



## ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavan nimi

**ÅMINNE GÅRD**

Kaavanumero

**7693**Koskee  
kaavakarttaa**PIIRROS NRO X-XX**Dokumentin  
tyyppi**Asemakaavamuutoksen luonnoksen selostus**

# Asemakaavan tunnistetiedot

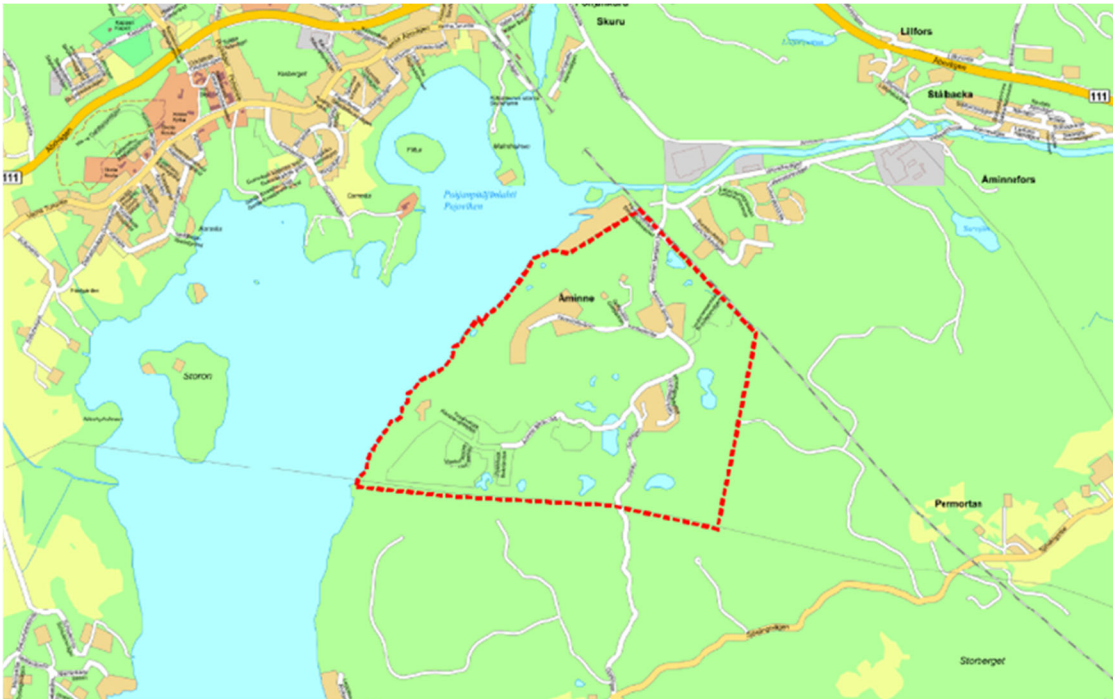
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Pohjan kaupunginosassa Äminnen asemakaava-alueella kiinteistöjä 1:75, 1:73, 1:70, 1:64, 1:79, 1:68, 1:69, 1:67, 1:41, 1:66, 1:78, 1:72, 1:60, 1:18, 1:36, 1:37, 1:40, 1:30, 1:17, 1:20, 1:25, 1:23, 1:21, 1:19, 1:55, 1:16, 1:27, 1:28, 1:56, 1:57 sekä viheralueita.
Kaavalla muodostuu	Erillispientalon korttelit 2, 4, 5, 11, 12, 16, 18 ja 22-47, liike- ja toimistorakennusten korttelit 7, 8 ja 21, loma-asuntojen korttelit 3, 4 ja 11, autopaikkojen korttelit 11 ja 20 sekä viheralueita ja maa- ja metsätalousalue
Kaavan laatija	Sitowise Oy
Vireilletulo	Sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024. Erilliset kaavahankkeet kuulutettu vireille alun perin 21.6.2012 (Äminne) ja 8.12.2008 (Råbacka).
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 30.10.2024 § 62 ja § 63  <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 30.10.2024 § 62  <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx  <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, Pohjanpitäjänlahden rannalla vastapäätä Pohjan kirkonkylää. Kaava-alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, pohjoisessa kiinteistöt 710-714-1-77, 710-714-1-22, 710-714-1-76, koillisessa Karjaa-Salo -junarataan. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV:n kantaverkon voimajohtolinja, jonka rinnalle on mahdollisesti suunnitteilla uusi voimalinja. Etelässä ja idässä aluetta rajaavat rakentamattomat metsäkiinteistöt 710-697-1-10 ja 710-714-1-29. Kaava-alue sijoittuu noin 6 km länteen Karjaan keskustasta ja noin 2 km etäisyydelle Pohjan keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 189 hehtaaria. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kuvassa Kuva 1.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne .....	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	30
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	30
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	30
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	32
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	41
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	44
5.1	Kaavan rakenne.....	44
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	48
5.3	Aluevaraukset .....	49
5.4	Kaavan vaikutukset.....	56
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	68
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	69
5.7	Nimistö .....	69
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	71
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	71
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	71
6.3	Toteutuksen seuranta .....	71
7	YHTEYSTIEDOT .....	71

