RASEBORG
RAASEPORI

7.9.2026

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavan nimi

SKOGSMARK, ETELÄINEN

Kaavanumero

NNNN

Koskee kaavakarttaa

KAAVALUONNOS, PIIRROS NRO NN-NN (PÄIVÄTTY 7.9.2026)

Dokumentin tyyppi

Asemakaavan luonnoksen selostus

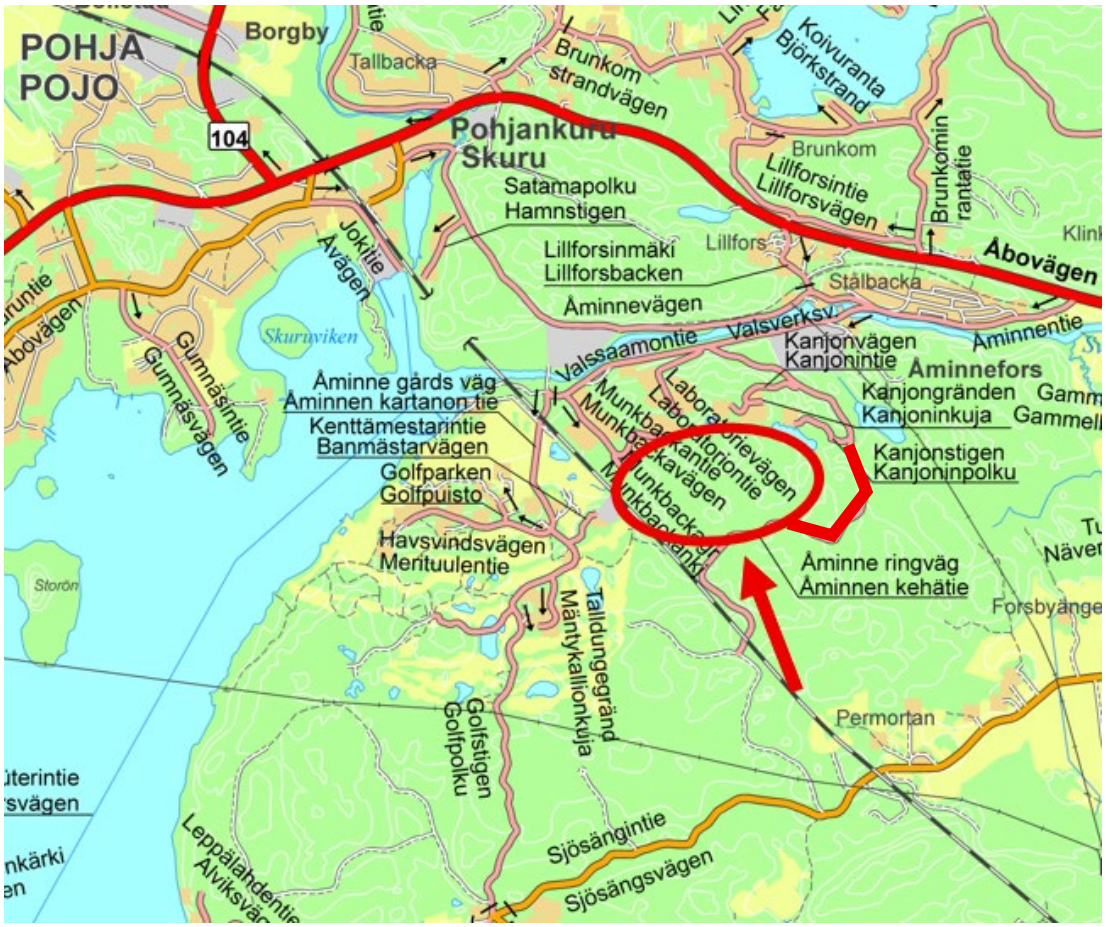
Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Pohjan kaupunginosassa, Åminnessa, kiinteistö 710-714-1-83 ja Åminnen kehätien osa kiinteistöä 710-674-2-29.
Kaavalla muodostuu	Loma-asumisen alueita, katualueita, lähivirkistysalueita, maa- ja metsätalousalueita sekä suojaviheraluetta.
Kaavan laatija	Jussi Partanen, YKS-541 (kaavakonsultti, ARKJP)
Vireilletulo	Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Sisältyy Raaseporin kaupungin kaavoitusohjelmaan 2025. Vireilletulosta on kuulutettu 7.7.2025.
Käsittely	Kaavoituksen käynnistäminen, OAS Kaavoituslautakunta 16.6.2025 § 278 Kaavaluonnos Kaavoituslautakunta nn.9.2026 § xx Kaavaehdotus Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Hyväksyminen 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, Pohjan kaupunginosassa, Åminnessa. Alue rajautuu pohjoisessa rakennettuihin loma-asuinalueisiin, etelässä Åminnen kehätiehen ja lännessä Karjaa-Salo rataan. Alue käsittää myös Åminnen kehätien Kanjoninpolulta alueelle asti. Alue koostuu kiinteistöstä 710-714-1-83 ja Åminnen kehätien osasta kiinteistöä 710-674-2-29. Alueen pinta-ala on noin 34 hehtaaria.



Kuva: Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella opaskarttapohjalle.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Skogsmark, eteläinen. Asemakaavan tavoitteena on kehittää alueesta laadukas ja viihtyisä loma-asuinalue sen välittömälle pohjoispuolelle toteutettujen loma-asuinalueiden henkisesti. Soistuneelle alueelle ennallistetaan kaksi järveä, joiden ympärille asuminen ja virkistystoiminnot sijoittuvat. Tavoitteena on noin 40 loma-asuntotonttia. Tavoitteena on luonnonläheinen ja ympäristöä kunnioittava korkealaatuinen rakentamistapa, jolla muodostuu yhtenäinen ja viihtyisä aluekokonaisuus.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Kaava-alueen sijainti 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 4
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo 19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 19
4.4 Asemakaavan tavoitteet 21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 24
5.1 Kaavan rakenne 24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
5.3 Liikenne ja tekninen huolto 26
5.4 Aluevaraukset 27
5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset 28
5.6 Nimistö 28
6 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU 29
6.1 Yleiskaavan ajantasaisuuden arviointi 30
6.2 Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin 32
6.3 Suhde maakuntakaavaan 34
6.4 Yleiskaavallisen tarkastelun johtopäätös 36
7 KAAVAN VAIKUTUKSET 37
7.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen 37
7.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 37
7.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan 38
7.4 Vaikutukset ilmastoon ja sopeutuminen ilmastonmuutokseen 38
7.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 39
7.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen 39
7.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 40
7.8 Muut vaikutukset 43
7.9 Ympäristön häiriötekijät 43
8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 45
8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 45
8.2 Toteuttaminen ja ajoitus 45
8.3 Toteutuksen seuranta 45
9 YHTEYSTIEDOT 45

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 2. Havainneaineisto, ARKJP 2026
Liite 3. Lausunnot, huomautukset ja vastineet laaditaan ehdotusvaiheessa ja päivitetään hyväksymisvaiheessa
Liite 4. Asemakaavan seurantalomake laaditaan hyväksymisvaiheessa

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Luontoselvitys (Envibio Oy 2025)
- Arkeologinen inventointi (Heilu Oy 2025)
- Maisemasuunnitelma (OLARK 2025)
- Ratameluselvitys (A-insinöörit 2025)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit 2025)
- Vesilupa-asiakirjat kahden järven rakentamiselle (Ramboll 2026)
- Ilmastovaikutusten KILVA-arviointi (ARKJP 2026)
- Katu- ja kunnallistekniset luonnokset (Seppo Lamppu & kumpp. 2026)
- Rakennustapaohje (laaditaan myöhemmässä vaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki yksityinen maanomistaja. Kaavahanke sisältyy kaavoituskatsaukseen 2025. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen 16.6.2025.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 7.7.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot.
- Åminnen kehätien liittämisestä kaavaan ajoyhteyden kaavalliseksi osoittamiseksi on saatu maanomistajan suostumus 2.9.2026.
- Kaavoituslautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen ja päivitetyn OAS:in nähtäville syksyllä 2026.
- Kaavoituslautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville arviolta syksyllä 2026 - keväällä 2027. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
- Kaavaehdotus hyväksytään kaupunginhallituksessa arviolta keväällä 2027.

2.2 Asemakaava

Kaavaratkaisu on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta, tavoitteena kehittää laadukas loma-asumisen alue.

Asemakaava-alue koostuu loma-asumisen tonteista sekä yhteisomisteiseksi suunnitellusta aluekokonaisuudesta, jolla sijaitsee kaksi järveä virkistysalueineen sekä kulkuyhteydet tonteille. Åminnen kehätie osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueen ajoyhteytenä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa 35 loma-asuntotontin toteuttamisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Aloitteen tehnyt maanomistaja vastaa kaava-alueen uusien teiden ja vesihuoltoverkoston rakentamisesta ja alueen toteuttamisesta.

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

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Åminnen kartanon ja Nordcenterin golfkeskuksen läheisyydessä Rantaradan itäpuolella. Alue liittyy osaksi jo toteutettuja golfkeskukseen tukeutuvia loma-asumisalueita.

Alue on nykyistä maa- ja metsätalousaluetta ja se rajautuu lounaan suunnalla rataan, pohjoisessa rakennettuihin loma-asumisalueisiin, idässä ja kaakossa maa- ja metsätalousalueeseen. Kaava-alueeseen kuuluu myös osa Åminnen kehätiestä.

Alueen puustoa on harvennettu ja aluetta siistitty toteuttamista varten vuosina 2024-2026. Alueen kosteikoille rakennetaan vesiluvan mukaisia järviä sekä työmaakatuja, joten alue on niiltä osin maarakennustyömaata.



Kuva: Drone-ilmakuva suunnittelualueelta 2025. Etualalla näkyy Åminnen kehätie, taustalla Pohjanpitäjänlahti ja Åminnen kartanoalue golfkenttineen.



Kuva: Valokuva alueelta (Envibio Oy 2025). Alueella on toteutettu hakkuita ja valmistelevaa maarakentamista, säilyttäen kuitenkin edustavat kalliometsät.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueen pohjoisosissa maasto viettää länteen kohti rataa ja merenlahtea. Alueen keskiosissa sijaitsevat kosteikkoalueet, joilla on sijainnut ojittamalla kuivattuja lampia. Kosteikkoja ympäröivät kalliot, joiden piirteet vaihtelevat voimakkaasti. Åminnen kehätie kulkee metsäisten kallioalueiden lomassa.

Alueen maisemakuvan muodostavat mäntymetsä, kallioiden jäkäläiset lakialueet, kosteikkopainanteet sekä puoliavoin näkymä Pohjanpitäjänlahden suuntaan. Alueen länsiosiin on näkymä Åminnen kartanon golfkeskuksen yli Pohjanpitäjänlahdelta, joka on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Alueen kallioiden puustoiset lakialueet ovat paikallisesti korkein osa maisemasilhuettia.



Kuva: ortoilmakuva alueelta, suunnittelualue osoitettu punaisella. Musta viiva osoittaa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Fiskarsin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat, rajauksen.



Kuva: rinnevarjostekuva alueelta, suunnittelualue osoitettu punaisella. Vahvat maastonmuodot ovat laajalta osin avokallioita. Suunnittelualueella sijainneiden kosteikkojen painanteet hahmottuvat alueen keskiosissa.

Luonto, monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alueen metsät ovat metsätalouskäytössä tai harvennettuja. Vain pohjoisreunan kallioilla kasvaa paikoitellen vanhempaa, hieman luonnontilaisempaa puustoa. Metsien ikä vaihtelee nuorista taimikoista melko varttuneisiinkin. Alueella on paljon kallioisia metsiä, ja puusto on kaikkialla mäntyvaltaista. Esimerkiksi haapaa ei muutamia nuoria puita lukuun ottamatta ole lainkaan. Alueen keskivaiheilla sijaitsee pieni suolaikku, joka on aikoinaan ojitettu.

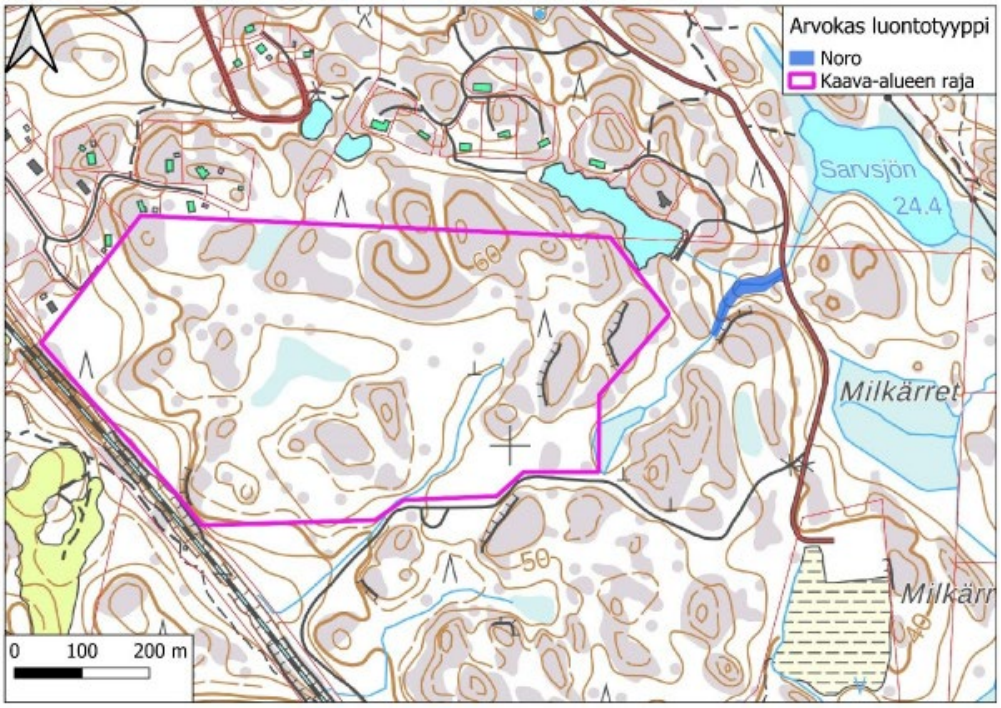
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luontoselvityksen (Envibio 2025) perusteella tiedossa laissa suojeltuja lajeja tai elinympäristöjä. Luontoselvityksessä tarkasteltiin luontotyypit ja kasvillisuus, liito-orava, viitasammakko, lepakot sekä pesimälinnusto.

