



RASEBORG
RAASEPORI

30.10.2024

päivitetty
13.3.2026

DETALJPLAN - ASEMAKAAVA



Plannamn
Kaavan nimi

ÅMINNE GÅRD

Plannummer
Kaavanumero

7693

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Planläggningskonsult – Kaavakonsultti: Sitowise Oy

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt lagen om områdesanvändning 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, konsekvenser som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Planprojekten Råbacka 7663 och Äminnegård 7693 inleddes utifrån markägarnas ansökningar år 2008 och 2012.

För att skapa en enhetlig och fungerande helhet av Nordcenter-området har det ansetts ändamålsenligt att behandla planprojekten som en sammanhängande enhet. Initiativet att slå samman planprojekten till ett planprojekt, Äminne gård 7693, togs gemensamt av markägarna den 29.4.2020. Planprojektet har tagits med i Raseborgs stads planläggningsprogram för 2024.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Målet med detaljplanen är att vidareutveckla Nordcenter-området till ett betydande och mångsidigt funktionscentrum. En del av detta mål är att öka och diversifiera områdets funktioner och öka de permanenta och fritidsboendena i området på ett sådant sätt att det skapar en tillräcklig kundbas för de tjänster som ska utvecklas. Planens mål är:

- Uppdatering av detaljplanen för området genom att i huvudsak föra in den nuvarande situationen i planen
- Utveckling av området som en del av Pojo tätort
- Möjliggörande av nya fritidsbostäder och tjänster, fast boende, inkvarterings- och

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Kaavahankkeet Råbacka 7663 ja Äminnegård 7693 ovat käynnistyneet maanomistajien hakemuksista vuosina 2008 ja 2012.

Jotta Nordcenterin alueesta saataisiin yhtenäinen toimiva kokonaisuus, on kaavahankkeita nähty taroituksenmukaiseksi käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Aloitteen kaavahankkeiden yhdistämisestä yhdeksi kaavahankkeeksi Äminne gård 7693 tekivät maanomistajat yhdessä 29.4.2020. Kaavahanke on sisällytetty Raaseporin kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024.

3. TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on jatkokehittää Nordcenterin alueesta merkittävä ja monipuolinen toiminnallinen keskus. Osa tätä tavoitetta on lisätä ja monipuolistaa alueen toimintoja ja lisätä pysyvää ja vapaa-ajan asumista alueella siten, että se luo riittävän asiakaspohjan kehitettävälle palveluille.

Kaavan tavoitteita ovat:

- Alueen asemakaavan ajanmukaistaminen viemällä olemassa oleva tilanne pääosin kaavaan
- Alueen kehittäminen osana Pohjan taajamaa
- Uuden pysyvän ja vapaa-ajan asumisen ja palveluiden, majoitustila- ja hotellirakentamisen sekä liikunta- ja urheilutilojen, virkistysalueiden ja luonto- ja kuntopolkuverkostojen rakentamisen mahdollistaminen
- Alueen vaihteittain kehittämisen mahdollistaminen

hotellbyggnad samt idrottsanläggningar, rekreatiomsområden samt nätverk av natur- och motionsspår

- Möjliggöra en gradvis utveckling av området
- Placering av ytterligare byggrätter med hänsyn till områdets landskaps-, kultur- och naturvärden, nuvarande bebyggelse, service och aktiviteter såsom golfbanor
- Utveckling av kommunaltekniska nätverk som helhet
- Bevare den värdefulla miljön kring herrgården och utveckla området till centrum för Nordcenter-området med dess tjänster
- Att utforska smidigare förbindelser mot Pojo tätort
- Lösa den interna trafikhelheten inom området och ta hänsyn till parkeringsbehoven
- Att utveckla området som en helhet i fråga om trafik, kommunalteknik, fritidsboende och tjänster.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdets placering

Planeringsområdet ligger i Raseborg vid stranden av Pojoviken. På den motsatta stranden ligger Pojo kyrkby.

Planområdet avgränsas i väster av Pojoviken och i nordost av banavsnittet Karis-Salo. Fingrid Abp:s 110 kV stamnätsledning går längs planeringsområdets södra kant. I söder och öster gränsar området till obebyggda skogsfastigheter 710-697-1-10 och 710-714-1-29. Avgränsningen av planområdet justerades i planförslagsskedet så att den omfattar vägförbindelsen som bildas av Äminne gårds väg, Valsverksvägen och Äminnevägen fram till landsväg 111.