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistamis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Asemakaavakartan pienennös A3
- Liite 3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 4. Viitesuunnitelma, Sitowise Oy 2024
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista





- Äminne gård asemakaava, liikenneselvitys, Sitowise Oy 2024
- Estbölen kylän ja Äminnen torpan tarkkuusinventointi 2024, Maanala Oy 2024
- Raaseporin maankäytön kehityskuva vuodelle 2050. Raaseporin kaupunki 2024
- Äminnen (Äminne gård) asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavahanke 7693 -kooste hulevesiin liittyvistä selvityksistä Nordcenter golfkeskuksen alueella, Sitowise Oy 2024
- Nordgolf Oy alueen vesihuollon esisuunnitelma AFRY Finland Oy 2024
- Nordcenterin nykyisen vesihuoltoverkoston hyödynnettävyys vesihuollon järjestämisessä uudelle rakennuskannalle, AFRY Finland Oy 2024
- Kaupallinen tarkastelu Nordcenterin alueelle, GSP Group Oy 2024
- Karjaa-Tenhola voimajohto 110 kV, alustavat suunnitelmat, Caruna Oy ja Despro Oy, 2023
- Nordcenter Golf, väylämuutokset Fream, Tilander GolfDesign, 2023
- Raaseporin Äminnegård-aseமாகাavahankkeen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica 2022
- Kaupallinen vertailu, Nordcenter. GSP Group Oy 2022
- Koonti alueen vanhoista kartoista, vanhatkartat.fi 2022
- Kiinteistö- ja konseptikehitysehdotus Nordcenter, GSP Group Oy 2021
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet – Uusimaa. Ympäristöministeriö, Suomen Ympäristökeskus 2021
- Nordcenterin kunnallistekniikan nykytilan selvittäminen, Sitowise Oy 2019
- Nordcenter visio, Sito Oy, 2017
- Nordcenter kehityskuva, Sito Oy 2014
- Raaseporin Nordcenterin golfkeskuksen asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2012. Faunatica Oy 2012
- Raasepori, Råbacka luontoselvitys 2011. Silvestris luontoselvitys oy 2011
- Nordcenterin luontoselvitys 2009. Silvestris luontoselvitys oy 2010
- Rakentamiseen soveltuvat alueet, alustava selvitys, Nordcenter, Eriksson Arkkitehdit Oy 2010

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

### 2.2 Asemakaava

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

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

Voimassa olevan asemakaavan varaukset loma-asumiselle, majoitustoiminnalle ja urheilutoimintaa palveleville rakennuksille eivät ole toteutuneet Råbackan alueella kaava-alueen lounaisosassa. Näiden tilalle Råbackan alueelle asemakaavalla osoitetaan vakituista



asumista (AO- ja AP-merkinnät) Råbackan alueen yhteenlasketun rakennusoikeuden säilyessä ennallaan.

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

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden rannalla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 189 hehtaaria. Suunnitteluala käsittää Nordcenterin golfkeskuksen sekä nykyisin rakentamattoman Råbackan alueen asemakaava-alueen lounaisosassa. Kaava-alueeseen ei sisälly Pohjanpitäjänlahden vesialueita.

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





Kuva 2. Suunnittelualue pohjoisesta kartanon puukujannetta pitkin päärakennuksen suuntaan.



