentien osuudesta kuuluu Mustionjoen osayleiskaavaan, joka on Pohjan kunnanvaltuuston 12.12.2005 hyväksymä ja saanut lainvoiman 10.2.2006. Osayleiskaavassa Valssaamontien ympäristöön on osoitettu useita eri käyttötarkoituksia. Tielinjaus kulkee maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M, M-1), pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) ja maaseutumaisen asuinalueen rantavyöhykkeellä (A-1), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU), teollisuus- ja varastoalueen (T) ja suojelualueen (SL) läpi. Valssaamontie ylittää Mustionjoen Natura 2000 alueen. Åminnentien osuus (Vanha kuninkaantie) on osoitettu historiallinen tie -merkinnällä (sh). Åminnentien itäpuolinen osuus sijoittuu yleiskaavan mukaan pohjavesialueelle, mutta Raaseporin kaupungilta saadun ajantasaisen tiedon mukaan kohde ei tosiasiassa kuulu pohjavesialueeseen.

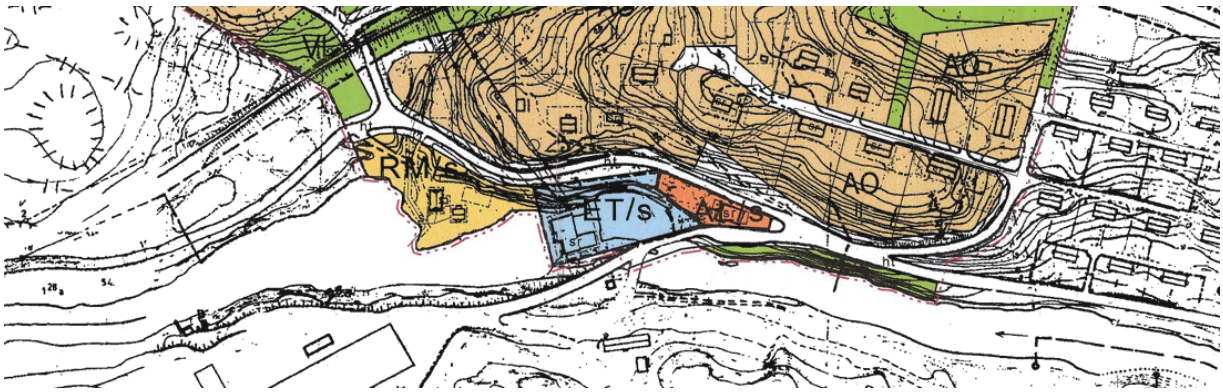
Åminneforsin osayleiskaavassa (hyväksytty Pohjan kunnanvaltuustossa 2.4.2001) Valssamontien ympäristöön on osoitettu ympäristöltään säilytettävän Åminneforsin vesivoimalaitoksen alue (ET/s) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Åminnentien osuus (Vanha kuninkaantie) on osoitettu historiallinen tie -merkinnällä (hs).



Kuva 52. Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta (hyv. 1992).



Kuva 53. Ote Mustionjoen osayleiskaavasta (2005).



Kuva 54. Ote Åminneforsin osayleiskaavasta (2001).

Raaseporin yleiskaava 2030

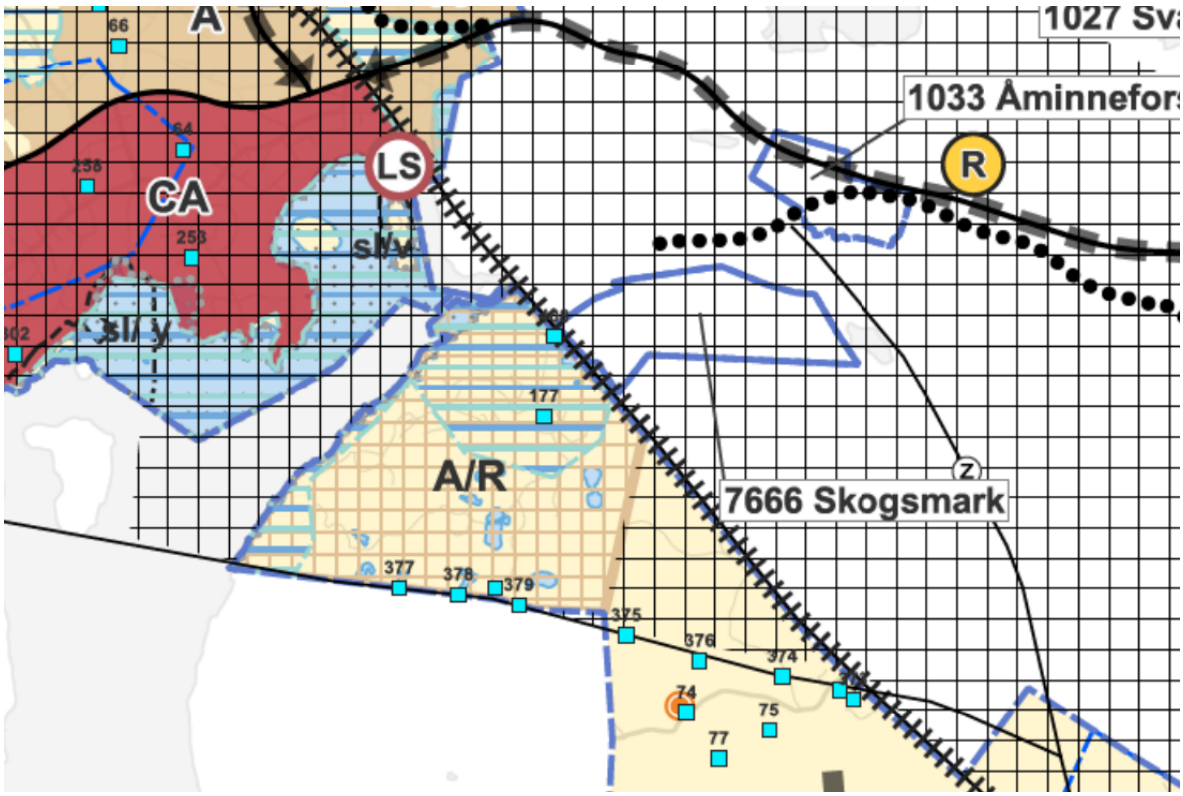
Raaseporin kaupungin kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää koko kaupungin kattavan yleiskaavan laatimisen sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 20.11.2024 § 178. Yleiskaavatyön vireilletulosta kuulutettiin 10.1.2025.

Kaupunginvaltuuston 26.2.2024 hyväksymä Maankäytön kehityskuva 2050 toimii yleiskaavan pohjana. Yleiskaavan tavoitteena on siirtää hyväksytyn kehityskuvan selkeät maankäytön periaatteet oikeusvaikutteiseksi kaavaksi, joka ohjaa kaupungin pitkän aikavälin kehitystä. Kaavan tulee luoda edellytykset kestävälle kehitykselle kaupungin strategian mukaisesti, mukaan lukien tavoite hiilineutraaliudesta vuoteen 2030 mennessä. Samalla yleiskaavan tulee osoittaa taajamien kasvualueet ja kehityssuunnat sekä edistää olemassa olevan rakennuskannan tehokasta hyödyntämistä ensisijaisesti jo rakennetun infrastruktuurin yhteydessä. Tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa, luoda edellytyksiä monipuoliselle asumiselle ja mahdollistaa matkailun kehittäminen.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.5.2026 kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ajalle 25.5.–31.8.2026. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kehitettävä asuntovaltainen matkailualue-merkinnällä. Alue kehitetään asumisen ja matkailun alueena, jossa asuminen ja vapaa-ajan asuminen yhteensovitetaan soveltuvien matkailutoimintojen ja -palveluiden kanssa, paikalliset luonto- ja maisemaolosuhteet huomioiden. Rakentaminen tulee perustua asemakaavaan, joissa sosiaaliset, toiminnalliset ja liikenteelliset edellytykset on arvioitu ja huomioitu. Alueidenkäyttölain § 91 nojaten alueen kadunpitovelvollisuus sekä katujen ja yleisten alueiden toteuttamisvastuu on kiinteistönomistajilla ja -haltijoilla, eikä kaupungilla. Rakennuspaikat tulee liittää yhteiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Alueen pohjoisosaan Åminnen kartanon ympäristöön sekä länsireunaan ja Råbackan alueelle on osoitettu arvokas kulttuuri- ja maisema-alue. Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta arvokas alue, jonka käytössä ja suunnittelussa on varmistettava, että alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Alueella voi sijoittua haja-asutusluontoista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön mukaan.

Suunnittelualueen koillisreunaa sivuaa rautatie. Suunnittelualueelle on osoitettu kuusi muinaisjäännöstä. Suunnittelualueen Åminnentie-Valssaamontie-Åminnen kartanon tien tielinjaus on osoitettu yleiskaavassa kehittämisvyöhykkeeksi, joka tukeutuu raide- ja tieliikenteen pääväyliin ja jolle maankäyttöä tehostava rakentaminen ja muuttuvat maankäyttötarpeet ensisijaisesti ohjataan.



Kuva 55. Ote Raaseporin yleiskaava 2030 luonnoksesta (kh 11.5.2026).

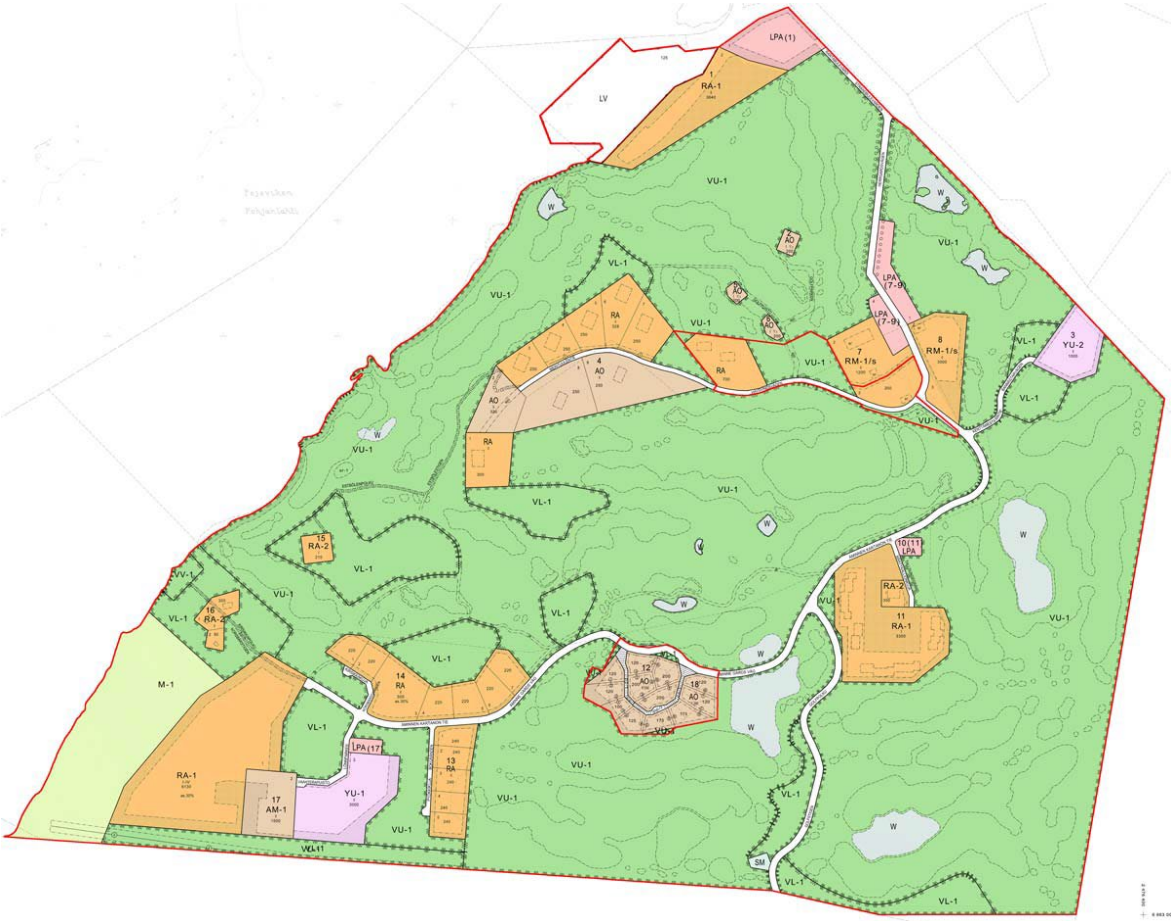
Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa ja rakennuskaava:

- Asemakaava nro 345-100, lainvoimainen 28.05.2009
- Asemakaava nro 344-100, lainvoimainen 5.12.2004 sekä
- Rakennuskaava nro 335-100, lainvoimainen 29.01,1993

Asemakaavoissa golfkentät suojavyöhykkeineen on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi ja metsäsaarekkeet virkistysalueiksi (VU-1 ja VL-1). Vapaa-ajan asuntojen alueet on merkitty loma-asuntojen korttelialueiksi ja erillispientaloalueiksi. Lisäksi alueen lounaisosassa on loma-asuntojen korttelialueita (RA ja RA-1), joiden osalta on erillisin kaavamerkinnöin mahdollistettu 30 % niille sallitusta kerrosalasta käytettäväksi asuinhuoneistoja varten. Kartano on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi alueella on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueita.

Kaavat ovat monin osin vanhentuneet. Uusille asuintonteille on kysyntää ja alueen palveluiden kehittämiselle on tarvetta. Rakentamattomien tonttien osalta rakentamiskelpoisuudet on arvioitava uudelleen.



Kuva 56. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

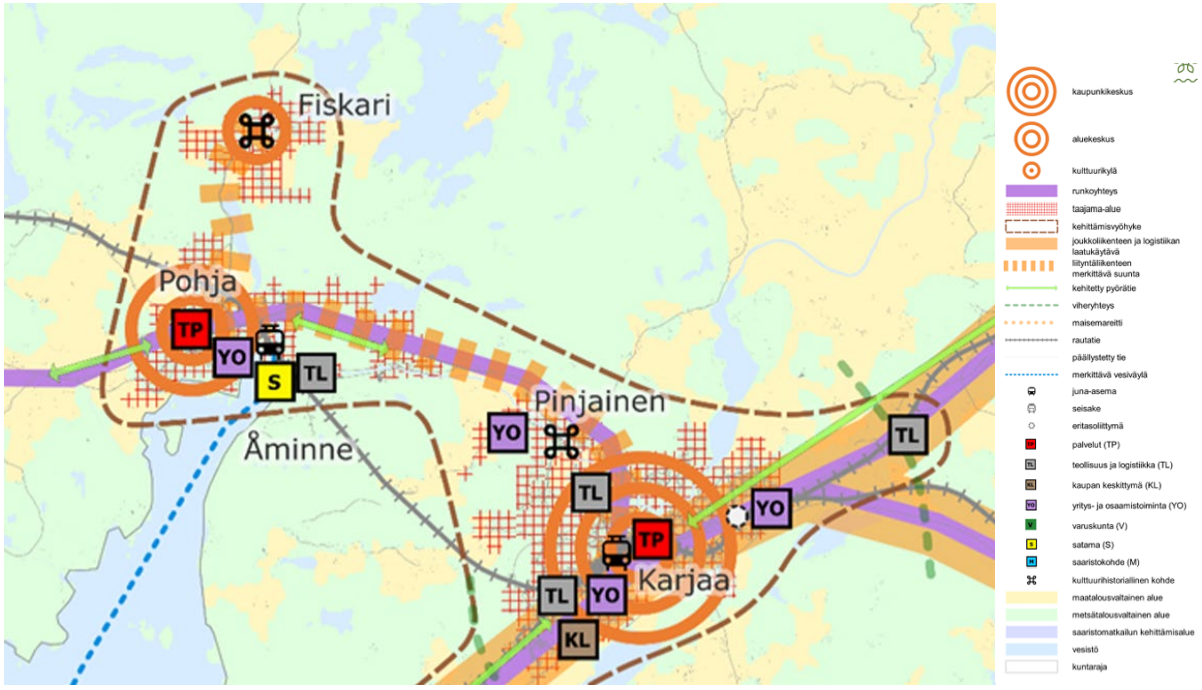
Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 § 52 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

Maankäytön kehityskuvan – Raasepori 2050

Raaseporin kaupunki on laatinut Maankäytön kehityskuvan – Raasepori 2050, joka on strategia ja tulevaisuuden visio maankäytön osalta. Kehityskuva on laadittu vuosien 2021–2023 aikana ja hyväksytty valtuustossa 26.2.2024.



Kuva 57. Ote Maankäytön kehityskuva – Raasepori 2050 karttaesityksestä (hyv. 26.2.2024).

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. Asumisen sijoittelussa huomioidaan tärkeiden lähipalvelujen, kuten alakoulujen saavutettavuus sekä alueiden sisäisten viheralueiden laatu ja riittävyys alueiden ominaispiirteisiin perustuen. Maaseutumaisten alueiden maankäyttöä ohjataan pääasiallisesti olemassa olevan infrastruktuurin piiriin. Vaikka taajamien kehittäminen on keskiössä, antaa elävä maaseutu hyvät mahdollisuudet ympärivuotiselle asumiselle. Kehityskuvassa Åminne gårdin asemakaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu satama (S), teollisuutta ja logistiikkaa (TL), rautatieasema sekä yritys- ja osaamistoimintaa (YO). Pohjan kirkonkylä on merkitty kehitettäväksi aluekeskuksena palveluineen (TP).

Kehityskuvan mukaan luonnon monimuotoisuutta vaalitaan kehittämällä maankäyttöä jo käytössä olevilla alueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä. Ilmastonmuutosta hillitään edistämällä kestäviä kulkumuotoja ja tiivistämällä yhdyskuntarakennetta kehittämisvyöhykkeellä. Keskuksia ja kyliä kehitetään luontoa, maisemaa, rakennettua kulttuuriympäristöä ja historiallisia arvoja kunnioittaen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hanke on käynnistynyt tarpeesta kehittää alueesta elävä ja palveluiltaan monipuolinen ja ympärivuotinen asumisen ja golftoimintojen keskus. Asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavahankkeet Råbacka 7663 ja Åminnegård 7693 ovat käynnistyneet maanomistajien hakemuksista vuosina 2008 ja 2012. Jotta Nordcenterin alueesta saataisiin yhtenäinen ja mm. liikenne- ja kunnallisteknisen verkoston osalta toimiva kokonaisuus, edellytti Raaseporin kaupunki Nordcenterin alueen kaavoittamista yhtenä kokonaisuutena. Aloitteen kaavahankkeiden yhdistämisestä kaavahankkeeksi Åminne gård 7693 tekivät maanomistajat yhdessä 29.4.2020.

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 30.10.2024 § 62 ja § 63.

Asemakaavan muutos Åminne gård on kuulutettu vireille 21.6.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta

- Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia
- Sivistyslautakunta
- Kadunnimitoimikunta

Muut toimijat
- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry
- Raaseporin Yrittäjät ry
- Skuru-Åminnefors Tiekunta
- Pohjan kirkonkylän kyläyhdistys ry
- Koskienergia Oy

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: *www.raasepori.fi/kuulutukset*. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan vähintään paikallislehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja Etelä-Uusimaa (suomeksi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläoloaikoina järjestetään yleisötilaisuudet, joissa kaavahanketta esitellään osallisille. Yleisötilaisuuksista tiedotetaan kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen kuulutusten yhteydessä ja tilaisuuksista tiedotetaan tiedossa olevia osallisia. Hankkeen aikana järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 18.11.–18.12.2024.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 19.9.2023 AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. Åminnen kartanon maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, muinaisjäännökset, pysyvän asumisen määrän perustelu suhteessa yleiskaavaan ja Pohjanpitäjänlahden Natura-status. Väyläviraston kanssa järjestettiin erillinen työneuvottelu 23.11.2023. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin erilliset työneuvottelut 20.3.2025 sekä 28.11.2025. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Raaseporin kaupungin kanssa on järjestetty useita työneuvotteluja valmistelun aikana. Kaupungin taholla asemakaavoitusta ovat ohjanneet mm. kaupunginarkkitehti Johanna Backas, tekninen johtaja Jan Gröndahl, kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa, kaavoitusinsinööri Niclas Skog ja kaupunginjohtaja Petra Theman sekä Raaseporin Veden edustajana toimitusjohtaja Klara Eklund.

Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos on käynnistynyt alueen maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan käynnistämissopimukseen vuodelta 2020 on kirjattu kaavamuutoksen tavoitteeksi jatkokehittää Nordcenterin aluetta merkittäväksi viihtymiskeskukseksi ja lisätä vapaa-ajan asumista siten, että se luo riittävän asiakaspohjan kehitettäville palveluille. Asemakaavan lähtökohtana on keskeytyksissä olevien kaavahankkeiden (Råbacka 7663 ja Åminnegård 7693) yhdistäminen osaksi koko Nordcenterin aluetta koskevaksi kaavahankkeeksi (lukuun ottamatta Golfstrandin ja Golfmarinan kiinteistöt). Tarkoituksena on tarkastella suunnittelualuetta kokonaisuutena siten, että siitä tulee elinvoimainen, yhtenäinen, ympärivuotisesti toimiva sekä taloudellisesti kannattava ja toteutuskelpoinen.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

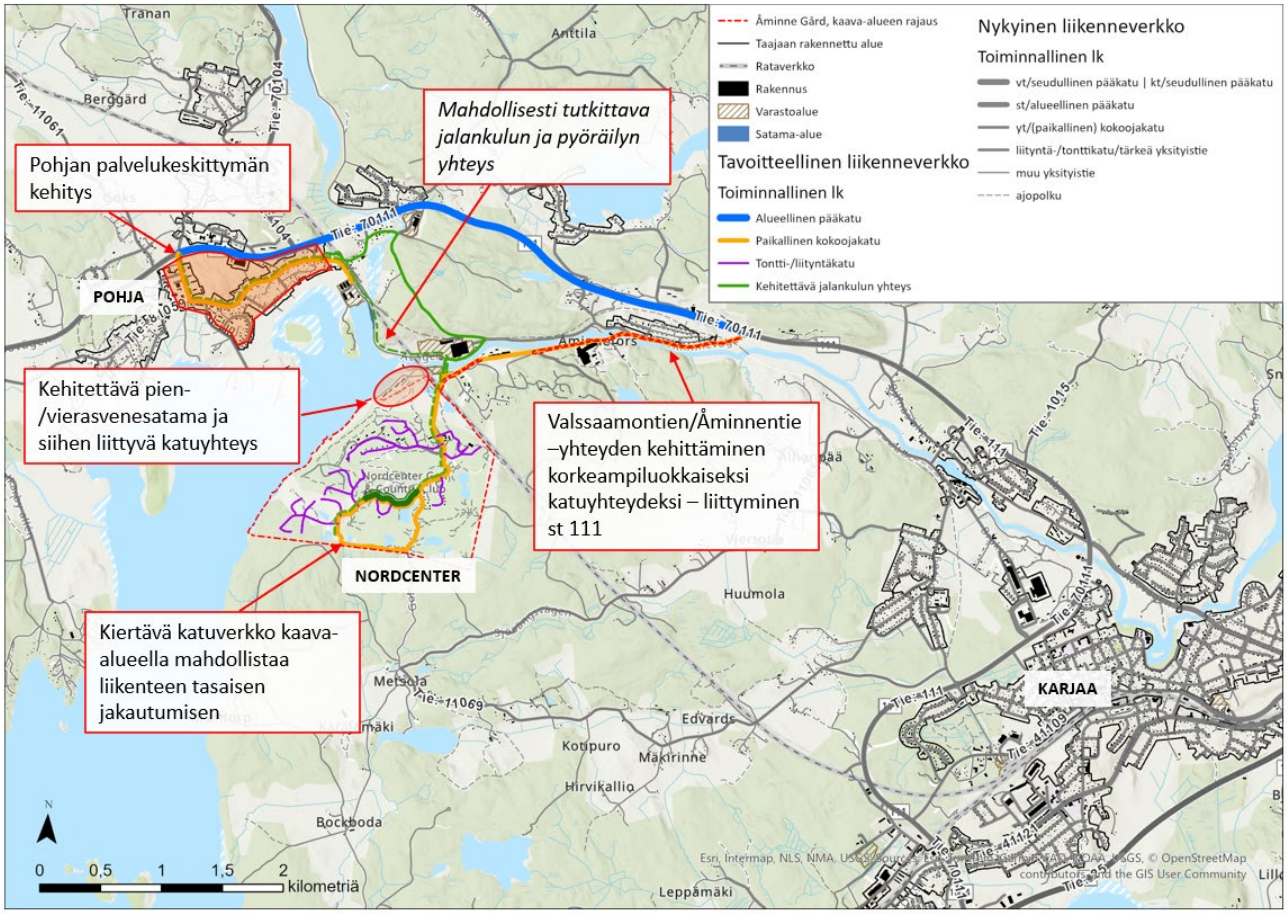
Kaupungin asettamat tavoitteet
Raaseporin kaupunki on edellyttänyt koko Nordcenterin alueen sisällyttämistä asemakaavahankkeeseen. Perusteena on ollut tarve ratkaista alueen liikenne- ja vesihuoltoverkosto kokonaisuutena asemakaavatyön yhteydessä.

Raaseporin kaupungin tavoitteena on alueen kehittyminen osana mm. Fiskarsin, Pohjan ja Billnäsin muodostamaa kehityskäytävää Raaseporin maankäytön kehityskuvan (2024) mukaisesti. Kaupungin tavoitteena on tukea Nordcenterin alueen kehittämistä monipuolisena vapaa-ajan ja asumisen alueena ja samalla osana Pohjan taajamaa. Kaupunki näkee Nordcenterin alueen Åminnen kartanon ympäristössä vertautuvan mm. Billnäsin ja Fiskarsin ruukkialueisiin, joita kehitetään pysyvän asumisen alueina. Tavoitteena on kehittää tämän

kehityskäytävän elinvoimaa, vetovoimaa sekä matkailupalveluita ja myös turvata näiden palveluiden elinkelpoisuus osoittamalla palveluiden äärelle uutta asuin- ja loma-asuntorakentamista alueen arvot ja nykyiset vetovoimatekijät huomioiden. Tärkeänä tavoitteena on Pohjan taajaman kehittyminen aluekeskuksena ja turvata taajaman julkiset sekä kaupalliset palvelut ja elinvoima myös tulevaisuudessa. Tavoitteena on riittävä väestöpohjan vahvistaminen Pohjan taajamassa ja siihen liittyvillä alueilla, mitä pysyvän asumisen osoittaminen Nordcenterin alueelle vetovoimaiseen ympäristöön tukee.