Luontoselvityksen yhteenveto kaavoitusta varten:

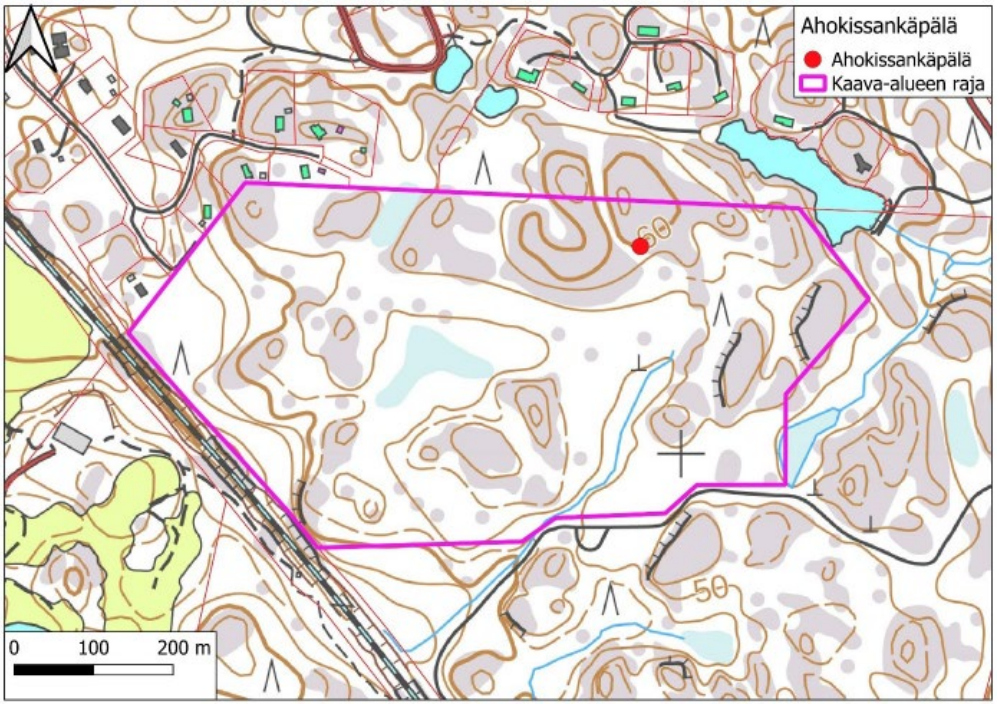
> *Kaava-alueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella esitettäisiin varsinaisia maankäyttösuosituksia. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee uomaltaan luonnontilainen noro, joka on vesilain suojaama, eikä sen luonnontilaa saa muuttaa. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva silmälläpidettävän ahokissankäpälän esiintymä olisi hyvä pyrkiä mahdollisuuksien mukaan säästämään. Mitä enemmän alueella säilyy kalliometsiä, sitä paremmat edellytykset silmälläpidettävällä kangaskiurulla ja EU:n lintudirektiivin I -liitteeseen sisältyvällä kehrääjällä on säilyä linnustossa.*



Kuva: luontoselvittäjän valokuva alueelta (Envibio Oy 2025)



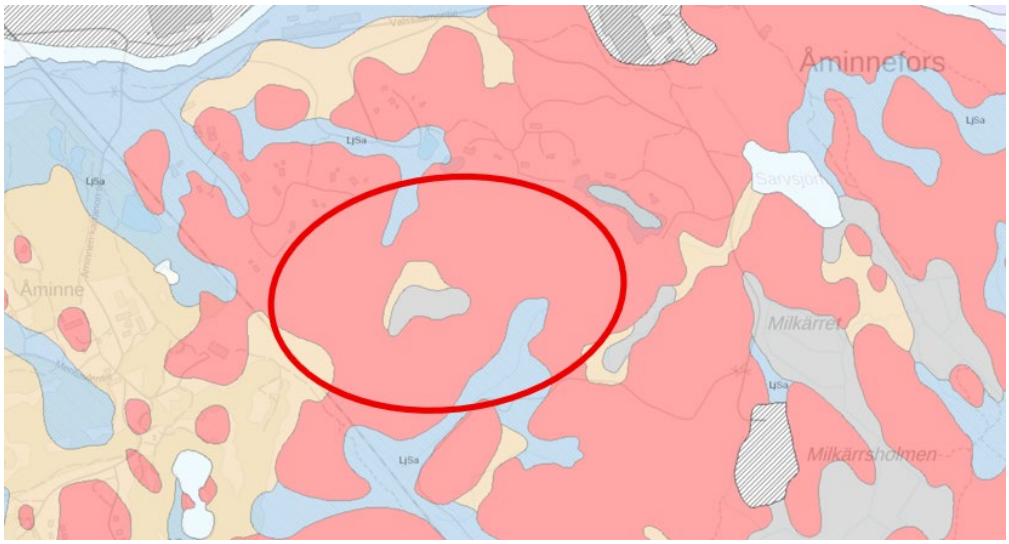
Kuva: ote luontoselvityksestä, noro.



Kuva: ote luontoselvityksestä, ahokissankäpälän kasvusto.

Maaperä ja rakennettavuus

Koekuoppien perusteella vesiluvan mukaiset tulevat järvet sijoittuvat turve- ja liejusavialueille. Muutoin alue on pääpiirteissään kalliota. Perustusolosuhteiltaan maaperä on rakentamiselle suotuista. Voimakkaat pinnanmuodot edellyttävät rakentamisen ja katujen sopeuttamista maasto-olosuhteisiin.



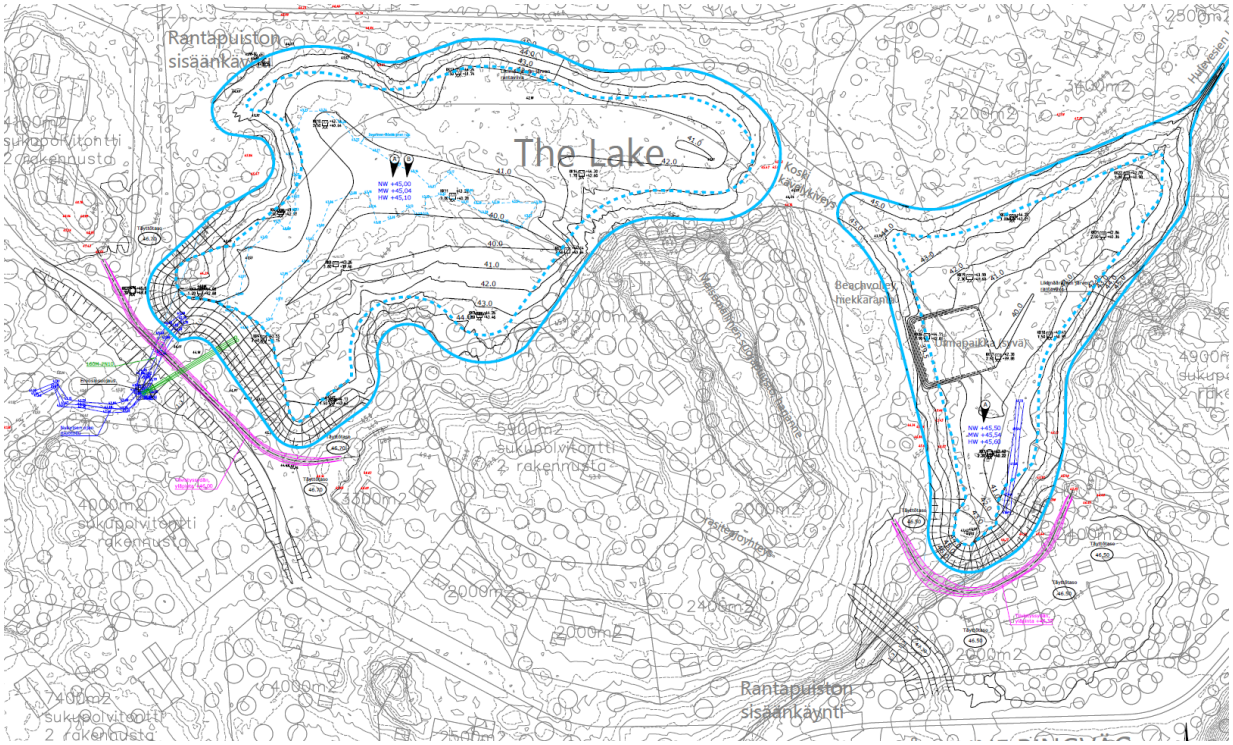
Kuva: Ote maaperäkartasta GTK:n Maankamara-palvelusta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella renkaalla. Kartan ruskea väri kuvaa hiekkamoreenia, punainen kalliomaata, harmaa saraturvetta ja sininen liejusavea.

Vesistöt, pohjavesi

Kaava-alueella ei ole vesistöjä, alueen aiemmat kosteikot on kuivattu avo-ojittamalla. Lähellä sijaitsevat Mustionjoki ja Pohjanpitäjänlahti.

Lähimmät luokitellut pohjavesialueet sijaitsevat noin 2,5 km päässä, kaakossa Forsbyn ja luoteessa Pohjan keskustan pohjavesialue. Forsby on muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue, ja Pohjan keskusta vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Alueella on voimassa vesilupa kahden järven toteuttamiselle. Vesiluvan mukaista rakennustyötä suoritetaan vuosina 2026-2027. Vesiluvan mukaisesti toteutettavat järvet tulevat laskemaan alueen hulevedet eteläpuolella sijaitsevan ojan kautta Mustionjoen suualueelle ja siitä mereen Pohjanpitäjänlahteen.



Kuva: Ote vesilupa-asiakirjoista, järvien suunnitelma.

Mustionjoen Natura 2000-alue

Mustionjoen Natura-alue sijaitsee noin 500 metriä suunniteltujen järvien pohjoispuolella. Natura-alue käsittää Mustionjoen ja sen neljä sivuhaaraa. Mustionjoen varrella on vesivoimaloita ja teollisuutta, jokea säännöstellään, ja sitä on myös perattu. Vaikka joki ei ole luonnontilainen, se on silti tärkeä virtaavan veden suojelukohde. Joessa esiintyy luontodirektiivin mukaista simpukkalajia, vuollejokisimpukkaa, ja alajuoksulla tavataan ajoittain pesivää kuningaskalastajaa, joka on yksi lintudirektiivin lajeista. Myös maisemallisesti Mustionjoki vanhoine ruukkeineen on erittäin arvokas ja liittyy olennaisesti maamme teollisuushistoriaan.

Voimassa olevan vesiluvan arvion perusteella järvien rakennushanke ei vaikuta Mustionjoen Natura 2000-alueeseen.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue on toiminut pitkään maa- ja metsätalousalueena. Tämä käyttö poistuu kaavoituksellisten tavoitteiden myötä ja alueelle on suoritettu harventavaa puustonhoitoa uutta käyttöä varten, säilyttäen maisemallisesti edustavinta puustoa ja avaten näkymiä Pohjanpitäjänlahdelle.

3.1.2 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne
Kaava-alue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, Pohjanpitäjänlahden itäpuolella. Lähin taajama on Pohjan kirkonkylä linnuntietä 3 km päässä luoteessa. Pohjassa on noin 5 000 asukasta. Kaava-alue on osa Pohjan taajamaa. Vierellä sijaitsee Åminnen kartano ja Nordcenterin golfkeskus, joiden ympärille on kehittynyt vetovoimaisia loma-asuinalueita. Kartanoalue on osa Raaseporin kulttuurihistoriallisesti merkittävien matkailukohteiden keskittymää, johon kuuluvat mm. Fiskarsin ja Billnäsin ruukit.

Rakennukset
Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee rakennettu loma-asuinalue ja länsipuolella sijaitsee Åminnen kartano ja Nordcenterin golfkeskus.

Asuminen, virkistys ja sosiaalinen ympäristö
Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Lähin ympärivuotinen asuminen sijoittuu pohjoispuoleisille asumisen ja loma-asumisen alueille sekä Åminnen kartanon alueelle.

Suunnittelualueen sisäiset virkistysmahdollisuudet liittyvät alueen maisemallisesti hienoihin kalliometsiin sekä vesiluvan mukaisesti toteutettaviin järviin ranta-alueineen.

Alue on osa laajempaa Åminnen kartanon golfkeskuksen ympärille kehittyvää loma-asumisaluetta ja alue profiloituu erityisesti golfharrastukseen soveltuvaksi. Näiden lisäksi alue tukeutuu mm. Åminnen kartanon ja Billnäsin ruukin virkistyksen vapaa-ajan palveluihin. Alueelta lähtevät upeat virkistysreitistöt ympäröiviin historiallisiin ympäristöihin. Sosiaalinen ympäristö liittyy tähän kokonaisuuteen ja alueesta muodostunee kaavan myötä saman kaltainen yhteisöllinen kokonaisuus kuin pohjoispuoleisilla loma-asumisalueilla.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta
Karjaan ja Pohjan keskustoissa sijaitsevat lähimmät merkittävät palvelu- ja työpaikkakeskittymät. Alueen historialliset kartano- ja ruukkiympäristöt toimivat myös työllistäjinä. Alueen vierellä sijaitsee Nordcenter Golf & Country Clubin golfkenttätoiminnot sekä niihin liittyviä harrastus-, majoitus- ja ravintolapalveluita. Nordcenter Golfmarinan ja Åminnefors Motorbåtsklubbin pienvenesatamat sijaitsevat alueen luoteispuolella. 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.

