



RASEBORG  
RAASEPORI

## DETALJPLAN - ASEMAKAAVA



Plannamn  
Kaavan nimi

**ÅMINNE GÅRD**

Plannummer  
Kaavnumero

**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 markanvändnings- och bygglagen 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](http://www.raseborg.fi) samt på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

## 2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Planprojekten Råbacka 7663 och Åminnegård 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, Åminne 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 hotellbyggnande samt idrottsanläggningar, rekreationsområden samt nätverk av natur- och motionsspår
- Möjliggöra en gradvis utveckling av området

## 1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 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](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

## 2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

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

Jotta Nordcenterin alueesta saataisiin yhtenäinen toimiva kokonaisuus, on kaavahankkeita nähty tarkoituksenmukaiseksi käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Aloitteen kaavahankkeiden yhdistämisestä yhdeksi kaavahankkeeksi Åminne 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 palvelulle. Kaavan tavoitteita ovat:

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

- 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
- Bevara 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.

- 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, vapaa-ajan asumisen ja palveluiden osalta kokonaisuutena

#### 4. SUUNNITTELUALUE

##### Suunnittelualan sijainti

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

Kaava-alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, koillisessa Karjaa-Salo-junarataan. Suunnittelualan 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.

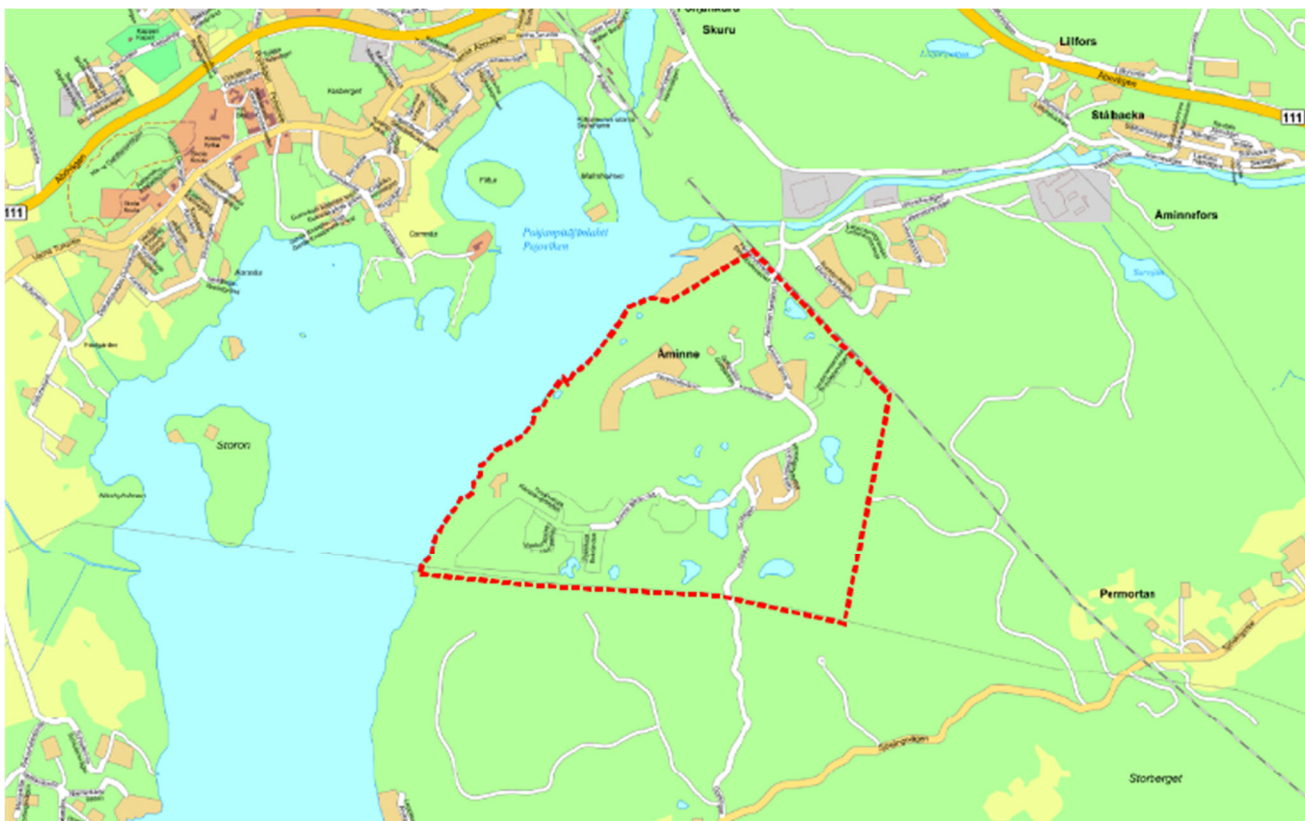


Bild 1. Planområdets läge och närinfluensområde

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja lähivaikutusalue

### Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdet ligger i stadsdelen Pojo, öster om Pojoviken. Planeringsområdet omfattar områdena Nordcenter Golfcenter och det idag obebyggda Råbackaområdet i den sydvästra delen av detaljplaneområdet. 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 Aminne gård, som fungerar som golfklubb, med dess ekonomibyggnader och parker. Dessutom har en mindre mängd permanenta bostäder också planlagts för området.

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 189 hektar.

### Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är i privat ägo.

### Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, Pohjanpitäjänlahden itäpuolella. Suunnittelualue käsittää Nordcenterin golfkeskuksen alueet sekä asemakaava-alueen lounaisosan nykyisin rakentamattoman Råbackan alueen. 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 on kaavoitettu myös vähäisessä määrin vakituista asumista.

Alueen lounaisosassa Råbackan alueella lähellä Pohjanpitäjänlahden rantaa sijaitsee pieni vanha rakennus. Rakennuksen ympäristö on nykytilassa vielä pääosin rakentamattonta metsäaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 189 hehtaaria.

### Maanomistus

Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

## Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

## Naturområde

Planeringsområdet gränsar till Natura 2000-området i Pojoviken och Ramsar-område. En del av planeringsområdets strandzon ingår i det riksomfattande strandskyddsprogrammet och i området för värdefulla landskapshelheter.

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 Åminneregionen är ojämnt fördelad. Största delen av arealen består av skotta planer och däremellan talldominerande moskogor, 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 skogsområden och ekonomiskogar som omger området.

I norr ligger Skuru hamn och industriområden vid Svartå strand. De närmaste tätorterna är Pojo by, 7 km i nordväst och Karis, 8 km i sydost. Planeringsområdet nås norrifrån via Åminnefors och under kustbanan.

Åminne 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

## Maankäyttösopimukset

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

## Luonnonympäristö

Suunnittelualue sivuaa Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -aluetta ja Ramsar-aluetta. Osa suunnittelualueen 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.

Åminnen 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 vapaaajan asumista. Alueen lounaisosassa on rakentamattomia metsäalueita ja aluetta ympäröivät talousmetsät.

Pohjoispuolella sijaitsee Pohjankurun satama ja teollisuusalueita Mustionjoen rannoilla. Lähimmät taa-jamat ovat Pohjan kirkonkylä 7 km päässä luoteessa ja Karjaa 8 km päässä kaakossa. Suunnittelualueelle kuljetaan pohjoisesta Åminneforsin kautta ja rantaradan ali.

1500-luvulta peräisin oleva Åminnen kartano piha-piireineen muodostaa oman kokonaisuutensa golfkentän keskelle. Vanhempaa rakennuskantaa

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 två kända fornlämningar i området.

### Kommunalteknik

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

Raseborgs vattens vatten- och avloppsledningar går längs den södra stranden av Svartå. Ett fåtal byggnader i planeringsområdets norra kant har egna anslutningar. 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 Aminne gårds väg och Strandabulevarden har inletts 2024.