Raaseporin kaupungin tavoitteena on parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Nordcenterin asemakaavoitettavan alueen ja Pohjan taajaman välillä parantaen näin Pohjan taajaman saavutettavuutta ja kestävien kulkumuotojen olosuhteita alueella. Kaupungin tavoitteena on lisäksi kaava-alueen liittäminen sujuvasti ympäröivään maantieverkkoon (st 111 ja Vt25) parannettavin katuyhteyksin, sekä väylähierarkian kehittäminen kokonaisuutena siten, että alue on saavutettavissa kunnan hallinnoimaa katuverkkoa pitkin. Alue liittyy ympäröivään liikenneverkkoon ainoastaan koillisesta Åminnen kartanon tien kautta. Näin asemakaavoitettavan alueen läpi ei synny läpiajoyhteyttä eikä alueelle ohjaudu ulkoista läpiajoliikennettä. Kehityskohteet on esitetty Kuva 58.

Raaseporin kaupunki haluaa kehittyä kestävästi ja kaupunginvaltuusto on päättänyt Raaseporin strategiassa 2022–2025, että kaupunki on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Kaupungin kestävyystyön pohjaksi on luotu Energia- ja ilmasto-ohjelma (hyväksytty 18.1.2021), jossa on kuusi painopistettä. Ohjelmassa on tavoitteita koskien ilmastoviisasta maankäyttöä ja rakentamista. Ilmastotavoitteissa ohjataan Raaseporin kasvu tukeutumaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja luoviin toimiviin ratkaisuihin joukkoliikenteelle. Tavoitteena on kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja rakennuskantaa kestävämmäksi, edistää energiansäästöä ja rakennusten energiatehokkuutta sekä edistää hiilineutraalia rakentamista. Muita tavoitteita ovat muun muassa henkilöautoilun kulkutapaosuuden vähentäminen, kestävien kulkutapojen lisääminen, pyöräilyn mahdollisuuksien parantaminen, kiertotalous, lähimatkailun ja vähähiilisten matkaketjujen tukeminen sekä hiilinielujen vahvistaminen ja päästöjen kompensointi.



Kuva 58. Liikenteen ja jalankulun tavoiteverkko.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Fiskars-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat. Lisäksi kaava-aluetta sivuavat Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alue, pääradan merkintä, Karjaa-Kemiö 110 kV ja Karjaa-Åminnefors 110 kV voimajohtojen merkintä sekä Mustionjoen Natura 2000-alueen merkintä, joiden rajoitteet alueen suunnittelulle tulee huomioida asemakaavatyössä.

Yleiskaava

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu erillisten tai kytkettyjen loma-asuntojen alueita, matkailu- ja virkistyspalvelujen alueita, matkailupalvelujen aluetta, jolla ympäristö säilytetään, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta. Alueelle on merkitty kaksi muinaismuistokohdetta. Yleiskaava määrää vesistöjen ja vesiuomien varteen muodostettavaksi riittävän laajat suojavyöhykkeet, jotta voitaisiin tehokkaasti vähentää valumavesien haitallista vaikutusta Pohjanpitäjänlahden veden tilaan. Kaava-alueen pohjoisosan kukkula, joka on tällä hetkellä Nordcenterin golfkenttien huoltotoimintojen käytössä, on osoitettu matkailu- ja virkistyspalvelujen alueeksi RM-1, jonne saa sijoittaa matkailu- ja vapaa-ajantoimintoja palvelevia urheiluhallitiloja, kokoontumistiloja, majoitustiloja ja talousrakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakentaminen on suunniteltava ja sijoitettava alueen maasto, maisema ja ympäristöarvot huomioiden siten,

ettei rakentaminen näy hallitsevasti Pohjanpitäjänlahdelle. Åminnentien osuus (Vanha kuninkaantie) on osoitettu yleiskaavassa historiallinen tie -merkinnällä (sh). Åminnentien itäpuolinen osuus sijoittuu kaavan mukaan pohjavesialueelle, mutta Raaseporin kaupungilta saadun ajantasaisen tiedon mukaan kohde ei tosiasiassa kuulu pohjavesialueeseen.

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon voimassa olevan yleiskaavan sisältö. Perustelluista syistä yleiskaavan osoittamista maankäytön periaatteista voidaan poiketa niiltä osin, kun niiden ei katsota vastaavan kaupungin maankäytön kehittämisen tarpeita nykytilanteessa. Voimassa oleva Pohjan kunnan 1990-luvun alussa laatima yleiskaava on laadittu tilanteessa ennen Raaseporin kaupungin muodostumista, etätyön merkittävää lisääntymistä ja mm. lähimatkailun kasvua. Raaseporin kaupungin strategiaa maankäytön kehittämisestä on päivitetty kehityskuvan muodossa (ks. kappaleet 3.2 Suunnittelutilanne sekä 4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet). Nordcenterin alueen kehittäminen monipuolisena vapaa-ajan toimintojen ja -asumisen sekä pysyvän asumisen alueena osana Pohjan taajamaa osin voimassa olevan yleiskaavan sisällöstä poiketen on em. kehityskulkuja ja alueen suunnittelutilannetta tarkastellen perusteltua ja tukee Raaseporin kaupungin tavoitteita.

Asemakaava

Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa on merkitty golfkentät suojavyöhykkeineen, vapaa-ajan ja vakituisen asuntojen alueet sekä matkailua ja urheilua palvelevien rakennusten korttelialueet. Asemakaavan päivitystarve liittyy mm. golfin ja muiden vapaa-ajan palveluiden sekä matkailupalveluiden kehittämiseen, olemassa olevan rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisempaan sijoitteluun, lisärakennusoikeuden osoittamiseen palveluita ja asumista varten sekä alueen liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen kehittämiseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, joka on Uudenmaan tärkein Natura 2000 -projektin murtovesialue. Suunnittelualue ei sisällä Pohjanpitäjänlahden vesialueita. Asemakaava-alueen suunnitteluratkaisujen ja alueelle esitettävien kaavamääräysten avulla tulee varmistaa, ettei alueen maankäyttö ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti Pohjanpitäjänlahden veden tilaan ja Natura-alueen luontoarvoihin. Aluetta suunnitellessa on huolehdittava riittävien suojavyöhykkeiden muodostumisesta ranta-alueille. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä tulisi laatia hulevesiselvitys, jossa selviää nykytilanne sekä rakentamista seuraavien muutosten vaikutukset hulevesiin. Myös rakentamisen aikana tulee huomioida työmaavesien hallinta purkuvesistön laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Kaava-alueelle tulee laatia yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista ja hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista.

Suunnittelualueen hulevesien hallinnan tavoitteena on ehkäistä alueella muodostuvien hulevesien aiheuttamat määrälliset ja laadulliset haitat kaava-alueella ja vastaanottavassa vesistössä. Alueen osittain jyrkkien maastonmuotojen kannalta tärkeintä on pyrkiä hillitsemään muodostuvien hulevesivirtaamien määrää sekä ehkäistä eroosiota. Lisäksi päävirtausreittien jatkuvuus tulee varmistaa maankäytön muuttuessa. Hulevesien hallinta tulisi pyrkiä toteuttamaan kaava-alueella ensisijaisesti luontopohjaisin maanpäällisin hallinnan ratkaisuin.

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu Natura-tarvearviointi (AFRY Finland, 2026) koskien Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen Natura-aluetta (FI0100005, SAC/SPA) sekä Mustionjoen Natura-aluetta (FI0100023, SAC). Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet on suojeltava siten, että lain säätämät suojelutavoitteet toteutuvat.

Alueella on rikasta eläin- ja kasvilajistoa. Asemakaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvityksen päivitys (Faunatica 2022). Alueen lounaisosan ranta-alueella on tervaleppämetsikkö, joka on luontoarvoiltaan alueen arvokkain osa ja sen on suotavaa antaa kehittyä luonnontilaisena (Faunatica 2022). Alueen muut luontoarvot, on esitetty asemakaavassa ja ne pyritään suurelta osin säilyttämään. Näitä ovat alueen lounaisosan metsäalueelta löydetyt kolme lahokaviosammalesiintymää, alueen eteläosan kolmessa lammessa esiintyvä viitasammakko, alueella pesivien lepakoiden elin- ja ruokailualueet sekä paikallisesti arvokkaat alueella esiintyvät luontotyypit. Osa luontoarvoista on heikentynyt luontoselvitysten laatimisen välillä. Tavoitteena on säilyttää alueella havaitut luontoarvot sekä parantaa ja kehittää heikentyneitä luontoarvoja.

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaan Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman alueeseen sekä Suomen teollisuushistorian ydinalueeseen. Sen maisema-alueella on monipuolisesti useiden aikakausien kulttuurikerrostumia. Pohjanpitäjänlahti, johon kaava-alue rajautuu, on vanha merenkulkureitti, jonka pohjukka on ollut merkittävä liikenteen solmukohta. Tavoitteena on säilyttää Pohjanpitäjänlahdelle avautuva maisema puustoisena ja eheänä taustana ympäröivälle kulttuurimaisemalle, jossa rakentaminen on sovitettu luontevaksi osaksi maisemaa ja rakennusten ulkoasu sulautuu metsäiseen maisemaan.

Kaavoituksen aloitusvaiheessa alueelta oli tiedossa kaksi mahdollista muinaismuistokohdetta, joita ovat keskiajalle periytyvän historiallisen ajan kyläpaikka Esböle (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000021824) ja historiallisen ajan torpanpaikka Åminne torppa (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000048513). Kylänpaikan läntinen osuus sijoittuu golfväylän alle. Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa (Maanala Oy 2024) tarkastettiin nämä vanhojen karttojen perusteella paikannetut historiallisen ajan asuinpaikat maastossa, ja ne todettiin muinaisjäännöksiksi. Ehdotusvaiheessa tarkentuneiden tietojen myötä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueelta on tunnistettu kuusi kiinteää muinaisjäännöstä ja yksi muu kulttuuriperintökohde. Suunnittelun tavoitteena on muinaisjäännösten ja kulttuuriperintökohteen säilyttäminen.

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan käynnistämissopimukseen (2020) on kirjattu alueen maanomistajien tavoitteiksi:

- Kaavan ajanmukaistaminen siten, että se vastaa alueen nykyistä maankäyttöä.
- Suunnittelualueella olevan rakennusoikeuden osoittaminen siten, että maisemalliset arvot ja kokonaisuuden toiminnallisuus ja taloudellinen toteutettavuus tulevat paremmin huomioiduksi.
- Kaavoitusprosessin läpivienti siten, että mahdollistetaan lopullisen kaavan toteutuminen ja kaavan toteuttaminen vaiheittain

- Lisärakennusoikeuden sijoittaminen alueelle ottaen huomioon alueen maisemalliset, kulttuuriset ja luontoarvot, nykyinen asutus, palvelut ja toiminnot, kuten golfkentät.
- Mahdollistetaan uutta vapaa-ajan rakentamista, omakotirakentamista, majoitustila- ja hotellirakentamista, hoivapalvelurakentamista, virkistysalueita (mm. uimapaikkoja), luonto- ja kuntopolkuverkostoja, ikäihmisten asumispalvelurakentamista sekä liikunta- ja urheilutiloja. Rakentamisen osalta tutkitaan, miltä osin se voisi olla 2-5-kerroksista.
- Niiden velvoitteiden selvittäminen, jotka aiheutuvat lisärakennusoikeuden liittämisestä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan
- Åminnen kartanorakennusta ympäröivän ydinalueen kehittäminen koko alueen palvelukeskukseksi.
- Kartanon ympäristön arvokkaan miljöön säilyttäminen ja alueen kehittäminen Nordcenterin alueen keskukseksi palveluineen, huomioiden taloudellisesti kestävän liiketoiminnan edellytykset.
- Alueen sisäisen liikenteen kokonaisuuden ratkaiseminen ja pysäköintitarpeiden huomioiminen

Golfyhtiön osakkailla tavoitteina on ollut muun muassa kehittää aluetta golfin ehdoilla taloudellisesti kestävästi sekä turvata ja tarpeen mukaan parantaa kenttien peliolosuhteita. Kenttien ominaispiirteet, ainutlaatuinen henki, upeat merimaisemat ja sijainti arvokkaassa kulttuuriympäristössä halutaan säilyttää. Pitkät näkymät, monipuolinen maasto, luonnonläheisyys ja merellisyys nähtiin vuorovaikutustilaisuudessa 24.10.2023 Nordgolfin alueen olennaisina ja vaalittavina piirteitä. Tavoitteena on saada alueelle monipuolisempia palveluita, erityisesti urheiluun ja liikuntaan sekä ravintola- majoitustoimintaan liittyen. Lisäksi esimerkiksi juhla- ja kokoustilojen tarve sekä tavoite ympärivuotisuuteen on tunnistettu. Kehittämisen toivotaan kuitenkin tapahtuvan golfin ehdoilla, uusien toimintojenkin toivotaan palvelevan erityisesti golfia. Osakkaiden tavoitteena on myös asuntojen ja asukkaiden, erityisesti ympärivuotisien, lisääminen alueelle. Uutta rakentamista ei toivottu golfväylien välittömään läheisyyteen. Fream-kentän muutokset golfyhtiön maanomistuksen lounaisosassa ja Estbölen alueen rakentuminen tälle alueelle jakoivat eniten osakkaiden mielipiteitä. Osa osakkaista näki, että kenttä pitäisi säilyttää ennallaan ja alue rakentamattomana. Osa osakkaista piti hyvänä ratkaisua, jossa Fream-kentän pelattavuus paranisi, Nordgolfin kentät kehittyisivät palvelemaan entistä laajempaa pelaajajoukkoa ja samalla mahdollistettaisiin houkuttelevien asuintonttien toteutus Estbölen alueelle.

Liikenteellisinä tavoitteina nostettiin esille liikenteen sujuvuus ja Åminnen kartanon tien liikennemäärän pysyminen maltillisena. Liikenteen osalta tavoitteita ovat olleet:

- Åminnen kartanon tien kehittäminen, siten että se palvelee ja kokoaa koko kaava-alueen liikenteen – tavoitteena muodostaa kokoojakatulenkki alueelle
- Alueelle ei muodostu läpiajon mahdollistavaa yhteyttä, mikä rauhoittaa alueen liikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Nordcenterin aluetta golfkeskuksen tarpeet lähtökohtana, peliolosuhteet ja golfkentän nykyiset ominaispiirteet turvaten ja niitä kehittäen. Asemakaavamuutoksella halutaan varmistaa, että kaikki toimenpiteet alueella suunnitellaan

ja toteutetaan huolella alueen kulttuuriympäristön, luonnon ja maiseman arvot huomioiden ja siten myös alueen olemassa olevia vetovoimatekijöitä korostaen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen palvelutarjonnan kehittyminen ja luoda edellytykset palveluiden elinkelpoisuudelle alueella. Tavoitteena on muodostaa Åminnen kartanon ympäristöön laadukas, monipuolinen ja ympärivuotinen palvelukeskittymä, joka tarjoaa erityisesti golfkeskuksen toimintaa tukevia matkailu-, ravintola- ja liikuntapalveluja. Tavoitteena on, että kartanon ympäristöön muodostuu viihtyisä, alueen arvoja kunnioittava, maastoon sovitettu ja kävely-ympäristöltään miellyttävä kokonaisuus, alueen sydän, joka muodostaa kuvaa Nordcenterin koko alueesta sinne saapuessa ja toimii siten alueen käyntikorttina.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella olevan rakennusoikeuden uudelleen sijoittaminen siten, että alueen maasto, vetovoimatekijät sekä maisemalliset ja liikenteelliset lähtökohdat tulevat paremmin huomioiduksi. Alueelle on tavoitteena osoittaa uutta vakituista sekä loma-asumista sekä muuntaa osa nykyisistä kiinteistöistä käyttötarkoitukseltaan loma-asumisesta vakituiseksi asumiseksi. Tavoitteena on tuottaa alueelle laadukasta ja alueen luontoarvoja ja kulttuuriympäristöä kunnioittavaa ja huomioivaa asuinrakentamista, mahdollisuuksien mukaan merinäköalojen äärelle. Uudet rakennukset sovitetaan ympäristöön, ja rakennetaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten ja ympäristön kanssa harmonisen kokonaisuuden.

Tavoitteena on, ettei Pohjanpitäjänlahden vedenlaatuun ja Natura-alueeseen tai Mustionjoen Natura-alueen suojeluperusteisiin vaikuteta asemakaavan mahdollistamalla maankäytöllä heikentävästi.

Tavoitteena on sijoittaa ja toteuttaa uusi rakennuskanta siten, että alueen julkisivu Pohjanpitäjänlahden suuntaan ja avoimeen pelikenttäympäristöön säilyy maisemallisesti siihen sovitettuna, hallittuna, vehreänä ja eheän puustoisena.

Alueelle on tavoitteena muodostaa virkistysreittien ja -palveluiden verkosto, joka sijoittuu alueen kattavaan viherverkkoon. Tavoitteena on osoittaa alueelle katuverkon yhteydessä olevaa jalankulkuverkkoa täydentäviä metsäisiä ulkoilureittejä, joille on sujuva pääsy asunnoista. Maaston korkeuserot ja vaihtelevat kasvillisuusalueet mahdollistavat reitistön monipuolisuuden ja vaihtelevuuden. Kaava-alueen eteläosassa lampien alueella on tavoitteena kehittää metsäisen alueen virkistyskäyttöä mm. mahdollistaen kulku lampien läheisyyteen pitkospuureitein ja sovittamalla alueelle sopivia oleskelun mahdollistavia paikkoja lisäämään luontokokemuksia. Pääsy merenrantaan virkistymään ja uimaan mahdollistetaan alueen eteläreunassa.

Alueen uusi katuverkko pyritään linjaamaan siten, että huomioidaan olemassa olevat maastonmuodot ja pyritään liittymään nykyisiin korkoihin tai minimoidaan tulevat täytöt/

leikkaukset. Katuverkon mitoitus ja poikkileikkaus määritellään alueen liikennemäärien mukaan.

Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä luontoarvoja ja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Asemakaavan selvitysaineistona käytetään vuosina 2009, 2011, 2012 ja 2022 laadittuja luontoselvityksiä sekä vuonna 2024 laadittua arkeologista tarkkuusinventointia. Selvityksissä tunnistetut arvot tulee huomioida suunnittelussa ja osoittaa asemakaavassa tarvittavat suojelumerkinnät.

Kuva 59. Väylien väliset metsäalueet ovat hoidettuja ja helppokulkuisia, avautuvat maisemat ovat kentälle ja merenlahdelle ovat vaikuttavia. Kulun osoittaminen ohjatuille poluille säästää metsänpohjaa kulumiselta.

Muut tavoitteet
Kaavaratkaisun tulee muodostaa taloudellisesti toteutettavissa oleva kokonaisuus. Alueen kunnallistekniikan ja katujen toteutus on maanomistajien vastuulla, mikä on huomioitava alueen taloudellista toteutettavuutta arvioitaessa.

Alue tulee suunnitella siten, että se on vaiheittain toteutettavissa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavamuutoshakemukseen vuonna 2020 kirjattuja tavoitteita on tarkennettu suunnittelun edetessä huomioiden Raaseporin kaupungin kanssa käydyt neuvottelut,

vuorovaikutustilaisuudet, kaupalliset lähtökohdat, maastokäyntien havainnot sekä laadittujen selvitysten tulokset.

Prosessin aikana kartanon ympäristön palvelukokonaisuutta on selkeytetty ja tiivistetty pienialaisemmaksi, jotta palvelut tukevat parhaalla mahdollisella tavalla toisiaan ja ovat käyttäjien sujuvasti saavutettavissa ja muodostavat kaupallisesti toimivan kokonaisuuden. Kaupallisten edellytysten tarkentuessa nykyisen huoltohallin alueelle ajatellusta kylpylähotellista on luovuttu ja tavoitteeksi on tullut sijoittaa kaupallisia palveluja kartanon ympärille syntyvälle ydinalueelle.

Prosessin aikana on päädytty siihen, ettei alueelle osoiteta hoivakotirakentamista. Rakentamisen korkeutta on tutkittu ja päädytty esittämään alueelle 1-, 1,5- ja 2-kerroksista rakentamista, joka on helpommin sovitettavissa herkälle ja maastoltaan vaihtelevalle kaava-alueelle.

Alueen jyrkkien maastonmuotojen ja rakennetun ympäristön pinta-alan kasvun myötä prosessin aikana on havaittu tarve laatia suunnittelualuetta koskeva hulevesiselvitys, jolla varmistetaan, ettei rakentamisella ole haitallista vaikutusta Pohjanpitäjänlahden veden tilaan.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavan tavoitteita on tarkennettu. Uusi tavoite on kaava-alueelle johtavan Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tieyhteyden osoittaminen asemakaavalla kaduksi maantielle 111 saakka, mikä laajentaa asemakaava-aluetta. Tavoitteena on osoittaa katualueeksi vain liikenteen tarvitsema leveys sekä tiehen liittyvät mahdolliset ojat ja pientareet. Katualueelle ei ole tarvetta osoittaa muutoksia asemakaavan yhteydessä. Katualue ylittää Åminneforsin sillan kohdalla Mustionjoen Natura-alueen. Tavoitteena on, että asemakaavalla ei ole vaikutusta Mustionjoen Natura-alueeseen.

Kaavaluonnosvaiheen lausunnoissa nousi esiin palveluiden parempi saavutettavuus alueelta. Kaavaehdotusvaiheessa on pyritty mahdollistamaan, että osa myös julkisista lähipalveluista löytyisi alueelta. Ilmastotavoitteet tuotiin myös esiin lausunnoissa. Kaavaselostusta on täydennetty ilmastotavoitteiden osalta. Lisäksi ehdotusvaiheessa on laadittu alueen rakennustapaohje sekä lähiympäristösuunnitelma, joilla ohjataan ilmaston kannalta kestäviin ratkaisuihin. Julkisen liikenteen kehittäminen nousi myös esiin ja sen osalta selostusta on täydennetty (ks. kpl 5.1.3).

Osallisten tavoitteet

Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka ovat kaavaehdotusaineiston liitteenä.

Osallisten mielipiteissä ilmeni huoli liikenteen haittavaikutuksista alueen asukkaille ja muille käyttäjille, mm. liikennemääristä ja melutasosta olevien asuinrakennusten kohdalla. Tavoitteena tulisi olla alueen läpiajon välttäminen. Osallisten palautteen perusteella ehdotusvaiheessa tutkittiin mahdollisuutta osoittaa Åminnen kartanon tielle hidaskatuosuus

sekä selvitettiin kasvavien liikennemäärien aiheuttamat melutasot Åminnen kartanontien ympäristössä.

Osallisten palautteissa esitettiin myös uusien asuintonttien määrän vähentämistä ja tonttikoon suurentamista Råbackan ja Estbölen alueilla, mitä on tutkittu kaavaehdotusvaiheessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisun pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma Sitowise Oy:n toimesta (liite 4). Viitesuunnitelman lähtöaineistona on toiminut alueelle aiemmissa vaiheissa laaditut suunnitelmat, mm. Nordcenter visio (Sito Oy 2017) ja Nordcenter kehityskuva (Sito Oy 2014) sekä kaavan valmisteluvaiheessa laaditut suunnitelmat ja selvitykset. Golfkentän väylämuutosten suunnittelusta on vastannut Tilander GolfDesign Oy.

Asemakaavan viitesuunnitelman laatiminen käynnistyi vuonna 2021. Kartanon ympäristöön laadittiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaluonnosta ja näiden vaihtoehtovertailu (1.2.2022). Vaihtoehdoissa tutkittiin erilaisia ratkaisuja mm. nykyisin huollolle varatun kukkulan sekä Råbackan alueen maankäytölle ja liikenneverkolle.

Kuva 60. ja Kuva 61. Suunnitelmavaihtoehdot 1.2.2022, yllä VE 1, alla VE 2.

Asemakaavaluonnoksen pohjana ollut Nordgolf Oy:n omistamia maa-alueita koskeva viitesuunnitelma valmistui 28.5.2024. Yhtiökokous hyväksyi viitesuunnitelman asemakaavamuutoksen pohjaksi kokouksessaan 5.6.2024.

Muiden maanomistajien alueita koskevat viitesuunnitelmat on laadittu kesän ja syksyn 2024 aikana.

Kuva 62. Nordgolf Oy:n omistamia alueita koskeva kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelma 28.5.2024.

Kuva 63. Asemakaavamuutoksen pohjaksi laadittu kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelma 30.9.2024.

Kaavaehdotusvaiheessa viitesuunnitelmaa on päivitetty Freaminrinteen katulinjauksen, kortteleiden ja tonttikokojen osalta. Uuden rakennuskannan massoittelua ja sijoittumista tontilla sekä rakennusoikeuden määrää on päivitetty klubitalon, Åminnen kartanon, tallipihan ja Rälssinmäen osalta. Råbackan alueen osalta viitesuunnitelma on päivitetty kaavaehdotusvaiheessa katuverkon ja kortteleiden sekä tonttikokojen ja niiden rakennusoikeuksien osalta. Kaavaehdotuksen pohjaksi on hyväksytty viitesuunnitelma Nordgolf Oy:n yhtiökokouksessa 26.2.2026 (Kuva 64).

Ehdotusvaiheessa kaava-alueen nimistöä on päivitetty.