3.1.3 Liikenne ja kunnallistekniikka
Alueella ei ole nykyisellään toimintoja, joiden vuoksi sinne juurikaan liikuttaisiin. Liikkuminen kaavoitettavalle alueelle tapahtuu koillisesta Turuntieltä, joka on maantie numero 111 (alueellinen pääkatu) ja Valssaamontieltä Åminnen kehätien (autot) kautta. Åminnen kehätielle on perustettu tieoikeus aluetta varten. Virkistys, kävely ja pyöräily sekä mahdollinen huolto- ja pelastusajo kulkee myös Munkbackantien-Munckbackankujan kautta. Munckbackantielle on toteutettu vesi- ja viemäriverkosto, johon kaava-alue voidaan liittää.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Hankealueella ei ole inventoinnin (Heilu 2025) perusteella arkeologisia tai muita kulttuuriperintökohteita.

Vaikka alueella itsellään ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, sen läheisyydessä on useita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita:

- Åminnen kartano. Pohjan kunnan Åminnen kartanoa ei ole mainittu arvokkaita kartanoita inventoivissa valtakunnallisissa selvityksissä. Paikallishistorian kannalta kartanoa ympäristöineen kuitenkin pidetään arvokkaana.
- Pohjankurun rautatieasema ja satama, joka on Museoviraston kohde (22.12.2009), sijaitsee noin 700 metriä länteen hankealueesta.
- Åminnen kiinteä muinaisjäännös (ID 1000008580) ja Åminnen torppa (ID 1000048513) sijaitsevat noin 1 kilometrin päässä lännessä.
- Fiskarsin - Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisema-alue (MAO010007) sijaitsee noin 1 kilometrin päässä lännessä.
- Mustionjokilaakson kulttuurimaisemat (MAO010009) sijaitsevat itään päin hankealueesta.
- Pohjan ruukkiympäristöt ja Billnäsin ruukinalue kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).
- Klinkbackan (Gammelby) kiinteä muinaisjäännös (ID 1000003180) sijaitsee noin 2 kilometrin päässä itään.
- Åminneforsin ruukin kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 800 metriä koilliseen.

3.1.5 Ympäristönsuojelu, erityistoiminnat ja ympäristöhäiriöt

Alueen luontoarvot ovat järeiden mäntyjen ym. myötä maisemallisia, mutta suojeltavia arvoja ei luontoselvityksen (Envibio 2025) perusteella ole. Ympäristöhäiriöt alueella ovat vähäisiä. Pilaantuneiden maa-alueiden esiintyminen ei ole alueen tunnettu käyttöhistoria huomioiden todennäköistä. Ajoneuvoliikennemelu ei kantaudu häiritsevästi alueelle.

Alueen viereisen radan raideliikennemelua, tärinää ja runkomelua on selvitetty (A-insinöörit 2025). Yhteenveto selvitysten tuloksista tehtyjen simulaatioiden perusteella:

> *Loma-asuntojen ulko-oleskelualueet on mahdollista sijoittaa melun ohjearvotasot (45/40 dB) alittavalle alueelle. Sisämelutason vaatimukset täyttyvät käyttämällä ns. normaaleita ulkovaipan rakenneosia eikä kaavaan ole välttämätöntä asettaa ulkovaipan ääneneristystä koskevia vaatimuksia. Simulaatiotulosten perusteella tärinää tai runkomelua ei tarvitse ottaa huomioon kohteen jatkosuunnittelussa eikä kaavaan tarvitse merkitä määräyksiä tärinään tai runkomeluun liittyen.*

Suunnittelualueen kaakkoispuolella n. 300 metrin etäisyydellä sijaitsee kaatopaikka, joka keskittyy maa-aineisten vastaanottamiseen. Kaatopaikalta ei nykyisellään kantaudu alueelle häiritsevää hajua. Alueelta voi kantautua hetkellistä, mutta toiminnan vähäisen laajuuden vuoksi harvinaista melua. Kaatopaikalla ei 12.8.2026 Lupa- ja valvontaviraston päätöksen mukaan ole enää ympäristölupaa hyötyjätteen vastaanotolle.

3.1.6 Maanomistus

Loma-asumiselle suunniteltava alue on yksityisessä omistuksessa. Åminnen kehätien alueen omistaa toinen yksityinen maanomistaja.

3.2 Suunnittelutilanne

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. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

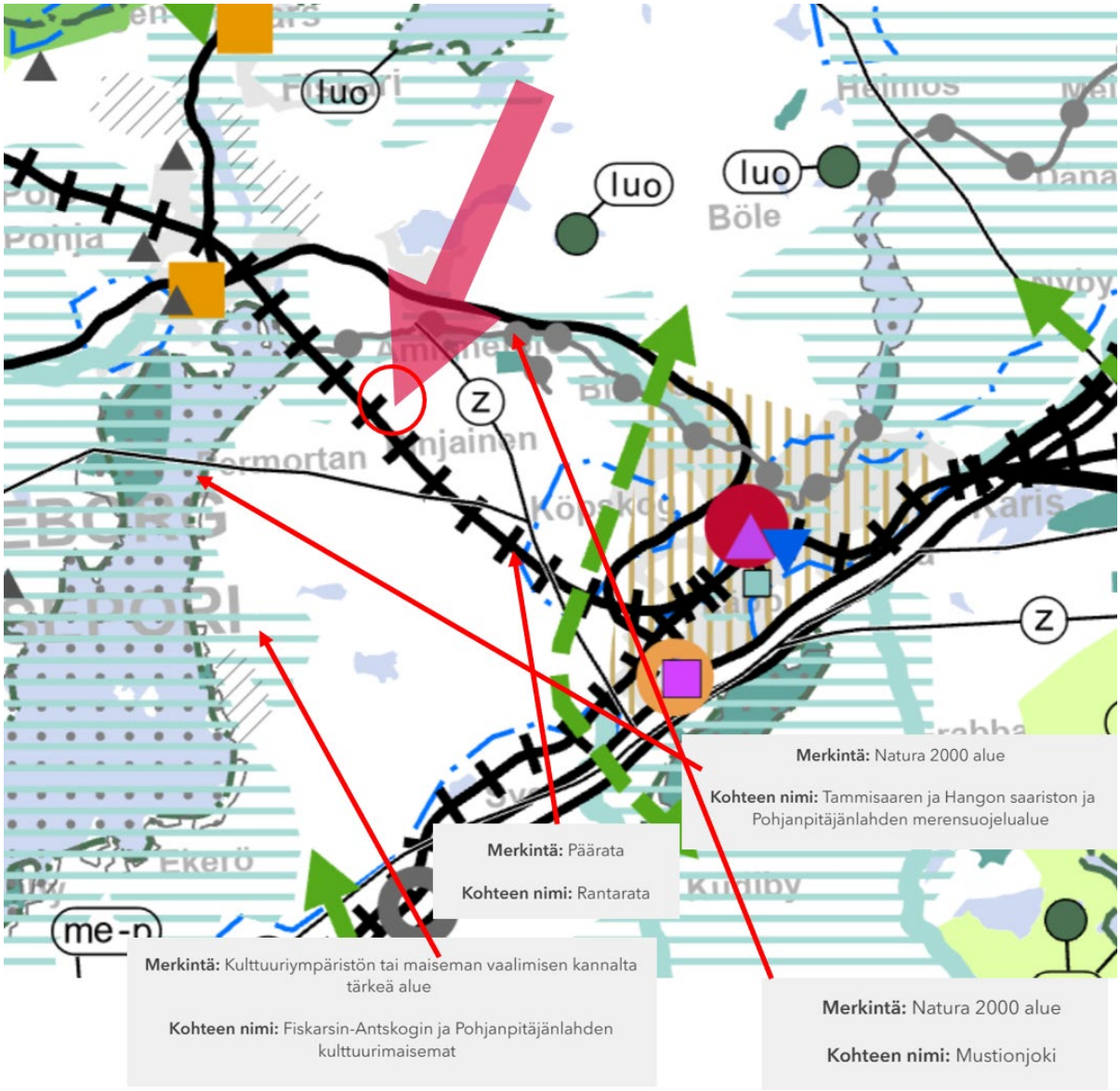
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävät liikennemuodot.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat.
5. Uusiutuva energiahuolto.

Maakuntakaava

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-aluetta sivuavat merkinnät: Rantarata, Pohjanpitäjänlahden ja Mustionjoen Natura 2000 -alueet, Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisema. Alueella on vireillä VISIO-maakuntakaava (luonnosvaiheessa 2026).

Suunnittelualuetta koskevat Uusimaa-kaavan ja vireillä olevan VISIO-kaavaluonnoksen yleiset suunnittelumääräykset, jotka ohjaavat suunnittelua erityisesti yleiskaavatilanteen vuoksi. Näitä on jäljempänä referoitu osana kaavaratkaisun vaikutusten arviointia.



Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050 ja sen merkinnöistä alueen lähellä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella nuolella.

Yleiskaava

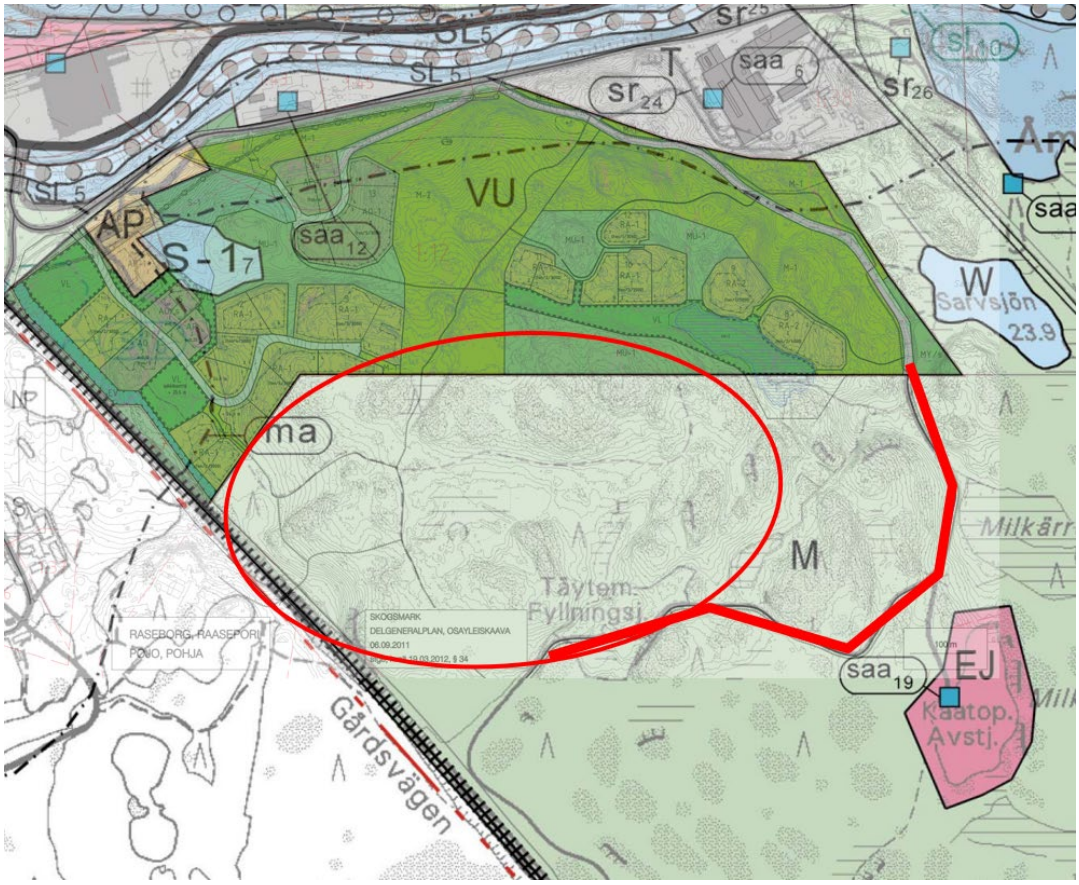
Alueella on voimassa Mustionjokilaakson osayleiskaava (2006). Koko suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueen pohjoispuolella on voimassa yksityiskohtaisempi vastaavaa asuinaluetta varten laadittu Skogsmark osayleiskaava (2014).

Alue kuuluu vireillä olevaan koko Raaseporin kaupungin yleiskaavaan, jossa tarkastellaan Karjaan ja Pohjan välisen yhdyskuntarakenteen kehittyvää kokonaisuutta laaditun maankäytön kehityskuva 2050:n mukaisesti. Koko kaupungin yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2026. Asemakaavahanke vastaa maankäytön kehityskuvan sekä yleiskaavaluonnoksen tavoitteita.

Vireillä olevan yleiskaavan myötä voimassa oleva Mustionjokilaakson yleiskaava kumotaan suunnittelualueen osalta. Vireillä olevan yleiskaavan luonnoksessa alueelle on osoitettu kehittämisvyöhykerasteri: raide- ja tieliikenteen pääväyliin tukeutuva vyöhyke, jolle maankäyttöä tehostava rakentaminen ja muuttuvat maankäyttötarpeet ensisijaisesti ohjataan.