## 5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

### 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 en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. 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:

alueella edustaa lisäksi kartanon lounaiskulmassa sijaitseva vanha pieni rakennus. 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 kaksi muinaismuistokohdetta.

### Kunnallistekniikka

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin.

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

Raaseporin Veden vesi- ja viemäriinjat kulkevat Mustionjoen etelärantaa. Muutama suunnittelualueen pohjoisreunan rakennukseen on omat liittymät. Muut suunnittelualueen rakennukset kuuluvat Nordcenterin omaan vesihuoltojärjestelmään.

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

## 5. SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain 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.

### Maakuntakaavoitus

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



Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

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 Svarstån. På planeringsområdet tillämpas också de allmänna planläggningsbestämmelserna i Nylandsplanen.

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-Keimiö 110 kV -voimajohdon merkintä sekä Mustionjoen Natura 2000-alueen merkintä. Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Bild 3. Utdrag ur Västra Nylands etappplansplan. Planeringsområdet är anvisad med en röd ellips.

Kuva 3. Ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ellipsillä.

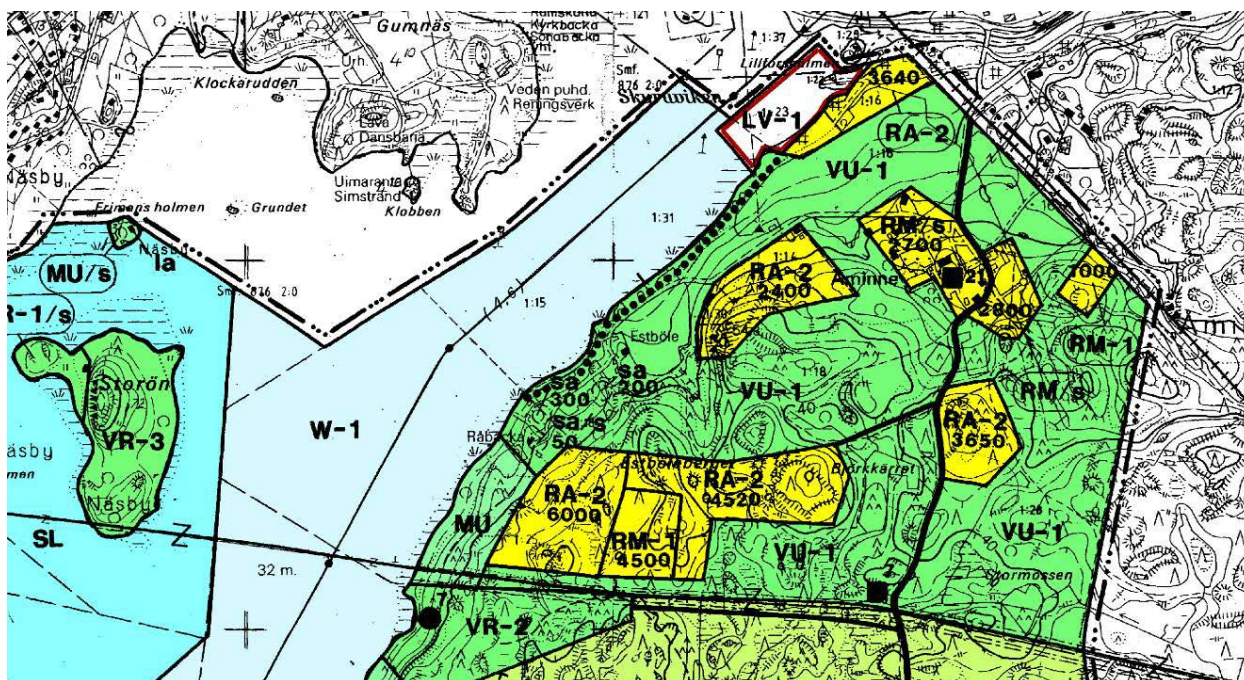


Bild 4. Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan.

Kuva 4. Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta.

