



**RASEBORG  
RAASEPORI**

## **Åminnegård, ändring av detaljplan**

**Program för deltagande och bedömning  
enligt 63 § i markanvändnings- och bygglagen**

Stadsdel 73, kvarter 1–8 samt andra områden



13.03.2012

## Program för deltagande och bedömning

### 1. Initiativ och planeringsområde

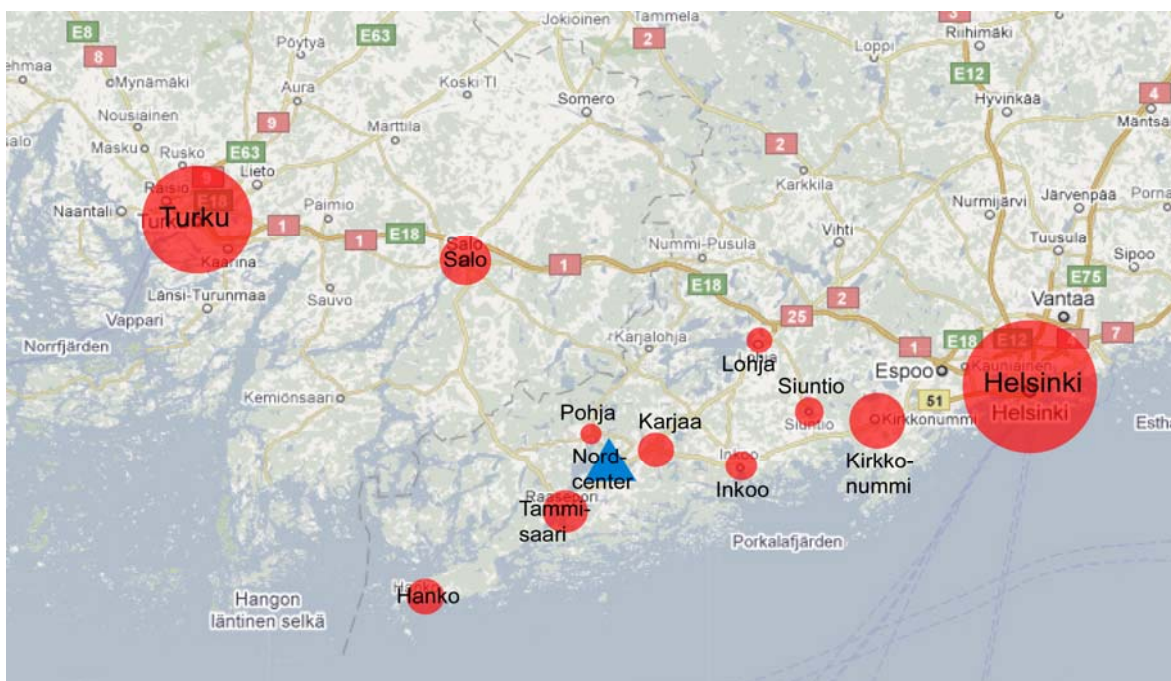
Detaljplanläggningen av Nordcenter golfcentrum i Åminne startas på initiativ av två markägare, Oy Nordgolf Ab och Pontos Oy. Raseborgs markanvändningssektion har beslöt 8.8.2011 att starta planläggningen enligt ansökan. På samma gång utarbetas en mer omfattande utvecklingsplan för området. I anslutning till planläggningen ingås ett planläggningsavtal och markanvändningsavtal (11 § i markanvändnings- och bygglagen, MBL). För kvarter 4 har Pojo kommunstyrelse, i samband med behandlingen av undantagslovet, bestämt (21.4.2008 § 112) att en möjlig ökning av fastighetens byggnadsrätt bör lösas genom en planändring.

Nordcenter är ett golfcenter som ägs av Oy Nordgolf Ab. Det är beläget på Raseborgs kust ca 8 km mot nordväst från Karis. Mitt i golfcentret ligger Åminne gård. Planeringsområdet omfattar hela Nordcenter golfcentrum: två banor med skyddsområden och fritidsbostäder samt Åminne gård med ekonomibyggnader och parker. Gården fungerar som golfklubb. Planeringsområdets areal är ca 152 ha, varav största delen ägs av Oy Nordgolf Ab. Det finns 1,3km strandlinje på området. I området finns det för närvarande 24 olika byggnader eller konstruktioner. Planeringsområdet gränsar till Pojoviken, ekonomiskogar och enskilda fritidsfastigheter. På planeringsområdets sydvästra sida pågår planeringen av Råbackas detaljplan och på norra sidan planeringen av Skogsmarks delgeneralplan.