Raaseporin yleiskaavallisena tavoitteena on kehittämisvyöhykkeen henkisesti mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen loma-asumiselle pohjoispuoleisten alueiden tavoin. Tämän vuoksi nykyinen yleiskaava on ilmeisen vanhentunut: loma-asuntotonteille on kysyntää, Skogsmarkin alue on rakentunut hyvään tahtiin ja kehittyminen tukee myös alueen paikallisten palveluiden kehittymistä.

Jäljempänä selostuksessa on arvioitu hankkeen vaikutuksia ja suhdetta yhdyskuntarakenteeseen yleiskaavallisella tasolla.



Kuva: Epävirallinen yhdistelmä alueen yleiskaavoista. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sekä Åminnen kehätie on osoitettu punaisella.



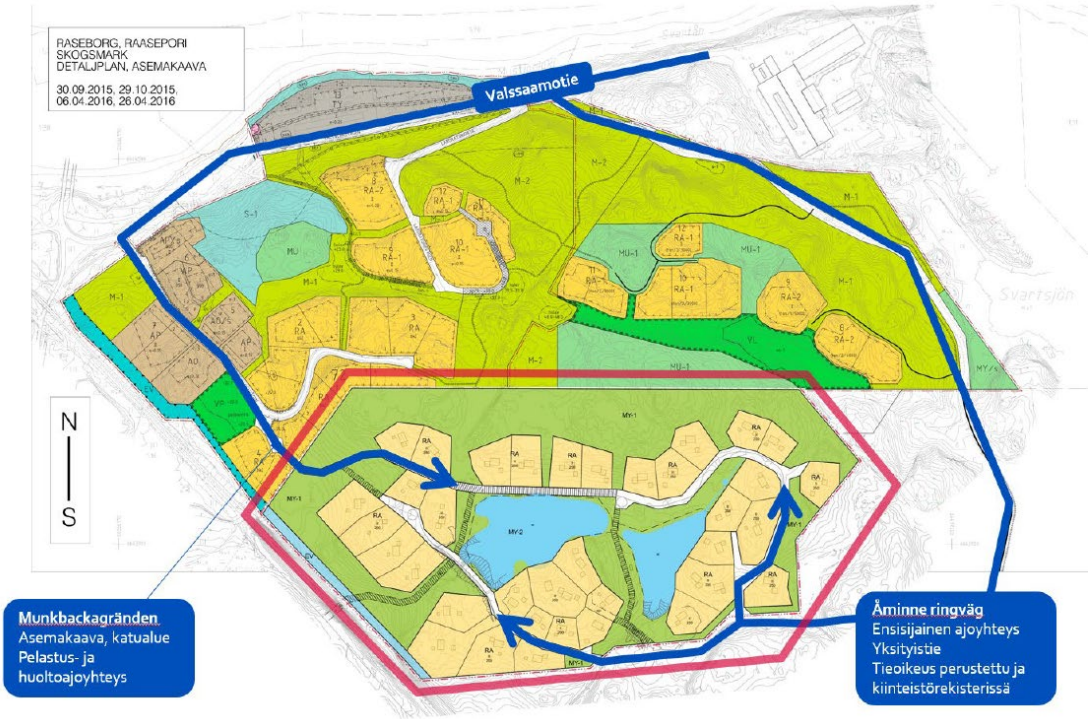
Kuva: ote yleiskaava 2030:n luonnoksesta. Suunnittelualue merkitty punaisella renkaalla.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Koillispuolisella alueella on voimassa Skogsmarkin asemakaava (2016). Alue voidaan kytkeä tämän asemakaavan kautta katu- ja kunnallistekniseen verkostoon.



Kuva: Pohjan alueen asemakaavat. Suunnittelualue osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva: epävirallinen kaavayhdistelmä Skogsmarkin asema- ja yleiskaavoista, johon on lisätty suunnittelualueen alustava hahmotelma (2025) ja sen suhde kaavatilanteeseen.

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 päätökset ja suunnitelmat

Alueella on voimassa vesilupa kahden järven rakentamiselle.

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. Kehityskuva on tarkentunut edellä kuvatuksi yleiskaavan 2030 luonnokseksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen kaavamuutokseen on tehnyt yksityinen maanomistaja. Kaavahanke sisältyy kaavoituskatsaukseen 2025.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen 16.6.2025.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 7.7.2025

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

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Eteläkärjen ympäristöterveys

Kaupungin viranomaiset

- Raaseporin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Raaseporin tekninen lautakunta
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia
- Raaseporin kadunnimitoimikunta

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry
- Pohjan kirkonkylän kyläyhdistys
- Åminnen kehätien tiekunta

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille. Kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille.

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 seuraavissa paikallislehdissä:

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

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari. Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Tulevat keskeiset vuorovaikutusvaiheet:

- Kaavoituslautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen nähtäville syksyllä 2026. Osallisilla on tällöin mahdollisuus tutustua kaavaluonnokseen ja jättää siitä mielipide tai viranomaislausunto. Kaavaluonnos asetetaan AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville.

- Kaavoituslautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville arviolta syksyllä 2026 - keväällä 2027. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Osallisilla on tällöin mahdollisuus tutustua kaavaehdotukseen ja jättää siitä muistutus tai viranomaislausunto.

- Kaavaehdotus hyväksytään kaupunginhallituksessa arviolta keväällä 2027.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. 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.

- Kaupungin ja maanomistajan välillä on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana. Kaupungin taholla asemakaavoitusta ovat ohjanneet mm. kaupunginarkkitehti Johanna Backas ja kaavoitusinsinööri Niclas Skog.
- Aloitusvaiheen viranomaistyökokous järjestettiin 7.5.2026. Läsnä olivat edustettuina lupa- ja valvontavirasto, elinvoimakeskus, alueellinen vastuumuseo, Raaseporin kaavoitusyksikkö sekä kaavakonsultti Jussi Partanen.
- Järvien rakentamiseen ja vesilupaan liittyvät viranomaisprosessit on käyty vuosina 2025-2026.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet ja maanomistajan tavoitteet
Raaseporin kaupungin tavoitteena on mahdollistaa maanomistajan aloitteen mukaista loma-asumista alueella maanomistajavetoisesti toteutettuna ja markkinoituna.



Kuva: valokuva viereisestä vastaavasta kaavamuutoksen hakijan toteuttamasta loma-asuntoalueesta. Kaavalla tavoitellaan samanhenkistä kokonaisuutta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon voimassa olevan yleiskaavan sisältö (=maa- ja metsätalousalue). Perustelluista syistä yleiskaavan osoittamista maankäytön periaatteista voidaan poiketa niiltä osin, kun niiden ei katsota vastaavan kaupungin maankäytön kehittämisen tarpeita nykytilanteessa. Tähän selostukseen sisältyy yleiskaavallinen tarkastelu (jäljempänä vaikutusten arvioinnissa), jossa perustellaan yleiskaavan vanhentuneisuus ja tarkastellaan hanketta suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Raaseporin kehityskuvan 2050 sekä vireillä olevan yleiskaavan 2030 luonnoksen kehittämisvyöhykkeen henkisesti aluetta tarkastellaan loma-asumiselle.

Maakuntakaavan yleismääräyksiä tarkastellaan yleiskaavatilanteen vuoksi erityisen huolellisesti siltä osin, kun ne ohjaavat tämän hankkeen suunnitteluteemoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Soistuneelle alueelle ennallistetaan kaksi järveä, joiden ympärille asuminen ja virkistystoiminnot sijoittuvat. Alueen metsää ja kallioluontoa pyritään säilyttämään luonnontilaisen kaltaisena maisemallisena vetovoimatekijänä.

Alueen alkuvaiheen viitesuunnittelussa tutkittiin pohjoisten tonttien ajoyhteydelle kahta vaihtoehtoa: joko pohjoisen kautta kallioalueiden laella, tai tulevien järvien pohjoisrannalla. Rakentaminen rannalle on huomattavasti kallioita helpompaa, tietä voidaan sopivilla rakenteilla hyödyntää hulevesien suodattamiseen ennen järveen johtamista ja tie ei muodosta kallion laelle häiritsevää maisemallista elementtiä, joten päädyttiin rannalle rakentamiseen. Vaihtoehtoja voidaan punnita vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Tavoitteena on kehittää alueesta laadukas ja viihtyisä loma-asuinalue pohjoispuolelle toteutettujen loma-asuinalueiden henkisesti.

Aloitusvaiheen viranomaistyökokouksessa esille tuodut tavoitteet
- Alueella tulee varmistua lähivirkistyksen riittävyydestä; maa- ja metsätalouskäytön sijaan voisi tarkastella viheralueilla virkistyskäyttötarkoitusta.
- Jos Munckbackantieltä ei osoiteta ensisijaista liikenneyhteyttä, Åminnen kehätien yksityistie tulisi sisällyttää kaava-alueeseen. Riittäisi, jos yksityistie olisi osana kaava-aluetta ja merkitty ajoyhteytenä.
- Museon kanssa on keskusteltu osana muinaisjäännösselvityksen prosessia; ei ole ilmennyt paikallisia huomioitavia arvoja. Maisemallinen tarkastelu osana Pohjanpitäjänlahden maisemaa on tarpeen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnittelu aloitettiin maankäyttöluonnosten laatimisella (ARKJP 2024). Näistä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun viereisten loma-asuntotonttien omistajien palautteen perusteella on jätetty luoteisreunaan maisemallista suojavyöhykettä ja valittu liikenneratkaisu, jossa Munckbackankujalla ajo minimoidaan.

Tähän kirjataan myöhemmin kaavaluonnoksesta saadun palautteen tiivistelmä ja mahdolliset toimenpiteet sen perusteella.

Tähän kirjataan myöhemmin kaavaehdotuksesta saadun palautteen tiivistelmä ja mahdolliset toimenpiteet sen perusteella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla mahdollistetaan loma-asuntoalueen toteuttaminen Åminneen, pohjoispuolelle toteutettujen vastaavien loma-asuntoalueiden henkisesti. Alueelle johtava Åminnen kehätie (yksityistie) osoitetaan kaavallisena ajoyhteytenä voimassa oleviin tieoikeuksiin perustuen.

Kuten jo vierelle toteutetuilla alueilla, alueelle voidaan rakentaa ennallistettu järvi ja luonnonmukaisesti maisemoitu yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue. Kaavalla tavoitellaan korkealaatuista ja maisemaan sopeutuvaa rakennustapaa.

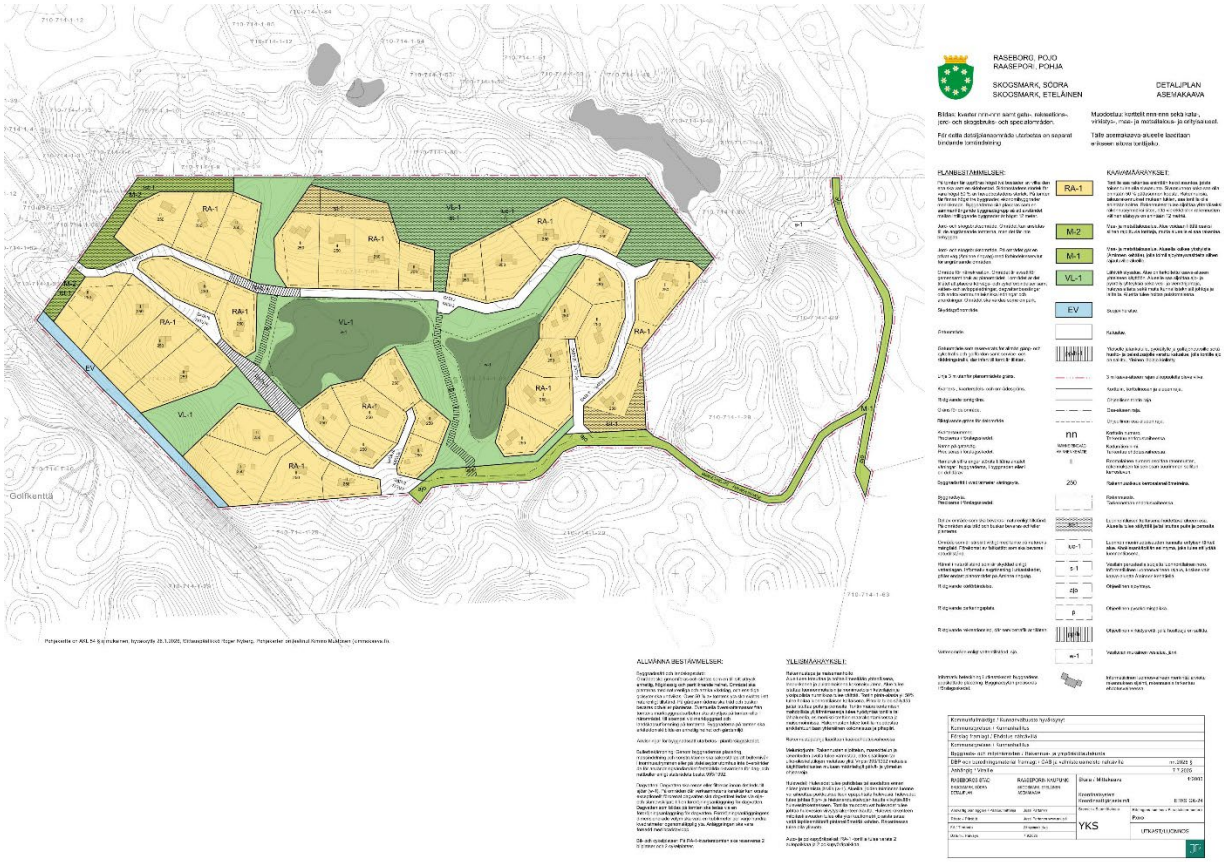


Kuva: havainnekuva kaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava muodostuu:

- yhteiskäyttöisistä lähivirkistys- (VL), maa- ja metsätalousalueista (M) sekä katualueista jotka muodostavat loma-asuntoalueen kokonaisuuden, joka on tarkoitus toteuttaa yhteisomistusalueena,
- alueelle johtavasta Åminnen kehätiestä, joka on merkitty ajoyhteytenä maa- ja metsätalousalueella (M), sekä
- loma-asuntotonteista (RA)



Kuva: kaavakartta (luonnos 7.9.2026)

5.1.1 Mitoitus

Loma-asuntotontteja osoitetaan yhteensä 35 kappaletta ja tonttikoko vaihtelee välillä 2500-8000m2. Uutta rakennettavaa kerrosalaa osoitetaan yhteensä 8750 kerrosneliömetriä.