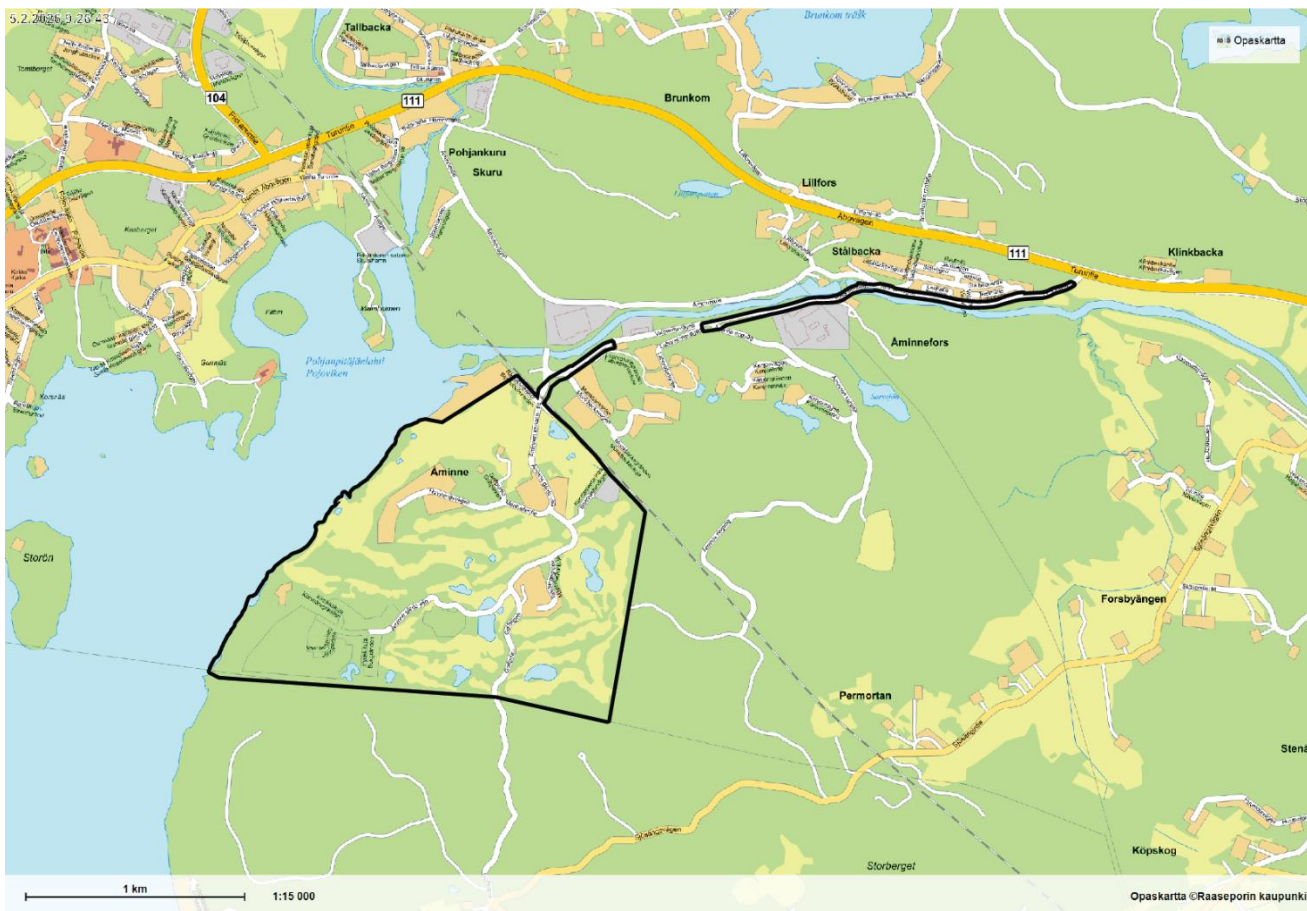
- Lisärakennusoikeuden sijoittaminen ottaen huomioon alueen maisemalliset, kulttuuriset ja luontoarvot, nykyinen asutus, palvelut ja toiminnot, kuten golfkentät
- Kunnallisteknisten verkostojen kehittäminen kokonaisuutena
- Kartanon ympäristön arvokkaan miljööön säilyttäminen ja alueen kehittäminen Nordcenterin alueen keskukseksi palveluineen
- Sujuvampien kulkuyhteyksien tutkiminen Pohjan taajaman suuntaan
- Alueen sisäisen liikenteen kokonaisuuden ratkaiseminen ja pysäköintitarpeiden huomioiminen
- Alueen kehittäminen liikenteen, kunnallistekniikan, pysyvän ja vapaa-ajan asumisen ja palveluiden osalta kokonaisuutena

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa Pohjanpitäjänlahden rannalla. Vastarannalle sijoittuu Pohjan kirkonkylä.

Kaava-alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, koillisessa Karjaa-Salo-junarataan. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV:n kantaverkon voimajohtolinja. Etelässä ja idässä aluetta rajaavat rakentamattomat metsäkiinteistöt 710-697-1-10 ja 710-714-1-29. Kaava-alueen rajaus tarkistettiin kaavaehdotusvaiheessa sisältämään Äminnen kartanon tien-Valssaamontien-Äminnentien muodostaman tieyhteyden maantielle 111 saakka.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti ja lähivaikutusalue. Kaava-alueen rajausta tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa.
Bild 1 Planområdets läge och närinfluensområde. Planområdets avgränsning har granskats i förslagsfasen.

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdet ligger i stadsdelen Pojo, öster om Pojoviken. Planeringsområdet omfattar områdena Nordcenter Golfcenter. Det idag obebyggda Råbackaområdet i den sydvästra delen av detaljplaneområdet samt vägsträckan Åminne gårds vägen – Valsverksvägen – Åminnevägen till landsvägen 111. Vattenområdena i Pojoviken ingår inte i planområdet.

Nordcenter är ett golfcenter som ligger vid stranden av Pojoviken, som består av två tävlingsgolfbanor med skyddsområden och fritidsbostäder, samt i mitten av området finns Åminne gård, som fungerar som golfklubb, med dess ekonomibyggnader och parker. Dessutom har finns en del fast bostäder inom området.

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, Pohjanpitäjänlahden itäpuolella. Suunnittelualue käsittää Nordcenterin golfkeskuksen alueet, asemakaava-alueen lounaisosan nykyisin rakentamattoman Råbackan alueen sekä Åminnen kartanon tie-Valssaamontie-Åminnentien tieyhteyden maantielle 111 saakka. Kaava-alueeseen ei sisälly Pohjanpitäjänlahden vesialueita.

Nordcenter on Pohjanpitäjänlahden rannalla sijaitseva golfkeskus, joka käsittää kaksi kilpatason golfkenttää suoja-alueineen ja vapaa-ajan asuntoineen sekä golfklubina toimivan alueen keskellä sijaitsevan Åminnen kartanon talousrakennuksineen ja puistoineen. Lisäksi alueelle sijoittuu myös jonkin verran vakituista asumista.

Alueen lounaisosassa Råbackan alueella lähellä Pohjanpitäjänlahden rantaa sijaitsee 1800-luvun

I den sydvästra delen av området, i Råbacka-området, nära stranden av Pojoviken, finns en liten gammal byggnad. Området runt byggnaden är för närvarande fortfarande huvudsakligen obebyggt skogsområde.