## Generalplanering

I det område som ska planläggas gäller delgeneralplan för Pojoviken, som 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 två fornlämningar i området. En del av området har anvisats för strand där åkerbruk, gräsbeklädnad eller annan motsvarande ytbehandling som inte fördröjer avrinningen till vattendraget, inte får förläggas närmare än 10 m från strandlinjen. Det finns även tre bastubyggplatser på stranden.

I nordost gränsar generalplaneområdet till delgeneralplanen för Svartådalen och delgeneralplanen för Skogsmark.

## Detaljplanering

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

## Yleiskaavoitus

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaa, joka 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 kaksi muinaismuistokohdetta. Rantaan on osoitettu alueen osa, jossa peltoviljelyä, nurmetusta tai muuta vastaavaa maanpinnan käsittelyä, joka ei hidasta valumista vesistöön, ei saa ulottaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa. Rannassa on myös kolme saunan rakennuspaikkaa.

Yleiskaava-alue rajautuu koillisessa Mustionjokilaakson osayleiskaavaan ja Skogsmarkin osayleiskaavaan.

## Asemakaavoitus

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



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 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 oobebyggda tomter ska bedömas på nytt.

Asemakaavoissa golfkentät suojavyöhykkeineen on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi ja metsäsaarekkeet virkistysalueiksi (VU-1 ja VL-1). Vapaa-ajan asuntojen alueet on merkitty loma-asuntojen korttelialueiksi ja erillispientaloalueiksi. Lisäksi alueen lounaisosassa on loma-asuntojen korttelialueita (RA ja RA-1), joiden osalta on erillisin kaavamerkinnöin mahdollistettu 30 % niille sallitusta kerrosalasta käytettäväksi asuinhuoneistoja varten. Kartano on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi alueella on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueita. Kaavat ovat monin osin vanhentuneet. Uusille asuintonteille on kysyntää ja alueen palveluiden kehittämiseksi on tarvetta. Näiltä osin asemakaavatilanne tarkistetaan ja uusitaan. Rakentamattomien tonttien rakentamiskelpoisuudet arvioidaan uudelleen.

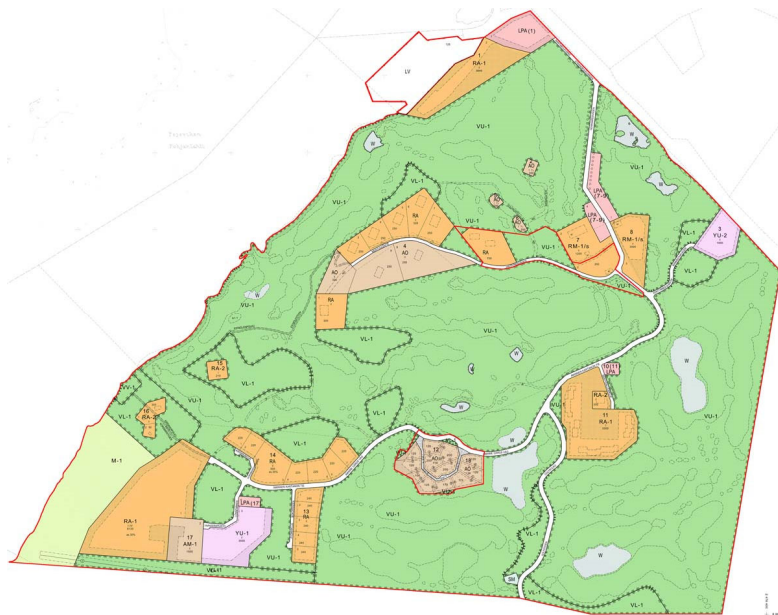


Bild 5 Inofficiell sammanställning av planer.

Kuva 5. Epävirallinen kaavayhdistelmä

## Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

Uppdateringen av Raseborgs stads byggnadsordning har inletts under våren 2024. Planen är att

## Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu kesällä 2024. Tavoitteena on

byggnadsordningen godkänns och träder i kraft sommaren 2025.

### Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

### Övriga planer rörande planeringsområdet

Inga övriga planer.