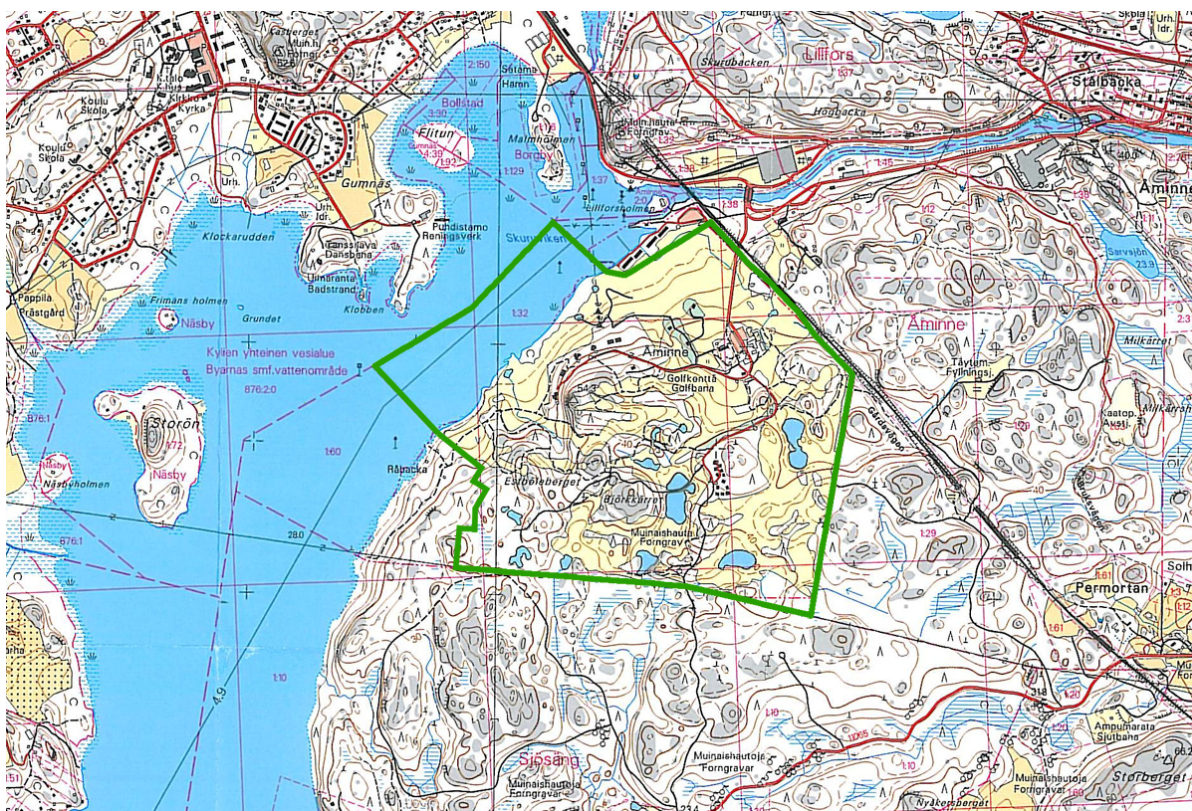
Oy Nordgolf Ab är ett privat golfbolag som grundades år 1986. Till en början ägde bolaget en golfbana, Fream, som öppnades år 1989. År 1990 beslöt man att anlägga en andra bana, Benz, och den blev klar år 1993. År 1991 köpte bolaget aktiestocken i Oy Åminne Gård Ab, och i och med affären övergick Åminne gård jämte markerna och tennisbanorna i bolagets ägo.



13.03.2012



Planeringsområdet läge i Södra Finland.



Planeringsområdets ungefärliga avgränsning visas med grön linje.