Planområdets totala yta är cirka 194 hektar.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är i privat ägo.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns uppgörs markanvändningsavtal med de markägare, vilkas fastigheter värde stiger avsevärt genom planen.

Naturområde

Planeringsområdet gränsar i nordost till Natura 2000-området i Pojoviken och Ramsar-område och i norr gränsar till Natura-2000 området Svartån och korsar den vid Äminnefors. En del av planeringsområdets strandzon ingår i det riksomfattande strandskyddsprogrammet och i området för värdefulla landskapsdelar.

Området är artrikt. Vid en inventering av växtarter 2009 registrerades totalt 246 växtarter. Antalet häckande fågelarter var cirka 55 per år. Dessutom vilar och födosöker ett hundratal fågelarter i området mer eller mindre regelbundet under flyttningen och på sommaren.

Den biologiska mångfalden i Äminne-regionen är ojämnt fördelad. Största delen av arealen består av skötta planer och däremellan talldominerande moskogar, som är anspråkslösa sett till arttätheten. Mellan dessa områden finns små men artrika habitat. Värdefulla områden är bland annat herrgårdens gamla park och närliggande ängsområden, banornas och skogarnas kantzoner samt dammar som anlagts på golfbanan.

Bebyggt område

Den norra delen av området är bebyggd miljö. Gräsbevuxna golfbanor skär genom den böljande skogsterrängen. I området finns ett tjugotal fristående hus för permanent boende samt fritidsbostäder. I den sydvästra delen av området finns oexploaterade

lopulta peräisin oleva torppa. Rakennuksen ympäristö on nykytilassa vielä pääosin rakentamatonta metsäaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 194 hehtaaria.

Maanomistus

Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Maankäytösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä tullaan laatimaan maankäytösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille kaavamuutos tuo merkittävää arvonnousua.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sivuaa luoteessa Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -aluetta ja Ramsar-aluetta ja rajautuu pohjoisessa Mustionjoen Natura 2000 -alueeseen ja ylittää sen Äminneforsin kohdalla. Osa suunnittelualan rantavyöhykkeestä kuuluu valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan ja arvokkaiden maisemakokonaisuuksien alueeseen.

Alue on lajistoltaan monipuolinen. Kasvilajien kartoituksessa 2009 havaittiin yhteensä 246 kasvilajia. Pesiviä lintulajeja oli vuosittain noin 55. Lisäksi alueella lepäilee ja ruokailee muuton aikana ja kesällä enemmän tai vähemmän säännöllisesti noin sata lintulajia.

Äminnen alueen luonnon monimuotoisuus on epätasaisesti jakautunut. Suurin osa alueesta koostuu hoidetuista kenttäalueista ja niiden välisistä mäntyvaltaisista kangasmetsistä, jotka ovat lajitiheydeltään vaatimattomia. Näiden alueiden lomassa sijaitsevat pienialaiset lajistoltaan runsaat habitaatit. Arvokkaita alueita ovat kartanon vanha puisto ja läheiset niittyalueet, kenttien ja metsien reunavyöhykkeet sekä golfkentälle perustetut lammikot.

Rakennettu ympäristö

Alueen pohjoisosa on rakennettua ympäristöä. Nurmetetut golfväylät halkovat kumpuilevaa metsämaastoa. Alueella sijaitsee parisenkymmentä vakituisen asumisen erillispientaloa sekä lisäksi vapaa-

skogsområden och ekonomiskogar som omger området. I fråga om den vägförbindelse som leder till väg 111 omfattar planområdet det vägområde som är i väglagets besittning samt tillhörande diken och vägrenar, järnvägsområde samt Naturaområdet vid Svartån.

Planområdet nås norrifrån via väg 111. Längs den del av Äminnevägen och Valsverksvägen som ingår i planområdet finns bland annat grönområden, industritomter och bostäder. Vägförbindelsen passerar över Naturaområdet vid Svartån och under kustbanan. Norr om planområdet ligger Skuru hamn samt industriområden längs Svartåns stränder.

De närmaste tätorterna är Pojo by, 7 km i nordväst och Karis, 8 km i sydost.

Äminne gård, med anor från 1500-talet, och dess gårdsplan bildar en egen enhet mitt på golfbanan. Det äldre byggnadsbeståndet i området representeras också av en gammal liten byggnad som ligger i herrgårdens sydvästra hörn. Både herrgården med sina äldsta ekonomibyggnader och den gamla byggnaden i sydvästra hörnet är skyddade i den nuvarande byggnadsplanen.

Området hör till det nationellt värdefulla kulturlandskapsområdet vid Pojoviken och kärnområdet i Finlands industrihistoria.

Det finns sex kända fornlämningar i området.

Kommunalteknik

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

Raseborgs vattens vatten- och avloppsledningar går längs den södra stranden av Svartån. De övriga byggnaderna i planeringsområdet är en del av Nordcenters eget vattenförsörjningssystem.

En utredning om områdets vattenförsörjningsnät (AFRY Finland Oy 2024) konstaterade att nästan hela det befintliga vattenförsörjningsnätet är i behov av renovering. Planeringen av kommunaltekniken vid Äminne gårds väg och Strandabulevarden har inletts 2024.

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

ajan asumista. Alueen lounaisosassa on rakentamattomia metsäalueita ja aluetta ympäröivät talousmetsät. 111-tielle johtavan tieyhteyden kohdalla kaava-alue käsittää tiekunnan hallussa olevan tiealueen sekä siihen liittyvät ojat ja pientareet, rautatiealuetta sekä Mustionjoen Natura-aluetta.