Asemakaava-alueen laajuus on n. 34.0 ha. Rakennusoikeudesta juontuvaksi aluetehokkuudeksi koko kaavalle muodostuu noin 0.026.

5.1.2 Palvelut

Kaava ei mahdollista erillisten liike- tai palvelurakennusten toteuttamista. Kaava-alue voi tuottaa lain ja säädösten sekä yhteisomistusalueen sääntöjen salliessa lyhytaikaisen vuokrauksen palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava perustuu viitesuunnitelmaan (ARKJP 2026), 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.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä koskien ympäristön laatua. Alueelle on laadittu maisemasuunnitelma (Olark 2026), jonka mukaisesti aluetta on tarkoitus kehittää. Kaavassa määrätään mm. kasvillisuuden säilyttämisestä ja istuttamisesta alueen jatkosuunnittelussa ja hoidossa. Tavoitteena on hoidettu mutta luonnontilaisen henkinen alue, vähintään samantasoinen, kuin viereiset toteutetut alueet.

Järvien käynnissä oleva toteuttaminen vesiluvan puitteissa muodostaa alueelle keskeisen vetovoimatekijän.

Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

5.3 Liikenne ja tekninen huolto

Alustava liikennetuotosarvio:

Ajoneuvoliikenne Munckbackankujalle 9 RA-tontilta	Arvioperuste: 8 ajoa / vrk / RA-tontti (tavanomaista autoistuneempi ja aktiivisempi loma-asuntotontti).	72 ajoa / vrk
Ajoneuvoliikenne Åminnen kehätielle 26 RA-tontilta.	Arvioperuste: 8 ajoa / vrk / RA-tontti	208 ajoa / vrk
Ajoneuvoliikenne Valssaamotielle	70-100% Ajoista Valssaamotien kautta.	196-280 ajoa / vrk
Ajoneuvoliikenne Sjösängintielle	0-30% Ajoista Sjösängintien kautta.	0-84 ajoa / vrk
Golfautoliikenne Åminnen kartanon suuntaan golfsesonkina	Arvioperuste 2-4 ajoa / vrk / RA-tontti	70-140 golfajoa / vrk

Alueelle on laadittu tie- ja kunnallisteknisen suunnitelman luonnos, joka tarkentuu jatkosuunnittelussa. Kaavaratkaisu noudattaa suunnitelman periaatteita:

- Alueen pääajoyhteys kulkee Åminnen kehätien kautta.
- Munckbackankujan kautta kulkeva läntinen ajoyhteys on varattu vain läntisimmille 8 tonteille. Ratkaisu mahdollistaa myös huoltoajon, pelastusajon sekä aurauksen Munckbackankujan kautta.
- Kaavassa on osoitettu autopaikkavaade 2ap / RA-tontti.
- Alueelle toteutetaan laadukkaat ja kattavat virkistysreitistöt järvien rannoilla sekä Åminnen kartanon golfkeskuksen suuntaan. Virkistysreitistö toteutetaan siten, että se soveltuu luontevilta osin myös golfautoille. Kaavassa on osoitettu pyöräpysäköintivaade 2ppp / RA-tontti.
- Vesi- ja viemäriverkosto sijoitetaan ajoyhteyksien yhteyteen, josta ne johdetaan viereisen asemakaavan Munckbackankujan kautta laajempaan verkostoon.
- Hulevedet johdetaan hulevesiojiin ja maisemallisiin vesiaiheisiin, joissa ne suodatetaan ja johdetaan järviin. Jotta järvien veden laatu säilyy korkeana, likaisia hulevesiä kuten autojen pesuvesiä tulee käsitellä soveltuvalla erottavalla ja

puhdistavalla tavalla. Hulevesien käsittelyn periaatteita ja määräyksiä tarkennetaan tarpeen mukaan kaavaehdotusvaiheessa / rakennustapaohjeessa.

Järviin liittyvien patojen toteutus ja huolto ratkaistaan vesiluvan puitteissa sekä patoturvallisuusasiakirjoissa.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Käyttötarkoitusalueet

RA-1 – Loma-asuntojen alue

Loma-asuntojen alueet muodostuvat 35 ohjeellisen tonttijaon mukaisesta tontista. Tonttijako tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa, jolloin se voidaan merkitä sitovana tarpeen mukaan.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, joista toisen tulee olla sivuasunto. Sivuasunnon koko saa olla enintään 50 % pääasunnon koosta. Rakennuksia, talousrakennukset mukaan lukien, saa tontilla olla enintään kolme. Rakennukset tulee sijoittaa yhtenäiseksi rakennusryhmäksi siten, että vierekkäisten rakennusten välinen etäisyys on enintään 12 metriä.
Rakentamisen määrä, kerrosluku ja rakennusalat tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa viitesuunnitelman perusteella.

VL-1 – Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalue muodostaa järvien ympäröimän maisemapuiston, joka on tarkoitus toteuttaa loma-asuntotonttien yhteisomistamana alueena.

M – Maa- ja metsätalousalue

Yhteiskäyttöalueen itäosa on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi; aluetta on tarkoitus hoitaa puustollisena maisemallisena suoja-alueena, todennäköisesti osana yhteisomistusaluetta.

M-1 – Maa- ja metsätalousalue (Åminnen kehätie)

Åminnen kehätiellä, yksityistiellä, osoitetaan ajoyhteysrasitteet, jotka perustuvat oleviin tieoikeuksiin. Alue on merkitty kaavaan maa- ja metsätalousalueena noin 10 metrin laajuudella tien keskilinjasta molemmille puolille. Kaava mahdollistaa alueen hoitamisen avoimena tiealueena ja puuston tarkoituksenmukaisen hoidon osana laajempaa maa- ja metsätalousaluetta. Laajuus noin 25 382 m2.

EV – Suojaviheralue

Radan varsi, joka ei sovellu virkistyskäyttöön tai oleskeluun ja jota tulee hoitaa avoimena suojavyöhykkeenä, on osoitettu suojaviheralueena.

Katualueet

Loma-asuntoalueen sisäiset ajoyhteydet on osoitettu katualueina, sallien ajoneuvoliikenteen tai erikseen merkittynä rajoittaen sitä. Ratkaisulla rajoitetaan ajoneuvoliikennettä Munckbackantien suuntaan ja ohjataan ajo itäsuuntaan Åminnen kehätielle.

Katualueiden ylläpitovastuu voidaan kaavan puitteissa sopia joko kaupungille tai yhteisomistusyhtiölle. Maanomistaja toteuttaa katualueet osana alueen ja järvien rakentamista. Ajoyhteyksien ja katualueiden merkintätapaa voidaan tarkentaa kaavaehdotusvaiheessa.

5.4.2 Suojelukohteet

Kaava-alueelle sijoittuu vesilain perusteella suojeltu luonnontilaisen noron alajuoksu Åminnen kehätien osalle. Kaava-alueella sijaitseva kissankäpälän esiintymä on merkitty luo-merkinnällä säilytettäväksi.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

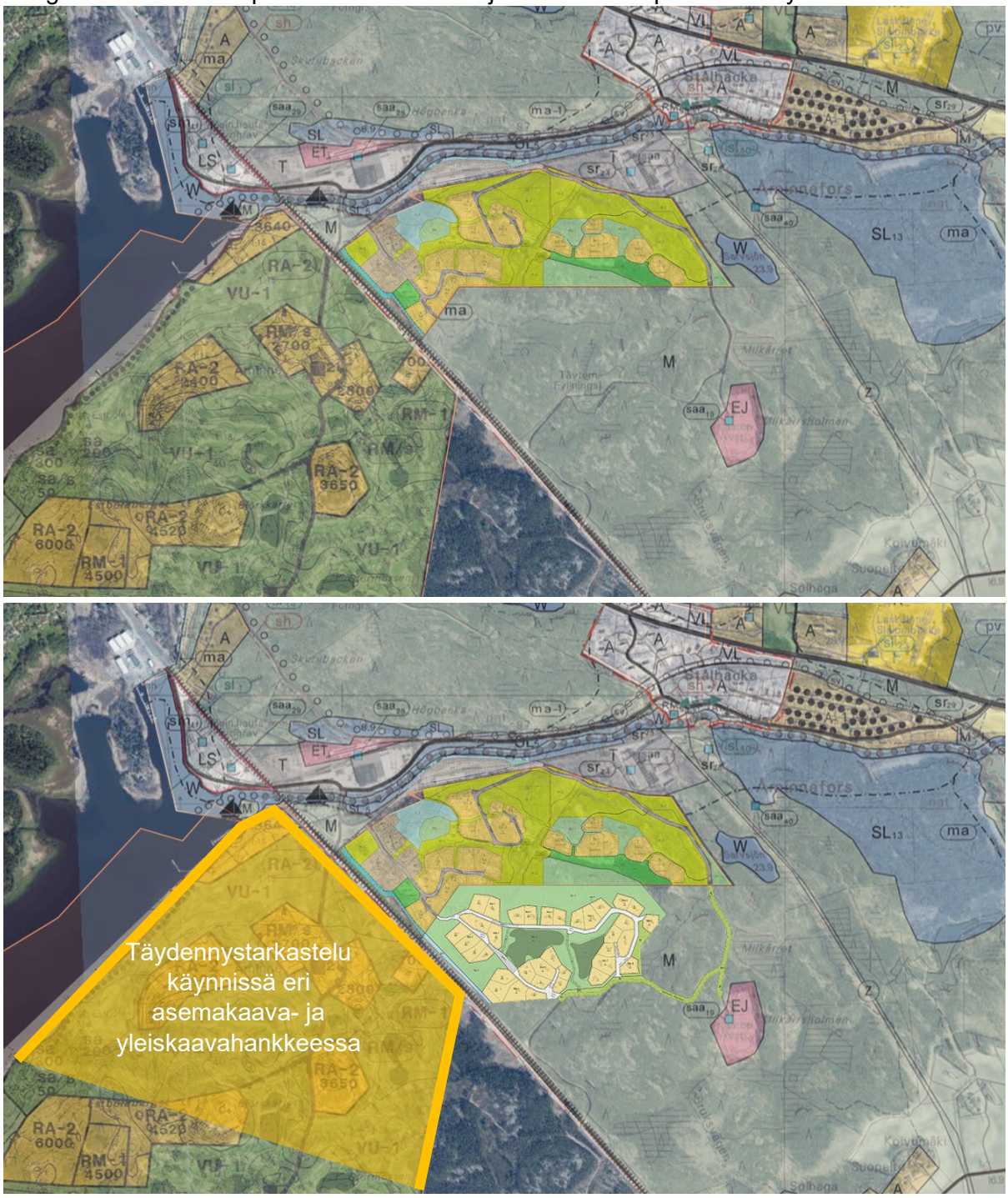
Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.6 Nimistö

Olevaa nimistöä säilyy: Åminnen kehätie – Åminne ringväg. Nimistö tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa tarpeen mukaan.

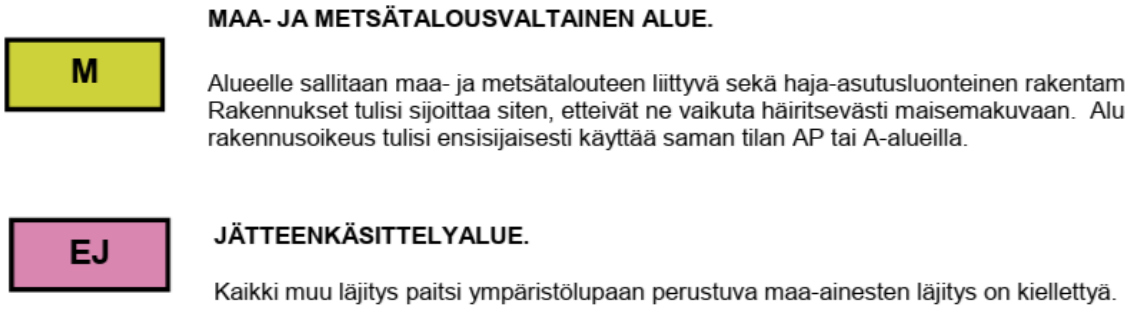
6 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

Suunnittelualueella on voimassa Mustionjokilaakson osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2006. Alueen vierellä sijaitsee kaatopaikka sekä viereisten Pohjanpitäjänlahden ja Skogsmarkin alueiden paikallisesti matkailu- ja loma-asumispainotteiset yleiskaavat.



Kuvat: 1. voimassa olevien yleiskaavojen epävirallinen yhdistelmä sekä
2. asemakaavaluonnos upotettuna siihen ja vireillä oleva Åminnegård kaava-alue, jolla maankäyttöä tiivistettäisiin merkittävästi.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Asemakaava poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan aluevarauksesta.



Kuva: otteet lähialueen käyttötarkoituksesta voimassa olevassa yleiskaavassa.