Kuva 64. Asemakaavamuutoksen pohjaksi laadittu kaavaehdotusvaiheen viitesuunnitelma 13.4.2026

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Raaseporin kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 25.3.2026 § 57. Kaavoituslautakunta palautti asian yksimielisesti seuraavin huomautuksin:

- piirustusten tarkkuutta on parannettava
- tiejärjestelyt on tehtävä tarkoituksenmukaisemmiksi ja kustannustehokkaammiksi
- yhteyttä ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen on selkeytettävä
- ehdotus antaa epäselvän kuvan kustannusten jakautumisesta maanomistajien ja kaupungin välillä

Kaavoituslautakunnan kokouksen jälkeen kaava-aineistoon on tehty seuraavat muutokset:

- Katualue on poistettu kaavan eteläosasta (Viitasammakontien itäisin osuus) ja merkitty yhteys osaksi VL-3-aluetta sekä ohjeelliseksi huoltoliikennettä palvelevaksi alueen osaksi.
- Katualueen rajaus on päivitetty Studiomäen sekä RM/s-korttelin kohdalla niin, että katuvalot mahtuvat sijoitettavaksi katualueelle.
- Pohjakarttaan on päivitetty alueelle valmistuneet rakennukset sekä lammen laajennus alueen kaakkoisnurkassa.
- Pohjakartan viivatyyppejä on monipuolistettu ja viivahierarkiaa selkeytetty.
- Åminnen kartanon tielle Tallipihan ja kartanon väliselle alueelle esitetyn kääntöpaikan suunnitelmaa on tarkennettu viitesuunnitelmaan sekä lisätty kääntöpaikkaa koskeva esitys kaavan tausta-asiakirjoihin. Kaavakartalla kääntöpaikan kohdalla olevaa torialuetta on laajennettu käsittämään myös kääntöpaikan pohjois- ja eteläpuolitse

kulkevat kävelyn yhteydet. Kaavaselostukseen on täydennetty kuvausta koskien kääntöpaikkaa.
- Kaavakartalle ja viitesuunnitelmaan on lisätty huoltoajon salliva jalankulun väylä tallipihan eteläpuolelle.
- RM/s-korttelialueen rakennusalaa on supistettu puurivin kohdalla.
- Kaavan tausta-aineistoksi on laadittu karttaesitys, jossa on korostettu kaavassa esitetyt katualueen rajat sekä tekstikuvaus katualueiden suunnitteluperiaatteista.
- Kaavaselostusta on täydennetty liikenteen ratkaisujen kuvailun osalta.
- Yhdyskuntataloudellisiin vaikutuksiin lisätty kustannusten jakautumista selkeyttävä taulukko.

Raaseporin kaavoituslautakunta käsitteli päivitettyä kaavaehdotusta kokouksessaan 29.4.2026 § 86. Kaavoituslautakunta palautti asian seuraavin perusteluin:
Aiemmat kysymykset on selvitetty vain osittain ja samoihin asioihin liittyviä epäselvyyksiä on edelleen jäljellä. Mikäli tieyhteyttä ja yhteyttä yhdyskuntarakenteeseen koskevia kysymyksiä ei voida ratkaista, tulee suunnittelualueen mitoitusta pienentää tai muuttaa vapaa-ajan asumiseen soveltuvaksi.

Kaavaehdotusvaiheessa järjestettiin työpalaveri 26.5.2026, jonne kutsuttiin Raaseporin kaavoituslautakunta sekä kaupungin kaavoituksen, maanomistajan ja kaavakonsultin edustajat. Kokoukseen osallistuivat lautakunnan jäsenistä Niklas Andersson, Isak Vilander ja Ira Donner. Kokouksessa käsiteltiin mm. alueen liikenneratkaisua, alueelle toteutettavan asumisen luonnetta, alueen vaiheittaista toteuttamista sekä kaupungin ja maanomistajien vastuita alueen toteuttamiskustannuksista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa palveluiden kehittämisen sekä täydennysrakentamisen ja väestöpohjan kasvattamisen Nordcenterin golfkenttäalueen ympäristössä luonnon ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Kaavan tarkoitus on myös saattaa alueen asemakaava ajantasaiseksi jo tapahtuneen rakentamisen osalta. Kaavan mahdollistama rakentaminen koostuu palvelurakentamisesta sekä pysyvän ja loma-asumisen rakentamisesta erillispientaloina, yhtiömuotoisina pientalokokonaisuuksina ja mahdollisina pienkerrostaloina. Koko kaava-alueen rakennusoikeudeksi muodostuu 49 972 k-m2. Asemakaavalla osoitetaan Nordcenterin alueelle rakennuspaikkoja vakituiselle ja loma-asumiselle yhteensä noin 40 000 k-m². Tämä mahdollistaa noin 850 asukkaan tai loma-asukkaan asumisen alueella (keskimääräinen asumisväljyys Raaseporissa vuonna 2024: 1 asukas / 46,7 k-m^2, lähde Tilastokeskus).

Voimassa olevissa kaavoissa alueella on osoitettu 20 383 k-m² pysyvää ja loma-asumista. Asemakaavan muutoksen myötä uutta pysyvää ja loma-asumista alueelle osoitetaan 19 619 k-m², jolloin pysyvän asumisen ja loma-asumisen rakennusoikeutta alueelle esitetään yhteensä 40 002 k-m^2.

Muita toimintoja alueelle osoitetaan 9 970 k-m². Näitä toimintoja ovat muun muassa kartanon ympäristön liike- ja toimistorakennusten sekä matkailupalvelujen korttelialueet, golfkentän aputoiminnot sekä uimarantojen rantasaunat.

Alueelle ei laadita erillistä tonttijakoa. Ohjeelliset rakennuspaikan rajat osoitetaan asemakaavassa.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus alueella kasvaa. Yhteensä asemakaavassa esitetään 49 972 k-m² rakentamista. Voimassa olevat asemakaavat osoittavat alueelle 28 933 k-m^2 rakennusoikeutta.
Asemakaavan muutoksen myötä alueelle muodostuu siis 21 039 k-m^2 uutta rakennusoikeutta. Asemakaavassa esitetty rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti:

Kaavamerkintä	Käyttötarkoitus	Alueen pinta-ala	Rakennusoikeus
AO, AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AO-5	Erillispientalojen korttelialue	236 266 m^2	25 819 k-m^2
AO/VU-1	Erillispientalojen korttelialue, muuttuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi	1 200 m^2	200 k-m^2

AP	Asuinpientalojen korttelialue	51 302 m^2	8 240 k-m^2
RA, RA-1, RA-2	Loma-asuntojen korttelialue	31 583 m^2	5 743 k-m^2
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue	3 748 m^2	1 800 k-m^2
K, K-1, K-2, K-3	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	30 666 m^2	6 530 k-m^2
VL, VL-1, VL-2, VL-3	Lähivirkistysalue	150 558 m^2	-
VU-1	Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue	1 258 303 m^2	1 440 k-m^2
VV-1, VV-2	Uimaranta-alue	6 572 m^2	200 k-m^2
MY-1	Maa- ja metsätalousalue	37 118 m^2	-
LPA, LPA-1	Autopaikkojen korttelialue	9 473 m^2	-
LR	Rautatiealue	1 255 m^2	-
Aukiot		1 546 m^2	
Katualueet		118 900 m^2	
Yhteensä:		1 938 490 m^2	49 972 k-m^2

5.1.2 Palvelut

Alueen golftoimintojen edellytykset turvataan ja mahdollistetaan alueella olevien kenttien ja harjoitusalueiden kehittyminen.

Kartanon ympäristöä asemakaava-alueen pohjoisosissa kehitetään alueen sydämeksi ja palvelukeskukseksi, ja alue täydentyy uusilla palveluilla sekä asunto- ja loma-asuntorakentamisella. Kartanorakennuksen osalta on tutkittu uutta käyttöä. Nykyisin ravintolana ja klubitalona toimiva rakennus on vajaakäytöllä, eikä käyttö ole suhteessa rakennuksen ylläpidon aiheuttamiin kustannuksiin. Myös ravintolasalin ja keittiön tiloissa on puutteita. Viitesuunnitteluvaiheessa on tutkittu mahdollisuutta mm. rakennuksen hotellikäytölle (sviitit) kartanoympäristön arvoja vaarantamatta. Kartano piha-alueineen on osoitettu kaupalliset palvelut mahdollistavalla ja suojelutarpeen huomioivalla K-1/s-merkinnällä.

Asemakaavalla on haluttu mahdollistaa monentyyppiset golfiin, matkailuun, liikuntaan ja tapahtumiin liittyvät kaupalliset palvelut sekä pienimuotoiset julkiset palvelut kartanon ympärille muodostuvassa palvelukeskittymässä. Kartanon talousrakennuksiin kuuluneen Tallipihan alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3/s). Alueelle saa sijoittaa julkisia lähipalveluja enintään 200 k-m^2. Alueelle voisi sijoittua esimerkiksi golfin, matkailun ja liikunnan palveluja, kuten nykyisin alueella toimiva caddiemaster, golfyhtiön toimistotilat ja kuntosali. Lisäksi Tallipihalle voisi sijoittua mm. pieniä myymälätiloja sekä

julkisia lähipalveluja, kuten pop-up rokotepiste, kirjaston noutopiste tai äänestyspaikka. Tallipihan taakse nykyisen suulirakennuksen tilalle on esitetty liikunta-/monitoimihallia, joka mahdollistaisi ympärivuotiset liikuntapalvelut (mitoitettu mm. lentopalloa ja kahta padel-kenttää varten) ja tapahtumien (mm. konsertit ja seminaarit) järjestämisen alueella. Korttelialueen eteläosiin on sijoitettu myös mahdollisia huollon rakennuksia sekä tapahtumapysäköinnin aluetta. Golfiin liittyviä kaupallisia toimintoja mahdollistetaan myös kartanon eteläpuolella nykyisin majoituskäytössä olevan ns. maitotalon luona. Maitotalon ympärille Åminnen kartanon tien länsipuolelle on muodostettu erillinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2/s).

Kartanoalueen länsipuolelle mahdollistetaan uuden ravintolan / klubitalon sekä saunamaailman toteuttaminen helpon kulkuyhteyden päähän kartanorakennuksesta. K. E. Lindqvistintien varteen on näitä palveluita varten osoitettu varaus (K-2/s). Ravintola-/klubirakennuksen yhteyteen on mahdollista toteuttaa merenpuoleinen terassi ja siihen liittyvä laaja tapahtuma-alue. Laadukas saunamaailma paljuineen ja ulkotiloineen täydentäisi erinomaisesti Nordcenterin palvelutarjontaa, lisäisi alueen ympärivuotisuutta ja yhdessä uuden ravintolan kanssa muodostaisi alueelle uuden vetovoimatekijän (GSP Group Oy 2024).

Golfpuiston länsilaidalle on osoitettu varaus matkailua palveleville rakennuksille (RM/s). Varaus mahdollistaa majoitustoiminnan, esimerkiksi huoneistohotellin toteuttamisen osaksi kartanoympäristön palvelukokonaisuutta. Osin itsepalveluun perustuvalla huoneistohotellilla on kaupallisessa selvityksessä (GSP Group Oy 2024) todettu olevan perusteet kannattavalle liiketoiminnalle liittyen kartanoympäristön muihin palveluihin.

Kartanon läheisyyteen ns. Rälssinmäelle on viitesuunnitelmassa esitetty pelikenttiä tennistä ja padelia varten. Kentät korvaavat nykyiset, laajenevan pysäköintialueen tieltä poistuvat tennis- ja padelkentät Tallipihan pohjoispuolella. Kukkulan, Rälssinmäen, alueelle on mahdollista muodostaa tenniskeskus, johon sisältyy kahden tavallisen ulkotenniskentän lisäksi ruohokenttä rinteeseen sijoittuvine nurmikatsomoineen sekä pieni rakennus, johon on mahdollista sijoittaa myös kukkulan loma-asuntojen yhteistiloja sekä tenniskenttien käyttäjiä palvelevia tiloja. Kaava mahdollistaa myös neljännen tenniskentän toteuttamisen golfkentän huoltohallin katolle.

Matkailua palvelevaa majoitustoimintaa on mahdollista toteuttaa pienimuotoisesti myös Studiomäelle. RA-2-varauksen alueelle on tutkittu yhtenä vaihtoehtona minitaloja majoituskäyttöön.

Asemakaava-alueen rannat ovat pääosin varattuina golfin käyttöön. Alueen lounaisimpaan kulmaan on osoitettu uimaranta-aluetta (VV-2), jolle saa sijoittaa saunarakennuksen. Pohjoisempi uimaranta-alue (VV-1) Råbackan edustalla on varattu korttelin 16 yksityiseen käyttöön.

Nordcenterin alueen yhteydessä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee Golfmarinan alue, jonne sijoittuu venesatama ja uintimahdollisuus. Alueelle on tutkittu mahdollisuutta rakentaa saunaa, joka palvelisi golfaajia sekä muita alueen asukkaita ja vierailijoita.

5.1.3 Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenneväylät on merkitty katualueina asemakaavaan. Asemakaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta on maanomistajalla tai -haltijalla. Alueelle ei sijoitu tällä hetkellä Raaseporin kaupungin hallinnoimia katuja. Kaavaehdotusvaiheen maankäyttösopimusneuvotteluissa Raaseporin kaupungin kanssa on sovittu, että teiden valmistumisen jälkeen ne siirtyvät Raaseporin kaupungin haltuun.

Alueelle osoitettu uusi maankäyttö ja palveluiden kehittyminen edellyttää uusien liikenneyhteyksien rakentamista alueen sisälle sekä ympäröivän katuverkon kehittämistä. Valssaamotie ja Åminnentie ovat kaava-alueelle johtavat kokoojakadut. Kaava-alueen sisäinen kokoojakatu on Åminnen kartanon tie, joka muodostaa yhdessä Ratsumestarintien kanssa kiertävän lenkin alueella. Kokoojakadun lisäksi alueelle muodostuu päättyviä tonttikatuja uuden maankäytön lomaan. Noin 500 m pituinen osuus Åminnen kartanon tietä on osoitettu asemakaavassa hidaskaduksi/kylätieksi Ratsumestarintien ja Carl Tollin mäen välillä. Tavoitteena on rauhoittaa olemassa olevien pientalojen ohi kulkevaa liikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta. Hidaskatu/kylätie voidaan toteuttaa kadun geometriaan, poikkileikkaukseen tai päällysteeseen kohdistuvilla ratkaisuilla, kuten hidastetöyssyillä tai visuaalisilla pintamerkinnöillä (ajoratamaalaus), jotka hillitsevät liikenteen nopeuksia. Hidaskadulla sallittu nopeusrajoitus on enintään 30 km/h.

Alueen nykyisestä golfkäytöstä ja vaihtelevista maastonmuodoista johtuen alueelle on osoitettu suhteellisen paljon katuverkkoa. Kaavassa osoitettu katuverkko mahdollistaa pituuskaltevuudeltaan sujuvan ja turvallisen pääsyn kaikille rakennuspaikoille, myös pelastuskalustolle.

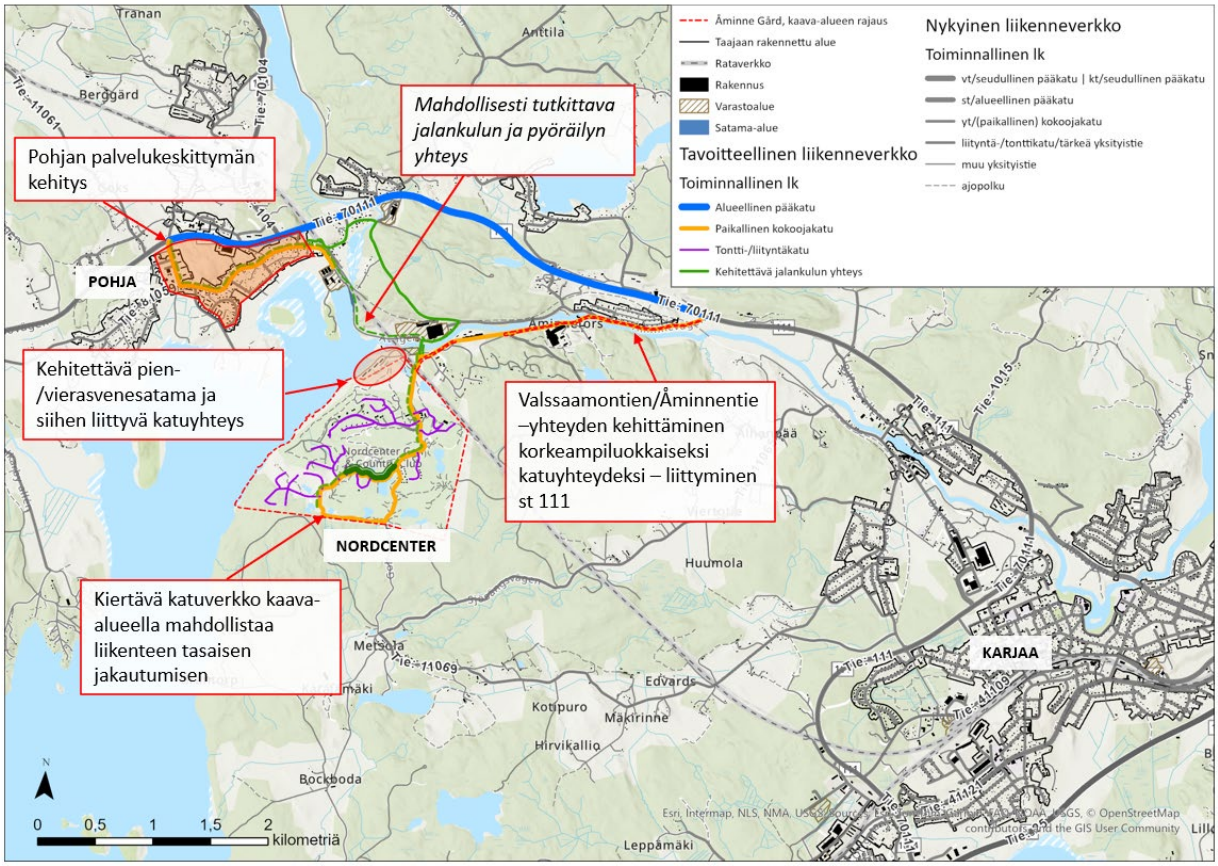
Osa kaavassa osoitetuista kaduista on uusia ja osa kulkee nykyisten katujen kohdalla. Lähtökohtaisesti kaikki katualueet tullaan rakentamaan uudestaan, sillä yhteyksiä levennetään, osan korkotasoja muutetaan ja katujen alle sijoitetaan kunnallistekniikkaa, mikä edellyttää rakennekerrosten uudelleen rakentamista. Jatkosuunnittelussa ja katujen pohjarakenteiden tarkentuessa voidaan tutkia mahdollisuutta katujen uudelleen rakentamisen minimoimiselle.

Kokoojakadun katualueen leveys on yhteensä 10 m, joka sisältää ajoradan 6,5 m, jalkakäytävän 2,5 m sekä 1 m lumitilan kadun reunassa. Pyöräily on osoitettu ajoradalle. Tonttikatujen katualueen leveys on yhteensä 7,5 m, joka sisältää ajoradan 5,5 m ja 1 m lumitilat kadun reunassa. Tonttikaduilla jalankulku ja pyöräily on osoitettu ajoradalle. Katuverkon mitoituksessa on käytetty pelastuslaitoksen pelastuskalustoa. Golfautoille on varattu kaava-alueella omat reitit, jotka eivät sijoitu katualueelle. Kaava-alueen olemassa olevaa katuverkkoa ja sen pohjaa hyödynnetään mahdollisimman paljon. Alueen kaikkia olemassa olevia katuja kunnostetaan ja parannetaan vastaamaan niiden toiminnallista roolia, sekä rakennetaan kokonaan uusia katuja, jotta taataan kaikkien liikennemuotojen kannalta toimiva ja turvallinen liikenneverkko.

Asemakaava-alueeseen kuuluu Åminnen kartanon tie-Valssamontie-Åminnentien tieyhteys maantielle 111 asti. Tieyhteyden kohdalla kaava-alue käsittää tiekunnan hallussa olevan tiealueen. Asemakaavassa osoitetaan katualueeksi vain liikenteen tarvitsema leveys sekä tiehen liittyvät mahdolliset ojat ja pientareet. Katualueen leveys on lähtökohtaisesti 10 metriä. Katualueen rajaus on sovitettu tämän lisäksi kiinteistörajojen ja -nurkkien mukaan. Katualueen rajauksessa on huomioitu Nordcenterin alueelle saapuvan katulinjauksen suoristaminen rautatien alittavan sillan pohjoispuolella. Katualueelle ei osoiteta muutoksia tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaava-alueelta Pohjan taajamaan on esitetty sujuvampaa ja suoraviivaisempaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Tavoitteena on kehittää jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Mustionjoen ylittävän sillan kautta Åminnentielle eli vanhalle Kuninkaantielle. Tulevaisuudessa on mahdollista tutkia reitin toteuttamista ranta-alueen kautta. Linjausvaihtoehdot on esitetty Kuva 65.

Maankäytön lisääntyessä edellytykset joukkoliikenteen järjestämiseen parantuvat. Alueen asukasluvun ja palvelutarjonnan kasvaessa voidaan tulevaisuudessa mahdollisesti selvittää joukkoliikenteen parantamisen edellytyksiä alueella.



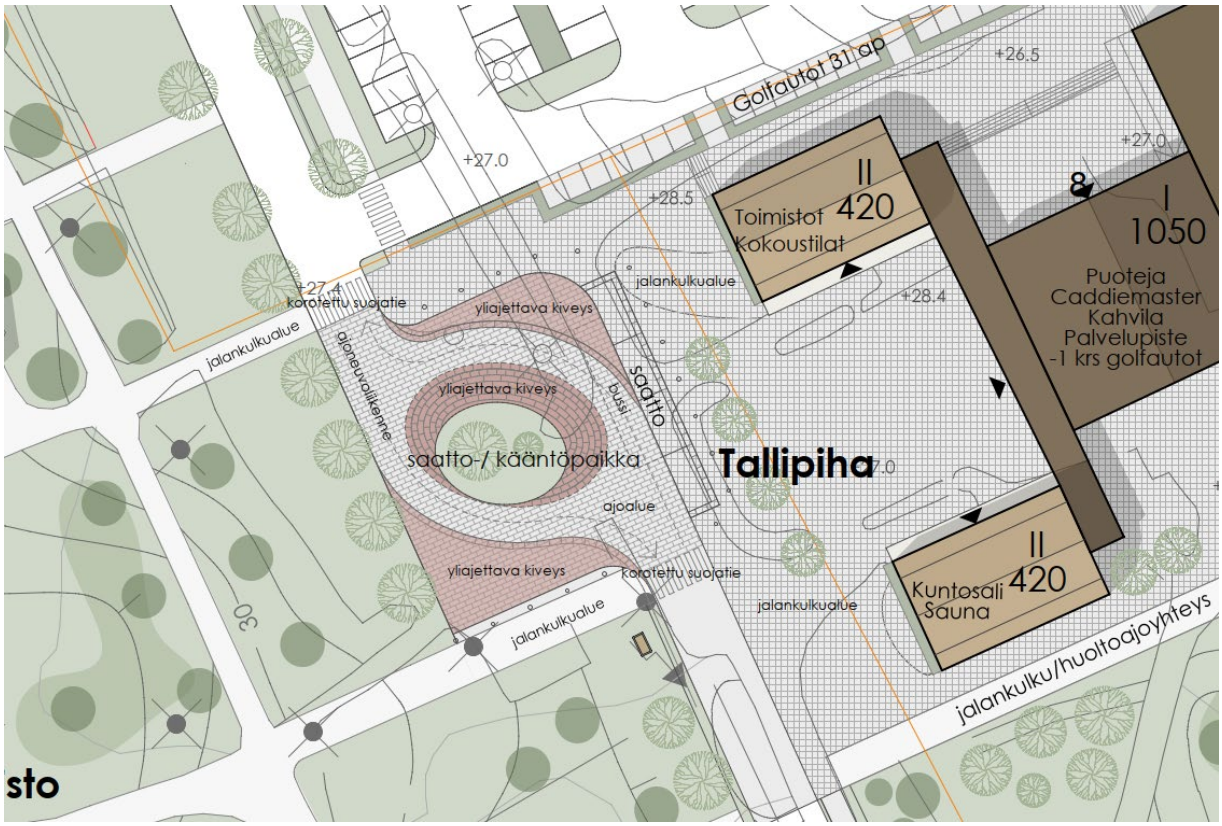
Kuva 65. Liikenneverkko ja jalankulunyhteydet Pohjan taajamaan.

Golfkenttää, klubitoimintaa, ravintolaa sekä alueen muita palveluita palveleva pysäköinti on osoitettu LPA-1-alueelle. Alueella on noin 200 autopaikkaa sekä alueen läheisyydessä noin 40 golfauton pysäköintipaikkaa. Tallipihan kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta golfautojen kellaripysäköintiä varten. Rälssinmäen, ravintola- ja saunamaailman sekä huoneistohotellin

yhteyteen on osoitettu pysäköintiä. Rälssinmäelle kaavan pysäköintinormin mukainen paikkamäärä 43 sekä huoneistohotellin ja ravintola/saunamaailman yhteyteen yhteensä 42 autopaikkaa sekä erilliset golfautojen pysäköintialueet. Asumisen pysäköinnit sijoittuvat kiinteistöjen yhteyteen tontille. Studiomäellä oleva LPA-alue palvelee Mäntykallionkujan varrella olevia kiinteistöjä.

Åminnen kartanon tielle, kartanon päärakennuksen ja Tallipihan väliselle aukiolle on suunniteltu saattoliikennettä ja linja-autoliikennettä palveleva kääntöpaikka. Kääntöpaikan itäsivulle on sijoitettu neljä henkilöautojen saattopaikkaa, jotka on rajattu ajoradasta madalletulla reunakivellä. Saattopaikkojen kohdalla on mahdollista pysähtyä myös yhdellä telibussilla matkustajien jättämistä varten. Kääntöpaikan mitoitus on suunniteltu siten, että telibussi pystyy kääntämään alueella ilman peruutustarvetta.