Kaava-alueelle saavutaan pohjoisesta 111-tieltä. Kaava-alueeseen kuuluvan Äminnentien osuuden ja Valssaamontien varsille sijoittuu mm. viheraluetta, teollisuustontteja ja asumista. Tieyhteys ylittää Mustionjoen Natura-alueen ja alittaa rantaradan. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Pohjankurun satama ja teollisuusalueita Mustionjoen rannoilla. Lähimmät taajamat ovat Pohjan kirkonkylä 7 km päässä luoteessa ja Karjaa 8 km päässä kaakossa. 1500-luvulta peräisin oleva Äminnen kartano piha-piireineen muodostaa oman kokonaisuutensa golfkentän keskelle. Vanhempaa rakennuskantaa alueella edustaa lisäksi kartanon lounaiskulmassa sijaitseva viljamakasiini sekä alueella sijaitsevat tallirakennus sekä maitotalo. Sekä kartano vanhimpine talousrakennuksineen että vanha lounaiskulman rakennus on suojeltu nykyisessä rakennuskaavassa. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman alueeseen sekä Suomen teollisuushistorian ydinalueeseen. Alueelta on tiedossa kuusi muinaismuistokohdetta sekä yksi kulttuuriperintökohde.

Kunnallistekniikka

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

Raseporin Veden vesi- ja viemäriinjat kulkevat Mustionjoen etelärantaa. Muut suunnittelualueen rakennukset kuuluvat Nordcenterin omaan vesihuoltojärjestelmään.

Alueen vesihuoltoverkoston selvityksessä (AFRY Finland Oy 2024) todettiin lähes koko nykyisen vesihuoltoverkoston olevan saneeraustarpeessa. Kunnallistekninen suunnittelu Äminnen kartanon tien ja Rantabulevardin osalta on aloitettu 2024.

5. SUUNNITTELUTILANNE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har till uppgift att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i lagen om områdesanvändning samt de mål för planeringen av områdesanvändningen som anges i lagen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

I Raseborg gäller Nylandsplanen 2050, Västra Nylands etapplandskapsplan, som fastställdes av miljöministeriet 13.3.2023 (bild 3).

För planeringsområdet omfattar etapplandskapsplanen följande beteckning:

Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Beteckningen avser kulturlandskapen i Fiskars-Antskog och Pojoviken.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Raaseporissa on voimassa ympäristöministeriön 13.3.2023 vahvistama Uusimaa-kaava 2050, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (kuva 3).

Suunnittelualueelle kohdistuu vaihemaakuntakaavassa seuraava merkintä:

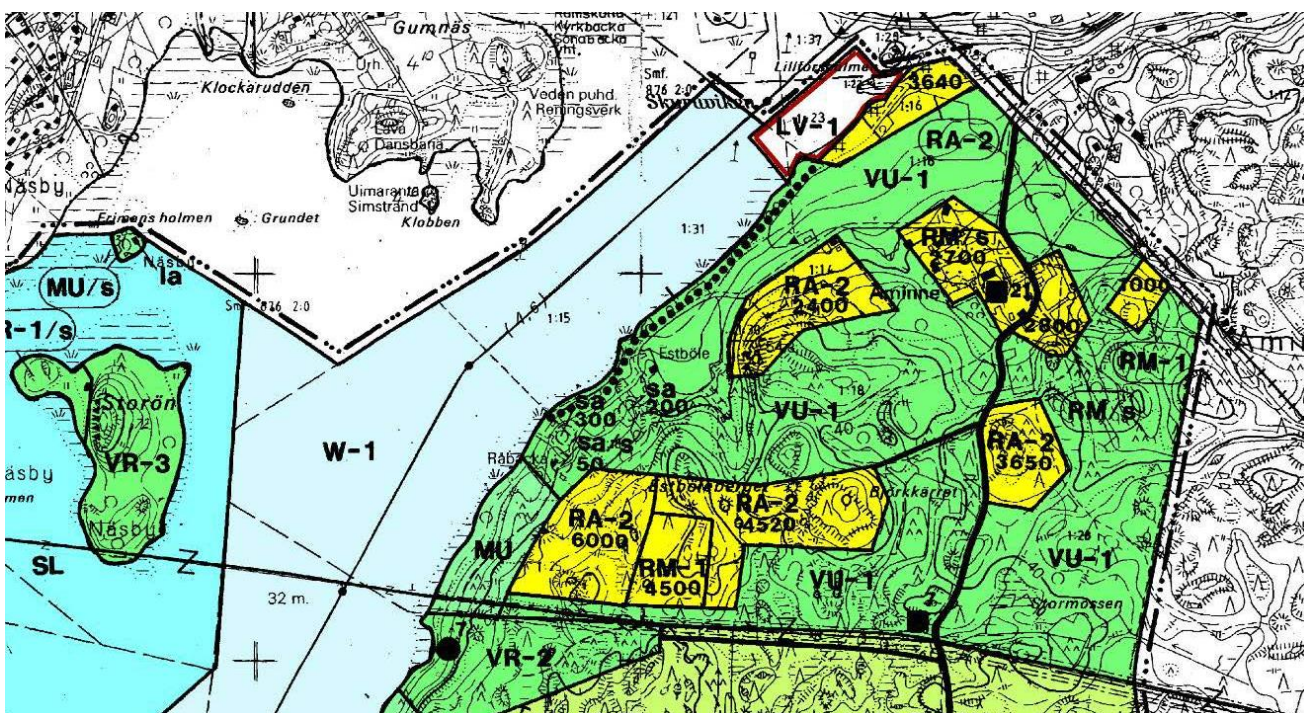
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Merkintä kuvaa Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemien kohdetta.