Alueidenkäyttölain 42 §:

> *Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.*
>
> *Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.*
>
> *Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.*

Vuoden 2006 jälkeen alueen maankäyttö, sitä ympäröivä yhdyskuntarakenne ja alueen suunnittelutilanne ovat kehittyneet. Yleiskaavallista tarkastelua edellyttävät mm. yhdyskuntarakenne, M-käyttötarkoituksen ajantasaisuus, suhde yleiskaavan yleismääräyksiin ja muihin kokonaisuuden lähtökohtiin, suhde läheiseen maa-ainesten läjitysalueeseen, suhde viereisiin matkailun ja loma-asumisalueisiin sekä niiden kehittymiseen yleiskaavan jälkeen (täydennysrakentamisen tarve), suhde vireillä olevaan yleiskaavaan ja tuoreeseen maakuntakaavaan.

6.1 Yleiskaavan ajantasaisuuden arviointi

Suunnittelualue kuuluu Raaseporin kehityskuvassa 2050 osoitettuun kehittämisvyöhykkeeseen. Vireillä olevassa yleiskaava 2030:ssa alue sijoittuu kehittämisvyöhykkeelle, jossa maankäyttöä kehitetään olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenne- sekä palveluverkkoon tukeutuen. Yleiskaavan myötä Mustionjokilaakson osayleiskaava tultaisiin kumoamaan nimenomaisesti asemakaavahankkeen alueelta yk2030 luonnosvaiheen selostuksen mukaan.

Alueen suunnittelutilanne on muuttunut myös kaupungin laajemman maankäytön suunnittelun kautta. Pohjan kunnan, Karjaan kaupungin ja Tammisaaren kaupungin muodostettua Raaseporin kaupungin (2009) alueen maankäyttöä on tarkasteltu osana

laajempaa kaupungin yhdyskuntarakennetta, jatkumona kuntien keskiselle suunnittelulle. Skogsmarkin osayleiskaavassa alueen maankäyttöä kehitettiin loma-asumisen suuntaan muuttaen Mustionjokilaakson yleiskaavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Nordcenterin golfkeskuksen yhteydessä ja liittyy sen ympärille muodostuneeseen loma-asumisen, matkailun ja virkistyksen kokonaisuuteen. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Skogsmarkin alue on vuoden 2006 jälkeen kaavoitettu ja pääosin toteutunut loma-asuntoalueena. Skogsmark muodostaa yhdessä Nordcenterin golfkeskuksen kanssa alueellisen loma-asumisen ja vapaa-ajan toimintojen kokonaisuuden. Nyt laadittava asemakaava täydentää kokonaisuutta, jossa oleva tonttivaranto on suurelta osin toteutunut ja tällaisten loma-asumisen tonttien kysyntä on selvästi kehittynyt sitten voimassa olevan yleiskaavan.

Alueen yhdyskuntatekninen asema on kehittynyt. Suunnittelualue voidaan liittää viereisen Skogsmarkin asemakaava-alueen kautta olemassa olevaan katu- ja kunnallistekniseen verkostoon ja taannoin perusparannetun Åminnen kehätien (v. 2025 kiinteistörekisteriin merkittyjen tieoikeuksien) kautta ajoneuvoliikenteen verkostoon. Raaseporin kaupunki selvittää laajemmalti sisäänajoväylän Valssaamotien kehittämistä katuna. Alueen suunnittelussa voidaan siten tukeutua jo toteutettuun infrastruktuuriin.

Vuoden 2006 yleiskaavan virkistysaluevaraus on myöhemmässä Skogsmarkin osayleiskaavassa korvautunut loma-asumisen alueella ja sen lähivirkistysalueilla. Skogsmarkin osayleiskaavan ratkaisu kohdistui saman metsäkokonaisuuden reunaan kuin nyt suunniteltava alue. Asemakaavaratkaisussa viheralueverkoston jatkuvuus turvataan siten, että suunnittelualueen ympärille jää laajoja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita ja alueelliset virkistys- ja ekologiset yhteydet säilyvät. Samalla asemakaava lisää paikallisia virkistyskäytön mahdollisuuksia alueella. Suunnittelualueen rakentaminen ei siten katkaise yleiskaavan laajempaa viheraluekokonaisuutta, vaan sijoittuu sen jo muuttuneeseen reunaan.

Vuoden 2006 yleiskaavan laatimisen jälkeen tapahtunut alueen maankäytön ja suunnittelutilanteen kehitys on muuttanut suunnittelualueen asemaa. Alue ei enää sijoitu alkuperäisen yleiskaavan tarkoittamaan laajaan, ympäröivästä rakenteesta irralliseen maa- ja metsätalousalueeseen, vaan osaksi toteutunutta Nordcenterin golfkeskukseen tukeutuvaa loma-asumisen ja vapaa-ajan toimintojen kokonaisuutta. Voimassa olevan yleiskaavan M-merkintä ei tämän vuoksi enää vastaa alueen nykyistä asemaa ja myöhempää suunnittelukehitystä.

Mustionjokilaakson osayleiskaavassa on osoitettu yleismääräyksiä, jotka koskevat mm. rakentamista, rakennusoikeutta, vesihuoltoa ja jätevesien käsittelyä, ympäristöön sovittamista ja radonin torjuntaa. Yleismääräykset ovat luonteeltaan rakennusluvan myöntämisen perusteena toimimista ja rakentamisen määrällistä ohjausta tukevia. Kokonaisuudessaan ne voidaan ja tulee uudistaa asemakaavan yhteydessä kyseiseen hankkeeseen tarkemmin sovitettuna, eikä yleismääräyksiin sisälly sellaisia kokonaisuuden ohjauksen näkökulmia, joita tulisi erikseen arvioida.

6.2 Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	***Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:***
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää/tiivistää sitä. Se sijaitsee maakuntakaavan valkoisella alueella (kts. jäljessä suhde maakuntakaavaan ja sen yleismääräyksiin). Alue sijaitsee Raaseporin maankäytön kehityskuvan 2050 sekä vireillä olevan yleiskaava 2030:n kehittämisvyöhykkeellä, joka on tarkoitettu yhdyskuntarakenteen tiivistämisalueeksi. Luontovaikutukset voidaan tällä alueella huomioida tarkemmilla kaavaratkaisuilla. Kaavaratkaisu on osana yhdyskuntarakennetta toimiva, taloudellinen ja ekologisesti kestävä. Kts. seuraavien kohtien lisäperustelut.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin: maanomistaja toteuttaa tarvittavat katu- ja kunnallistekniset yhteydet, joihin kytkeydytään välittömästi kaava-alueen reunalta.
3) *(loma)*-asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava mahdollistaa golfkeskukseen erityisesti liittyvää loma-asumista. Alue sijaitsee Åminnen kartanon ja golfkeskuksen lähellä ja viereen toteutuneiden alueiden tavoin tukeutuu keskeisesti golfkeskukseen ja tukee sen elinvoimaisuutta. Alue soveltuu oivallisesti tämäntyyppiselle loma-asuntorakentamiselle; valtakunnallisen kärkiluokan golfkeskuksen yhteydessä on sille paras mahdollinen sijainti. Alue sopii myös tavanomaiselle loma-asumiselle. Alueen muut palvelut ovat saatavissa Pohjan ja Karjaan keskuksista.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti ajoneuvoliikenteen verkostossa, ottaen huomioon loma-asumisen tarpeet. Joukkoliikenneyhteydet ovat kuitenkin heikot ja niiden kehittyminen edellyttäisi käytännössä koko Åminnen alueen laajempaa kehittymistä tai uudenlaisia, pienimuotoisia paikallisia joukkoliikenneratkaisuja. Kevyen liikenteen- ja virkistysverkostoa kehitetään kaavan myötä paikallisesti ja ratkaisu kytkeytyy hyvin golfkeskukseen sekä ympäristöön. Alue on kohtuullisen saavutettavissa Karjaan tai Pohjan juna-asemilta pyörällä ja alueella on useita

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	***Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:***
	pyörällä, kävellen tai golfautolla saavutettavia matkailupalveluita. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueen reunalla. Kunnallistekniikka ja liikenneyhteydet voidaan toteuttaa lyhyinä jatkeina olevaan verkostoon. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla. Alueen maarakentaminen ja massatasapainon hallinta voidaan toteuttaa tehokkaasti aiempien alueiden toteutuksen tavoin myymällä mahdollisimman paljon soveltuvia aineksia (turve) ja käyttämällä massoja paikalliseen maisemarakentamiseen (mm. padot, maisematäytöt) ja tätä on tarkasteltu vesilupaan liittyvässä suunnittelussa.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Alueelle voidaan toteuttaa esteettömät, turvalliset, terveelliset ja viihtyisät virkistysreitistöt, jotka muodostavat aiempien alueiden ja laajemman ympäristön reitistöjen kanssa kattavan verkollisen kokonaisuuden. Alue ja sen käyttäjäprofiili mukailee laajemman golfkeskusalueen ja Raaseporin matkailun kärkikohteiden (ruukit ja kartanot) sosiaalista ympäristöä. Se soveltuu eri väestöryhmille ja eri elämän vaiheessa oleville loma-asukkaille.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Alue liittyy luontevasti paikalliseen golfkeskuksen elinkeinoelämään ja tukee laajemman alueen elinkeinoja ja matkailupalveluita (mm. Billnäs, Pohja, Karjaa).
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava-alueelle ei selvitysten perusteella kohdistu huomionarvoisia ympäristöhaittoja. Kaavaratkaisu ei tuota huomionarvoisia ympäristöhaittoja. Nykyisen yleiskaavassa merkityn maankaatopaikan ympäristöluvituksessa on jatkossa huomioitava hieman nykyistä lähempänä (500m > 400m) sijaitseva loma-asuntorakentaminen. Etäisyysero ja maaston ominaispiirteet huomioiden vaikutus on melko teoreettinen. Kts. vaikutusten arviointi jäljempänä, ympäristöhäiriöt.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja	Kaava-alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja ja selvityksessä tunnistetut tarkemmat arvot on huomioitu kaavassa. Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	***Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:***
luonnonarvojen vaaliminen; sekä	koskien mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja rakentamistapaa, joilla varmistetaan laadukas maisemakuva. Alue voidaan säilyttää osana ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien verkostoa asemakaavaratkaisun puitteissa. Maa- ja metsätalousalueen nykyistä ekologista tilaa voidaan parantaa osoittamalla sitä säilyttävään virkistyskäyttöön ja rakentamalla luonnon monimuotoisuutta tukevat järvet. Kaavaan sisältyy alueiden hoitoa ekologisesta näkökulmasta tukevia määräyksiä. Alue sijoittuu Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman reunalle ja osa alueesta näkyy kulttuurimaisemaan. Alueella on vähäinen maisemavaikutus kulttuurimaisemaan. Maisemavaikutus voidaan käytännössä kokea Åminnen kartanoalueelta, etenkin sen huoltorakennuksen ympäristöstä katsottaessa. Lahdelta katsottaessa alue sijoittuu niin etäälle, että maisemavaikutus on hyvin rajallinen. Alue täydentää jo rakennettua maisemareunaa, alueen taustalle sijoittuu kallioita ja alue säilytetään puustoisena, jolloin maisemasilhuetti ei oleellisesti muutu. Rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä voidaan jo toteutettujen alueiden henkisesti varmistaa, että alueen maisemallinen laatu ja rakennusten ja luonnonympäristön yhtenäisyys vähentävät maisemavaikutusta. Rakennustapaohje täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Alueen virkistysverkoston kytkeytyneisyys on loma-asumiselle hyvä. Kaavalla parannetaan virkistykseen soveltuvien alueiden laatua ja virkistysreitistöä paikallisesti. Alueen ympäristössä säilyy lisäksi runsaasti laajempaa maa- ja metsätalousaluetta joka tukee osaltaan virkistyskäyttöä.

6.3 Suhde maakuntakaavaan

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Loma-asumista on luonteva osoittaa nykyisten loma-asuntoalueiden ja virkistyskeskusten yhteyteen maakuntakaavan valkoiselle alueelle. Alueen välittömään läheisyyteen ei sijoitu maakuntakaavan kohteita muutoin kuin Rantarata, Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisema sekä Mustionjoen Natura 2000-alue, jotka on huomioitu kaavan suunnittelussa.

Koska yleiskaava katsotaan vanhentuneeksi suhteessa alueen tavoitteisiin, ohjaavat myös maakuntakaavan yleismääräysten periaatteet erityisellä tavalla asemakaavoitusta. Seuraavassa on referoitu joitain tämän tyyppiseen alueeseen liittyviä maakuntakaavan yleismääräyksiä ja arvioitu niitä suhteessa kaavaratkaisuun.

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

- *Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.*
- *Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.*
- *Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset.*
- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.*

Edellä referoituihin yleismääräyksiin liittyen asemakaavaan on tehty ilmastovaikutusten arviointi, jota täydennetään kaavan edetessä. Alue tukeutuu loma-asumisen toiminnoiltaan vahvasti olevaan rakenteeseen, mm. Åminnen kartanoon ja golfkeskukseen palveluineen sekä läheisten keskusten palveluihin. Alueen kunnallistekninen huolto voidaan toteuttaa lyhyillä uusilla kytköksiltä viereisen asemakaava-alueen kautta ja ajoyhteys perustuu olevaan tiehen. Raideliikenteen melu- ja tärinähaitat on selvitetty ja huomioitu, alueelle ei kohdistu muita haittoja.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.*
- *Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta.*
- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.*
- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -alueet …*

Alue rakentuu vahvasti maaston ominaispiirteiden varaan ja hyödyntää niitä maisemallisena vetovoimatekijänä. Pohjanpitäjänlahden maisemavaikutuksia ja Åminnen kartanon kulttuuriympäristöarvoja on tarkasteltu ja huomioitu suunnittelussa. Vesiluvan yhteydessä on huomioitu vesiensuojeluohjelma ja myös arvioitu, että järvien rakentamisella ei ole vaikutusta Mustionjoen Natura 2000-alueeseen. Rakennettavan alueen tavoitteet järvien veden laadulle ovat korkeat ja kaavaan osoitetaan sen näkökulmasta tarvittavat hulevesimääräykset. Alue voidaan säilyttää osana ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien verkostoa asemakaavaratkaisun puitteissa. Maa- ja metsätalousalueen nykyistä ekologista tilaa voidaan parantaa osoittamalla sitä säilyttävään virkistyskäyttöön ja rakentamalla luonnon monimuotoisuutta tukevat järvet. Kaavaan sisältyy alueiden hoitoa ekologisesta näkökulmasta tukevia määräyksiä.