Kävijämäärältään suurempien tapahtumien aikana linja-autoille on varattu lisätilaa rakennusten eteläpuolelle huoltoliikenteelle osoitetulle yksisuuntaiselle yhteydelle. Kyseinen ajoyhteys on tarkoitettu ensisijaisesti huoltoajoneuvojen käyttöön ja se kulkee Caddiemaster-rakennuksen eteläpuolella yksisuuntaisena länsi–itäsuuntaisena yhteytenä Åminnen kartanon tien ja Ruukinpatruunantien välillä. Ajoyhteydeltä on yhteys liikuntahallin huoltopihalle 3,5 metriä leveää reittiä pitkin. Huoltoajoneuvojen liikennöinti on järjestetty siten, että rakennus on mahdollista kiertää koko matkalta ilman tarpeettomia peruutuksia.



Kuva 66. Kartanon ja Tallipihan välinen kääntö- ja saattopaikka Åminnen kartanon tiellä.

Materiaalierojen ja reunakivien lisäksi saattoliikennealueen käyttöä ohjaa ajonestopollaririvi, joka erottaa sen jalankulkualueesta. Pollarit on sijoitettu siten, että ne mahdollistavat telibussin kääntymisen alueella. Lisäksi kääntöpaikan pohjoisreunalle on esitetty pollareita selkeyttämään kääntöpaikan tilankäytön hahmottumista erityisesti talviolosuhteissa sekä rajaamaan ajoneuvoliikennettä jalankulkuyhteydestä, silloin kun pintamateriaalierot eivät ole havaittavissa selkeinä.

Kääntöpaikan keskellä on korotettu keskisaareke, johon on mahdollista osoittaa kasvillisuutta, kuten näyttävä päätepisteeseen sijoitettu yksittäispuu tai matalampia istutuksia. Keskisaareketta ympäröi yliajettava kivetty alue. Eri kiveystyypeillä ja ladontakuvioilla on mahdollista korostaa entisestään eri liikenteellisten alueiden eroja. Alueelle luonteva pintamateriaali on kulutuksen kestävä luonnonkivi. Ratkaisu ohjaa ajoneuvoliikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta. Myös kääntöpaikan reuna-alueilla on yliajettavia kivettyjä osuuksia, jotka mahdollistavat kuorma-autojen ja telibussien sujuvan liikkumisen ja kääntymisen alueella.

Joukkoliikenne

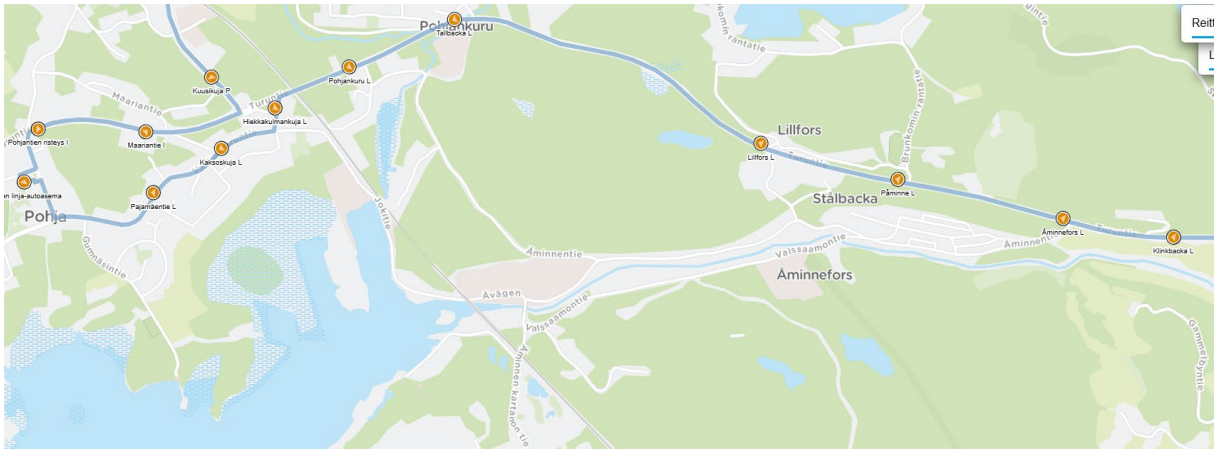
Karjaalla noin 8 km päässä kartanokeskukselta sijaitsee lähin juna-asema, josta kulkevat junayhteydet Turun ja Helsingin suuntiin. Asemalla on pysäköintimahdollisuus, jolloin auton voi jättää Karjaalle ja esimerkiksi pendelöidä loppumatkan junalla. Lisäksi Karjaan sekä Pohjan suuntaan kulkee linja-autoyhteys Påminnesta, joka sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä kaava-alueesta kartanokeskukselta mitattuna.

Raaseporin kaupunki (2026) toteaa Åminne Gård:in liittämisestä joukkoliikenneverkkoon seuraavaa:

Raaseporin sisäinen joukkoliikenne BOSSE hankkii liikennettä kesä- ja talvikaudelle voimassa olevan palvelutasoselvityksen mukaisesti. Liikenne noudattaa PSA asetusta ja sen sisältöä voi sopimuskauden aikana muuttaa asetettujen raamien sisällä.

2025 sopimuskaudella liikennöitiin kouluvuoden aikana välillä Karjaa-Pohja yhteensä 24 kertaa vuorokaudessa suuntaansa ja kesäliikenteessä 11 kertaa.
Åminnegårdin alueen lisääminen reitille 134 Valssaamotietä pitkin, pidentäisi ajomatkaa kohtuuttomasti, koska alueelta ei nykyisellään pääse sujuvasti takaisin reitille. Nähdäksemme kävelysilta Mustionjoen yli sekä Åminnentien kunnostaminen mahdollistaisi bussireitin siirtämisen joen pohjoispuolelle, mikä pitäisi ajomatkan kohtuullisena ja parantaisi yhteyksiä uudelle alueelle.

Joukkoliikennesuunnittelussa huomioidaan uusien asuinalueiden kehitys ja kasvu. Reittimuutokset ovat näin ollen joustavasti toteutettavissa.



Kuva 67. Vuoron 134n Karjaa-Pohja-Fiskars ajoreitti. Kuva: Raaseporin kaupunki 2026.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava perustuu viitesuunnitelmaan, jossa rakentamista on sijoitettu maastollisesti ja maisemallisesti siihen soveltuviin kohtiin. Kallioinen ja maastonmuodoiltaan vaihteleva ympäristö ja arvokkaat maisema-alueet sekä kulttuuriympäristö ja pienipiirteinen luonnonympäristö on huomioitu suunnittelussa sekä asemakaavamääräyksin, joita on yhä tarkennettu ehdotusvaiheessa lausuntojen perusteella. Rakennetun ja rakentamattoman ympäristön välille on pyritty muodostamaan selkeä rajaus, jolloin alueella on säilytettävissä ympäristön arvokkaat piirteet kuten avokallioita, kosteikkoja ja metsäalueita sekä luontoarvoiltaan arvokkaat alueet ja muinaismuistot. Rakentamistapaohjeilla sekä kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen sovittamisesta maastoon siten, että louhintatarve minimoidaan.

Kaavassa ympäristön laatuun ja maisemakuvaan liittyviä asioita ohjataan kaavamääräyksin ja -merkinnöin sekä rakentamistapa- ja lähiympäristöohjeilla kunkin osa-alueen ominaispiirteet huomioiden.

Alueen rakentaminen sijoittuu kalliorinteille ja golfväylien tuntumaan Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen läheisyyteen. Alueen toteuttaminen edellyttää tarkempaa katujen sekä johto- ja kaapeliverkoston suunnittelua. Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu vesihuollon esisuunnitelma (AFRY Finland Oy 2026) sekä luonnosvaiheessa hulevesiselvitys (Sitowise Oy 2024) vesiin kohdistuvien haitallisten vaikutusten vähentämiseksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asumisen ja loma-asumisen korttelialueet (AO, AO-1-AO-5, AO/VU-1, AP, RA, RA-1, RA-2)

Uusi rakentaminen painottuu alueen lounaisosaan sekä Merituulentien ympäristöön. Alueen nykyisestä väestömäärästä ei ole tarkkaa tietoa. Laskennallisen asumisväljyyden

(Tilastokeskus, Raaseporissa v. 2024) 1 henkilö / 46,7 k-m^2 mukaan laskettuna alueelle sijoittuu nykyisin noin 150 asukasta tai loma-asukasta. Mikäli asemakaavassa esitetty rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on laskennallinen asukkaiden tai loma-asukkaiden määrä noin 850 asukasta.

AO-korttelialueille saa rakentaa yhden asunnon rakennusalaa kohden, ellei kaavamääräyksessä toisin mainita. Kellareita ei saa toteuttaa, ellei kaavamerkintä sitä salli. Kellarit on sallittu erillisellä rinnemääräyksellä Råbackan ja Estbölen alueen jyrkimmillä rinnetonteilla sekä tallipihan ympäristössä.

Asumisen ja loma-asumisen kortteleille esitetään 40 002 k-m^2 rakentamista, josta loma-asumista on 5 743 k-m^2, eli noin 14 %. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden uutta rakennusoikeutta asumiselle ja loma-asumiselle on 21 119 k-m^2.

Asuinkortteleiden ja loma-asunnoille varattujen kortteleiden pysäköinti järjestetään rakennuspaikoilla. Mäntykallionkujan varrella olevia kiinteistöjä (AO-3, AO-4, RA) palvelee kadun alkupäähän osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), jonne voi sijoittaa 30 autopaikkaa.

Estbölen alueelle nykyisten Fream-kentän golfväylien kohdalle on mahdollistettu noin 53 uuden asunnon pientaloalue (9 470 k-m²). Rakennusten sijoittelussa on huomioitu erityisesti golfväylien sijoittuminen, alueen vaihteleva ja monipuolinen maasto sekä rakennuspaikoilta avautuvat pitkät näkymät merelle länteen. Rakennuspaikat on myös sovitettu huolellisesti alueen maisemakuvaan, ja niille on osoitettu tarpeellisilta osin rinnerakentamisen r-merkintä, joka sallii kellarin rakentamisen.

Råbackan alueella kaavan osoittama rakennusoikeus ei juurikaan lisäänny vaan voimassa olevan asemakaavan käyttämätön rakennusoikeus on jäsennelty tarkoituksenmukaisemmalla tavalla ja osoitettu pientalorakentamista noin 97 uudelle asunnolle (14 750 k-m²). Tämä on 750 k-m² enemmän kuin Råbackan alueella voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu yhteensä loma-asumiselle sekä urheilutoiminnoille (14 000 k-m^2). Råbackan alueesta muodostuu houkutteleva asuinpaikka vehreiden lampien ympärille (Kuva 68). Osasta rakennuksia aukeavat laajat merinäköalat. Asuinkortteleita ympäröivät golfkenttien alueet sekä lähivirkistysalueet, joille voidaan toteuttaa virkistysreittejä. Råbackan alueen lounaispuolelle rantaan osoitetaan myös uimaranta-alue, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen, mikä on asukkaiden kannalta vetovoimatekijä. Korttelin 16 edustalle on osoitettu yksityinen uimaranta-alue, jonne saa sijoittaa enintään 50 k-m2 suureisen saunarakennuksen.

Kuva 68. Havainnekuva uudesta asuinrakentamisesta Råbackan vehreiden lampien ympäristössä.

Merituulentien ja Purolaakson alueille osoitetaan uutta erillispientalorakentamista. Purolaakson alueelle, lähelle kartanon palvelukeskittymää on osoitettu uusi naapurusto erillispientaloille (AO), yhteensä 2 050 k-m². Kahden nykyisen erillispientalon lisäksi alueelle on osoitettu 11 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. Alue sijoittuu meren suuntaan laskevaan loivaan rinteeseen, ja asunnoista ja piha-alueilta on muodostettavissa merinäköaloja.

Purolaakson koillispuolella golfkentän aluerajauksen sisällä on myös merkinnällä AO/VU-1 osoitettu erillispientalojen korttelialue. Korttelialueen vuokrasopimuksen päätyttyä alue muuttuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, joka on varattu yksityistä golfkeskusta varten.

Merituulentien länsipään ympäristön kiinteistöjen kaavassa osoitettua käyttötarkoitusta muutetaan ja tarkennetaan. Alueelle osoitetaan erillispientalojen (AO, AO-5, AO-6) korttelialueita, joille osoitetaan kaavassa myös uutta rakentamista yhteensä noin 1 560 k-m^2. Rakentaminen on sovitettu olemassa oleviin rakennuksiin ja maastonmuotoihin siten, että esimerkiksi merelle avautuvat näkymät ovat edelleen mahdollisia sekä olemassa olevista että uusista rakennuksista. Merituulentien eteläpuolelle on asemakaavassa osoitettu vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema, millä varmistetaan ylärinteen asuntojen näkymien säilyminen. Alueelle osoitettu rakentaminen on korkeintaan 1,5–2-kerroksista.

Rälssinmäelle, kartanon ympäristön itäpuolelle pienen kukkulan laelle, osoitetaan kaavassa noin 3 020 k-m^2 loma-asumista. Loma-asunnot rakennetaan kaksikerroksisina massoina, joko luhtikäytävällisinä pienkerrostaloina tai rivitaloina. Lisäksi alueelle sijoitetaan erillinen rakennus, johon voidaan sijoittaa joko loma-asuntojen yhteistiloja tai alueen tennis- ja padelkenttiin liittyviä toimintoja.

Rälssinmäki on luonteva sijainti loma-asunnoille, sillä se sijoittuu kartanon ja sen ympäristöön esitettävien uusien toimintojen läheisyyteen. Korkeammalta sijainnilta avautuvat myös laajat näkymät golfkentän yli meren suuntaan. Rälssinmäelle on myös mahdollista rakentaa tennistoimintojen keskittymä, ja aluevaraus mahdollistaa alueelle neljän pelikentän rakentamisen. Junaradan läheisyydestä johtuvan melun vuoksi Rälssinmäen pohjoisimmalle rakennusalalle on osoitettu julkisivut, joiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 31 dBA. Rälssinmäelle tulee laatia runkomeluselvitys rakentamislupavaiheessa.

Kaava-alueen keskiosiin sijoittuvalle, Åminnen kartanon eteläpuolen alueelle, ns. Bungalowmäelle ei kaavassa esitetä muutoksia, lukuun ottamatta katualueen osoittamista alueen keskelle.

Kaava-alueen kaakkoisosassa ns. Studiomäellä on voimassa rakennuskaava vuodelta 1993, jossa koko alue oli osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi RA-1 ja RA-2 kytkettyjä ja erillisiä loma-asuntoja varten. Alueen toteutuneet osat osoitetaan asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueiksi (RA). Näillä yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 771 k-m². Läntisemmän RA-alueen läpi kulkee maanalaisen johdon varaus, mikä on säilytetty asemakaavassa. Rakennuskaavassa osoitettua Mäntykallionkujaa on jatkettu lounaaseen. Studiomäen rakentamattomat sisäosat on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO-3 ja AO-4).
Studiomäen pohjoisosaan Åminnen kartanon tien varteen on osoitettu loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia, esimerkiksi majoituspalveluita, 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.

Yhteensä Studiomäen alueelle osoitetaan voimassa olevan kaavan mukainen määrä rakentamista, 3 650 k-m^2.

Koko kaava-alueen asumisen kortteleista 37 on erillispientalojen (AO) ja 11 asuinpientalojen (AP) korttelialueita. Asuinrakentamisen kerroskorkeus vaihtelee I ja III välillä. Lisäksi alueella on neljä loma-asuntojen (RA) korttelialuetta.

Tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina tai istuttaa siten, että ne yhtyvät lajistoltaan luontevasti ympäröivään luontoon.

Kuva 69. Havainnekuva Freaminrinteeltä kohti Pohjanpitäjälahtea.

Liike- ja toimistorakennusten ja matkailupalvelujen korttelialueet (K-1/s, K-2/s, K-3/s RM)

Kartanorakennuksen osalta on tutkittu nykyistä tehokkaampaa käyttöä ja mahdollisuutta mm. rakennuksen hotellikäytölle kartanoympäristön arvoja vaarantamatta. Kartano piha-alueineen on osoitettu kaupalliset palvelut mahdollistavalla ja suojelutarpeen huomioivalla K-1/s-merkinnällä:

Alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo ja 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.

Kartano sekä sen edustalla oleva pienempi rakennus on merkitty suojeltaviksi (sr). Korttelialueelle on osoitettu yhteensä 1230 k-m2 rakennusoikeutta. Kartanorakennukselle on osoitettu kaavaehdotusvaiheessa lisärakennusoikeutta, millä mahdollistetaan kartanorakennuksen kehittäminen siten, että rakennuksen nykyiseen maanpäälliseen kellarikerrokseen sekä ullakolle on muodostettavissa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

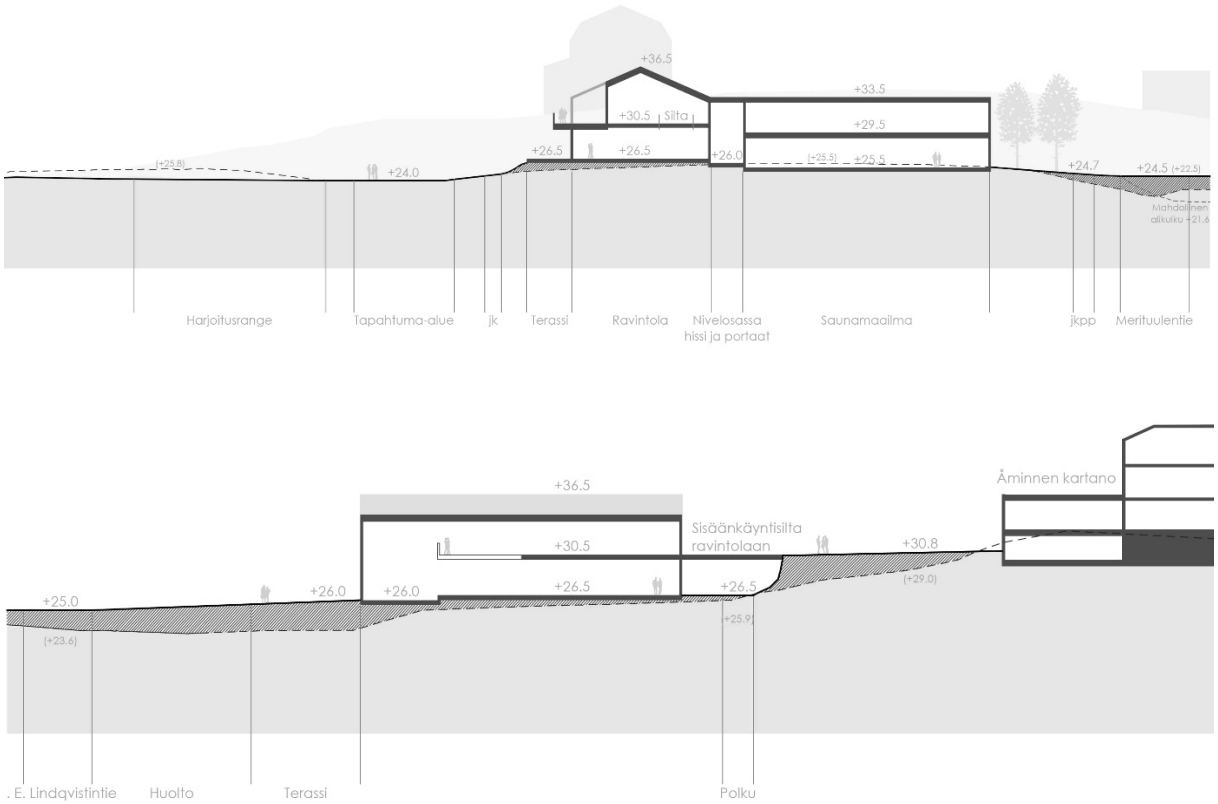
Kartanon talousrakennuksiin kuulunut Tallipihan alue sekä sen eteläpuolinen Åminnen kartanon tien varsi on varattu kaupallisille palveluille (K-2/s, K-3/s). Asemakaavamerkinnällä on haluttu mahdollistaa monentyyppiset golfiin, matkailuun, liikuntaan ja tapahtumiin liittyvät kaupalliset palvelut kartanon ympärille muodostuvassa palvelukeskittymässä. 1700-luvun tallirakennus on esitetty suojeltavaksi (sr). Viitesuunnitelmassa suojeltu rakennus ja sen

viereinen 1990-luvulta peräisin oleva rakennus muodostavat edelleen parin, jonka väliin jää sisäpiha. Pihan perällä ja itäpuolella olevat rakennukset on esitetty korvattaviksi paikalle rakennettavalla vastaavan korkuisilla uusilla palvelurakennuksilla. Tallipihan rakennuksiin voisivat sijoittua nykyiseen tapaan caddiemasterin tilat, golfkentät toimistotilat ja kuntosali sekä pieniä myymälätiloja. Tallipihan korttelialueelle saa sijoittaa julkisia lähipalveluja kasvavan asukasmäärän tarpeisiin. Alueella voisi toimia esimerkiksi pop-up rokotuspiste, kirjaston noutopiste, äänestyspiste tai muita vastaavia julkisia palveluita. Isokokoisen suulirakennuksen tilalle on esitetty liikunta-/monitoimihallia, joka mahdollistaisi ympärivuotiset liikuntapalvelut ja tapahtumien järjestämisen alueella. Liikuntahalli toteutettaisiin 1–2-kerroksisena ns. Tallipihan itäpuolelle laskevaan rinteeseen, jolloin rakennusmassa ei näy länsipuolisen kartanon suuntaan. Hallin yhteyteen kellarikerrokseen on mahdollista toteuttaa esimerkiksi golfautojen pysäköintitilat. Tallipihan eteläpuolelle K-3/s -varauksen alueelle on osoitettu kaksi pienempää rakennusalaa, joille on mahdollista toteuttaa esimerkiksi golfkentän tarvitsemia apurakennuksia ja varastotiloja. Näiden väliin on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p-2), joka on varattu tapahtuma-aikaista pysäköintiä varten. Alue voidaan toteuttaa esimerkiksi vahvistettuna nurmialueena. Tallipihan kokonaisuuteen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 500 k-m², ja rakennusten kerrosluku on enintään kaksi. Tallipihan uudisrakennuksille on osoitettu vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jotta uudisrakentaminen on alisteista vanhalle tallirakennukselle, ja tallirakennuksen arvo ja asema maisemassa säilyvät.

Kuva 70. Havainnekuva golfkentän puolelta silmänkorkeudelta katsottuna kohti Åminnen kartanoa sekä tallipihaa. Åminnen kartano oikealla säilyy alueen maamerkkinä kaukomaisemassa. Vasemmalla Tallipihan kokonaisuus. Kartanon päärakennuksen oikealla puolella erottuu viitesuunnitelmassa esitetty uuden ravintola/klubitalon vesikatto, joka jää maisemassa alisteiseksi suhteessa Åminnen kartanoon. (Sitowise Oy 2026)

Myös Åminnen kartanon tien länsipuoli kartanon eteläpuolella on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K/2-s). Merkintä mahdollistaa alueella nykyisin olevan maitotalon ja aittarakennuksen uuden käytön osana golfkentän palvelutarjontaa. Pitkä aittarakennus sijoittuu nykyisin hyvin lähelle Åminnen kartanon tien reunaa. Tien parannus ja leventäminen ja näkemien parantaminen edellyttävät aitan itäisimmän osan purkamista.

Kartanoalueen länsipuolelle Merituulentien ja K. E. Lindqvistintien risteykseen on osoitettu varaus kaupallisille palveluille (K-2/s), mikä mahdollistaa esimerkiksi viitesuunnitelmassa esitetyn uuden ravintolan/klubitalon sekä saunamaailman toteuttamisen (1480 k-m^2). Rakentaminen sijoittuu kartanon piha-alueen ulkopuolelle rinteen alaosaan kartanon päärakennusta alemmalle tasolle. Enintään kaksikerroksinen rakentaminen ei kilpaile siten maisemassa arvokkaan kartanorakennuksen kanssa, eikä juurikaan näy kartanon piha-alueelle. Uudisrakennuksille on osoitettu vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, jotta uudisrakentaminen jää maisemassa selvästi alemmalle korkotasolle suhteessa kartanon päärakennukseen. Kartanon piha-alueelta on muodostettavissa esteetön sisäänkäynti klubitalon toiseen kerrokseen. Ravintola-/klubirakennuksen yhteyteen on mahdollista toteuttaa merenpuoleinen terassialue ja siihen liittyvä tapahtuma-alue sekä rakennuksen toiseen kerrokseen laaja parveke merinäkymien suuntaan. Rakennus voi myös avautua toiselta puoleltaan lounaaseen kohti golfkenttää ja muodostaa esimerkiksi lounasaikaan palvelevan, pienilmastoltaan edullisen terassialueen. Saunamaailma on toteutettavissa korttelialueen eteläosaan rinteen alareunalle siten, että siihen liittyvistä ulkotiloista on muodostettavissa aurinkoisia mutta suojattuja. Korttelialueen on lisäksi osoitettu varaus terassi- ja tapahtuma-aluetta palvelevalle (paviljonki-)rakennukselle (80 k-m^2). Ravintolaa ja saunamaailmaa palveleva pysäköinti on osoitettu korttelialueelle K. E. Lindqvistintien varteen ja esitetty rajattavaksi tapahtuma-aluetta palvelevalla paviljonkirakennuksella sekä puurivillä. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu ohjeellinen varaus hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten.



Kuva 71. Havainnollistavat leikkauspiirustukset uudesta ravintolarakennuksesta, yksi mahdollinen toteutustapa. Uuden ravintolarakennuksen vesikaton taso on alempana suhteessa kartanon päärakennukseen. Kartanon sisäpihalta on järjestettävissä kulku siltaa pitkin ravintolaan. (Sitowise Oy, 2026).