13.03.2012

## 2. Mål

Oy Nordgolf Ab:s strategi är att skapa ett förstklassigt fritidscentrum där kunderna förutom huvudaktiviteten golf har tillgång till övriga fritidstjänster. Målet med utvecklandet av Nordcenter är att familjer och personer i alla åldrar ska trivas i området på sin fritid.

Kort om Nordcenters egna mål:

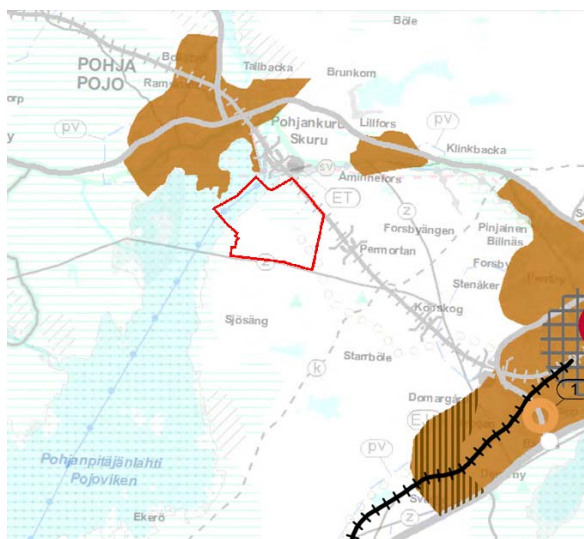
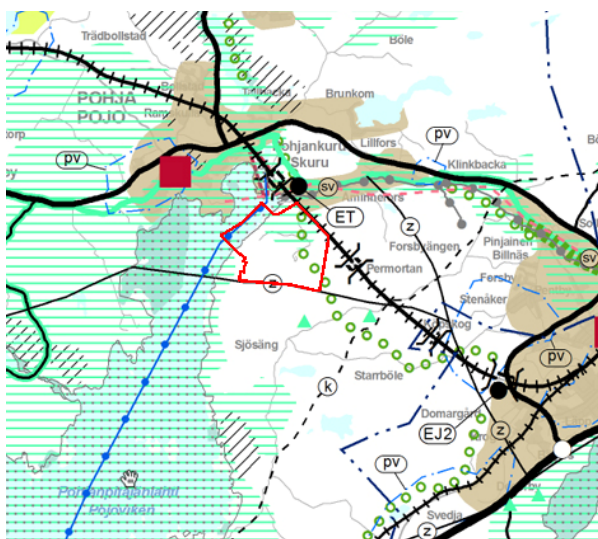
- Från fritid till mångsidigt åretruntboende
- Expanding av verksamheten så att den drivs året runt, ca 50 stadigvarande hushåll
- Fördubbling av kapaciteten för fritidsboende
- Ökning av inkvarteringstjänsterna i samarbete med de lokala företagen
- Den ledande arrangören av golfanknutna företagsarrangemang, ledande evenemangsplats
- Internationell golftävling med hög profil.

Nytt byggande finns det plats för närmast på västra sidan av gården och i sydöstra hörnet av Benz-banan. Den växande trafiken förutsätter att en ny körförbindelse anläggs utanför gårdsområdet.

För Raseborgs stad är utvecklandet av Nordcenter en positiv företeelse. I enlighet med stadens principer debiteras markägaren för kostnaderna för byggandet av kommunaltekniken i samband med planläggningen. Målet är att ta fram en förnuftig och genomförbar ekonomisk grund för projektet.

## 3. Utgångspunkter för planeringen

### Landskapsplan



Nylands landskapsplan (MM 8.11.2006) och utkast till andra etapplandskapsplan (16.5.2011). Planeringsområdets ungefärliga avgränsning visas med röd linje.