VISIO-kaava (luonnos)

- *Geoenergia Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kallioperän geoenergiapotentiaalin kestävää hyödyntämistä lämmitys- ja jäähdytysenergian tuotannossa.*
- *Alueidenkäytön suunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan vältettävä hiilensidonnan heikentämistä ja soveltuvilla alueilla lisättävä hiilensidontaa.*
- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.*

Suuret tontit ja väljät yhteiskäyttöalueet mahdollistavat tonttikohtaiset tai alueelliset pienimuotoiset maalämpökaivot. Alueen kalliomaasto ei pääosin sovellu pintavetoina toteutettavalle maalämmölle. Kasvava ja hoidettava tuleva yhteiskäyttöalue tulee muodostamaan pitkäaikaista hiilensidontaa suhteessa nykytilaan ja voimakkaaseen maa- ja metsätalouskäyttöön, lisäksi suuri osa piha-alueista tulee olemaan kasvullista alaa. Hulevesien määrää on arvioitu vesiluvan yhteydessä. Rakennettavan alueen tavoitteet järvien veden laadulle ovat korkeat ja kaavaan osoitetaan sen näkökulmasta tarvittavat hulevesimääräykset.

6.4 Yleiskaavallisen tarkastelun johtopäätös

Voimassa olevan Mustionjokilaakson osayleiskaavan vuoden 2006 M-merkintä ei enää ohjaa alueen maankäytön kehittämistä tarkoituksenmukaisella tavalla, vaan yleiskaava on tällä alueella ilmeisen vanhentunut. Yleiskaavan laatimisen jälkeen alueen maankäyttö ja yhdyskuntarakenne ovat olennaisesti muuttuneet: alueen pohjoispuolelle on toteutunut vastaavaa loma-asumista, alueen asema kaupungin kehittämisvyöhykkeellä on tarkentunut ja alueen kytkeytyminen olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen rakenteeseen on täsmentynyt. Lisäksi alueen suunnittelua ohjaava maakuntakaava ja vireillä oleva yleiskaava muodostavat vuoden 2006 yleiskaavasta muuttumassa olevan suunnittelukehyksen.

Asemakaavaratkaisu sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Vaikka asemakaava poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan aluevarauksesta, ratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää nykyistä Skogsmarkin loma-asumisen kokonaisuutta. Alueen liikenne- ja kunnallistekniset yhteydet voidaan järjestää olemassa olevaan verkostoon tukeutuen, ja alueelle jää riittävästi virkistys-, maa- ja metsätalous- sekä ekologisia yhteyksiä tukevia alueita. Rakentaminen sijoitetaan maaston ja maiseman ehdoilla siten, että alueen maisemalliset ja luonnonympäristön arvot voidaan säilyttää.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Osana suunnittelua arvioidaan asemakaavan 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.

7.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää sitä reunalla. Alueella on erityissuhde golfkeskukseen, jota se tukee ja jonka lähtökohdista se rakentuu. Kunnallistekniikka ja liikenneyhteydet voidaan toteuttaa lyhyinä jatkeina olevaan verkostoon. Ratkaisu on siten toimiva, taloudellinen ja ekologisesti kestävä.

Alue soveltuu hyvin aurinkoenergian paikalliseen tuottamiseen lomarakennuksissa. Suuret tontit ja väljät yhteiskäyttöalueet mahdollistavat tonttikohtaiset tai alueelliset pienimuotoiset maalämpökaivot. Alueen kalliomaasto ei pääosin sovellu pintavetoina toteutettavalle maalämmölle.

7.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueella on loma-asumisen tarpeeseen erinomainen palvelutarjonta. Lähimmät kaupalliset ja kunnalliset palvelut sijaitsevat mm. Åminnen kartanon alueella, Pohjan, Pinjaisten ja Raaseporin keskuksissa.

Alueelle voidaan toteuttaa esteettömät, turvalliset, terveelliset ja viihtyisät virkistysreitistöt, jotka muodostavat aiempien alueiden ja laajemman ympäristön reitistöjen kanssa kattavan verkollisen kokonaisuuden.

Alue ja sen käyttäjäprofiili mukailee laajemman golfkeskusalueen ja Raaseporin matkailun kärkikohteiden (ruukit ja kartanot) sosiaalista ympäristöä. Se soveltuu eri väestöryhmille ja eri elämän vaiheessa oleville loma-asukkaille.

7.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen tai ilmaan.

Alueen maarakentaminen ja massatasapainon hallinta voidaan toteuttaa tehokkaasti aiempien alueiden toteutuksen tavoin myymällä mahdollisimman paljon soveltuvia aineksia (turve) ja käyttämällä massoja paikalliseen maisemarakentamiseen (mm. padot, maisemätäytöt) ja tätä on tarkasteltu vesilupaan liittyvässä suunnittelussa.

Vesiluvan yhteydessä on huomioitu vesiensuojeluohjelma ja myös arvioitu, että järvien rakentamisella ei ole vaikutusta Mustionjoen Natura 2000-alueeseen. Rakennettavan alueen tavoitteet järvien veden laadulle ovat korkeat ja kaavaan osoitetaan sen näkökulmasta tarvittavat hulevesimääräykset.

Hulevesimääräyksiä voidaan tarpeen mukaan täydentää kaavaehdotusvaiheessa.

7.4 Vaikutukset ilmastoon ja sopeutuminen ilmastonmuutokseen

Kaavaan liittyy kattavampi ilmastovaikutusten arviointi KILVA-työkalulla. Arviointia täydennetään kaavatyön edetessä. Kaavaehdotusvaiheessa voidaan tarpeellisilta osin tarkastella kaavaratkaisua etenevään ilmastovaikutusarviointiin perustuen.

Keskeiset näkökulmat luonnosvaiheessa ovat:

- Olevan kasvullisen alueen varaaminen rakennusalueeksi yhdyskuntarakenteen reunavyöhykkeeltä. Alue tukeutuu pääosin ajoneuvoliikenteeseen. Ratkaisusta syntyy hiilipäästöä poistuvan kasvillisuuden ja lisääntyvän liikenteen vuoksi. Kaavan tavoitteisiin suhteutettuna vastaavan profiilin loma-asuntoalueita (golfkeskuksia) ei kuitenkaan käytännössä löydy tätä luontevammilta sijainneilta. Loma-asuminen on sesonkiluonteista ja asumista vähemmän keskustahakuista eikä tuota asumista vastaavassa määrin liikennettä tai palvelutarvetta.
- Sopeutuminen ilmastonmuutoksen aiheuttamiin oloihin sekä ekologisen kokonaisuuden varmistaminen. Kaavaratkaisussa varmistetaan alueen toimiminen hiilinieluna, suhteellisen kasvullisena sekä luonnonmukaisena toteutettujen alueiden tavoin, sillä maisemallinen vetovoima on loma-asumiselle elintärkeää. Alueen hulevesien kokonaistilannetta on kattavasti arvioitu osana vesilupaprosessia ja toteutettavat järvet rikastavat alueen vesitaloutta.
- Kaavassa osoitetaan väljiä, keskimäärin 2000-4000 neliömetrin loma-asuntotontteja. Tämä on suunnittelussa koettu hyvänä linjana myös ilmastonäkökulmasta. Tonttien väljyys vastaa pohjoispuolelle toteutettuja alueita ja mahdollistaa sekä joustavat energiaratkaisut, hulevesien hallinnan, luonnonmukaisen viilennyksen, että luonnonympäristön jatkuvuuden. Alueen sisäiset tontinkäyttövaihtoehdot, rakentamisen määrä, massoittelu, rakennusten suuntaus ym. perustuvat ensisijaisesti maisemallisiin vetovoimatekijöihin sekä alueen sisäisiin näkymävaikutuksiin.

7.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja rakentamistapaa, joilla varmistetaan laadukas maisemakuva.

Kaavassa on huomioitu vesilakikohde-noro sekä ahokissankäpälän esiintymä. Åminnen kehätie sijoittuu noron alajuoksulle, jolloin sen kunnossapito nykyisellä sijainnilla ei vaaranna noron luonnontilaa.

Alueelle on jätetty loma-asuntorakentamisen välille verkottuneita viheralueita: kalliometsä pohjoisosiin, edustavia maisemallisia kallioselänteitä sekä järvien puistoalue. Alue voidaan säilyttää osana ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien verkostoa asemakaavaratkaisun puitteissa. Luontoselvityksessä todetun mukaisesti kalliometsien säilyttäminen tukee mm. lintulajien ympäristöä alueella. Maa- ja metsätalousalueen nykyistä ekologista tilaa voidaan parantaa osoittamalla sitä säilyttävään virkistyskäyttöön ja rakentamalla luonnon monimuotoisuutta tukevat järvet.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin. Alueen maarakentaminen ja massatasapainon hallinta voidaan toteuttaa tehokkaasti aiempien alueiden toteutuksen tavoin myymällä mahdollisimman paljon soveltuvia aineksia (turve) ja käyttämällä massoja paikalliseen maisemarakentamiseen (mm. padot, maisematäytöt) ja tätä on tarkasteltu vesilupaan liittyvässä suunnittelussa.

7.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti ajoneuvoliikenteen verkostossa, ottaen huomioon loma-asumisen tarpeet. Joukkoliikenneyhteydet ovat kuitenkin heikot ja niiden kehittyminen edellyttäisi käytännössä koko Åminnen alueen laajempaa kehittymistä tai uudenlaisia, pienimuotoisia paikallisia joukkoliikenneratkaisuja.

Kevyen liikenteen- ja virkistysverkostoa kehitetään kaavan myötä paikallisesti ja ratkaisu kytkeytyy hyvin golfkeskukseen sekä ympäristöön. Alue on kohtuullisen saavutettavissa Karjaan tai Pohjan juna-asemilta pyörällä ja alueella on useita pyörällä, kävellen tai golfautolla saavutettavia matkailupalveluita.

Toteutuessaan kaava tuottaa liikennettä Åminnen kehätielle, josta se suuntautuu pääosin Valssaamotielle ja vähäisessä määrin Sjösängintielle. Sjösängintien yhteys ei ole yhtä kytkeytynyt kuin Valssaamotien, mutta sitä käytettäneen ainakin vaihtelun vuoksi.
Alue tuottaa liikennettä myös Åminnen kartanolle ja golfkeskuksen suuntaan. Alueelta voidaan sesonkina ajaa golfkeskukseen golfautolla.
Kävelylle, pyöräilylle ja virkistykselle on osoitettu kattava ja viihtyisä verkosto alueella. Golfkeskus on hyvin saavutettavissa myös kävellen. Kaavassa on esitetty pyöräpysäköintivaade loma-asuntotonteille. Osana laajempaa suunnittelua Raaseporin

kaupunki on tarkastellut mahdollisuutta vanhan ratatunnelin kehittämiseksi Pohjan suuntaa tukevaksi kävelyn ja pyöräilyn reitiksi, mutta tämän toteutumismahdollisuus on epävarma.

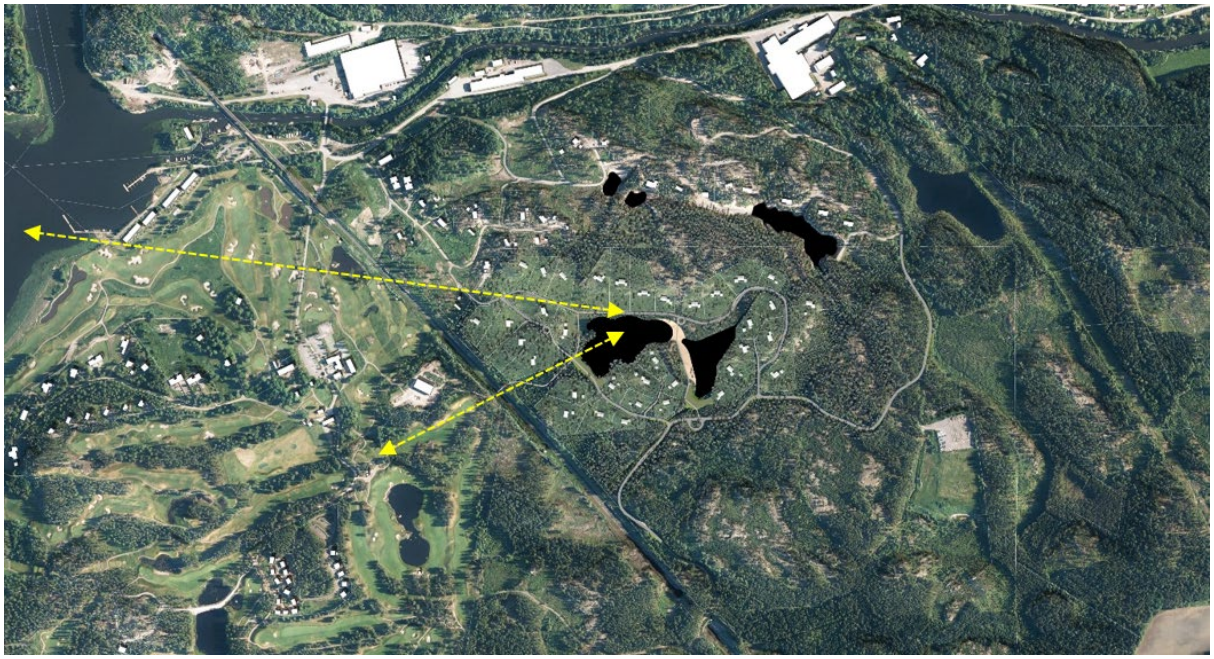
7.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella ei selvityksen perusteella ole huomioitavia kulttuuriperinnön- tai muinaisjäännöskohteita. Alueen rakentaminen täydentää olevia Skogsmarkin pohjoispuolen alueita ja rakennustavaksi tavoitellaan radan itäpuolella yhtenäistä kokonaisuutta, jolloin alue suhteutuu Åminnen kartanon ja muun lähialueen rakennuskantaan omana modernina kokonaisuutena. Yhtenäinen rakennustapa vähentää alueen rakennuskannan sekavuutta ja jännitteisyyttä, jolloin vanhat rakennukset kartanoympäristössä pääsevät arvoonsa.