K. E. Lindqvistintien länsilaidalle on osoitettu varaus matkailua palveleville rakennuksille (RM). Varaus mahdollistaa majoitustoiminnan, esimerkiksi huoneistohotellin toteuttamisen osaksi kartanoympäristön palvelukokonaisuutta. Osin itsepalveluun perustuvalla huoneistohotellilla on kaupallisessa selvityksessä (GSP Group Oy 2024) todettu olevan perusteet kannattavalle liiketoiminnalle liittyen kartanoympäristön muihin palveluihin. Huoneistohotellin pysäköinti on osoitettu korttelialueelle K. E. Lindqvistintien varteen ja esitetty rajattavaksi puurivillä. Korttelialueen länsi- ja eteläosaan on osoitettu ohjeellinen varaus hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA, LPA-1)

Golfkenttää sekä kartanon, Tallipihan ja maitotalon korttelialueita palveleva pysäköinti on keskitetty laajalle alueelle kartanon läheisyyteen osin nykyisen pysäköintialueen paikalle (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.

Pysäköinti sijoittuu osin nykyiselle paikalleen Åminnen kartanon tien varteen. Nykyisin molemmin puolin tietä sijoittuvat pysäköintialueet on päädytty yhdistämään, jotta pysäköinti on liikenteellisesti toimivampi ja maisemassa hallitumpi kokonaisuus. Pysäköintialueelle on ajo Åminnen kartanon tieltä alueen sisääntulon yhteydessä, jolloin sen saavutettavuus on hyvä ja suurin osa alueen ajoneuvoliikenteestä poistuu katuverkolta mahdollisimman pian ja rauhoittaa kartanon ja Tallipihan kokonaisuuden kävelijöille. Kaavamääräys edellyttää toteuttamaan pysäköintialueen porrastetusti nykyistä maanpintaa mukaillen ja sijoittamaan istutettavaa aluetta autopaikkojen ympärille sekä jäsentämään alue pensasistutuksin. Tällöin laaja pysäköintialue on mahdollista sovittaa maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta herkälle paikalle kartanosta poispäin laskevaan rinteeseen.
LPA-1-alueelle on mahdollista sijoittaa noin 200 autopaikkaa. LPA-1-alueen yhteydessä on noin 40 golfautoille varattua paikkaa. Mäntykallionkujan alkupään nykyinen pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintialue, jossa on noin 30 autopaikkaa, palvelee Mäntykallionkujan varrella olevia kiinteistöjä. Tallipihan korttelialueelle on mahdollista toteuttaa golfautojen pysäköintiä monitoimihallin yhteyteen kellariin.

5.3.2 Muut alueet

Urheilu- ja virkistyspalvelut (VU-1)

Alue on osoitettu golfkenttätoiminnoille. Alueella sijaitsevat nykyiset golfkentät sekä niiden oheistoimintoja. VU-1-alueille on mahdollista sijoittaa golfkeskusta palvelevia apurakennuksia, koko golfkeskuksen alueelle yhteensä 150 k-m^2 sekä erillinen paviljonkirakennus 220 k-m^2, jolle on osoitettu rakennusala Åminnen kartanon tien varrelle. Kaava mahdollistaa kenttien säilymisen suurelta osin nykyisellään. Estbölen alueelle osoitettu rakentaminen on mahdollista, mikäli suunnitellut väylämuutokset Fream-kentän lounaisosaan toteutetaan. Asemakaavassa esitetty Merituulentien itäpään linjausmuutos taas edellyttää lähipelialueen siirtämistä etelämmäs, mutta mahdollistaa samalla golfin harjoitusalueiden sijoittumisen yhdeksi kokonaisuudeksi Merituulentien eteläpuolelle Merituulentien pohjoispuolen jäädessä kartanon piha-alueeksi. Kartanon itäpuolisen pysäköintialueen (LPA-1) toteuttaminen edellyttää muutosta itäpuoliselle väylälle. Esitetyt muutokset golfin alueisiin perustuvat vuonna 2023 laadittuihin suunnitelmiin (Tilander GolfDesign 2023).

Golfkäytössä oleville alueille sijoittuu monia luontoarvoja. Viitasammakot alueen eteläosan lampien yhteydessä (sl-2), lepakoiden laaja ruokailualue kartanon ympäristössä (luo-3) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti arvokkaat alueet (luo-4) on esitetty kaavakartalla. VU-1-alue ulottuu paikoin Pohjanpitäjänlahden rantaan asti, ja golfväylien ja merialueen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen välillä on kapea suojavyöhyke. VU-1-reuna-alueilla tulee säilyttää puustoisia alueita erityisesti rakennetun ympäristön ja golfkenttien reunavyöhykkeillä. Ranta-alueella tulee säilyttää sekä luontaisesti puustoisia alueita että avoimia rantaniittyjä.

Virkistysalueet (VL, VL-1, VL-2, VL-3)
Alueen VL-1-lähivirkistysalueet palvelevat alueelle kaavassa esitettyjä uusia rakennusalueita ja toimivat niiden lähivirkistysalueena. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huomioida alueella esiintyvät luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt siten, etteivät

ne vaurioidu. Alueelle on sijoitettu polkuyhteyksiä. Maasto-olojen vaihtelevuuden mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa myös kulun mahdollistavia pitkospuita, maastoportaita tai muita kulkemista ohjaavia rakenteita.

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.

Råbackan alueelle on muodostettu asuinkortteleiden rajaama eheä kokonaisuus, jota voidaan kehittää alueen sisäisenä virkistyskohteena polkuineen ja pitkospuineen. VL-1-alueelle sijoittuu viitasammakon reviiri eteläisemmän lammen yhteyteen. Alueella on paikallisia maisemallisia arvoja, jotka tulee huomioida alueen virkistyskäytön kehittämisessä ja alueen hoidossa.

Råbackan alueelle golfkentän (VU-1) lounaisreunaan rannan tuntumaan on osoitettu lähivirkistysalue VL-2:

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

Alueelle voidaan sijoittaa Råbackan aluetta palvelevan vesihuoltoverkon pumppaamo ja muita teknisen huollon laitteita ja rakenteita. Alueella on maisemallista merkitystä osana Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman rantavyöhykettä, mikä tulee huomioida alueen maanpäällisiä rakenteita toteutettaessa ja alueen hoidossa.

Uimaranta-alueet (VV-1, VV-2)

Ranta-alueen uimapaikat palvelevat alueelle kaavassa esitettyjä uusia rakennusalueita. Pohjoinen uimaranta-alue (VV-1) on varattu yksityistä uimarantaa varten. Uimarannoille on sijoitettu tarpeelliset polku- ja huoltoyhteydet. Alueella on maisemallista merkitystä osana Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman rantavyöhykettä, mikä tulee huomioida alueiden muodostamisessa, rakentamisessa, maanpäällisiä rakenteita toteutettaessa ja alueen hoidossa.

Maasto-olojen vaihtelevuuden mukaan alueille on mahdollista sijoittaa kulun mahdollistavia pitkospuita, maastoportaita tai muita kulkemista ohjaavia rakenteita ympäröivän maaston kulumisen ehkäisemiseksi. Rantasaunat tulee sovittaa rinteeseen oleva puusto huomioiden ja ympäristöä suuremmin vaurioittamatta.

VV-1:

Uimaranta-alue. Alue on varattu korttelin 16 yksityistä uimarantaa varten. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan, maastonmuotoihin ja ympäristöön.

VV-2:

Uimaranta-alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 150 k-m² suuruisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan ja maastonmuotoihin olevaa puustoa säilyttäen sekä voimalinjan varoalue huomioiden.

Maa- ja metsätalousalueet (MY-1)

Råbackan rinteen merenpuoleinen ja rantaan rajautuva osa on maa- ja metsätalousaluetta. Alueella on erityisiä luontoarvoja, kuten kolme lahokaviosammalesiintymää ja rantalepikkö. Lisäksi alueella on lepakoiden ruokailualue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta. Avohakkuu ei ole alueella sallittua ja metsänhoitotyöt tulee suorittaa rantamaisemaa suojaavasti. Harvennusta tehtäessä on toivottavaa jättää kannot maahan. Alueelle on mahdollista sijoittaa polkuja, pitkospuita, maastoportaita ja muita kulkua ohjaavia kevyitä rakenteita. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rantalepikköön sijoitettavien rakenteiden sijoittamisessa, ne tulee sijoittaa kulun ohjaamiseksi ja maaston kulumisen ehkäisemiseksi. Lisäksi alueella sijaitsee luonnonvarainen lähde, joka on vesilailla suojeltu vesiluontotyyppi.

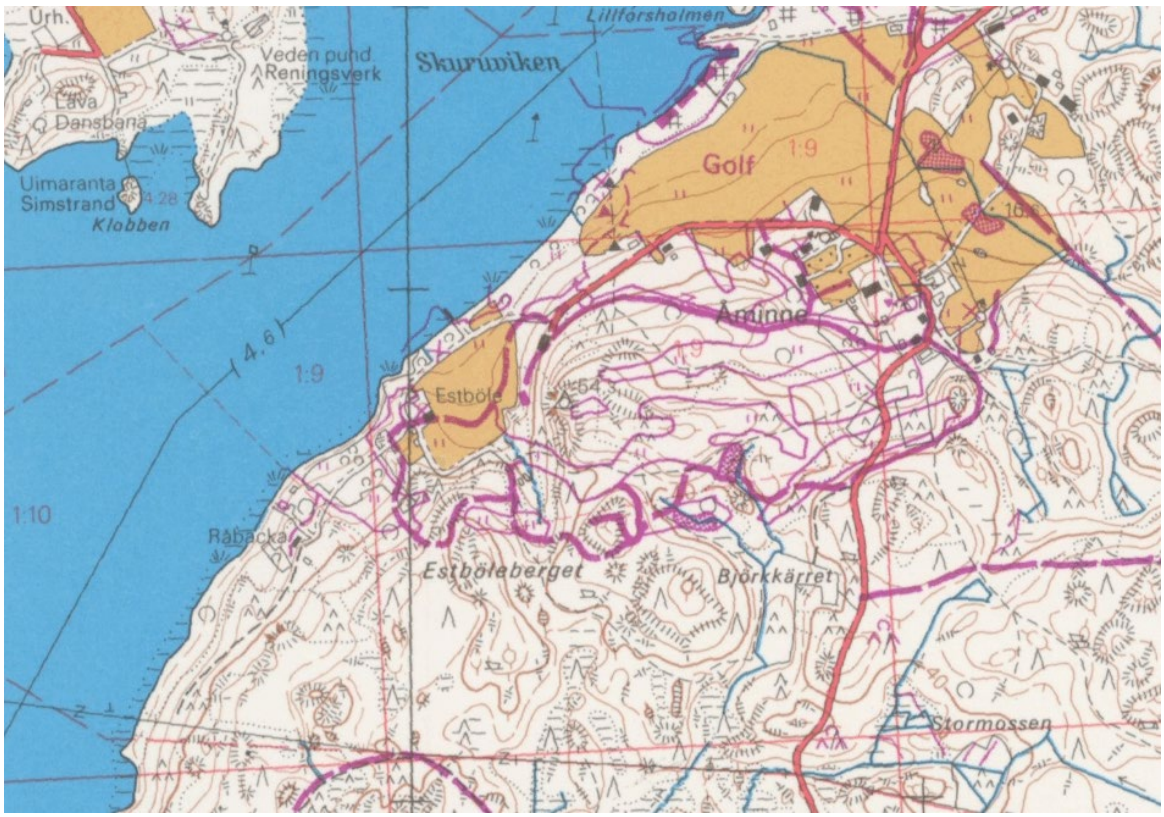
5.3.3 Suojelukohteet

Alueella havaitut suojelukohteet ja arvokkaat luontokohteet on huomioitu suunnittelussa eikä niille tai niiden välittömään läheisyyteen osoiteta muutoksia. Lisäksi alueella sijaitsevat kuusi muinaisjäännöstä sekä yksi muu kulttuuriperintökohde on osoitettu kaavakartalla sm- ja s-merkinnöillä. Suojeltavat rakennukset on osoitettu asemakaavassa sr-merkinnällä.

Alueen paikallisesti arvokkaat luontoarvot on kaavassa merkitty säilytettäviksi sl- ja luo-merkinnöillä monimuotoisuuden tukemiseksi. Luontoarvojen kohteet esitetty alla:

Lahokaviosammal /luo-1

Råbackan rannan läheisyyteen sijoittuvalta rinnealueelta on kuusenkannoilta tehty kolme havaintoa lahokaviosammalesta (Faunatica 2022). Lajille on todettu olevan alueella enemmänkin potentiaalisia esiintymiä. Lahokaviosammalta esiintyy tavallisesti pehmeäksi lahonneilla kookkailla maapuilla ja kannoilla vanhoissa havumetsissä ja lehdoissa. Kasvualustana on useimmiten kuusi tai mänty, mutta lajin voi löytää myös lehtipuulta. Laji on arvioitu uhanalaistarkastelussa erittäin uhanalaiseksi (EN) ja on koko maassa rauhoitettu sammallaji. Se on myös EU:n luontodirektiivin liitteessä II, jolle Suomen tulee perustaa suojelualueita suotuisan suojelutason ylläpitämiseksi. Havaitun lahokaviosammalesiintymän ympäristö tulee jatkossakin olemaan MY-1 aluetta eikä sinne kohdistu rakentamisen toimia. Sammaleen esiintyminen alueella huomioidaan metsänhoidollisissa toimissa, jolloin alue on toivottavaa jättää hakkuiden ja muiden pienilmastoon vaikuttavien metsänhoitotoimien ulkopuolelle. Lahopuiden säästäminen alueella on tärkeää. Alueelle on mahdollista sijoittaa polkuja ja kulkua helpottavia rakenteita kuten maastoportaita.



Kuva 72. Alueen eteläosan lammet on perustettu eteläisemmän Benz-kentän rakentamisen yhteydessä. Vuoden 1990 peruskartassa lammikoita ei vielä näy. Kartta vanhatkartat.fi

Tervaleppälehto /luo-2

Alueen lounaisosassa Råbackan alueen rantavyöhykkeellä on tervaleppämetsikkö, jonka leppäpuusto on melko luonnontilaista. Alueella vuorottelevat suurruoholehto ja märät luhtakasvillisuuslaikut. Alueen eteläpäässä on yksi luonnontilainen pieni lähteensilmä. Alue on luontoarvoiltaan alueen merkittävimpiä kohteita. Luontotyypiltään alue on kostea runsasravinteinen lehto. Alueen arvo luokitusjärjestelmässä: 3 (luonnontilaisen kaltainen terveleppälehto/korpi, monipuolinen lajisto, lähteisyys, vesilain mukainen suojeltu vesiluontotyyppi: lähde, vaarantunut luontotyyppi: kostea runsasravinteinen lehto.

Alueelle ei ole osoitettu rakentamista. Alueen annetaan kehittyä luonnontilaisena, eikä siellä suoriteta hakkuita tai ojitusta. Alueelle on toivottavaa sijoittaa pitkospuut kulun ohjaamiseksi ja maastopohjan kulumisen ehkäisemiseksi. Pitkospuiden sijoittamisessa tulee huomioida alueen eteläosassa sijaitseva luonnonlähde. (Silvestris 2011)

Lepakot/sl-1 ja luo-3

Alueelta on paikannettu pohjanlepakoiden (*Eptesicus nilssonii*) ja isoviiksisieppojen (*Myotis brandtii*) lisääntymisyhdyskunnat. Kaikki Suomen lepakot ovat EU:n luontodirektiivin VI liitteen lajeja, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Pohjanlepakoiden lisääntymispaikka on kartanon päärakennuksen ullakolla, ja ne ruokailevat kartanon päärakennuksen pihapiirissä sekä Golfpuiston lehtipuuvaltaisessa ympäristössä ja niiden välisellä alueella (luokan II lepakkoalue). Tällä alueella on havaittu ruokailevan myös korvayökkö. (Faunatica 2022) Alueen lammet ovat lepakoille tärkeitä ruokailupaikkoja. Isoviiksisieppojen lisääntymispaikka sijaitsee Råbackan vanhassa

torpassa, ne ruokailevat rannan lehtipuuvaltaisella vyöhykkeellä. (Faunatica 2022) Lepakoiden lisääntymispaikkoina toimivat rakennukset on osoitettu asemakaavassa sl-merkinnällä.

Lepakkoalueiksi määritellyt alueet säilytetään lähes nykyisen kaltaisina. Kartanon ympäristöön sijoittuvan lepakoiden ruokailualueen ympäristössä tehtävät toimet on pyritty pitämään pienimuotoisina ja kohdistamaan alueilla, joissa ei ole merkittävää puustoa tai puusto on nuorta, lähinnä vesaikkoa. Alueen heikentäminen olisi epäsuorasti lisääntymispaikan ja levähdyspaikan heikentämistä. Tämä tarkoittaa suurten puiden säilyttämistä puistossa ja tienvarsilla, jotta ympäristö pysyy riittävän suojaisena pohjanlepakolle. Puustoa pyritään lisäämään, millä on edullinen vaikutus alueella esiintyvään ja saalistavaan lepakkokantaan.

Råbackan alueen isoviiksisiepot huomioidaan säilyttämällä rantametsä puustoisena ja valaisemattomana. Myös torpan ympäristön valaisua vältetään, sillä alueella esiintyvät siipat karttavat valoa. (Faunatica 2022)

Kuva 73. Kuvassa kartanoympäristön iäkästä puustoa, joka tarjoaa suojaa saalistaville lepakoille. Kuvassa myös kartanon eteläpuolelle sijoittuva vanha luonnonkivimuuri, joka viestii ympäristön historiasta

Niittykasvit /luo-4

Kartanon ympäristöön Fream-kentän pelialueelle sijoittuvien edustavien perinnebiotooppiesiintymien ja äärimmäisen uhanalaisen (CR) luontotyypin alueet säilytetään pääosin ennallaan ja niiden hoitoa jatketaan nykyiseen tapaan. Niittymäisillä aloilla kerran

pari kesässä tehtävä niitto riittää. Niittykasvillisuudelle on eduksi, jos niittojäte kerätään ja kuljetetaan pois paikalta maan köyhdyttämiseksi. (Silvetris 2010). Esiintymä laajentuvan paikoitusalueen koilliskulmassa jää osin rakentamisen alle. Alueella esiintyvät kevätkynsimö, hiirenhäntä, huopakeltano, hopeahanhikki, ahosuolaheinä, keltamaksaruoho ja pelto-orvokki.

Lähde/s-2

Tervaleppälehdossa sijaitsee luonnonvarainen lähde, joka on vesilailla suojeltu vesiluontotyyppi. (Silvestris 2011). Pienvedet kuten lähteet ovat tärkeitä metsäluonnon monimuotoisuudelle. Lähdettä tai sen lähialuetta ei saa kuivattaa ojittamalla, eikä lähteen luonnollista virtaamaa saa tukkia.

Viitasammakot /sl-2

Benz-kentän eteläosassa sijaitsevissa kahdessa lammessa on tehty havaintoja viitasammakosta (Faunatica 2012). Myös Råbackan alueella sijaitsevan lammen rannalla on todettu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on luonnonsuojelulain suojaama (Faunatica 2022). Tämä tarkoittaa, että luontodirektiivin liitteen lajina, niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella, jolloin kaikki toimet, jotka voivat heikentää lammen ekologista tilaa ovat luonnonsuojelulain perusteella kiellettyjä. Tämä tulee huomioida myös lammen ympäristössä tehtävissä toimissa, ettei lammen vedenlaatu tai vesitalous heikkene. Lisääntymispaikan lähiympäristössä olevat lajille soveliaat, kosteapohjaiset maa-alueet tulee säästää ainakin pääosin muutoksilta, sillä viitasammakot elävät lisääntymiskauden jälkeen maaympäristössä (Faunatica 2022). Laji talvehtii pääasiassa lampien pohjamudassa.

Kolmelle lammelle tai niiden välittömään lähiympäristöön ei kohdisteta muutostoimia, jotka voisivat heikentää lampien ekologista tilaa kuten vedenlaatua tai vesitaloutta ja sitä kautta heikentää alueilla esiintyvien viitasammakoiden elinoloja. Lammista kaksi itäisintä sijaitsevat nykyisellään golfkentän pelialueelle, johon ei ole kohdistumassa muutoksia.

Läntisin lammista sijoittuu Råbackaan VL-1-alueelle, jonne on esitetty uutta rakentamista ja uusi tiestö. Rakentaminen on sijoitettu siten että lammen kiinteä yhteys sitä ympäröivään metsäalueeseen on varmistettu säilyttämällä sen ympärillä mahdollisimman laaja metsäalue, rakentamattoman suojavyöhykkeen leveys on kapeimmillaan 10 m, jolloin se mahdollistaa sammakoiden menestyksellisen siirtymisen kutupaikoille. Maayhteyden turvaamiseksi lampi on kiinteässä yhteydessä sitä ympäröiviin metsäalueisiin. Lammen läheisyyteen on mahdollista sijoittaa polkuja ja pitkospuita.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

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

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

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

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. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten asemakaava huomioi yleiskaavan sisältövaatimukset:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alue sijaitsee Pohjan taajaman läheisyydessä ja liittyy olevaan rakennettuun ympäristöön. Alue liittyy pohjoisessa Valssaamontien/Åminnentien kautta Turuntiehen mt 111. Valssaamontien-Åminnentien tielinjaus on yksityistie, joka asemakaavoitetaan kaupungin katualueeksi. Raaseporin kaupungin mittakaavassa ja nykyinen yhdyskuntarakenne huomioiden alueen sijainti on erittäin keskeinen. Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain, jolloin rakentaminen toteutetaan kysynnän mukaan ja rakentamiskustannukset hajautuvat ajallisesti pitkälle aikavälille. Yksityiset maanomistajat vastaavat omien

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	alueiden rakennuskustannuksista sekä uuden katu- ja vesijohtoverkoston toteuttamiskustannuksista. Raaseporin kaupungin (2024) mukaan positiivinen muuttoliike ei kompensoi luonnollista väestön vähenemistä Raaseporin alueella, jolloin kokonaisväestö pienenee. Alueen väestönkasvu on siis riippuvainen sinne tapahtuvasta positiivisesta nettomuuttoliikkeestä. Nordcenterin alueen kehittäminen ja kattavan uuden asuntokannan rakentamisen mahdollistaminen luo siis edellytyksiä Raaseporin alueen väestönkasvulle ja alueen elinvoiman säilyttämiselle ja kehittämiselle. Väestöpohjan lisääminen erityisesti Pohjan ja Karjaan keskusten välisellä kehittymisvyöhykkeellä katsotaan edesauttavan Pohjan taajaman palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Åminnen kartanoalue muodostaa yhdessä mm. Fiskarsin ja Billnäsin kanssa Raaseporin kulttuurihistoriallisesti merkittävien matkailukohteiden keskittymän. Nordcenterin alueen kehittäminen voimistaa koko alueen matkailupotentiaalia ja vetovoimaa ja täydentää matkailun ja vapaa-ajan palveluiden tarjontaa alueella. Jo toiminnassa olevan nykyisen golfkeskusalueen palveluiden sekä asumismahdollisuuksien kehittäminen keskitetysti ja tehokkaasti luo taloudelliset sekä toiminnalliset edellytykset vetovoimaiselle asuin-, urheilu- ja virkistyspalveluiden keskittymälle. Kun tukeudutaan jo toiminnassa oleviin rakenteisiin ja toimintoihin ei synny tarvetta lähitulevaisuudessa varata uusia koskemattomia alueita lähiympäristöstä vastaaville toiminnoille. Kaava mahdollistaa lähimatkailun kehittämisen lyhyellä etäisyydellä pääkaupunkiseudulta, ja kytkeytyy myös jo olevaan matkailun infraan (Billnäs, Fiskars), jolloin kohteet pystyvät yhdessä tarjoamaan mm. suurempaa majoituskapasiteettia isompien tapahtumien yhteydessä. Alueen kilpailijoita ovat kotimaan sekä ulkomaan korkeatasoiset golfkeskukset, jotka lähtökohtaisesti

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	sijoittuvat saavutettavuudeltaan paljon heikommille sijainneille Alueen palvelut keskittyvät golftoimintojen sekä siihen liittyvien virkistys, majoitus-, tapahtuma- ja ravintolapalvelutoimintaan sekä muihin virkistys- ja urheilupalveluihin (kuten padel- ja tennis). Nordcenterin alueen kehittyminen palvelee myös ympäröivien alueiden asukkaita ja lisää vetovoimaa erityisesti Fiskars-Pohja-Billnäs-Karjaa-akselilla, mutta myös koko Raaseporin alueella. Lisäksi alueelle on osoitettu mahdollisuus sijoittaa pienimuotoisesti muita palveluita (ks. tarkemmin taulukon kohta 3). Alueelle laaditun investointiselvityksen (GSP 2026) mukaan suunnitellut investoinnit vahvistavat Raaseporin alueen elinvoimaa synnyttämällä uusia palveluja, matkailukysyntää ja asumismahdollisuuksia sekä lisäämällä alueen vetovoimaa vapaa-ajan ja pysyvän asumisen näkökulmasta. Hybridi- ja etätyö mahdollistavat asumisen määrän lisäämisen ilman, että työmatkaliikenne kasvaa samassa suhteessa. Raaseporin asukastiheys ei todennäköisesti tällä hetkellä lähtökohtaisesti tue kattavan julkisen liikenteen rakentamista, ja alueella yksityisautoilu on ollut ja on todennäköisesti lähitulevaisuudessa vääjäämätön osa monen kotitalouden arkea, kuten monissa Suomen kaupungeissa ja kunnissa kasvukeskusten ulkopuolella. Suunnittelualueelta katsotaan olevan kohtuullinen etäisyys kunnan palveluihin pyöräillen ja saavutettavuus autolla on erittäin hyvä. Lisäksi Karjaalla noin 8 km päässä alueelta sijaitsee lähin juna-asema, josta kulkevat junayhteydet Turun ja Helsingin suuntaan. Asemalla on pysäköintimahdollisuus, jolloin auton voi jättää Karjaalle ja pendelöidä loppumatkan esim. Helsinkiin junalla. Lisäksi Karjaalle kulkee linja-autoyhteys Pohjasta Påminnesta, joka sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä kaava-alueelta.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	Kunnallistekniikka ulottuu alueelle. Ehdotusvaiheessa on sovittu, että maanomistaja vastaa katu- ja vesihuoltoverkoston toteuttamisesta siten, kuin maankäyttösopimuksissa sovitaan, ja katualueet siirtyvät kaupungin omistukseen. Tavoitteena on, että vesihuoltoverkosto siirtyy myöhemmin kaupungin omistukseen, ja alueesta tulee osa Raaseporin Veden toiminta-aluetta. Alueen toteutuksesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia voidaan hillitä jatkosuunnittelussa esimerkiksi toteuttamalla alueen rakennuksia puurakenteisina. Merkittäviä päästövähennyksiä voidaan saada aikaan säilyttämällä alueen puustoa ja maaperää mahdollisimman paljon koko alueella. (Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2026) Asemakaavassa on osoitettu tonteille istutettavia alueen osia, joiden oleva kasvillisuus ja maapohja tulee säilyttää tai täydentää istutuksin. Yleismääräyksillä ohjataan, että suurin osa tontista tulee säilyttää luonnontilaisena tai on ennallistettava paikallisen luontotyypin mukaan. Asuinrakentamisen ympärillä on säilytetty puustoisia ja metsäisiä alueita, joihin ei kohdistu rakentamistoimenpiteitä. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä koskien hulevesien hallintaa alueella.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Nordcenterin alue on olemassa oleva yhdyskuntarakenteen osa, johon kaavassa suunniteltu rakentaminen suoraan tukeutuu. Kaavassa esitetyt ratkaisut täydentävät alueen olevaa asuinrakentamista, loma-asumista, palveluita ja infrastruktuuria ja tukeutuvat näihin. Kaava mahdollistaa Nordcenterin alueen kehittymisen osana mm. Fiskarsin, Pohjan, Billnäsin ja Karjaan muodostamaa kehityskäytävää. Raaseporin kaupungin mittakaavassa ja nykyinen yhdyskuntarakenne huomioiden alueen sijainti on erittäin keskeinen. Väestöpohjan lisääminen erityisesti Pohjan ja Karjaan keskusten välisellä kehittymisvyöhykkeellä edesauttaa