13.03.2012

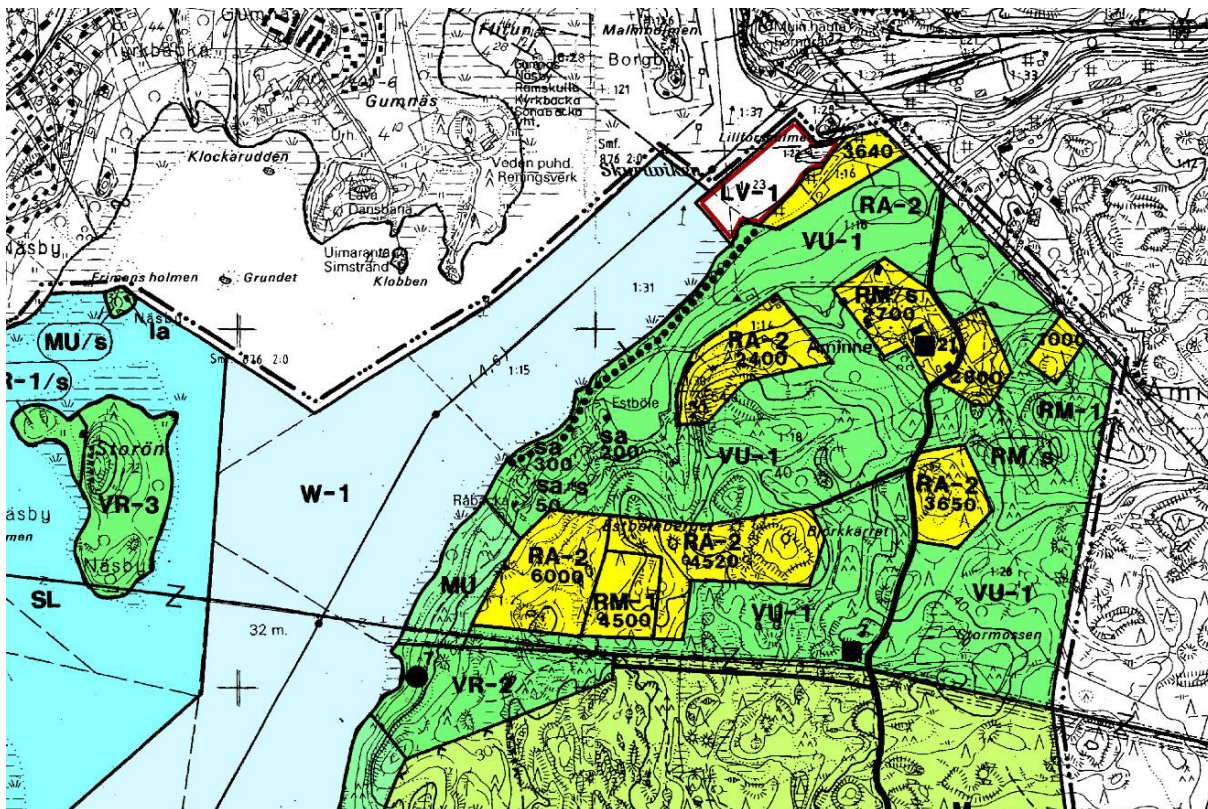
I landskapsplanen för Nyland går det en friluftsled genom Nordcenters område, och Pojoviken och området vid Åminne gård har markerats som områden som är viktiga för kulturmiljön eller värnandet om landskapet. Till södra sidan av planeringsområdet har en 110 kV:s kraftledning anvisats och i den nordöstra delen går huvudbanan. Huvuddelen av området är ett vitt område där det är tillåtet att placera funktioner som inte har någon betydelse på landskapsplanet. Längs Pojoviken går en fartygsled till Skuru hamn. Pojovikens vattenområde hör till Natura 2000-nätverket.

Förslaget till andra etapplandskapsplan för Nyland håller på att utarbetas. I utkastet till landskapsplan har beteckningarna bibehållits.

## Generalplan

På området gäller Pojovikens delgeneralplan (KF 8.6.1992, vunnit laga kraft 1993). I planen har Områden för fristående eller kopplade fritidsbostäder (RA-2) och Områden för turist- och rekreationsanläggningar (RM-1) anvisats. Åminne gårds område har anvisats som Område för turistanläggningar där miljön bevaras (RM/s) och omgivningen som Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1). På området finns två fornlämningar. Vid stranden har ett delområde anvisats, där åkerbruk, besåning av gräs eller motsvarande bearbetning av markytan som inte fördröjer avrinningen i vattendragen, inte får utsträckas närmare än 10m från strandlinjen. Vid stranden finns tre byggnadsplatser för bastun.