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





### 3.1.1 Luonnonympäristö

#### **Maisemarakenne, maisemakuva**

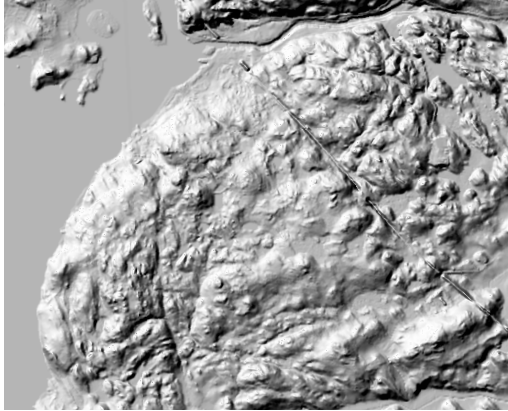
Kaavoitettavan alueen suurpiirteet ovat selkeät, maasto viettää länteen kohti merenlahtea, joka on pitkä ja kapea lounais-koillinen suuntautunut suuri juova. Alueen korkeusvaihtelut ovat paikoitellen voimakkaat, korkeimmat alueet ovat noin 60 m meren pinnan yläpuolella. Alueen eteläosaa peittää metsä.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

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

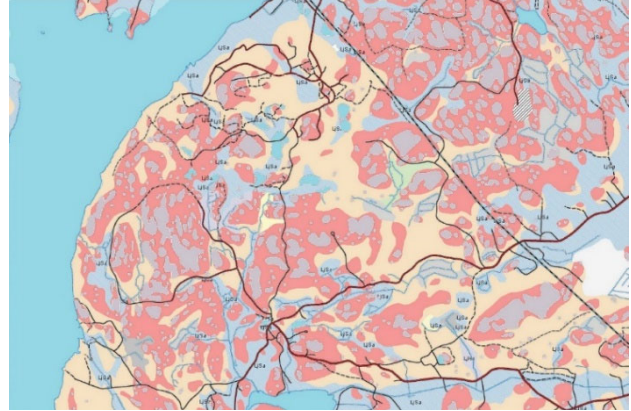


Kuva 4. Pohjanpitäjänlahteen rajautuva pohjoisempi kenttä, Fream on maisemaltaan avointa ja sijoittuu kartanon vanhoille pelloille.





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



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

## Maaperä

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

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

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

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

**Luonnon monimuotoisuus**

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

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



*Kuva 7. Suuri osa rakentamiselle kaavassa osoitetuista alueista sijoittuu kuvan kaltaiseen kuivaan kangasmetsään, jota alueella on runsaasti.*



*Kuva 8. Alueella on myös lehtomaisia kasvillisuusalueita. Kartanon läheisyydessä on jaloja lehtipuita ja pähkinäpensaita. Kuvassa Purolaakson alue, joka täydenty.*

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

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

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

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

Vuoden 2022 selvityksessä oli havaittu kaksi uutta keltamataraesientymää (Faunatica 2022). Näiden lisäksi vuoden 2012 selvityksessä havaittiin muutoksia aiemmin todettuihin esiintymiin. 2009 laaditussa selvityksessä paikannetut kaksi aluetta, Merituulen ja Estbölen alueiden välinen luonnontilainen pähkinälehto ja Estbölen alueen pohjoisosaan sijoittuva sekametsää kasvava lehtoinen norolaakso) olisi tullut käsitellä metsälain ja/tai luonnonsuojelulain mukaisina kohteina. Niihin on sittemmin kohdentunut mittavia metsänhoidollisia toimia, jotka ovat heikentäneet kuvioiden arvoa. Estbölen alueella sijaitsevan kalliomuodostelman juureen muodostuvan noron ympäristö on lehtomainen ja siellä kasvaa mm. pähkinäpensasta. Noro sijoittuu nykyisellään kentän alueelle ja on osalta matkaa putkitettu.

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

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

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

Alueen lounaisosassa Råbackan alueen rantavyöhykkeellä on tervaleppämetsikkö, jonka leppäpuusto on melko luonnontilaista. Alueella vuorottelevat suurruoholehto ja mätät



luhtakasvillisuuslaikut. Alueen eteläpäässä on yksi luonnontilainen pieni lähteensilmä. Alue on luontoarvoiltaan alueen merkittävimpiä kohteita. Luontotyyppiltään alue on kostea runsasravinteinen lehto. Alueen arvo luokitusjärjestelmässä: 3 (luonnontilaisen kaltainen terveleppälehto/korpi, monipuolinen lajisto, lähteisyys, vesilain mukainen suojeltu vesiluontotyyppi: lähde, vaarantunut luontotyyppi: kostea runsasravinteinen lehto. Alue on luontoselvityksessä esitetty merkittäväksi asemakaavaan luo-merkinnällä. (Silvetris 2011)