Alue sijoittuu Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman reunalle ja osa alueesta näkyy kulttuurimaisemaan. Alueella on vähäinen maisemavaikutus kulttuurimaisemaan. Maisemavaikutus voidaan käytännössä kokea Åminnen kartanoalueelta, etenkin sen huoltorakennuksen ympäristöstä katsottaessa. Lahdelta katsottaessa alue sijoittuu niin etäälle, että maisemavaikutus on hyvin rajallinen. Alue täydentää jo rakennettua maisemareunaa, alueen taustalle sijoittuu kallioita ja alue säilytetään puustoisena, jolloin maisemasilhuetti ei oleellisesti muutu.

Alueen suunnitteluperiaatteena on maksimoida uusien rakennusten maisemanäkymät tuleville järville, luonnonympäristöön sekä Pohjanpitäjänlahden suuntaan. Toisaalta alueen ympärille pohjoispuolelle jätetään maisemallista suojapuustoa viereisten loma-asuntoalueiden suuntaan ja alueen sisälle järvien väliselle kalliolle jätetään myös maisemallista suojapuustoa.

Rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä voidaan jo toteutettujen alueiden henkisesti varmistaa, että alueen maisemallinen laatu ja rakennusten ja luonnonympäristön yhtenäisyys vähentävät maisemavaikutusta. Rakennustapaohje täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.



Kuva: Ote kaavan havainneaineistosta, ortokuva. Näkymäakselit Pohjanpitäjänlahdelle ja golfalueelle osoitettu keltaisella nuolella.



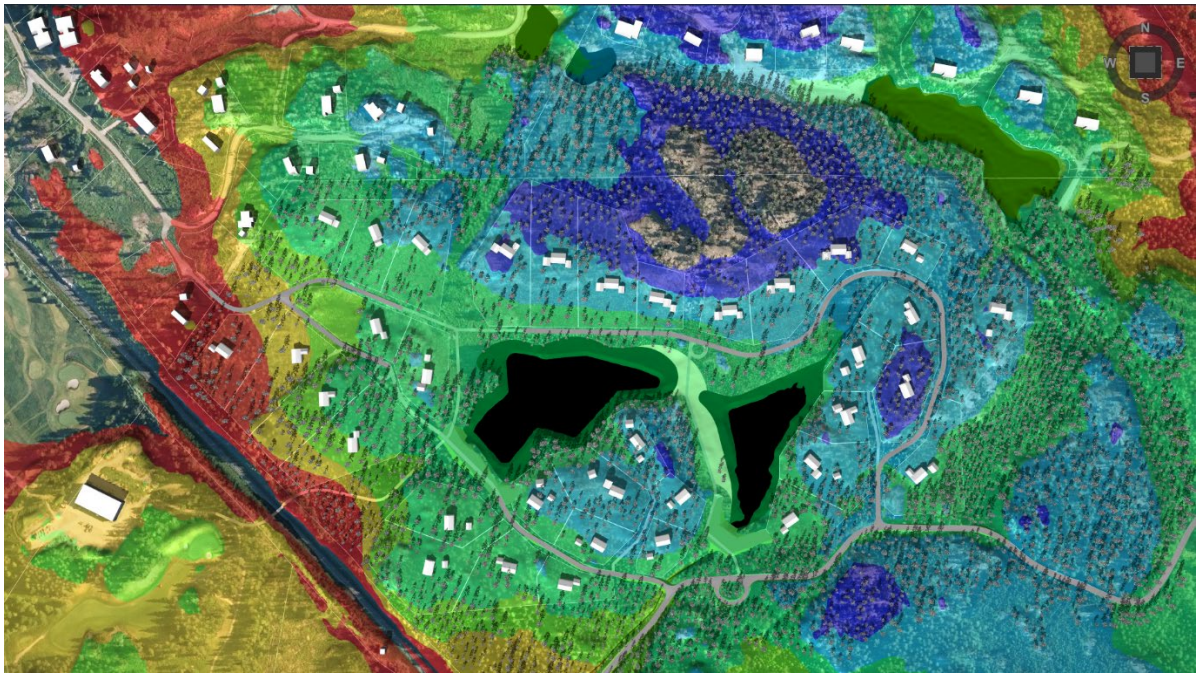
Kuva: Ote kaavan havainneaineistosta, viistonäkymä Pohjanpitäjänlahden suunnalle.



Kuva: Drone-valokuva Pohjanpitäjänlahden suunnalta (ARKJP 8/2026).



Kuva: Ote kaavan havainneaineistosta, näkymä Pohjanpitäjänlahden suunnalta. Alustava kuvasovite, jossa uudet rakennukset korostettu valkoisella värityksellä. Tavoitteena on kuitenkin noudattaa tummasävyistä tai luonnonsävyistä rakennustapaa kuten vieressä taustalla näkyvällä toteutuneella alueella.



Kuva: Ote kaavan havainneaineistosta, korkeusasematarkastelu. Korkeusasemat on väritetty 6m välein, korkeammalla värialueella olevaan rakennukseen aukeaa näkymä matalammalla olevan yli.

7.8 Muut vaikutukset

Kaavan rakentumisella on työllistävä paikallinen vaikutus. Rakennusvaiheessa aiheutuu työmaaliikennettä etenkin Åminnen kehätielle – Valssaamotielle. Maarakentamisen raskas työmaaliikenne on kuitenkin rajoittunutta ja suuntautunee pääosin viereiselle maankaatopaikalle sekä alueen sisälle.

7.9 Ympäristön häiriötekijät

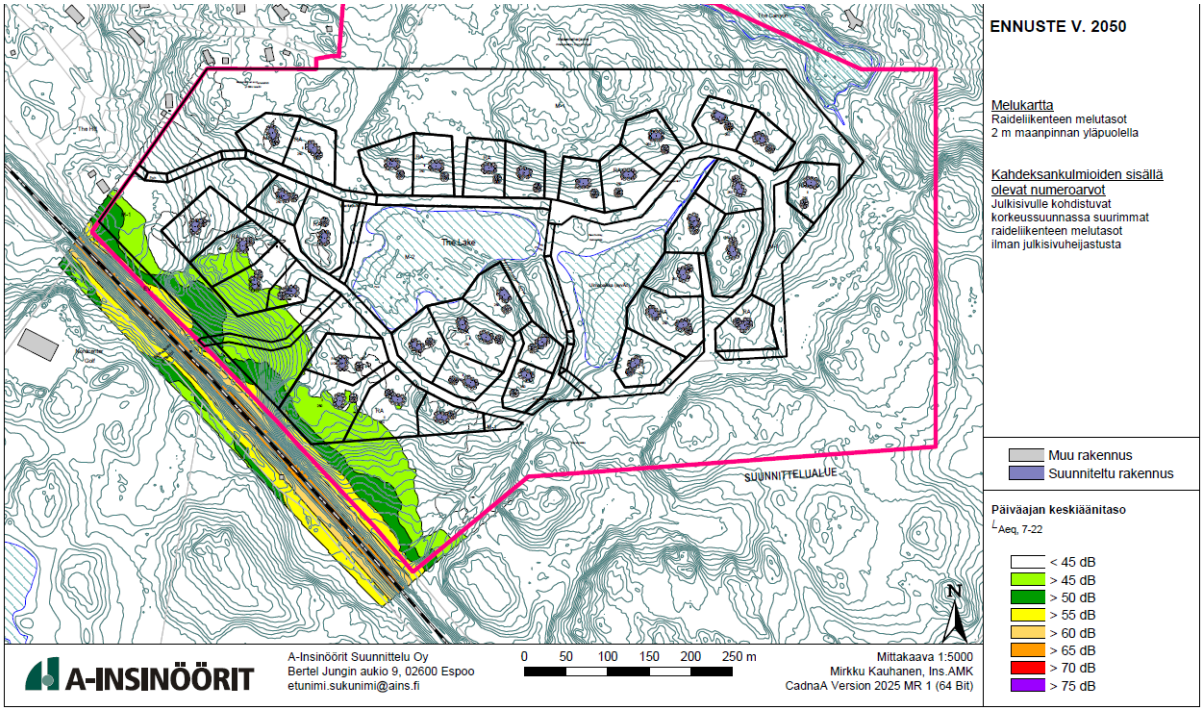
Kaava-alueelle ei selvitysten perusteella kohdistu huomionarvoisia ympäristöhaittoja. Huomioitavan kovaa ajoneuvoliikennemelua tuottavaa väylästöä ei ole kaava-alueen läheisyydessä. Kaavaratkaisu ei tuota huomionarvoisia ympäristöhaittoja.

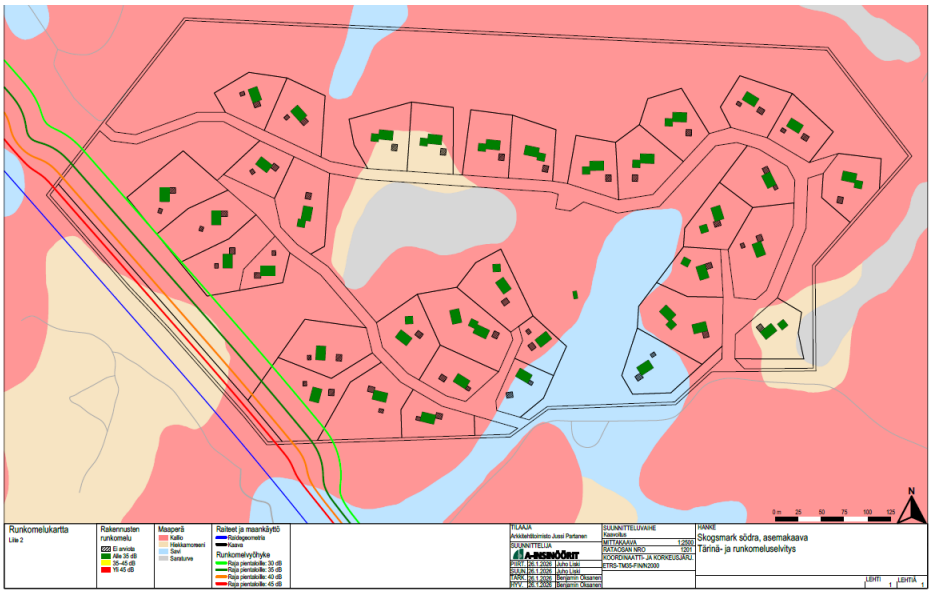
Kaava-alueen kaakkoispuolinen maankaatopaikka ei aiheuta alueelle hajuhaittaa. Toiminnasta voi johtua ajoittaista melua, kuitenkin laajuuden vuoksi vähäisissä määrin. Melu voidaan kokea alueella hetkellisesti häiritsevänä. Pohjoispuoleisilla loma-asumisalueilla, jotka eivät sijaitse ratkaisevasti tätä aluetta kauempana, oleellista melu- tai hajuhaittaa ei ole havaittu.

Nykyisen maankaatopaikan ympäristöluvituksessa on jatkossa huomioitava hieman nykyistä lähempänä sijaitseva loma-asuntorakentaminen. Tällä voisi olla vaikutusta, jos kaatopaikkaa muutettaisiin huomattavasti häiriötä tuottavammaksi. Loma-asuntorakentaminen ei kuitenkaan sijaitse oleellisesti nykyistä lähempänä: tuleva lähin

loma-asunto olisi n. 400m etäisyydellä, kun nykyinen lähin loma-asunto on n. 500m etäisyydellä kaatopaikasta. Kaatopaikan ja tulevien loma-asuntotonttien välillä on kallioharjanne. Nämä seikat huomioiden vaikutus on melko teoreettinen. Kaatopaikan hyötyjätteen vastaanottamisen toiminta on lopetettu ja ko. käytön ympäristölupa rauetettu lupa- ja valvontaviraston päätöksellä 12.8.2026.

Ratamelu, tärinä ja runkomelu on selvitysten perusteella huomioitu kaavaratkaisussa. Rakennukset ja ulko-oleskelutilat ohjataan kaavassa sopiville sijainneille eikä erikoisratkaisuja tarvita.





Kuva: ratamelun ja runkomelun simulaatiokartat, mitoittavat eli haastavimmat skenaariot.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

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

8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Maanomistaja toteuttaa alueen tie- ja kunnallistekniset yhteydet ja valmistelee tontit sekä yhteiskäyttöisiksi tarkoitetut alueet. Tavoitteena on saada tontit myyntivalmiuteen vuonna 2027.

8.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa Raaseporin kaupunki.

9 YHTEYSTIEDOT

Kaavakonsultti:
ARKJP (Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen)
Jussi Partanen
p. 044 734 6387
jussi@arkjp.fi

Raaseporin kaupunki:
Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
niclas.skog (at) raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:
Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari
Tai seuraavaan sähköpostiosoitteiseen: kaavoitus@raasepori.fi