I delgeneralplanen har 21 570 v-m<sup>2</sup> byggnadsrätt anvisats på området.



Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan.

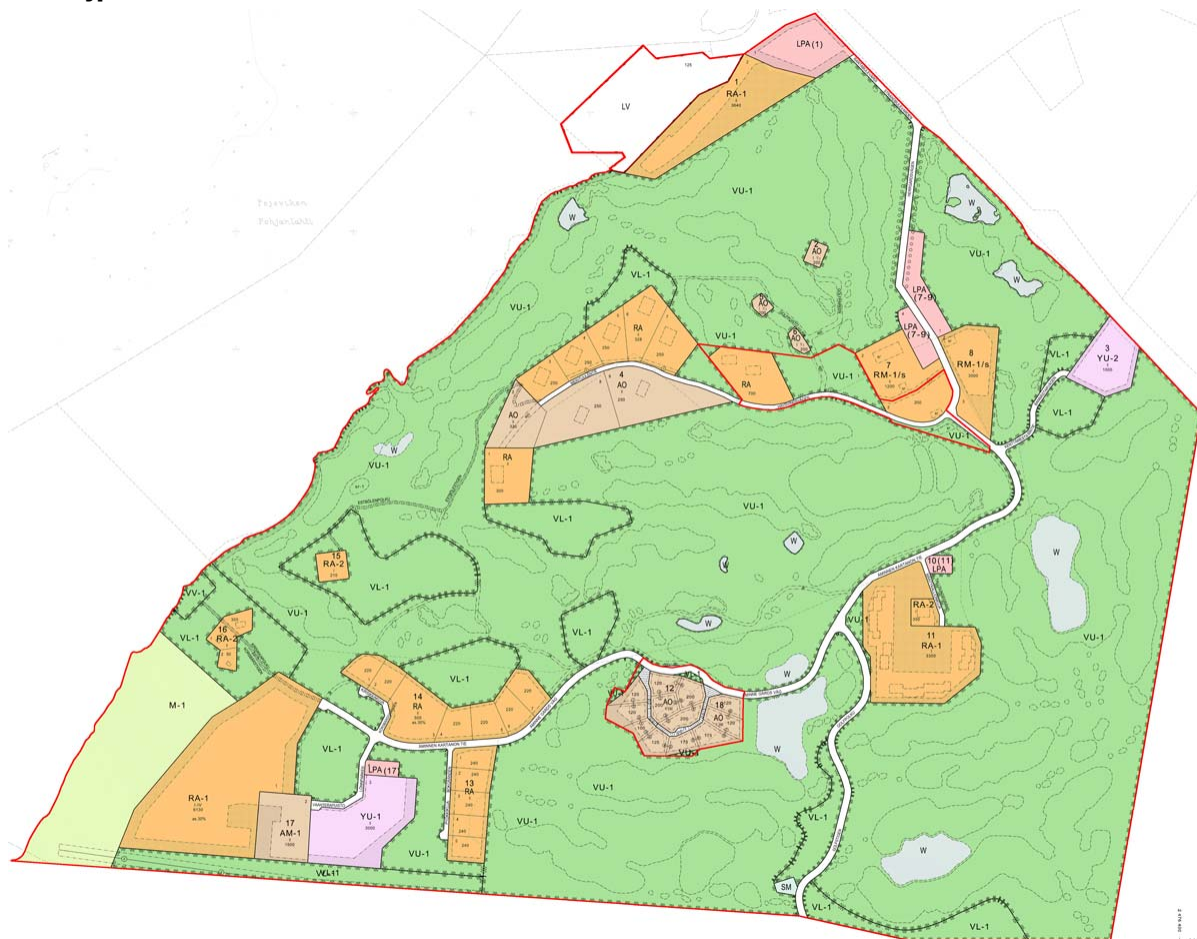




13.03.2012

Detaljplaneområdet gränsar i nordost med Svartådalens delgeneralplan. Norr om kustbanan pågår planeringen av Skogsmark delgeneralplan, på området anvisas fritidsbostäder och året om bostäder.