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	Pohjan taajaman palveluiden kehittymistä. Åminnen kartanoalue muodostaa yhdessä Fiskarsin ja Billnäsin kanssa Raaseporin kulttuurihistoriallisesti merkittävien matkailukohteiden keskittymän (ks. Kuva 74). Nordcenterin kehittäminen voimistaa koko alueen matkailupotentiaalia ja vetovoimaa.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaavassa osoitettu asuminen vastaa muun muassa erillispientalojen ja loma-asuntojen rakennuspaikkojen kysyntään houkuttelevalla paikalla. Asemakaavalla mahdollistetaan sellaisen rakentamistypologian toteuttaminen, joka vastaa laadullisesti kysyntään (golfkeskuksen ja siihen liittyvien palveluiden sekä toimintojen välitön läheisyys, metsäinen ja merellinen hoidettu ympäristö). Tämäntyyppisen typologian toteutus esimerkiksi Pohjan keskustan yhteyteen ei ole mahdollista. Asemakaavan muutos tukee alueen nykyisiä palveluita sekä laajentaa palvelutarjontaa tuoden vetovoimaa ja synergiaetua koko Pohjan aluekeskuksen, Karjaan kaupunkikeskuksen sekä Fiskarsin ja Billnäsin kulttuurikylien muodostamalle kehittämisvyöhykkeelle (ks. Kuva 74). Asemakaava-alue tukeutuu jatkossakin julkisten palveluiden osalta pääasiassa Pohjan aluekeskuksen palveluihin. Palveluiden saavutettavuutta kestävin kulkumuodoin voi olla mahdollista tulevaisuudessa väestömäärän kasvaessa tarpeen mukaan kehittää. Åminne gårdin kartanokeskukselta on noin 7 km matka Pohjan aluekeskukseen ja noin 8 km matka Karjaan kaupunkikeskukseen. Raaseporin maankäytön kehityskuvaan 2050 on osoitettu *liityntäliikenteen merkittävä suunta* katkoviivamerkintä Fiskarsista Pohjan ja Billnäsin kautta Karjaalle. Keskeisesti kartanon palvelukeskittymään sijaitsevaan Tallipihan kortteliin on esitetty mahdollisuus osoittaa pienimuotoisesti julkisia lähipalveluita, jotka ovat erinomaisesti saavutettavissa alueelta. Väestömäärän

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	kasvu luo mahdollisuuksia myös uusien ja olevien kunnallisten palveluiden kehittämiselle. Alueelle on mahdollista osoittaa tilavaraus esimerkiksi kirjaston nouto- ja palautuspistettä, varhaiskasvatus- ja kerhotiloja sekä asiointipistettä varten. Asiointipisteessä olisi mahdollista asioida kunnan ja valtion viranomaisten kanssa (kaupungin, Kelan, Digi- ja väestötietoviraston, poliisin lupahallinnon, työvoimapalveluiden ja Verohallinnon palvelut), saada neuvontaa palveluiden käytöstä sekä äänestää vaaleissa. Tiloissa voi myös toimia kaupungin vierailevia pop-up-palveluja, kuten terveydenhoidon palveluja ja rokotuksia tai järjestöjen ja yritysten palveluita.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;	Alueen saavutettavuutta kestävin kulkumuodoin saattaa olla tulevaisuudessa mahdollista parantaa nykyisestä, mikäli Nordcenterin ja Pohjan taajaman välillä panostetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyden kehittämiseen ja/tai tutkitaan kutsuliikenteen tai muun tyyppisen julkisen liikenteen järjestämistä aluekeskuksen ja Nordcenterin välille. Alueen sisäisen jalankulun ja pyöräilyn verkostoa kehitetään asemakaavan myötä. Raaseporin joukkoliikenteen palvelutaso 2026–2032-raportin mukaan *Raaseporin joukkoliikennetarjonta muodostuu kaupungin sisäisestä joukkoliikenteestä, raideliikenteestä, markkinaehtoisesta joukkoliikenteestä ja ELY-keskuksen yhteishankintaliikenteestä. Keskeinen haaste liikennepalveluiden kokonaisvaltaisessa kehittämisessä on usean liikenteenjärjestämistavan yhteen sovittelu. Raaseporin joukkoliikenne palvelee junaliikennettä, joka on tärkeä osa matkaketju kokonaisuutta.* Raaseporin kaupungin mukaan Åminnegårdin alueen lisääminen reitille 134 Valssaamotietä pitkin, pidentäisi ajomatkaa kohtuuttomasti, koska alueelta ei nykyisellään pääse sujuvasti takaisin reitille. Kaupunki katsoo, että kävelysilta Mustionjoen yli sekä Åminnentien kunnostaminen mahdollistaisi bussireitin siirtämisen joen pohjoispuolelle, mikä pitäisi ajomatkan kohtuullisena ja

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	parantaisi yhteyksiä uudelle alueelle. Kaupungin mukaan joukkoliikennesuunnittelussa huomioidaan uusien asuinalueiden kehitys ja kasvu. Reittimuutokset ovat näin ollen joustavasti toteutettavissa. (Raaseporin kaupunki 2026). Etäisyydet Pohjaan sekä Karjaalle ja liittyminen olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä joukkoliikenneyhteydet on kuvattu tarkemmin taulukon kohdassa 1. Alueelle toteutettavat vesihuoltoverkostot liittyvät Raaseporin Veden verkostoon asemakaava-alueen rajalla. Tavoitteena on, että alueen sisäinen vesihuoltoverkosto siirtyy myöhemmin kaupungin omistukseen, ja alueesta tulee osa Raaseporin Veden toiminta-aluetta. Uudet tielinjat ja vesihuoltoverkostot suunnitellaan ja toteutetaan maastonmuodot ja luonnonarvot huomioiden minimoiden louhintatarvetta. Maanomistaja vastaa alueen toteutuksesta, sekä uusien alueen sisäisten katujen ja infran rakentamisesta.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Eri väestöryhmien tarpeet on pyritty huomioimaan monipuolistamalla alueen palvelutarjontaa, laajentamalla alueen virkistysverkostoa, parantamalla alueen liikenneturvallisuutta ja kulkureittien esteettömyyttä sekä mahdollistamalla monipuolinen rakennuskanta. Kaava-alue rajoittuu laajoihin metsäalueisiin ja Pohjanpitäjänlahden merialueeseen, joita asukkaat voivat hyödyntää virkistyskäytössä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava-alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakentamisen korttelialueita, joihin on mahdollista toteuttaa monipuolisia matkailu-, virkistys- ja urheilupalveluita. Kaavamuutos edesauttaa alueen palveluiden kehittämistä ja alueen kehittymistä osana Fiskarsin, Pohjan kirkonkylän, Billnäsin ja Karjaan välistä kehityskäytävää. Väestöpohjan lisääminen edesauttaa Pohjan taajaman palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Alueelle laaditun investointiselvityksen (GSP 2026) mukaan suunnitellut investoinnit vahvistavat Raaseporin

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	alueen elinvoimaa synnyttämällä uusia palveluja, matkailukysyntää ja asumismahdollisuuksia sekä lisäämällä alueen vetovoimaa vapaa-ajan ja pysyvän asumisen näkökulmasta. Selvityksen mukaan kehityshanke tukee Nordcenterin kehittymistä korkeatasoiseksi, ympärivuotiseksi ja viihtyisäksi vapaa-ajan, asumisen ja matkailun kokonaisuudeksi, joka kytkeytyy osaksi Raaseporin kulttuurihistoriallisesti merkittävää matkailukohteiden keskittymää. Em. seikat tukevat ja lisäävät koko Raaseporin sekä Pohjan alueen elinvoimaa. Alue on asemakaavan myötä mahdollista toteuttaa vaiheittain ja joustavasti. Maanomistaja vastaa alueen toteutuksesta, sekä uusien alueen sisäisten katujen ja infran rakentamisesta.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavaa toimintaa. Golfkentän hulevesien vaikutuksia on selvitetty kaavaluonnosvaiheessa. Uusi rakennuskanta sijoitetaan etäälle rantaviivasta valumavesien Pohjanpitäjänlahdelle kohdistuvien vaikutusten minimoimiseksi. Haittoja vähennetään myös rannan ruoppaukseen ja kasvillisuuden poistoon liittyvällä yleismääräyksellä, jolla ohjataan ruoppausmassojen läjittämisestä luo-alueiden ulkopuolelle sekä ruoppauksen ja kasvillisuuden poiston suorittamisesta lintujen pesintäkauden ulkopuolella.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Rakentaminen ja tiestö on sijoitettu huolella maastoon maisema, kulttuuriympäristö ja luontoarvot huomioiden. Rakentaminen on pienipiirteistä ja vaihtelevaan maastoon sovitettua, jolloin Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman laidalle maisema säilyy hallittuna ja rauhallisena. Kartanon ympäristöön on sijoitettu rakentamista ja toimintoja erityisellä huolellisuudella siten, että kartanon päärakennus piha-alueineen säilyy ehjänä kokonaisuutena ja maisemassa näkyvimpänä elementtinä. Kaavaratkaisu huomioi kattavasti alueen maisemalliset sekä kulttuuriympäristön ja luonnonarvot. Kaavaan on osoitettu yksityiskohtaiset määräykset koskien alueen

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
	luonto- ja kulttuurihistoriallisia kohteita, joilla turvataan niiden säilyminen. Asemakaavassa on osoitettu määräyksiä koskien louhintatarpeen minimointia, sekä puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä ja istuttamista. Rakentamistapa- ja lähiympäristöohjeilla ohjataan yleisten alueiden sekä korttelialueiden rakentamista ympäröivään luontoon sovittaen.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla mahdollistetaan mm. golfkentän ja siihen liittyvien toimintojen kehittyminen. Rantaan on toteutettu yleinen uimaranta-alue. Alueella on laajat metsäalueet, jotka tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ympäri vuoden. Rakennetun golfkentän ympäristön vastapainoksi uusien rakennuspaikkojen väliin on jätetty puistomaisia metsäalueita mahdollistamaan virkistäytyminen luonnossa. Alueella on monipuolisesti erilaista virkistys- ja urheilutoimintaa, joita sekä alueen asukkaat että alueella vierailevat voivat hyödyntää. Alueelle muodostetaan yhtenäinen virkistysreitistö, joka pitää sisällään käytävien ja polkujen lisäksi kosteikkoalueilla pitkospuita, levähdyspaikkoja, sekä jyrkkien kalliorinteiden kohdalla maastoportaita kuntoiluun. Reitistö parantaa luontoalueiden saavutettavuutta. Koko alueen kattava verkosto hyödyttää lisäksi eri alueen osien ja palveluiden saavutettavuutta.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

<u>Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja väestö</u>
Asemakaavoitettava alue on suurimmaksi osaksi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Kaavoituksella tavoitelluilla maankäytön muutoksilla on vaikutuksia kaupungin asuntotarjontaan, talouteen, julkisten palveluiden sijoittumiseen ja alueen ympäristöön sekä kaupunkikuvaan. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröivään maisemakuvaan ja -rakenteeseen. Kaava-alueelle mahdollistettava uudisrakentaminen on pientalovaltaista ja enintään kaksikerroksista, mikä vastaa asemakaava-alueen ja sitä ympäröivien alueiden rakennuskannan nykyistä rakeisuutta.

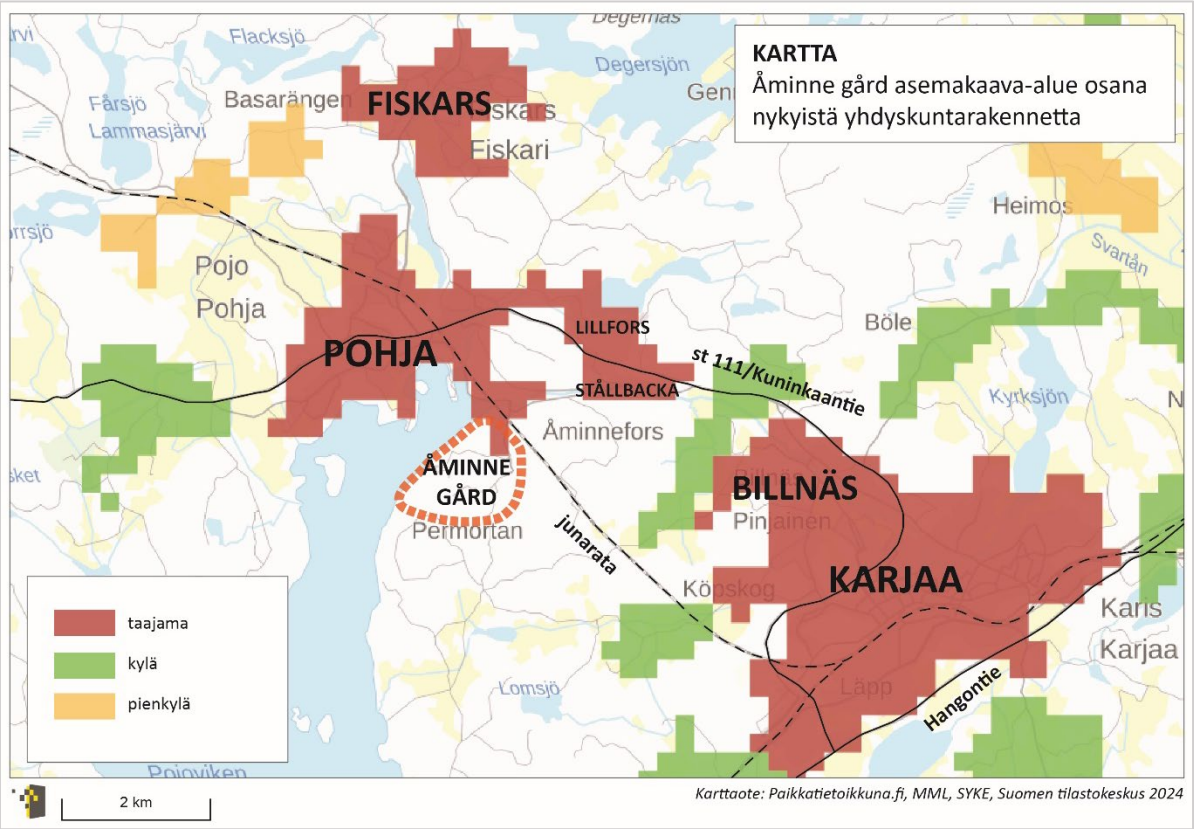
Väestöpohjan lisääminen erityisesti Pohjan ja Karjaan keskusten välisellä kehittymisvyöhykkeellä edesauttaa Pohjan alueen väestömäärän suotuisaa kasvua sekä elinvoiman säilymistä. Nordcenterin alue sijoittuu Fiskarsin, Pohjan, Billnäsin ja Karjaan muodostamalle asumisen, palveluiden ja kulttuurimatkailukohteiden muodostamalle vyöhykkeelle.

Osoitetut rakentamisen alueet jossain määrin laajentavat yhdyskuntarakennetta sen reunoilla ja mahdollistavat pysyvien asukkaiden osuuden ja palvelutarjonnan kasvun Nordcenterin alueella. Kaavan mahdollistama rakentaminen kuitenkin sijoittuu Raaseporin kaupungin määrittämän kehityskäytävän varrelle ja Raaseporin kaupungin näkökulmasta keskeiselle sijainnille. Kaava mahdollistaa Pohjan kaupunginosan asukasluvun kasvun, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden ja joukkoliikenteen säilymisen ja kehittymisen kannalta.

Pohjan kirkonkylän palveluiden saavutettavuus Nordcenterin suunnasta muuten kuin ajoneuvoliikenteellä ei ole tällä hetkellä erityisen hyvä. Saavutettavuuden parantaminen saattaa olla tulevaisuudessa mahdollista, mikäli Nordcenterin ja Pohjan ja/tai Karjaan taajaman välillä panostetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyden kehittämiseen ja/tai tutkitaan kutsuliikenteen tai muun tyyppisen julkisen liikenteen järjestämistä Nordcenterin alueelle sen asukasmäärän ja palvelutarjonnan kasvaessa. Nykyisen asemakaavan mahdollistama asuntomäärä ja palvelutarjonta eivät lähtökohtaisesti luo riittävää kysyntää kattaville joukkoliikennepalveluille. Asukasmäärän ja palveluiden kasvu luo alueen joukkoliikenteen kehitysmahdollisuuksille lisäpotentiaalia.

Kaavan toteuttaminen edellyttää alueen vesihuoltoverkon uudelleen rakentamista, sillä nykyinen verkko on monin osin huonokuntoinen ja elinkaarensa päässä, kapasiteetiltaan riittämätön ja sijoittuu kunnossapidon kannalta hankalaan paikkaan (AFRY Finland Oy 2024). Tavoitteena on, että uudistettu vesihuoltoverkosto siirtyy myöhemmin kaupungin omistukseen, ja alueesta tulee osa Raaseporin Veden toiminta-aluetta. Kaavan toteuttaminen parantaa myös nykyisten kiinteistöjen vesihuoltoverkon laatua ja luotettavuutta ja mahdollistaa kiinteistöjen käytön ja kehittämisen myös tulevaisuudessa.

Tallipihan kortteliin on lisätty mahdollisuus osoittaa julkisia lähipalveluita. Korttelissa voisi toimia esimerkiksi sekä julkisia lähipalveluja, kuten pop-up rokotepiste, kirjaston etäpiste tai äänestyspaikka.



Kuva 74. Karttakuva Åminne gård asemakaava-alueen sijoittumisesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. (Karttaote: Paikkatietoikkuna.fi/ MML/SYKE/Suomen tilastokeskus 2024).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia

Alueella sijaitseva arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Åminnen kartanon alue, on huomioitu asemakaavassa määräyksin. Kartanon päärakennus, vanha vilja-aitta sekä vanha tallirakennus ja ns. maitotalo on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi. Uusi rakentaminen sijoittuu kartanon välittömän ympäristön ulkopuolelle, on matalaa ja kartanon päärakennuksen suhteen maisemassa alisteista.

Råbackaan sijoittuva torppa on myös merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Torpan lähiympäristöön on mahdollista toteuttaa vain enintään kaksikerroksista, alueen arvot huomioivaa asuinrakentamista.

Kaiken kaikkiaan kaava-alueelta on tunnistettu kuusi (6) muinaisjäännöstä ja yksi kulttuuriperintökohde. Tunnistetut kohteet on osoitettu asemakaavassa suojelua edellyttävin sm- ja s-merkinnöin. Kohteille ei ole osoitettu rakentamista, eikä niihin kohdistu vaikutuksia. ne on huomioitu asemakaavassa sm- ja s- merkinnöillä. Muinaismuistot on eritelty ja esitetty tarkemmin Taulukko 1.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

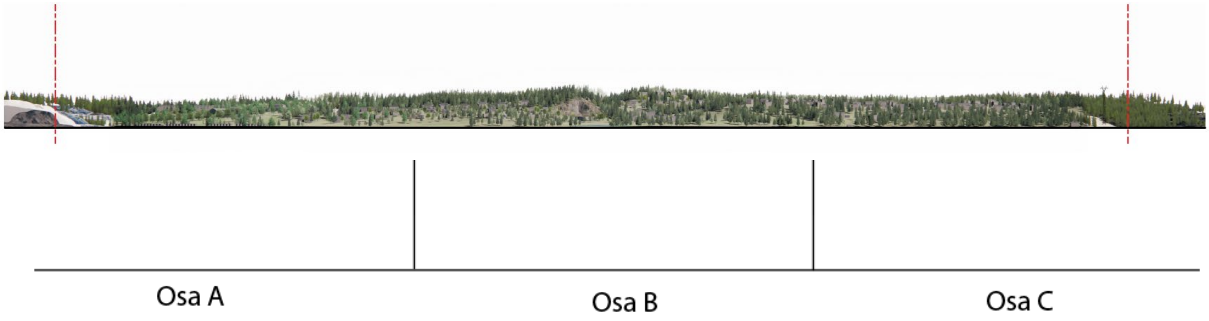
Maisemarakenne ja maisemakuva

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamista nykyisillä alueilla sekä kokonaan uusien alueiden toteuttamisen Nordcenterin alueelle.

Rakentaminen tulee vaikuttamaan kartanoympäristön keskittymän laajentumiseen muodostaen alueelle nykyistä vahvemman kylämäisen keskuksen. Kartanon päärakennus on säilytetty maisemallisen näkymän keskiössä ja rakennusten sijoittelulla ja massoittelulla on pyritty olemaan vaikuttamatta mereltä ja kartanolle saapumiselta aukeavaan näkymään ja kulttuurimaisemaan tai heikentämättä kartanon ympäristön hierarkiaa.

Asuinrakentaminen on pyritty sijoittamaan maiseman olevat arvot huomioiden ja säilyttäen sekä olevia maastonmuotoja mukaillen sovittaen rakennukset ympäristöönsä. Asuinrakentamisen väleihin ja tonteille on jätetty luonnontilaisia osia metsäisen ilmeen muodostamiseksi sekä Pohjanpitäjälahden suunnasta aukeavan eheän kaukomaiseman säilyttämiseksi. Rinteeseen sijoittuville AO-korttelialueille on osoitettu asemakaavassa r-kaavamerkintä, joka sallii kellarin toteuttamisen rinteeseen. Rakennusmassojen sovittaminen rinteeseen vähentää maisemavaikutusta kohti Pohjanpitäjänlahtea.

Rakentamisen ja ympäristön laatua ohjataan ehdotusvaiheessa laadituilla rakentamistapaohjeilla ja lähiympäristön suunnitteluohjeilla.



Kuva 75. Aluejulkisivu merelle päin. Alueelle osoitettu uusi rakentaminen on enintään kaksikerroksista ja maastoon sovitettua.

Kuva 76. Aluejulkisivu osa A.

Kuva 77. Aluejulkisivu osa B.

Kuva 78. Aluejulkisivu osa C.

Kuva 79. Viistoilmakuva kohti kaakkoa.

Kuva 80. Viistoilmakuva kohti itää.

Luonto ja luonnon monimuotoisuus

Rakentamisen myötä puustoa sekä muuta kasvillisuutta joudutaan kaatamaan ja kuorimaan pintamaita. Puustoa säilytetään mahdollisimman suurina ryhminä rakennettavien alueiden väliin jäävillä viheralueilla. Laajemmat viheralueet on linkitetty toisiinsa rakentamisen väliin jäävillä viheryhteyksillä, joiden avulla on pyritty turvaamaan viherverkoston katkeamattomat yhteydet.

Metsien lisääntyvän käytön seurauksena kasvavaa kulutusta pyritään säätelemään ohjaamalla kulku paremmin kulutusta kestäville alueille. Maastonpohjan kulumisen ehkäisemiseksi kulku ohjataan hallitusti poluille ja pitkospuille.

Olevaa katuverkkoa täydentävät uudet kadut ja uusi vesihuoltoverkosto on pyritty sijoittamaan alueelle maastonmuodot huomioiden. Tämän tarkoituksena on aiheuttaa rakentamisesta syntyvät mahdollisimman pienet louhinnat ja täytöt alueella, jolloin ympäristöön kohdistuva kuormitus olisi mahdollisimman pieni. Myös korttelialueilla on ohjattu välttämään tarpeettomia louhintoja kellarit kieltävin kaavamääräyksin sekä rakennustapaohjeella, jossa on ohjattu rinnerakentamiseen soveltuvaa rakennustapaa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät alueet sijoittuvat ranta-alueille ja kartanoympäristöön, jonne tehtävät toimet ovat vähäisiä. Luonnon monimuotoisuutta pyritään lisäämään kartanon ympäristössä monilajisilla istutuksilla sekä lisäämällä niittyalueita väylien yhteyteen.

Alueen paikallisesti arvokkaat luontoarvot on kaavassa merkitty säilytettäviksi. Ne lisäävät paikallisesti alueen monimuotoisuutta.

Estbölenkaaren itäosassa sijaitsevan kalliomuodostelman juureen muodostuvan noron ympäristö säilytetään nykyisellään. Kasvillisuuden annetaan muodostua luontaisesti. Alueelle muodostuva vesi ohjataan hallitusti luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja suosien alas rinnettä.