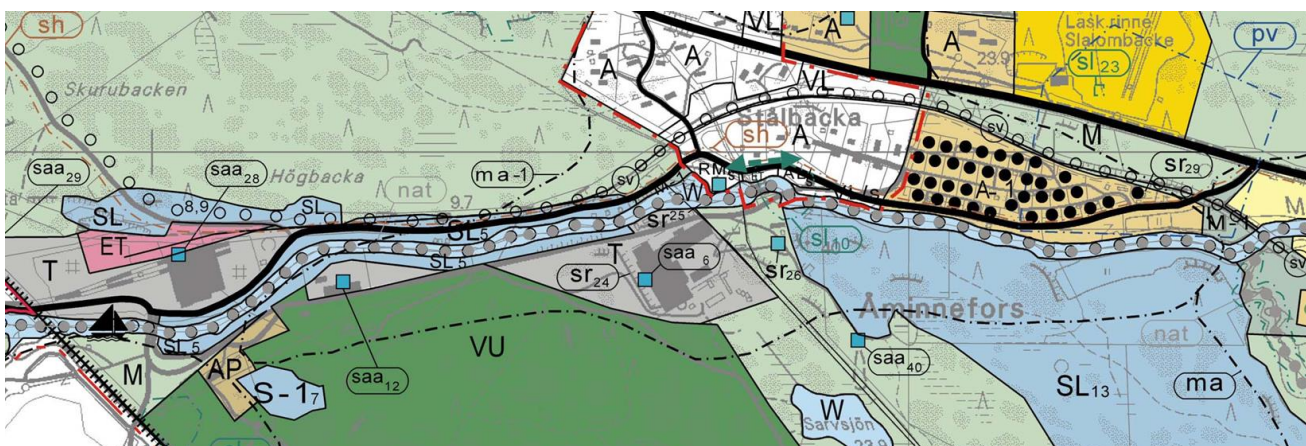
Lisäksi kaava-alueita sivuavat Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alue, pääradan merkintä, Karjaa-Kemiö 110 kV -voimajohdon merkintä sekä Mustionjoen Natura 2000-alueen merkintä. Suunnittelualueita koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 2 Ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ellipsillä.
Bild 2 Utdrag ur Västra Nylands etappplandskapsplan. Planeringsområdet är anvisad med en röd ellips.

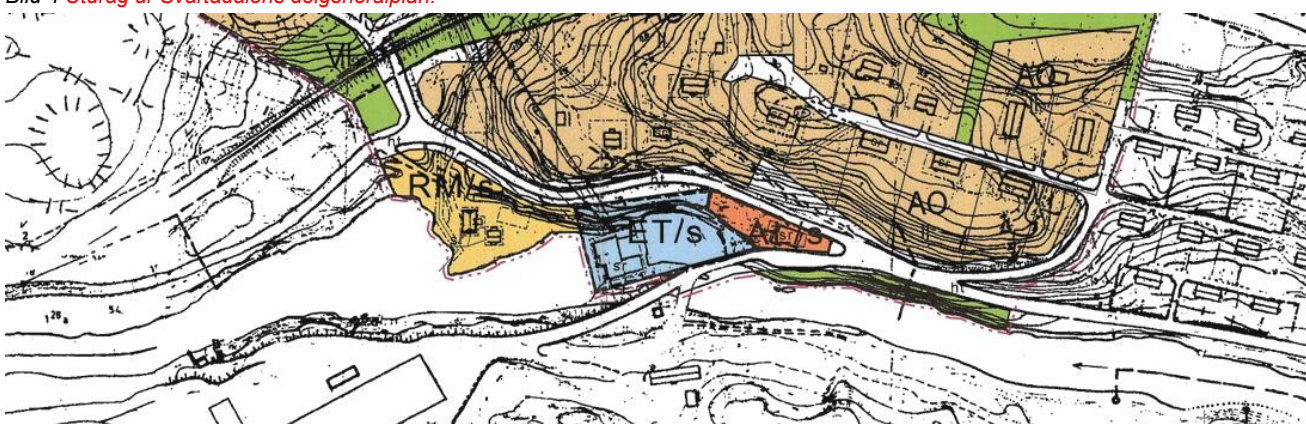


Kuva 3 Ote Pohjanpitäjälähdän osayleiskaavasta.
Bild 3 Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan.



Kuva 4 Ote Mustionjoen osayleiskaavasta.

Bild 4 Utdrag ur Svartådalens delgeneralplan.



Kuva 5 Ote Äminneforsin osayleiskaavasta.

Bild 5 Utdrag ur Äminneforsin delgeneralplan.

Generalplanering

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

Delgeneralplan för Pojoviken fastställdes av Pojo kommunfullmäktige 8.6.1992 och trädde i kraft 1993. I planen anvisas Områden med fristående eller kopplade fritidsbostäder (RA-2), Områden för turist- och rekreationsanläggningar (RM-1), Områden för turisttjänster där miljön bevaras (RM/s), Jord- och skogsbruksområden med miljövården (MU) och Områden för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1).

Det finns sex fornlämningar i området. En del av området har anvisats för strand där åkerbruk,

Yleiskaavoitus

Kaavoitettavalla alueella on voimassa kolme osayleiskaavaa: Pohjanpitäjälahden osayleiskaava (1993), ja Äminnen kartanon tie-Valssaamontie-Äminnentien tielinjauksen osuudella Äminneforsin osayleiskaava (2001) ja Mustionjoen osayleiskaava (2005).

Pohjanpitäjälahden osayleiskaava on vahvistettu Pohjan kunnanvaltuustossa 8.6.1992 ja saanut lainvoiman vuonna 1993.

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).

Alueella on kuusi muinaismuistokohdetta. Rantaan on osoitettu alueen osa, jossa peltoviljelyä,

gräsbeklädnings eller annan motsvarande ytbehandling som inte fördröjer avrinningen till vattendraget, inte får förläggas närmare än 10 meter från strandlinjen. Det finns även tre bastubyggplatser på stranden.