## Detaljplan



*Sammanställning av gällande detaljplaner i planeringsområdet.*

Det finns tre gällande detaljplaner i området kring Nordcenter: byggnadsplanen för Åminne från 1993, som täcker nästan hela området, och två mindre detaljplaner från åren 2004 och 2008. Detaljplanerna har inte genomförts till fullo.

I detaljplanen har golfbanorna inklusive skyddszonerna betecknats som områden för idrotts- och rekreationstjänster och skogsöarna som rekreationsområden. Områdena för fritidsbostäder har markerats som kvartersområden för fritidsboende och som områden för fristående småhus. Gården har betecknats som ett kvartersområde för byggnader som tjänar turismen. Därtill omfattar planeringsområdet områden för byggnader som tjänar idrottsverksamhet.

Planen är föråldrad och det finns en efterfrågan på nya bostadstomter. Till dessa delar justeras och omarbetas detaljplanen. Huruvida de obebyggda tomterna är byggbara tas upp till ny bedömning.



13.03.2012

### Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 7.6.2010.

### Tomtindelning och fastighetsregister

Kvarteren 12 och 18 har en bindande tomtindelning.

### Markägoförhållanden

Mest av marken i detaljplaneområdet ägs av Oy Nordgolf Ab.

### Naturmiljön

Detaljplaneområdet är nästan i sin helhet en bebyggd miljö med undantag för det klippiga området i det sydvästra hörnet.

Enligt miljöförvaltningens Hertta-datasystem finns det i området inga skyddsområden eller områden eller objekt som ingår i skyddsprogram, eller andra objekt som förutsätter skydd.

I väster sträcker sig detaljplaneområdet till Pojoviken, som är Nylands viktigaste brackvattenområde inom Natura 2000-projektet. Vattnets salthalt ändras från nästan 0 % i de innersta delarna av viken till 0,6 % när man kommer till havet.



Flygfoto av planeringsområdet. Planeringsområdets ungefärliga avgränsning visas med röd linje.





13.03.2012

### Den bebyggda miljön

Största delen av planeringsområdet är bebyggd. Den kuperade skogsterrängen korsas av gräsbesådda fairways. På skogsöarna har man uppfört fritidsbostäder. Området omges av ekonomiskogar och några fritidsbostäder. I norr ligger Skuru hamn och industriområden på stränderna av Svartån. Den närmaste tätorten är Pojo kyrkby 7 km i nordvästlig riktning. Till planeringsområdet rör man sig norrifrån via Åminnefors och under strandbanan. All trafik till och från golfcentret går via gårdsområdet. Trafikförbindelserna är bristfälliga.

Åminne gård och gårdsområdet utgör en egen helhet mitt i golfcentret. Åminne gård uppkom på 1570-talet av tre frälsegods i Åminne by. Därefter ägdes gården i några århundraden av olika militärsläkten. I anslutning till gården drevs bl.a. en såg, en kvarn och ett tegelbruk.

Gården upplevde sin glanstid i slutet av 1700-talet när den ägdes av släkten Hisinger. Under århundradets andra hälft lät ägaren Carl Fredrik Toll bygga den andra våningen av huvudbyggnaden. Därmed fick byggnaden sin gustavianska prägel. Ny nyklassiska flygelbyggnaderna är från 1800-talet.

Efter släkten Hisinger övertogs gården av brukspatron Magnus Linder i Svartå. År 1831 fick Magnus Linders bror Carl Anton gården som sin arvedel av Svartå slott. Senare såldes gården till notarie Gustav Westmann, som gick i konkurs år 1890, varvid Fiskars Ab köpte gården på auktion. Fiskars Ab sålde gården år 1972 till Ovako Steel Oy, som sålde den vidare till Oy Nordgolf Ab år 1991.

Man känner till två fornminnen på området.

### Samhällsteknisk försörjning

Raseborgs vattens vatten- och avloppsledningar går längs södra stranden av Svartån. Några byggnader i planeringsområdets norra kant har egna anslutningar. De övriga byggnaderna i planeringsområdet omfattas av Nordcenters eget vattenförsörjningssystem.