Golftoiminnan käytössä olevat keinotekoiset lammet tukevat luonnon monimuotoisuutta, ja ne säilytetään jatkossakin nykyisessä toiminnossaan, jolloin niiden nykytila säilyy ennallaan. Lampien ympärillä säilytetään kapea luonnontilainen kasvillisuuden suojavyöhyke.

Ranta-alueille kohdistuvat toimenpiteet ovat vähäisiä eikä linnuston kannalta tärkeisiin ruovikon rantaniittyihin ja pensaikkoihin kohdistu toimia. Väylien välisiin metsiin jätetään käsittelemättömiä kohtia, joissa on lahopuuta sekä pystyssä että kaatuneena. Lisäksi kartanon puistomaisen ympäristön tiheitä pensaikoita säilytetään mahdollistaen lintujen pesintä. Kasvillisuuden määrää kartanoympäristössä pyritään lisäämään.

Kuva 81. Kalliorinteeseen sovitetut portaat johtavat kallion laella sijaitsevalle lyöntipaikalle. Kuvassa näkyy, miten golfkentän rakennettu ympäristö sulautuu väyliä rajaaviin hoidettuihin metsäisiin luontoalueisiin.

Maaperä

Kaava-alue on pääosin kalliota ja moreenia. Avokalliota on useassa paikassa. Tulevat rakennukset voidaan perustaa pääasiassa suoraan kallioon tai louhitun kallion varaan. Kallioiden välisissä laaksoissa ja ohuena kerroksena kallioiden lakialueilla on moreenia, jonka varaan rakennukset voidaan niin ikään perustaa.

Purolaakson maapohja sekä Estbölen alueella kalliojyrkänteen alla on pohjois-eteläsuuntainen kapea savikkoalue.

Kaava-alueen kadut ja vesihuoltolinjat voidaan perustaa maa- tai kallionvaraisesti. Alavilla alueilla on savikerrostumia, joita vahvistetaan massanvaihdossa ja tarvittaessa stabiloimalla. Uudet kadut on sovitettu maiseman korkotasoja mukaillen louhinnan ja täyttöjen minimoimiseksi. Suurten korkeuserojen vuoksi joitakin kallioalueita joudutaan leikkaamaan katujen turvallisen jyrkkyyden saavuttamiseksi. Rakentamisessa syntyvää kiviainesta hyödynnetään paikallisesti ympäristörakentamisessa, kuten murskeena täytöissä.

Katuosuuksilla kalliopinta irtilouhitaan. 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.

Pienilmasto

Uuden rakentamisen myötä poistuva luonto saattaa muuttaa metsäisen kallioharjanteen pienilmastoa ja voi johtaa paikallisesti lämpötilan nousuun, kosteustasapainon muuttumiseen ja tuulisuuden lisääntymiseen. Kartanon ympäristössä puiden määrää pyritään lisäämään, mikä parantaa alueen tuuliolosuhteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueella on voimakkaita korkeuseroja ja vedet ohjautuvat luontaisesti kohti merenlahtea. Kaavalla ei ole vaikutusta pohjavesiin, sillä alueella tai sen lähiympäristössä ei ole pohjavesialueita.

VL-alueille ja tonteille sijoitetaan uusia hulevesi- ja infrarakenteita, jotka tulee sovittaa hienovaraisesti maisemaan korkotasoiltaan sekä kasvillisuuden avulla. Hulevesirakenteissa suositaan luonnonmukaisia viivytys- ja imeytysrakenteita sekä kasvillisuusperäisiä ratkaisuja.

Råbackan alueen luonnonlampien vesitalous pidetään nykyisellä tasolla ohjaamalla niihin rajautuvien tonttien hulevedet tonteilla tapahtuvan suodatuksen jälkeen puhdistettuina VL-alueelle.

Uudet alueet liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin vesien valumista alueen vesistöihin ei ole vaaraa. Vesi- ja viemäriverkosto pyritään sijoittamaan voimakkaita korkeusvaihteluita sisältävään maastoon siten, että pumppaamoiden rakentamista pyritään välttämään.

Golfkentän ranta-alueen tuntumassa on useampia olevia lampia, jonne ohjataan kenttäalueen luontaisesti kohti merenlahtea valuvat alueen hulevedet avo-ojien sekä maanalaisen putkiston avulla. Lampien vettä kierrätetään käyttämällä sitä edelleen kenttien kasteluun. Lampien ympärillä on kapeat niittymäiset suojavyöhykkeet. Golfkentän ja sen lampien sekä ranta-alueen välissä on vaihtelevan levyinen rakentamaton suojavyöhyke, jonka kautta osa valumavesistä suodattuu merenlahteen. Suojavyöhykkeen kasvillisuus vaihtelee rantaniitystä pensaikkoon.

Asemakaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys, jossa on esitetty hulevesien hallinnan nykytila sekä maankäytön muutoksesta aiheutuvat vaikutukset muodostuvien hulevesien määrään.

Hulevesien muodostumisen ehkäisemiksi pientalokiinteistöillä tulee käyttää vettäläpäiseviä pintaratkaisuja, kuten esimerkiksi kiveyksiä, sora- ja hiekkapintoja ja välttää laajoja läpäisemättömiä asfalttipintoja. Hulevesiä tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan piha-alueelle imeytymään tai ohjata kiinteistöltä maanpinnalla kourujen tai kallistettujen kasvillisuuspintojen kautta mahdollisiin alueellisiin hulevesien hallinnan ratkaisuihin. Autopaikkojen korttelialueilla hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen vesien johtamista eteenpäin.

Rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistön laatuhaittojen ehkäisemiseksi.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa sammutusveden saanti ja kiinnittää huomiota jäteveden hallintaan. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema.

Luonnonsuojelu ja Natura-alue

Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (SAC/SPA) sijoittuu kapeana nauhana kaava-alueen luoteisosaan sijoittuvalle ranta-alueelle. Natura-alueelle ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä, lukuun ottamatta kahta rantasaunaa ja niihin liittyvää uimaranta-aluetta, jotka sijoittuvat Natura-alueen rajalle.

Valssaamontien katualue sijoittuu lähes koko pituudeltaan Mustionjoen Natura-alueen (SAC) viereen ja ylittää joen Åminneforsin voimalaitoksen kohdalla.

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu Natura-tarveharkinta (AFRY Finland Oy, 2026) koskien Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen Natura-aluetta sekä Mustionjoen Natura-aluetta. Hankkeen mahdolliset suorat vaikutukset Pohjanpitäjänlahden Natura-alueelle ja sen suojeluperusteille liittyvät erityisesti saunarakennusten rakentamiseen sekä uimaranta-alueiden pienimuotoiseen ruoppaamiseen sekä todennäköiseen kasvillisuuden niittoon, joista etenkin viimeksi mainituista voi aiheutua vesistövaikutuksia. Rannanläheisestä rakentamisesta (saunat, uimarannat) voi Natura-alueella aiheutua tilapäisiä melu- ja häirintävaikutuksia. Alueen muu rakentaminen sijoittuu kauemmaksi ranta-alueesta, joten vesistöalueelle tai siellä esiintyvään lajistoon kohdistuvat vaikutukset ovat lievempiä. Hulevesien aiheuttamat vaikutukset arvioidaan hyvin lieviksi, koska ne hallitaan suunnitelmallisesti ja asemakaavaan on kirjattu tarpeelliset määräykset tätä koskien. Asemakaavassa on yleismääräys koskien ranta-alueiden ruoppausta sekä kasvillisuuden poistoa.

Natura-tarveharkinnan johtopäätöksenä on, että kaavahankkeella ei arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen Natura-alueen sekä Mustionjoen Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin, lajeihin tai Natura-alueen ominaispiirteisiin kokonaisuutena. Luonnonsuojelulain mukaista Natura-arviota ei ole tarpeen tehdä, sillä vaikutusmekanismit ja aiheutuvat vaikutukset kyetään tunnistamaan Natura-tarveharkinnan pohjalta.

Kaavaan on osoitettu useita sl- ja luo-merkinnällä suojeltavia luontokohteita. Nämä kohteet on listattu tarkemmin tämän kappaleen alussa, kohdassa ”Luonto ja luonnon monimuotoisuus”.

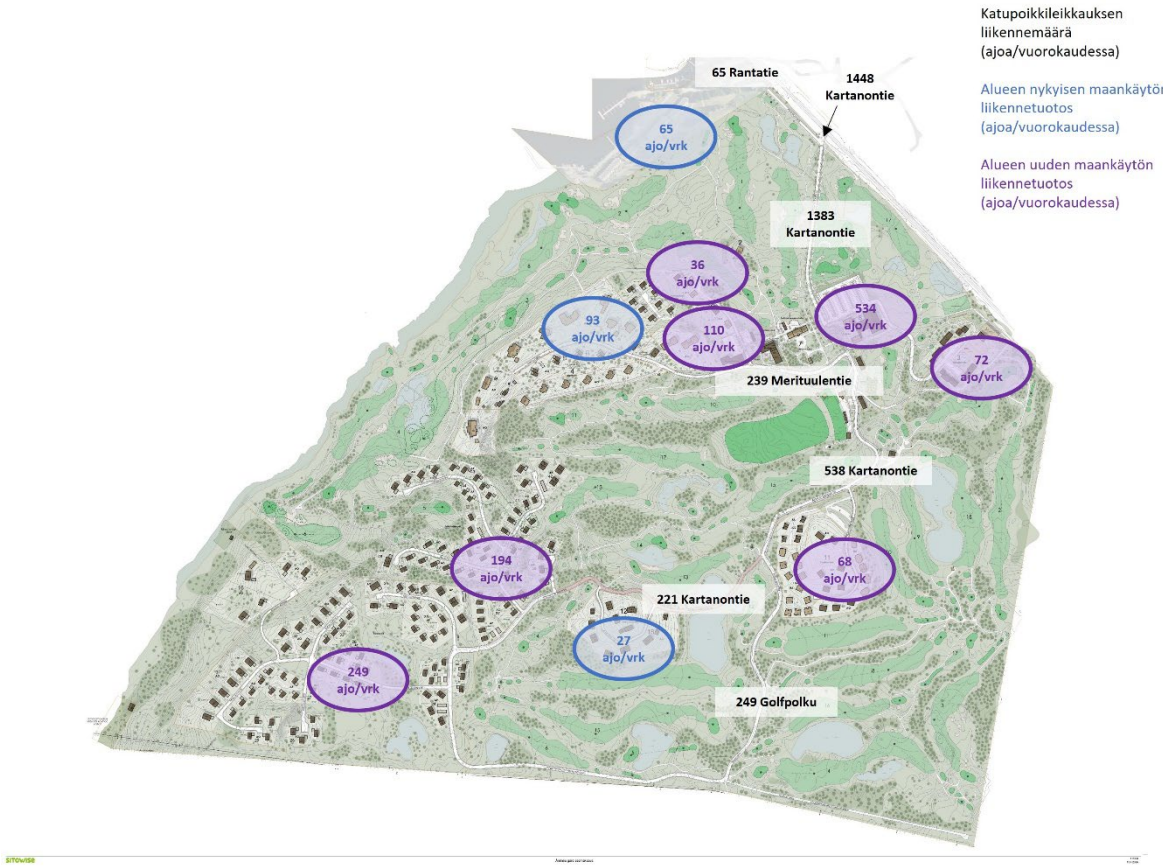
5.4.4 Muut vaikutukset

Liikenne

Tavoitetilanteessa kulku alueelle tapahtuu koillisesta Valssaamotietä pitkin. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu Valssaamontien lisäksi eteläistä yhteyttä vaihtoehtoisena saapumissuuntana alueelle. ELY-keskus on kaava-alueen liikenneyhteyksistä järjestetyssä viranomaisneuvottelussa 28.11.2025 todennut, että eteläistä kulkuyhteyttä ei ole tarpeellista rakentaa. Kaavaehdotusvaiheessa liikenneselvitys on päivitetty vastaamaan tilannetta, jossa alueen liikennetuotos suuntautuu Valssaamotielle.

Kaavaratkaisujen synnyttämää liikennetuotosta on arvioitu soveltaen julkaisun Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (SY, 2008) toimintokohtaisia tuotoskertoimia ja kaavan kerrosneliömääriä. Arvion perusteella asemakaavan tuottama liikenteen lisäys on noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys on maltillinen huomioiden ympäröivän liikenneverkon nykyiset liikennemäärät. Vaikutukset ovat jonkin verran pienemmät ja painottuvat voimakkaammin loma-aikoihin, jos osa maankäytöstä toteutuu loma-asumisena. Lisäksi läpiajomahdollisuuden puuttuessa maankäytön liikennevaikutukset ovat maankäytön määrällä säädeltävissä. Läpiajon puuttuminen myös rauhoittaa liikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta kaava-alueen sisäisellä liikenneverkolla. Lopullisesti toteutuvaan autoliikenteen määrään vaikuttavat muun muassa alueen joukkoliikenteen yhteydet ja palvelutaso sekä saavutettavuus kävellen, pyörällä ja esimerkiksi veneellä. Katusuunnitteluvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomioita risteämiskohtien turvallisuuteen.

Noin 500 m pituinen osuus Åminnen kartanon tietä on osoitettu asemakaavassa hidaskaduksi/kylätieksi Ratsumestarintien ja Carl Tollin mäen välillä. Tavoitteena on rauhoittaa olemassa olevien pientalojen ohi kulkevaa liikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta. Hidaskatu/kylätie voidaan toteuttaa kadun geometriaan, poikkileikkaukseen tai päällysteeseen kohdistuvilla ratkaisuilla, kuten hidastetöyssyillä tai visuaalisilla pintamerkinnöillä (ajoratamaalaus), jotka hillitsevät liikenteen nopeuksia. Hidaskadulla sallittu nopeusrajoitus on enintään 30 km/h. Lisäksi muualle alueelle esitetään jatkosuunnittelussa korotettuja suojatieratkaisuja tai vastaavia liikennettä hidastavia ratkaisuja.



Kuva 82. Kaava-alueen uuden maankäytön liikennetuotos violetilla. (Liikenneselvitys, Sitowise Oy 2026)

Palvelut

Asemakaava mahdollistaa palveluiden merkittävän kehittämisen alueella. Nykyisten palveluiden lisäksi kaava mahdollistaa toteutuessaan erilaiset majoitusvaihtoehdot sekä niiden rinnalle rakentuvat virkistys- ja ravintolapalvelut. Asemakaava mahdollistaa tallipihan K-3-korttelialueelle pienimuotoisten julkisten lähipalveluiden sijoittamisen sekä uuden monitoimi/liikuntahallin. Hallissa on urheilupalvelujen lisäksi mahdollista järjestää esimerkiksi suuremman yleisön tapahtumia.

Kaavan toteutuminen lisää yksityisten ja julkisten palveluiden kysyntää. Väestömäärän kasvu alueella mahdollistaa parempien ja laajempien palveluiden toteutumisen. Alueen asuinkannan ja palvelunkannan täydentyessä ja monipuolistuessa on odotettavissa alueen palveluiden käytön lisääntyvän.

Nordcenteriin sijoittuvat palvelut painottuvat golf- ja muuhun virkistystoimintaan. Nordcenterin palveluiden kehittäminen voi luoda synergiaetua kaupunkikeskuksen ja Nordcenterin alueiden välille, kun kävijä- ja asukasmäärä Pohjan alueella lisääntyy ja alueen vetovoima kasvaa.

Kaava mahdollistaa lähimatkailun kehittämisen lyhyellä etäisyydellä pääkaupunkiseudulta, ja kytkeytyy myös jo olevaan matkailun infraan (Billnäs, Fiskars), jolloin kohteet pystyvät yhdessä tarjoamaan mm. suurempaa majoituskapasiteettia isompien tapahtumien

yhteydessä. Alueen kilpailijoita ovat kotimaan sekä ulkomaan korkeatasoiset golfkeskukset, jotka lähtökohtaisesti sijoittuvat saavutettavuudeltaan paljon heikommille sijainneille.

Virkistys

Alueella on laajat metsäalueet, jotka tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ympäri vuoden. Rakennetun golfkentän ympäristön vastapainoksi uusien rakennuspaikkojen väliin on jätetty puistomaisia metsäalueita mahdollistamaan virkistäytyminen luonnossa. Alueella on monipuolisesti erilaista virkistys- ja urheilutoimintaa, joita sekä alueen asukkaat että alueella vierailevat voivat hyödyntää.

Alueelle muodostetaan yhtenäinen virkistysreitistö, joka pitää sisällään käytävien ja polkujen lisäksi kosteikkoalueilla pitkospuita, levähdyspaikkoja, sekä jyrkkien kalliorinteiden kohdalla maastoportaita kuntoiluun. Reitistö parantaa luontoalueiden saavutettavuutta. Koko alueen kattava verkosto hyödyttää lisäksi eri alueen osien ja palveluiden sekä ranta-alueen saavutettavuutta. Kaava-alueen kattavan virkistystarjonnan takia virkistyspainetta ei merkittävissä määrin aiheudu ympäröiville lähialueille. Alueen virkistys- ja liikenneverkko on suunniteltu siten, että kulku ei suuntaudu kaava-alueelta etelään.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaehdotusvaiheessa laadittiin selvitys, jossa arvioitiin asemakaavan vaikutuksia Raaseporin kaupungintalouteen ja kaupungin elinvoimaan (Sitowise Oy, 2026). Yhdyskuntataloudellisina vaikutuksina arvioitiin asemakaavan toteutumisesta Raaseporin kaupungille aiheutuvia kustannuksia ja alueelta saatavia verotuloja. Elinkaarimalliajattelun mukaisesti vaikutukset arvioitiin pitkälle ajanjaksolle (30 vuotta) nykyarvomenetelmän avulla.

Arviointikokonaisuudessa olivat mukana kustannuksina Kartanontie-Valssaamontie-Åminnentien tieyhteyteen kuuluvan Valssaamontien sillan parantamiskustannukset, kaava-alueen sisäisen tieverkon kunnossapitokustannukset ja uusien asukkaiden myötä kasvavat kaupungin opetustoimen toimintamenot. Tuloina arvioinnissa olivat mukana kiinteistö- ja kunnallisverotulot. Infrastruktuurin osalta arvioinnin lähtökohtana on ollut, että maanomistajat vastaavat alueen sisäisen katuverkon ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannuksista sekä vesihuoltoverkon kunnossapitokustannuksista. Infrastruktuurin osalta arvioinnin lähtökohtana on ollut Raaseporin kaupungin maapoliittisen ohjelman (2019) maankäyttösopimuksia koskevia periaatteita noudattaen, että maanomistajat vastaavat alueen sisäisen katu- ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannuksista.

Asemakaavan toteuttaminen merkitsee laajamittaisia investointeja, joiden kokonaismäärä on arviolta noin 190 miljoonaa euroa (GSP Group Oy, 2026). Investoinnit koostuvat rakennusinvestoinneista, vapaa-ajan rakennusten ja rakennelmien investoinneista sekä infrarakentamisen investoinneista. Rakentamisinvestoinnit työllistävät koko rakentamisen aikana noin 1 700 henkilöä. Jos 10–20 % työllisyysvaikutuksista kohdistuu Raaseporiin, paikallinen työllisyysvaikutus olisi suuruusluokkaa 200–300 henkilöä. (Sitowise Oy, 2026)

Verotulot ja opetustoimen toimintamenot arvioitiin kaavamuutoksen mahdollistaman väestömäärän ja rakennusoikeuden sekä Raaseporin keskimääräisten vuoden 2024 yksikköhintojen (€/asukas ja €/k-m2) perustella. Kaava-alueen sisäisen katuverkon kunnossapitokustannukset laskettiin suhteessa rakentamiskustannuksiin (1 %

rakentamiskustannuksista/v). Katuverkon rakentamiskustannukset arvioitiin asemakaavamuutoksen ehdotuksen pohjalta Ihku-hankeosalaskennalla. Valssaamontien sillan parantamiselle ei voida arvioida kustannuksia riittävän luotettavalla tasolla ennen kuin sillan kuntotarkastukset on tehty. Tämän vuoksi laskennassa käytettiin rakentamiskustannusarvioita noin 1 milj. € (oletuksena, että siltaa ei rakenneta kokonaan uusiksi) ja noin 2 milj. € (oletuksena, että silta rakennetaan kokonaan uusiksi). Silta on mykyisin tieosuuskunnan hallussa ja siirtyy kaupungille kaavamuutoksen myötä. (Sitowise Oy, 2026)

Kaupungin verotulot koko 30 vuoden mittaisella tarkasteluajanjaksolla ovat suuruusluokkaa 12,4 milj. €. Kuntapalvelujen toimintamenoista kertyy tarkasteluajanjakson kuluessa noin 9,6 milj. € ja alueen sisäisen katuverkon kunnossapitokustannuksista noin 0,6 milj. €. Valssaamontien sillan parantamisen kustannukset ovat joko noin 1 milj. € tai noin 2 milj. €. Kaupungin kustannukset yhteensä ovat siis noin 11,2 milj. € (Valssaamontien silta noin 1 milj. €) tai noin 12,2 milj. € (Valssaamontien silta noin 2 milj. €). (Sitowise Oy, 2026)

Kun tulot ja kustannukset lasketaan yhteen, saadaan nettovaikutus, joka koko tarkasteluajanjaksolle laskettuna on noin 1,2 milj. €, jos Valssaamontien sillan parantamiskustannukset ovat noin 1 milj. €. Mikäli sillan kustannukset ovat noin 2 milj. €, nettovaikutus on noin 0,2 milj. €. Nettovaikutus on siis positiivinen eli kaupunki saa kaavan toteuttamisesta nettotuloa. Kustannusten ja tulojen tasapaino on tyypillinen tulos suhteellisen pienten asemakaavojen osalta. (Sitowise Oy, 2026)

Ajallisesti tarkastellen alueen elinkaaren alkuvaiheessa kertyy nettokustannuksia Valssaamontien siltakustannusten vuoksi, mikäli sillan parantaminen ajoittuu toteuttamisen alkuvaiheeseen. Parantamistoimenpiteiden ajoittumisesta ei vielä ole tietoa, mutta Valssaamontien sillan perusparannusinvestointi tehdään riippumatta Åminne gård -kaavahankkeesta. Opetustoimen toimintamenojen vuoksi valtaosa kokonaiskustannuksista (noin 80–90 %) ja kaikki tulot toteutuvat kuitenkin pitkällä aikavälillä tarkasteluajanjakson aikana. (Sitowise Oy, 2026)

Positiivisen nettovaikutuksen muodostumiseen kuluu aikaa, mutta taloudellista yhtälöä tarkasteltaessa on tarpeen huomioida lyhyen tähtäimen ohella myös pitkä aikaväli, koska asemakaavan toteutuminen kestää useita vuosia. Kaava-alueen elinkaaren alkuvaiheeseen mahdollisesti ajoittuva siltarakentamisinvestointi tasoittuu ajan myötä verotulojen kertyessä. Aiemmin laadituissa kaavataloudellisissa arvioinneissa tulojen ja kustannusten tasapainon saavuttamiseen on eri kaava-alueilla arvioitu kuluvan noin 15–40 vuotta. (Sitowise Oy, 2026)

Uusiin asuinalueisiin liittyy aina riskejä niiden toteutumiseen ja rakentumiseen liittyen. Talouden kehitykseen liittyvät tekijät kuten korkotaso, rakentamiskustannukset, asuntojen kysyntä sekä todellisuudessa toteutettavat rakenteelliset ratkaisut ovat vaikeasti ennustettavissa ja luovat epävarmuutta taloudelliseen arviointiin pitkälle ajanjaksolle. Edellä esitetyt luvut ovat suuntaa ja suuruusluokkaa osoittavia.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja maanomistajat pyrkivät laatimaan maankäyttösopimuksen, joka käsittelee asemakaavan toteuttamisen

vastuunjakoa, oikeuksia ja velvoitteita sekä kustannusten jakamista. Maanomistajavetoisessa toteuttamisessa alueen rakentumisen kesto voi olla lyhyempi kuin kaupungin ollessa alueen toteuttajana. Tahtotila alueen nopeaan rakentumiseen on olemassa, ja maanomistajilla on kaupunkia parempia valmiuksia panostaa alueen markkinointiin ja myyntiin. Maankäyttösopimuksen myötä saadaan aikaan taloudellisesti toteuttamiskelpoinen aluekehittämiskonsepti. Asemakaava-alue tukee Pohjan taajaman kehittymistä aluekeskuksena, vahvistaa taajaman väestöpohjaa ja turvaa osaltaan taajaman julkiset sekä kaupalliset palvelut ja elinvoiman myös tulevaisuudessa. (Sitowise Oy, 2026)

Kaavaehdotusvaiheessa on päivitetty selvitys asemakaavan mukaisesta investointikokonaisuudesta (GSP Group Oy 2026). Selvityksen mukaan Åminne gårdin asemakaava luo edellytykset mittavalle ja monipuoliselle kehityshankkeelle, jossa yhdistyvät asuminen, matkailu, liikunta ja kulttuuriympäristö. Kokonaisinvestointi on merkittävä sekä alueellisesti että taloudellisesti ja tukee Nordcenterin kehittymistä valtakunnallisesti merkittäväksi vapaa-ajan ja matkailun keskukseksi.

Selvityksen mukaan kaava parantaa golfkeskuksen toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa uusien matkailu-, majoitus- ja ravintolapalveluiden kehittymisen alueelle. Samalla liikenne- ja vesihuoltoverkkoa kehitetään ja infrastruktuurin parantamisen edellytykset luodaan. (GSP Group Oy 2026)

Selvityksessä todetaan, että suunnitellut investoinnit vahvistavat Raaseporin alueen elinvoimaa synnyttämällä uusia palveluja, matkailukysyntää ja asumismahdollisuuksia sekä lisäämällä alueen vetovoimaa vapaa-ajan ja pysyvän asumisen näkökulmasta. Kehityshanke tukee Nordcenterin kehittymistä korkeatasoiseksi, ympärivuotiseksi ja viihtyisäksi vapaa-ajan, asumisen ja matkailun kokonaisuudeksi, joka kytkeytyy osaksi Raaseporin kulttuurihistoriallisesti merkittävää matkailukohteiden keskittymää. Asemakaava mahdollistaa toteutuksen vaiheittain ja joustavasti kysynnän mukaan, ja toteutuksesta vastaa maanomistaja asemakaavan saatua lainvoiman. (GSP Group Oy, 2026)

Taulukko 2 Kustannusten jakautuminen ja niistä vastaaminen.