Största delen av området öster om järnvägen längs Äminne gårds väg, Valsverksvägen och Äminnevägen omfattas av delgeneralplanen för Svartån, som godkändes av Pojo kommunfullmäktige den 12.12.2005 och vann laga kraft den 10.2.2006. I delgeneralplanen har flera olika markanvändningsändamål anvisats i området kring Valsverksvägen. Vägsträckningen löper genom jord- och skogsbruksdominerade områden (M, M-1), ett småhusdominerat bostadsområde (AP) och ett landsortsbetonat bostadsområde i strandzonen (A-1), ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU), ett industri- och lagerområde (T) samt ett skyddsområde (SL). Valsverksvägen korsar Natura 2000-området Svartån. Sträckan av Äminnevägen (Gamla Kungsvägen) har betecknats som historisk väg (sh). Den östra delen av Äminnevägen är enligt generalplanen belägen inom ett grundvattenområde, men enligt uppdaterade uppgifter från Raseborgs stad hör området i praktiken inte till ett grundvattenområde.

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

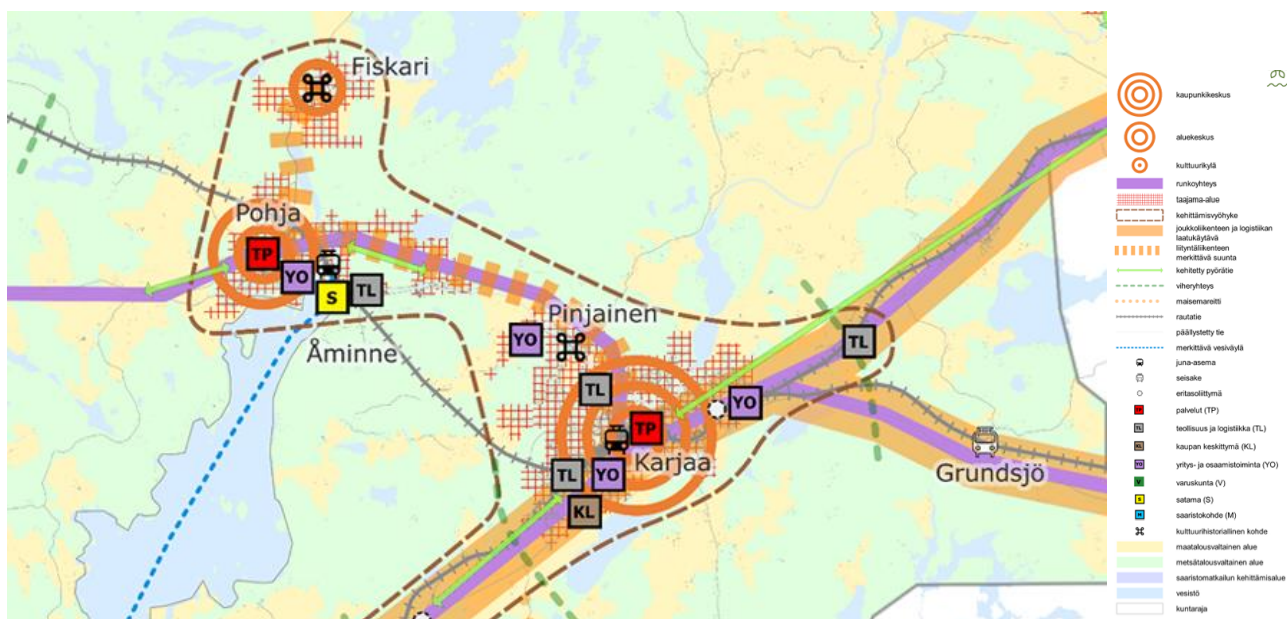
Raseborgs generalplan 2030 har anhängiggjorts 10.1.2025. Generalplanen omfattar hela Raseborgs stads område och baserar sig på Raseborgs utvecklingsbild för markanvändning 2050. Utvecklingsbilden för Raseborgs markanvändning 2050 godkändes 2024

nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä, joka ei hidasta valumista vesistöön, ei saa ulottua 10 metriä lähemmäksi rantaviivaa. Rannassa on myös kolme saunan rakennuspaikkaa.

Suurin osa rautatien itäpuolisesta Äminnen kartanon tien, Valssaamontien ja Äminnentien 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. Äminnentien osuus (Vanha kuninkaantie) on osoitettu historiallinen tie - merkinnällä (sh). Äminnentien itäpuolinen osuus sijoittuu yleiskaavassa pohjavesialueelle, mutta Raaseporin kaupungilta saadun ajantasaisen tiedon mukaan kohde ei tosiasiallisesti kuulu pohjavesialueeseen.