## 4. Intressenter

Intressenter är enligt 62 § i MBL är invånarna, markägarna, myndigheterna och sammanslutningarna i området samt alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är till exempel:

- Markägare
- Invånare
- Grannar
- Näringsidkare
  
- Byggnadstillsynen i Raseborgs stad
- Miljövården och miljöhälsovården i Raseborgs stad
- Raseborgs vatten



13.03.2012

- Räddningsverket i Västra Nyland
- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket
- Trafikverket
  
- Fingrid Ab
- teleoperatörerna
  
- Pojo natur rf
- övriga föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området.

## **5. Information och anordnande av deltagande**

Information om planläggningen i Raseborgs stad publiceras på stadens webbplats [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Att planläggning har startats och att det finns möjlighet att uttrycka åsikter om planläggningen kungörs på finska och svenska i tidningen Etelä-Uusimaa.

Programmet för deltagande och bedömning skickas till intressenterna samt läggs fram vid stadens stadsplaneringsavdelning och på stadens webbplats.

Utkastet och förslaget till detaljplan läggs fram offentligt i 30 dagar vid stadsplaneringsavdelningen, Torggatan 8, 10300 KARIS.

Intressenterna har rätt att i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och uttala sin åsikt om planen (MBL 62 §).

## **6. Samarbete med myndigheterna**

Myndigheternas samråd såsom avses i 66 § i MBL kommer att anordnas om planprojektet. Utlåtanden begärs i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen, MBF.

## **7. Konsekvenser som ska utredas**

I samband med planläggningen kommer konsekvenserna för åtminstone följande att bedömas:

- samhällsstrukturen
- den bebyggda miljön
- naturen
- landskapet
- trafiken
- samhällstekniken
- ekonomin
- hälsan och säkerheten
- de sociala förhållandena



13.03.2012

Syftet med konsekvensutredningen är att redan under planeringen få information om betydelsen av planeringslösningarna och därmed förbättra kvaliteten på planeringen. Vid bedömningen tar man fasta på konsekvensernas betydelse och omfattning överlag och hur de verkställer de givna målen. De direkta och de indirekta konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms i samband med planarbetet i form av expertbedömningar som görs av planens utarbetare och sakkunniga från övriga branscher.

## 8. Planläggningens gång

|                                                                                                                                                                                                         |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Beslut om start av planläggning                                                                                                                                                                         | hösten 2011    |
| Program för deltagande och bedömning: <ul style="list-style-type: none"><li>- till kännedom för samhällstekniska nämnden</li><li>- framläggning</li><li>- informationsmöte</li></ul>                    | hösten 2011    |
| Myndigheternas samråd                                                                                                                                                                                   | vintern 2012   |
| Inofficiellt planutkast: <ul style="list-style-type: none"><li>- uppgörande av inofficiellt planutkast</li><li>- samhällstekniska nämnden lägger fram utkastet</li><li>- möte för allmänheten</li></ul> | våren 2012     |
| Planförslag: <ul style="list-style-type: none"><li>- förslaget till detaljplan utarbetas</li><li>- samhällstekniska nämnden lägger fram utkastet</li><li>- möte för allmänheten</li></ul>               | sommaren 2012  |
| Godkännande av detaljplanen: <ul style="list-style-type: none"><li>- stadsstyrelsen godkänner förslaget</li><li>- stadsfullmäktige godkänner förslaget</li></ul>                                        | hösten 2012    |
| Genomförandet av planen <ul style="list-style-type: none"><li>- byggandet av planområdet.</li></ul>                                                                                                     | vintern 2012-> |

## 9. Kontaktuppgifter och respons

Detta program för deltagande och bedömning finns att fås hos kundtjänsten vid Raseborgs stadsplaneringsavdelning.

Med stöd av 64 § i MBL har intressenter möjlighet att föreslå närings-, trafik- och miljöcentralen samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt.





13.03.2012

**Raseborgs stad**

Stadsplaneringsavdelningen

Torggatan 8, 10300 KARIS

Kontaktperson:

Planläggningsingenjör Leena Kankaanpää

p. 019-2893842

leena.kankaanpaa@raasepori.fi

**Planen utarbetas av**

Eriksson Arkitekterna Ab

Sjötullsgatan 11 C, 00170 Helsingfors

Kontaktperson:

Arkitekt Patrick Eriksson

tfn 0108 354 210

patrick.eriksson@eriarc.fi