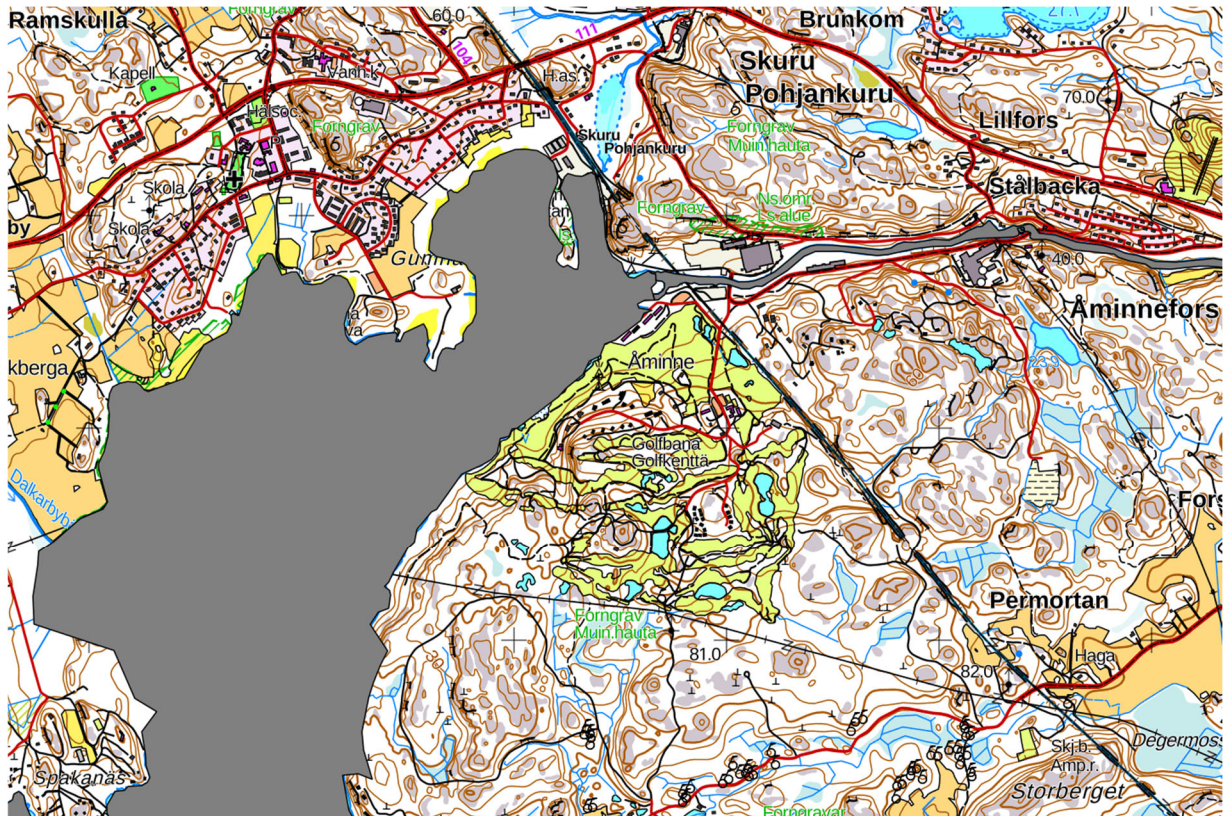
Alueelta on paikannettu pohjanlepakoiden (*Eptesicus nilssonii*) ja isoviiksisieppojen (*Myotis brandtii*) lisääntymisyhdyskunnat. Kaikki Suomen lepakot ovat EU:n luontodirektiivin VI liitteen lajeja, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Pohjanlepakoiden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

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

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



Kuva 9. ja kuva 10. Råbackan metsäisellä kallioylängöllä on metsälampia ja kosteikkoja, jossa kasvaa mm. kämmeköitä.