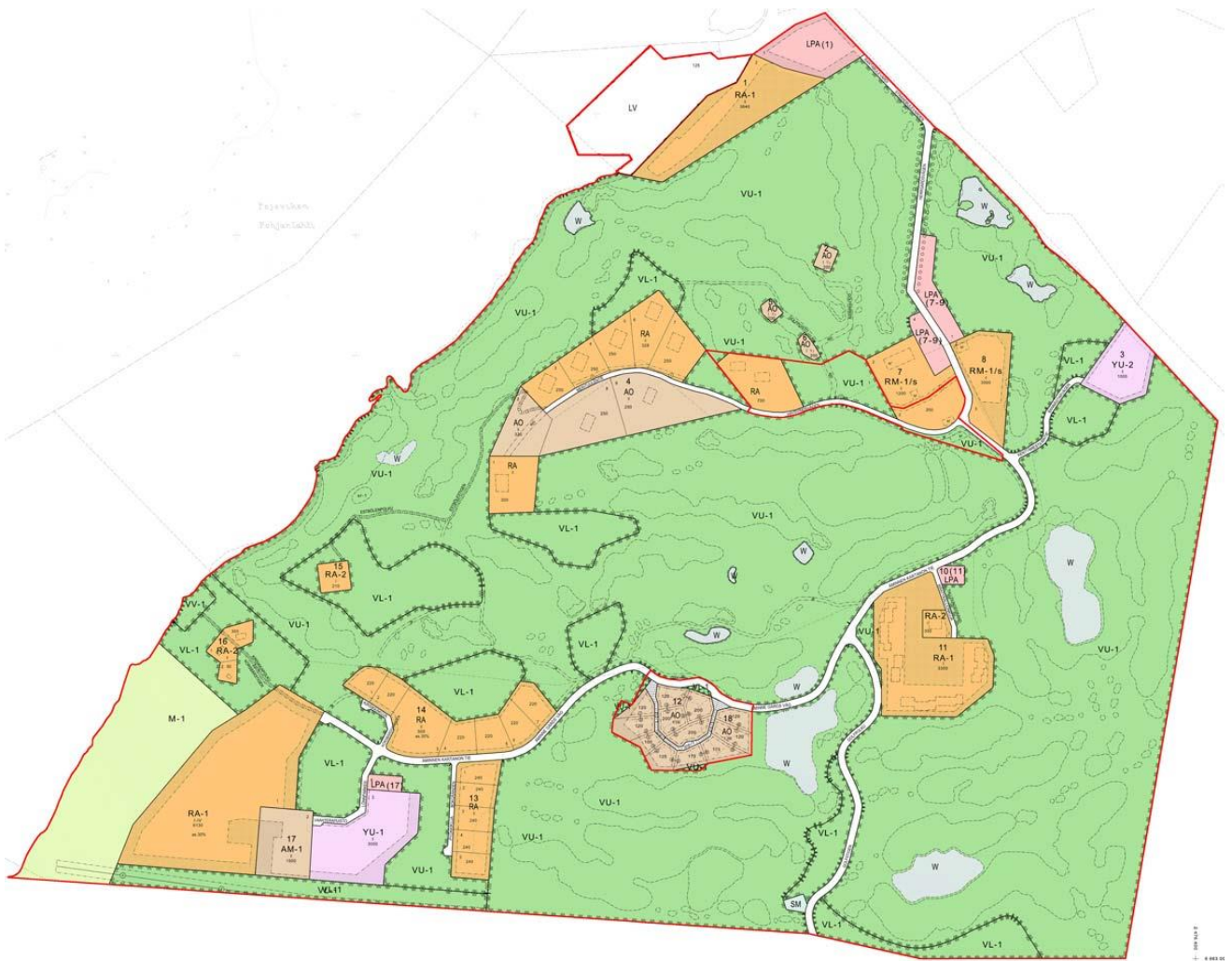
Äminneforsin osayleiskaavassa (hyväksytty Pohjan kunnanvaltuustossa 2.4.2001) Valssaamontien ympäristöön on osoitettu ympäristöltään säilytettävän Äminneforsin vesivoimalaitoksen alue (ET/s) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Äminnentien osuus (Vanha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

Raaseporin yleiskaava 2030 on tullut vireille 10.1.2025. Yleiskaava kattaa koko Raaseporin kaupungin alueen ja perustuu Raaseporin maankäytön kehityskuvaan (2024). Raaseporin maankäytön kehityskuva vuodelle 2050 on hyväksytty 2024.



Kuva 6 Ote Raaseporin maankäytön kehityskuvasta 2050. (Raaseporin kaupunki 2024)

Bild 6. Utdrag ur Raseborgs utvecklingsbild för markanvändningen 2050. (Raseborgs stad 2024)



Kuva 7 Epävirallinen kaavayhdistelmä.
Bild 7 Inofficiell sammanställning av planerna.

Detaljplanering

I området finns två gällande detaljplaner från 2004 och 2008 samt en byggnadsplan för Äminne från 1993 som omfattar nästan hela området. Detaljplanerna har inte förverkligats till fullo.

I detaljplanen har golfbanor och deras skyddszoner markerats som områden för idrotts- och rekreationsanläggningar och skogsöar som rekreationsområden (VU-1 och VL-1). Fritidshusområdena har markerats som kvartersområden och småhusområden. Dessutom finns det kvartersområden för fritidsbostäder (RA och RA-1) i den sydvästra delen av området, där 30 % av den tillåtna våningsarean specifikt får användas till bostadslägenheter.

Herrgården är markerad som ett kvartersområde för byggnader som tjänar turismen. Dessutom finns det

Asemakaavoitus

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 2004 ja 2008 sekä lähes koko alueen kattava Äminnen rakennuskaava vuodelta 1993. Asemakaavat eivät ole täysin toteutuneet.

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 kaavamerkinnoin mahdollistettu 30 % niille sallitusta kerrosalasta käytettäväksi asuinhuoneistoja varten.

områden med byggnader som betjänar idrottsaktiviteter.

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

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 § 52 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

Övriga planer rörande planeringsområdet

Inga övriga planer.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVENSERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt områdesanvändningslagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,

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. Näiltä osin asemakaavallanne tarkistetaan ja uusitaan. Rakentamattomien tonttien rakentamiskelpoisuudet arvioidaan uudelleen.

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.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Ei muita suunnitelmia.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 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
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,

Utförda utredningar

För planläggningen har följande utredningar upprättats i tidigare planeringsskeden, som kommer att utnyttjas i den plan som nu utarbetas:

- Raaseporin Äminnegård-asetakaavahankkeen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatican rapporteja 70/2022
- Kaupallinen vertailu, Nordcenter, 2022 GSP Group Oy
- Nordcenter Golf, väylämuutokset Fream, Tiland GolfDesign, 2023
- Kiinteistö- ja konseptikehitysehdotus Nordcenter, GSP Group Oy 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. Faunatic Oy 2012
- Raasepori, Råbacka luontoselvitys 2011. Silvestris luontoselvitys oy 2011
- Rakentamiseen soveltuvat alueet, alustava selvitys, Nordcenter, Eriksson Arkkitehdit Oy 2010
- Nordcenter naturinventering 2009 (uppdatering 12.2.2010), Silvestris naturinventeringar Ab

Därutöver har följande rapporter upprättats under det pågående detaljplanearbetet:

- Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjälähdens merensuojelualueen Natura-alueen Natura-tarvearviointi, Äminne gårdin asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava 7693), AFRY Finland Oy 2026
- Äminne Gård asemakaavan muutos, Ilmasto-vaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2026
- Nordcenter ak-muutos, Raasepori, Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise Oy, 2026
- Liikenneselvitys Äminne Gårdin asemakaava-alueelle, Sitowise Oy 2024 , päivitetty 2026
- Hulevesiselvitys, Sitowise Oy 2024

Laaditut selvitykset

Kaavoitusta varten on aikaisemmissa kaavoitusvaiheissa laadittu seuraavat selvitykset, joita hyödynnetään nyt laadittavassa kaavassa:

- Raaseporin Äminnegård-asetakaavahankkeen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatican raportteja 70/2022
- Kaupallinen vertailu, Nordcenter, 2022 GSP Group Oy
- Nordcenter Golf, väylämuutokset Fream, Tiland GolfDesign, 2023
- Kiinteistö- ja konseptikehitysehdotus Nordcenter, GSP Group Oy 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. Faunatic Oy 2012
- Raasepori, Råbacka luontoselvitys 2011. Silvestris luontoselvitys oy 2011
- Rakentamiseen soveltuvat alueet, alustava selvitys, Nordcenter, Eriksson Arkkitehdit Oy 2010
- Nordcenterin luontoselvitys 2009 (päivitys 12.2.2010), Silvestris luontoselvitys Oy

Vireillä olevan asemakaavatyön aikana on laadittu lisäksi seuraavat selvitykset:

- Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjälähdens merensuojelualueen Natura-alueen Natura-tarvearviointi, Äminne gårdin asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava 7693), AFRY Finland Oy 2026
- Äminne Gård asemakaavan muutos, Ilmastovai-
kutusten arviointi, Sitowise Oy 2026
- Nordcenter ak-muutos, Raasepori, Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise Oy, 2026
- Liikenneselvitys Äminne Gårdin asemakaava-alueelle, Sitowise Oy 2024, päivitetty 2026
- Hulevesiselvitys, Sitowise Oy 2024
- Äminnen (Äminne gård) asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavahanke 7693 – kooste hulevesiin liittyvistä selvityksistä Nordcenter golfkeskuksen alueella, Sitowise Oy 2024
- Estbölen kylän ja Äminnen torpan tarkkuusinventointi 2024, Maanala Oy 2024

- Äminnen (Äminne gård) asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavahanke 7693 – kooste hulevesiin liittyvistä selvityksistä Nordcenter golfkeskuksen alueella, Sitowise Oy 2024
- Estbölen kylän ja Äminnen torpan tarkkuusinventointi 2024, Maanala Oy 2024
- Äminnen kartanontien ja vesihuollon rakennussuunnittelu, Rantabulevardin vesihuollon suunnittelu, AFRY Finland Oy 2024
- Nordcenterin nykyisen vesihuoltoverkoston hyödynnettävyys vesihuollon järjestämisessä uudelle rakennuskannalle, AFRY Finland Oy 2024
- Karjaa-Tenhola voimajohto 110 kV, alustavat suunnitelmat, Caruna Oy ja Despro Oy, 2023

7. INTRESSETER

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

Regionala myndigheter

- Livskraftscentralen i Nyland
- Tillstånd- och tillsynsverket
- Nylands förbund
- Trafikledsverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Museiverket
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

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

- Äminnen kartanontien ja vesihuollon rakennussuunnittelu, Rantabulevardin vesihuollon suunnittelu, AFRY Finland Oy 2024
- Nordcenterin nykyisen vesihuoltoverkoston hyödynnettävyys vesihuollon järjestämisessä uudelle rakennuskannalle, AFRY Finland Oy 2024
- Karjaa-Tenhola voimajohto 110 kV, alustavat suunnitelmat, Caruna Oy ja Despro Oy, 2023

7. 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

- Gatunamnskommittén

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare r.f.
- Skuru-Äminnefors Vägslag
- Pojo kyrkoby byförening r.f.
- Koskienergia Oy

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

8. MYNDIGHETSSAMARBETE

För planprojektet har ett samråd med myndigheter hållits i enlighet med § 66 i (OAL) och § 26 i (MBF) den 19.9.2023. Förslagsfasens myndighetssamråd anordnas efter att planförslaget varit framlagt till allmänt påseende. Under planeringsprocessen kommer ytterligare myndighetssamråd att arrangeras vid behov.

Arbetsmöten kommer att föras med stadens olika tjänstemän och andra myndigheter i takt med att planläggningsprocessen framskrider.

Utlåtanden begärs från myndigheterna i enlighet med MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungorelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Muut toimijat

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

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavahankkeesta on järjestetty AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2023. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan.

Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

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 tuloa kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Etelä-Uusimaa (suomeksi)

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

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

10. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs planläggning eller plankonsulten under planläggningsprocessen. I samband med att planutkastet och planförslaget läggs fram till offentligt påseende ordnas tillställningar för allmänheten där planprojektet presenteras för parterna. I takt med att projektet framskrider ordnas vid behov även separata förhandlingar med invånarna, markägarna och andra intressentgrupper.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats in under planmaterialens påseendetider.

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.

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen tai kaavakonsulttiin. Kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikoina järjestetään yleisötilaisuudet, joissa kaavahanketta esitellään osallisille. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

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

11. PLANENS GÅNG

2008 och 2012

Anhängiggörande

Sammanlaget planläggningsinitiativ 2020

10/2024

Plan för deltagande- och bedömning

10/2024

Planutkast

03/2026

Planförslag

Sommaren 2026

Markanvändningsavtal

Hösten 2026

Godkännande

11. KAAVOITUKSEN KULKU

2008 ja 2012

Vireille tulo

Yhdistetyn kaavahankkeen aloite 2020

10/2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

10/2024

Kaavaluonnos

03/2026

Kaavaehdotus

Kesä 2026

Maankäytösopimukset

Syksy 2026

Hyväksyminen