Kustannustyyppi	**Kustannuksesta vastaa**
Kaavoituskustannukset	Maanomistaja
Suunnittelukustannukset	Maanomistaja
Teiden ja katujen rakentamiskustannukset	Maanomistaja
Vesihuoltoverkoston rakentaminen	Maanomistaja
Vesihuoltoverkoston ylläpito	Maanomistaja
Katujen ylläpito	Kaupunki
Valssaamontien ylläpito	Kaupunki/Skuru-Åminnefors tiekunta
Viheralueiden rakentaminen ja ylläpito	Maanomistaja

Sosiaaliset vaikutukset
Kaava mahdollistaa uusien asuin- ja vapaa-ajan rakennusten rakentamisen vapaa-ajan- ja virkistyspalveluiden yhteyteen. Alueen asukasmäärän lisääntyminen luo edellytyksiä ympärivuotisten palveluiden syntymiselle. Kaavassa alueelle mahdollistetut kaupalliset sekä julkiset palvelut palvelevat myös ympäröivien alueiden asukkaita.
Palveluiden lisääntyminen lisää viihtyvyyttä ja sillä on positiiviset vaikutukset sosiaaliseen ym päristöön. Saarekemaisesti sijoitetut asuinalueet muodostavat omia naapurustojaan, jotka kannustavat yhteisöllisyyteen.

Ilmastovaikutukset
Suunnittelualueelle on laadittu Planect-ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise 2026). Arvioinnin tulokset kertovat alueen ilmastopäästöjen muutoksesta kaavassa esitetyn hankkeen toteutumisen myötä. Kaavan/suunnitelman mahdollistaman rakentamisen on laskennallisessa arvioinnissa oletettu toteutuvan täysimääräisenä. Ilmastovaikutusten laskennallinen arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla. Tarkempi kuvaus laskennan periaatteista ja tausta-aineistoista löytyy Planectin verkkosivuilta osoitteesta https://sitowise.com/planect.

Kaava-alueelle arvioitu elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja tarkasteluaikaan suhteutettuna noin 27,1 kg CO2e / k-m2 / vuosi ja hiilikädenjälki noin -1,93 kg CO2e / k-m2 / vuosi.

Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttaa rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (n. 60 %). Seuraavaksi merkittävimmät vaikutukset ovat kaavan toteutumisen myötä kasvavat liikenteen päästöt (n. 16 %), josta noin 2/3 syntyy matkailu- ja majoitustoiminnoista ja loput pientalorakentamisen myötä alueelle sijoittuvasta asumisesta. Alueen liikennetuotoksesta valtaosan on arvioitu olevan henkilöautoliikennettä. Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen menetyksen osuus (n. 10 %) syntyy, kun olemassa olevaa metsää ja pintamaata poistuu uudisrakentamisen myötä. Esirakentamisen osuus päästöistä on noin 5 %. Alueen rakennettavuus on pääosin hyvä ja alue koostuu enimmäkseen kalliosta, hiekkamoreenista sekä liejusavesta. Toiset noin 5 % syntyy rakennusten energiankulutuksen aiheuttamista päästöistä. Tulosten yhteenveto on esitetty alla olevassa kuvassa.

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

Kuva 83. Planect -ilmastovaikutusten arvioinnin tulosten yhteenveto (Sitowise 2026).

Jatkosuunnittelussa hankkeen ilmastovaikutuksia voitaisiin hillitä tehokkaimmin vähähiilisellä rakentamisella, esimerkiksi toteuttamalla alueen rakennuksia puurakenteisina. Merkittäviä päästövähennyksiä voidaan saada aikaan myös säilyttämällä alueen puustoa ja maaperää mahdollisimman paljon koko alueella, mikä parantaa myös pienilmastoa. Alueen asukkaiden ja vierailijoiden liikkumisen päästöjä voidaan tehokkaimmin vähentää kehittämällä joukkoliikenteen saavutettavuutta ja palvelutasoa sekä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä alueella sekä huolehtimalla kattavasta sähköautojen latausinfrastruktuurista. Myös mm. rakennusten energiatehokkuusvaatimusten ja paikallisen uusiutuvan energiantuotannon avulla voidaan saavuttaa pieniä päästövähennyksiä.

Kaavassa on määritelty ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyviä ratkaisuja, kuten hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä sekä luonnon monimuotoisuutta edistäviä toimenpiteitä. Tämän kappaleen kohdassa *Luonto ja luonnon monimuotoisuus* on kerrottu kaavaratkaisussa esitetyistä keinoista, jolla pyritään paikoin säästämään olevaa luontoa sekä vähentämään vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävimpiä häiriötekijöitä ovat alueen koilliskulmassa kulkeva Karjaa-Salo-junarata sekä etelässä kulkeva 110 kV:n voimajohto.

Raideliikenne saattaa aiheuttaa alueelle melua ja tärinää, joka voi vaurioittaa rakenteita sekä vähentää viihtyisyyttä. Raideliikenteen läheisyyteen on osoitettu golfväylien lisäksi tenniskenttiä, golfkeskusta palveleva huoltohalli sekä loma-asumisen korttelialue RA-1 Rälssinmäellä. Alueelle on laadittu ehdotusvaiheessa melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise 2026). Selvityksessä on esitetty liikennemelun, tärinän ja runkomelun vaikutukset kaava-alueella. Johtopäätökset on esitetty alla:

Melu, ulko-oleskelualueet: Melutason ohjearvot ylittyvät nyky- ja ennustetilanteessa osalla rataa lähimpien kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien lomarakennusten piha-alueista. Suositeltavaa olisi suunnitella ulko-oleskelualueet suojaisaan osaa piha-alueita. Ko. melutason arvot johtuvat nykyisestä sekä selvityksen mukaisesta ennustetusta rataliikenteen melusta, johon ei kaavaratkaisulla ole vaikutusta.

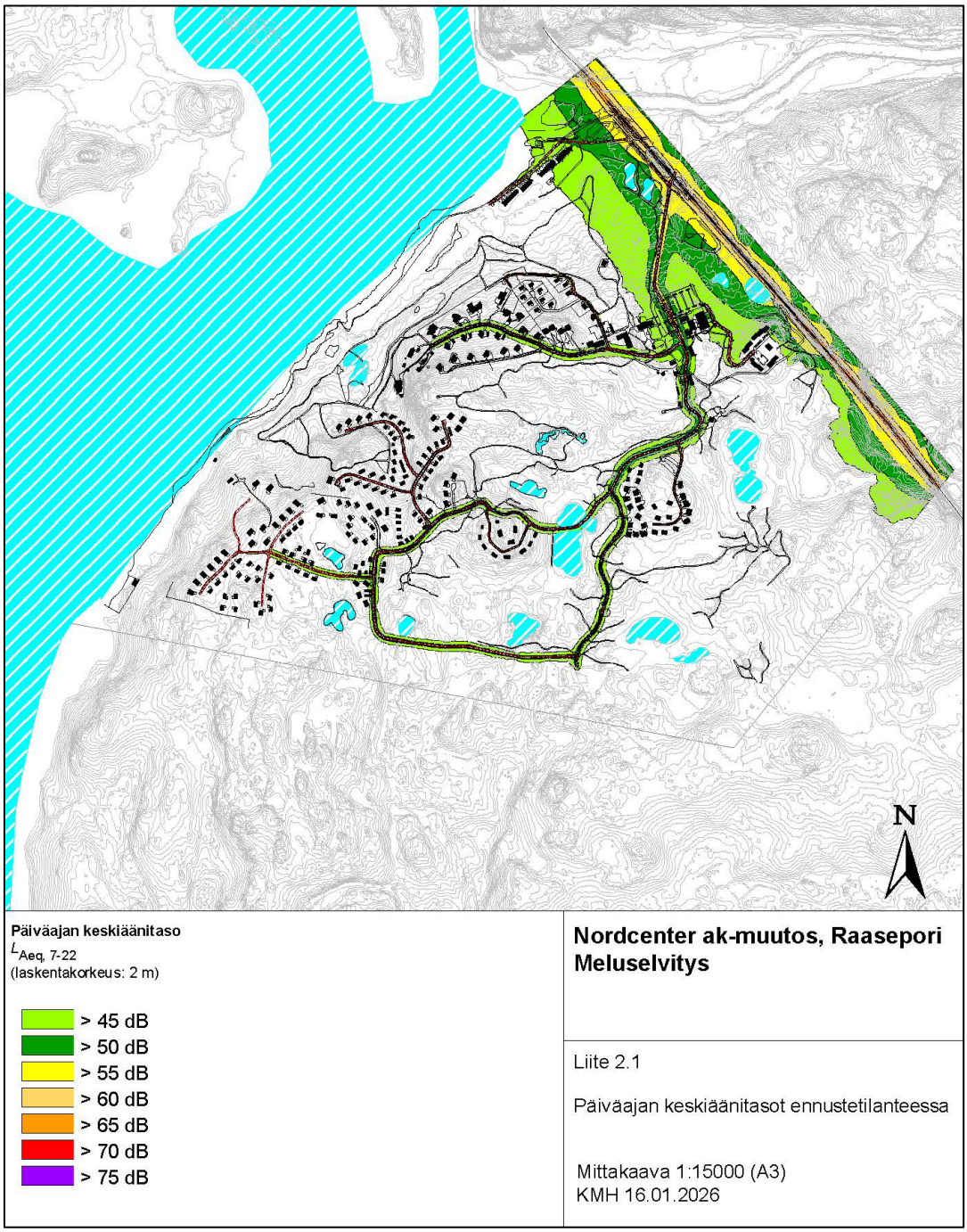
Julkisivujen äänitasoerovaatimukset: Valtaosa kaava-alueen rakennuksista ei sijaitse melualueella, joten ulkovaipan ääneneristävyydelle ei kohdistu vaatimusta. Rautatietä lähinnä olevilla uusilla lomakiinteistöillä Rälssinmäellä äänitasoerovaatimusten tulee kuitenkin rautatieliikenteen aiheuttamien yöajan enimmäisäänitasojen vuoksi olla korkeintaan 31 dB. (ks. Kuva 84)

Liikennetärinä: Asemakaavan muutosalueella ei ole osoitettu rakennuksia liikennetärinän riskialueille. Mikäli em. alueille jatkossa suunnitellaan rakentamista, suositellaan liikennetärinän todellinen taso mittaamaan maaperästä riskialueelle sijoittuvien rakennuksien kohdalta. Vertailumittauksia voidaan suorittaa myös alueen pohjoisosan riskialueella jo nykyisellään sijaitsevien rakennuksien kohdalta.

Runkomelu: Asemakaavan muutosalueella on osoitettu rakennuksia runkomelun riskialueelle kallioiselle alueelle radan läheisyyteen. Laskennallinen arvio on suuntaa antava, minkä takia todellinen runkomelun taso suositellaan mitattavaksi kallioalueelta. Esimerkiksi olemassa olevasta rakennuksesta. Alueella täytyy varautua, että runkomelun ohjearvo 35 dB ylittyy ilman toimenpiteitä.
Runkomelua voidaan tarvittaessa vaimentaa esimerkiksi perustusrakenteisiin sijoitettavilla vaimennusmateriaaleilla. Suositeltavia mittauksia voidaan käyttää näiden vaimennuksien suunnitteluun, tai vaimennusvarauksen purkuun, mikäli todellinen runkomelutilanne on oleellisesti nyt arvioitua pienempää.

Liikennemelu: Selvityksen mukaan kaava-alueella ei ylity päiväajan ohjearvo 55 dB tai yöajan ohjearvo 50 dB nykyisten tai suunnitellun asutuksen asuinrakennusten ulkoalueilla (ks. Kuva 85).

Kuva 84. Ote melu-, tärinä- ja runkomeluselvityksestä (Sitowise 2026). Kuvassa esitetty julkisivuun kohdistuvat suurimmat enimmäisäänitasot LAFmax lähinnä rataa olevilla uusilla rakennuksilla.



Kuva 85. Ote melu-, tärinä- ja runkomeluselvityksen (Sitowise 2026) liitteestä 2.1, jossa on esitetty päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa (Sitowise 2026). Ei mittakaavassa.

Alueen eteläosassa kulkeva voimalinja ja sen puustosta avoimeksi hakattu väylä aiheuttavat maisemaan maisemavaurion. Voimalinja saattaa vähentää ympäristön viihtyisyyttä sen näköetäisyydellä. Voimalinja asettaa myös rajoituksia rakentamiselle ja puuston kasvulle johdon alapuolisella alueella.

Häiriötä aiheutuu rakentamisen aikana työmaalla tehtävästä louhinnasta sekä kaivu- ja täyttötöistä aiheutuvasta pölyämisestä, melusta, tärinästä ja raskaasta liikenteestä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso Liite 2 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Alueen uusille kaduille on esitetty seuraava nimistö:
Purolaakson alue
- Purolaakso
- K. E. Lindqvistintie

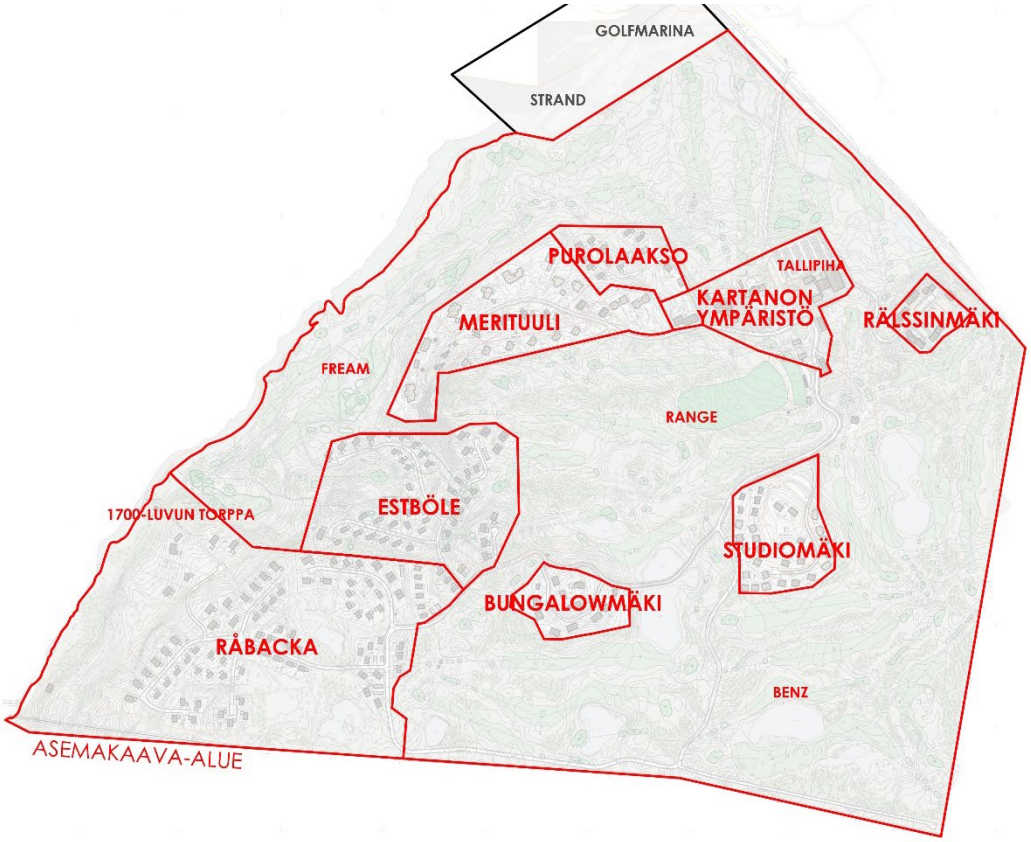
Golfkentän ympäristö
- Ratsumestarintie
- Viitasammakontie

Rälssinmäki
- Ruukinpatruunantie
- Kenttämestarintie

Estbölen alue
- Carl Tollin mäki
- Gustaf Fincken rinne
- Estbölenkaari
- Freaminrinne

Råbackan alue
- Råbackanraitti
- Råbackankaari
- Råbackanranta
- Råbackanrinne
- Råbackankallio

Oheisessa kuvassa on esitetty kaava-alueen osa-alueiden pääpiirteittäinen nimistö.



Kuva 86. Kaava-alueen nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Kaavanlaatija Maarit Virkkunen, Sitowise Oy
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo
puh. 050 352 9739
maarit.virkkunen(at)sitowise.com

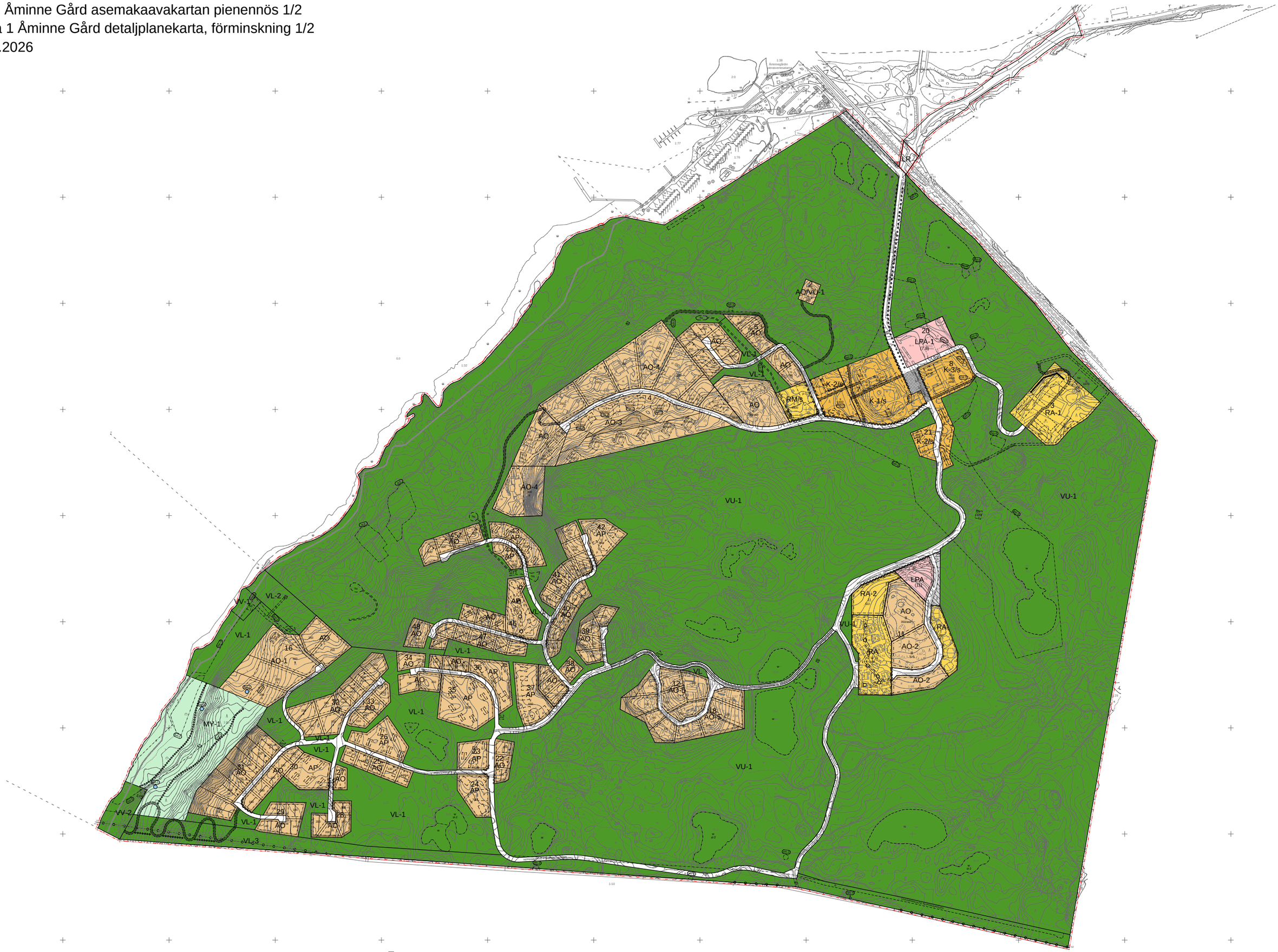
Kaupunginarkkitehti Johanna Backas, Raaseporin kaupunki
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
Johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

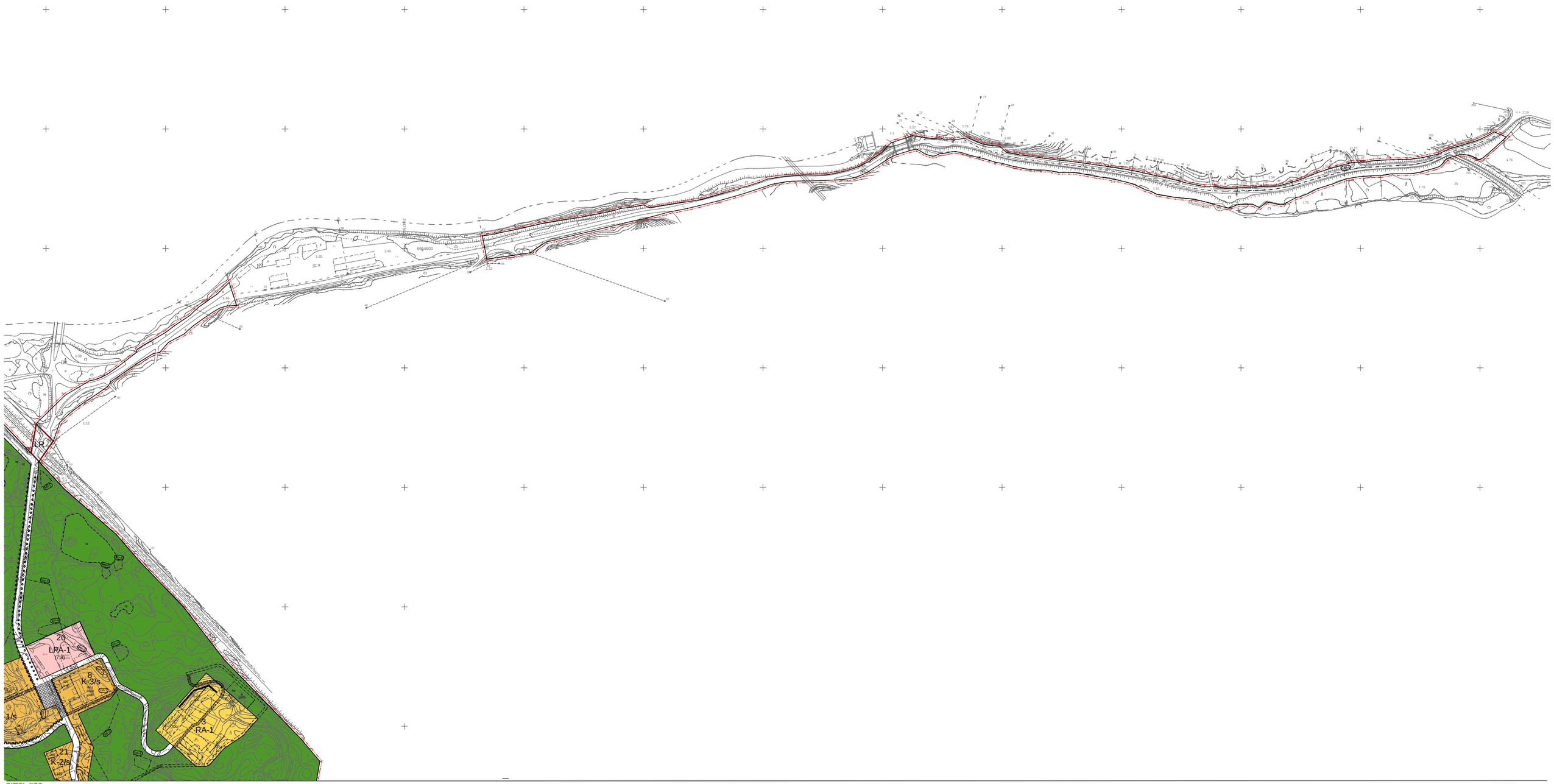
Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.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.

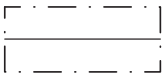
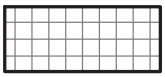
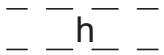
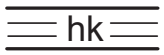
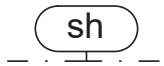
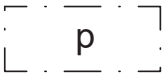
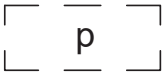
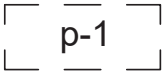
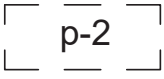
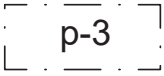
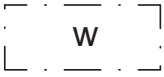
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
Området är reserverat för det privat golfcentret. Inom området är det möjligt att placeras ekonomibyggnader som betjänar golfcentret, sammanlagt högst 150 m²vy inom hela golfcentrets område, samt en paviljongbyggnad om 220 m²vy på den anvisade byggnadsytan. 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.

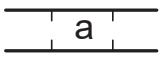
För markbunden ledning reserverad del av område.

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.

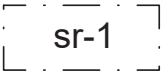


Ohjeellinen kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

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

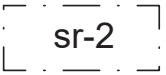
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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.



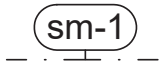
Suojeltava rakennus.Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä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



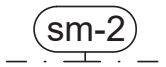
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka alkuperäiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä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



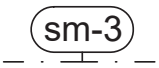
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Åminne torppa 1000048513. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen
kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan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

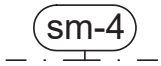
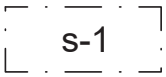
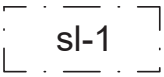
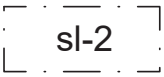
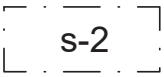
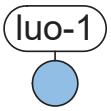
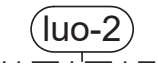
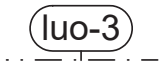
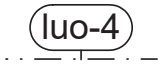


Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Åminne 1000008580. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen
kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan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