**Luonnonsuojelu**

Kuva 11. Pohjanpitäjänlahden Natura-alue esitettyä maastokartan päällä harmaalla kentällä. Kartta: [Paikkatietoikkuna](#)

Suunnittelualue sivuaa Pohjanpitäjänlahden Natura2000-alueita ja Ramsar-alueita. Osa suunnittelualueen rantavyöhykkeestä kuuluu valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan ja arvokkaiden maisemakokonaisuuksien alueeseen. Asemakaava-alue rajoittuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, joka on Uudenmaan tärkein Natura 2000 -projektin murtovesialue. Veden suolapitoisuus muuttuu lahden pohjukasta merelle tultaessa miltei nollassa 0,6 %:iin. Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen muodostamalla Natura-alueella on tavattu mm. Natura-alueiden lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja (kuikka, vesipääsky, räyskä, kalatiira ja lapintiira), harmaahylkeitä sekä mereisiä Natura 2000 -luontotyyppejä: vedenalaiset hiekkasärkät, rannikon laguunit, laajat matalat lahdet, riutat, ulkosaariston luodot ja saaret, kapeat murtovesilahdet.

Ympäristöhallinnon Hertta-tietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojelualueita tai suojeluohjelmiin kuuluvia alueita tai kohteita eikä muitakaan suojelua edellyttäviä kohteita. Selvitysalueelta ei havaittu luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisia erityissuojeltavia lajeja. EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelemista lajeista (Luonnonsuojelulaki § 49) alueella esiintyy eri lepakkolajeja. Suojelustatuksen ryhmään kuuluvaa liito-oravaa ei alueella ole luontoselvityksissä havaittu.



**Pienilmasto**

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

**Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi**

Suunnittelualue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, joka on 15 km pitkä ja kapea merenlahti. Makeaa vettä lahteen tuovat Karjaanjoki ja Fiskarsinjoki valuma-alueineen. Lahti kuuluu Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden meren Natura 2000-suojelualueeseen.

Golfkenttien alueella on useita keinotekoisesti rakennettuja tekoaltaita, joita hyödynnetään kenttien kuivatuksessa sekä kastelussa. Alueen lammikot ovat osoittautuneet vesilinnuille hyviksi ruokailupaikoiksi (Faunatica 2012), ja ne tulisi pyrkiä pitämään mahdollisimman luonnontilaisina. Alueen kallioisuuden takia alueella on muutamia purouomia, jotka ovat runsasvetisiä varsinkin keväällä lumien sulaessa. Råbackan alueella, kaava-alueen lounaisosan kalliolyängön mäntyvaltaisessa metsässä on soistumia ja metsälampia. Lammet ovat ihmisen tekemiä, todennäköisesti 90-luvulla, mutta ovat olleet ilmeisen pitkään luonnontilassa. Niille on pitkälti kehittynyt mm. luontaisen kaltaista rantakasvillisuutta. Lammikoiden välistä aluetta on käytetty jonkinlaisena (maan)kaatopaikkana. (Faunatica 2022)

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alue jakaantuu kahteen valuma-alueeseen, joista suunnittelualueen kaakkoisosa sijoittuu metsäiselle kalliolyngölle.



Kuva 12. Keltaiset viivat osoittavat alueen valuma-alueet. Benzin kenttäalue sijoittuu pääosin muusta alueesta erilliseen kaakkoisosan valuma-alueeseen. kartta: <https://karta.raseborg.fi/>



Kuvat 13, 14. ja 15. vasemmalta oikealle. Väyliä vierellä ja väleissä on vähemmällä hoidolla olevia niittyalueita, joiden kasvilajisto on monilajisempaa kuin nurmialueilla. Kuvassa 13. myös avo-oja, jotka ohjaavat vedet kentän monista lammista.