## 6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR

### Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 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. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

### Uppgjorda utredningar

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

- Liikenneselvitys Aminne Gårdin asema-kaava-alueelle, Sitowise Oy 2024
- Utvecklingsbild för markanvändningen-Raseborg. Raseborgs stad 2024

uudistetun rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja voimaantulo kesällä 2025.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

### Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Ei muita suunnitelmia.

## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

### Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisuudessa määrin selvitettävä 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:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

### Laaditut selvitykset

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

- Liikenneselvitys Aminne Gårdin asema-kaava-alueelle, Sitowise Oy 2024
- Raaseporin maankäytön kehityskuva vuodelle 2050. Raaseporin kaupunki 2024

- Raaseporin Äminnegård-asemakaavahankkeen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatican raportteja 70/2022
- Kaupallinen vertailu, Nordcenter, 2022 GSP Group Oy
- Nordcenter Golf, väylämuutokset Fream, Tilander 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. Faunatica 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 detaljplanarbetet:

- 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

- Raaseporin Äminnegård-asemakaavahankkeen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatican raportteja 70/2022
- Kaupallinen vertailu, Nordcenter, 2022 GSP Group Oy
- Nordcenter Golf, väylämuutokset Fream, Tilander 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. Faunatica 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:

- 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

Laadittavat selvitykset

Muiden selvitysten tarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

Utredningar som bör uppgöras

Behovet av andra utredningar preciseras i takt med att planlägningsarbetet framskrider.

## 7. INTRESSETER

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

### Regionala myndigheter

- NTM-central i Nyland
- Nylands förbund
- Trafikledsverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Museiverket
- Västra Nylands museum

### Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovård
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

### Övriga aktörer

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

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.

## 7. OSALLISET

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

### Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan museo

### Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

### Muut toimijat

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

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



## 8. MYNDIGHETSSAMARBETE

För planprojektet har ett samråd med myndigheter hållits i enlighet med §66 i (MBL) 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 planlägningsprocessen 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](http://www.raseborg.fi/kungorelser). Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

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

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

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

## 8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluita 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](http://www.raasepori.fi/kuulutukset). Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

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

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

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi). Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

## 10. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs planläggning eller plankonsulten under planlägningsprocessen. I samband med att planutkastet läggs fram ordnas en tillställning 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 planlägningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

## 10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen tai kaavakonsulttiin Kaa-  
valuonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa 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 nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

## 11. PLANENS GÅNG

2008 och 2012  
Anhängiggörande  
Sammanslaget planläggningsinitiativ 2020

10/2024  
Plan för deltagande- och bedömning

10/2024  
Planutkast

05/2025  
Planförslag

slutet av året 2025  
Godkännande

## 12. KONTAKTINFORMATION

### Raseborg stad:

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

Markanvändningsplanerare Linda Kaira  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
p. 019- 289 3837  
linda.kaira@raseborg.fi

### Planläggningskonsult:

Sitowise Oy  
Befästningsvägen 6D, 02600 Esbo  
Arkitekt Maarit Virkkunen  
tel. 050 3529739  
maarit.virkkunen@sitowise.com

### Adress för skriftliga åsikter och anmärkningar:

Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

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

## 11. KAAVOITUKSEN KULKU

2008 ja 2012  
Vireille tulo  
Yhdistetyn kaavahankkeen aloite 2020

10/2024  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

10/2024  
Kaavaluonnos

05/2025  
Kaavaehdotus

loppuvuosi 2025  
Hyväksyminen

## 12. YHTEYSTIEDOT

### Raaseporin kaupunki:

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
p. 019- 289 3843  
johanna.backas@raasepori.fi

Maankäyttösuunnittelija Linda Kaira  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
p. 019- 289 3837  
linda.kaira@raasepori.fi

### Kaavakonsultti:

Sitowise Oy  
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo  
Arkitekhti Maarit Virkkunen  
p. 050 3529739  
maarit.virkkunen@sitowise.com

### Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37  
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.fi