### **Maa- ja metsätalous**

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

### **3.1.2 Rakennettu ympäristö**

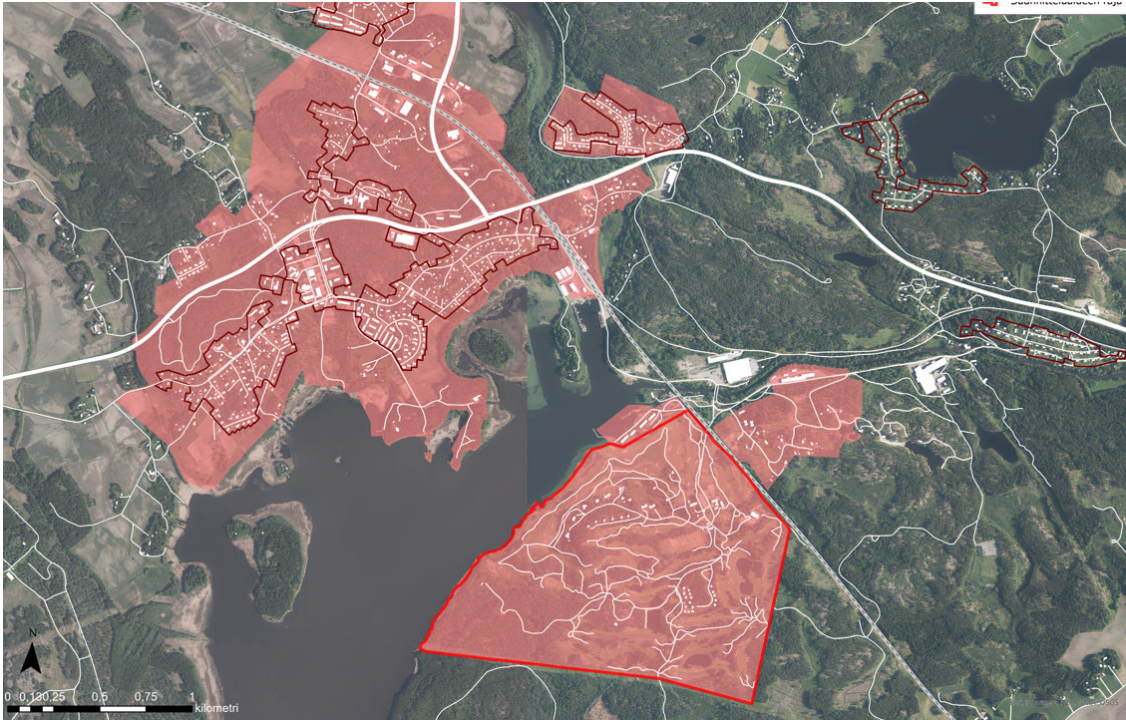
#### **Yhdyskuntarakenne**

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

Kaava-alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, pohjoisessa rakennettuihin kiinteistöihin sekä venesatamaan, koillisessa Karjaa-Salo-junarataan ja etelässä Fingrid Oyj:n 110 kV:n kantaverkon voimajohtolinjaan. Etelässä ja idässä aluetta ympäröivät rakentamattomat talousmetsät.

Kaava-alue on suurimaksi osaksi rakennettua. Alueella sijaitsee Nordcenter golfkeskus kartanomiljöineen sekä vakituista ja vapaa-ajan asumista. Alueen lounaisosassa on rakentamattomia metsäalueita.





Kuva 16. Alueen yhdyskuntarakenne, asemakaava-alue punaisella rajattuna.

### **Taajamakuva**

Pohjan taajamakuva on pienipiirteistä maalaisympäristöä. Rakennuskanta on suurimmaksi osaksi vanhaa pientalorakentamista. Pohjanpitäjänlahden, Fiskarsinjoen ja Mustionjoen äärellä sijaitsee teollisuustoimintaa. Kaava-alue sijoittuu Pohjan taajamarakenteen ja Pohjanpitäjänlahden itäpuolelle. Nordcenterin golfkenttäalueet muodostavat taajamakuvaan laajoja aukeita ja näkymiä. Äminnegårdin kartano pihapiireineen muodostaa oman kokonaisuutensa golfkentän keskelle.

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





Kuva 17. Råbackan kalliöylängöllä olevan metsälammen taustalla näkyy voimalinjan maisemaan jättämä avoin tila. Kuvan lammessa esiintyy viitasammakkoa.

### **Asuminen**

Alueella sijaitsee parisenkymmentä vakituksen asumisen erillispientaloa sekä lisäksi vapaa-ajan asumista.



Kuvat 18. ja 19. Vasemmalla Studiomaen olevaa rakennuskantaa, joka on osoitettu loma-asumiseen. Oikealla uudempaa Bungalowmäen rakennuskantaa, joka on sovitettu maastollisesti hankalampaan ympäristöön ympäröivään luontoon sovittaen.

### **Palvelut**

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



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



Kuvat 20. ja 21. Yllä Kartanon päärakennus pohjoisesta saapumiskujanteen suunnasta. Oikealla, rapattu tallirakennus on vuodelta 1782.

### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

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

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

### **Virkistys**

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

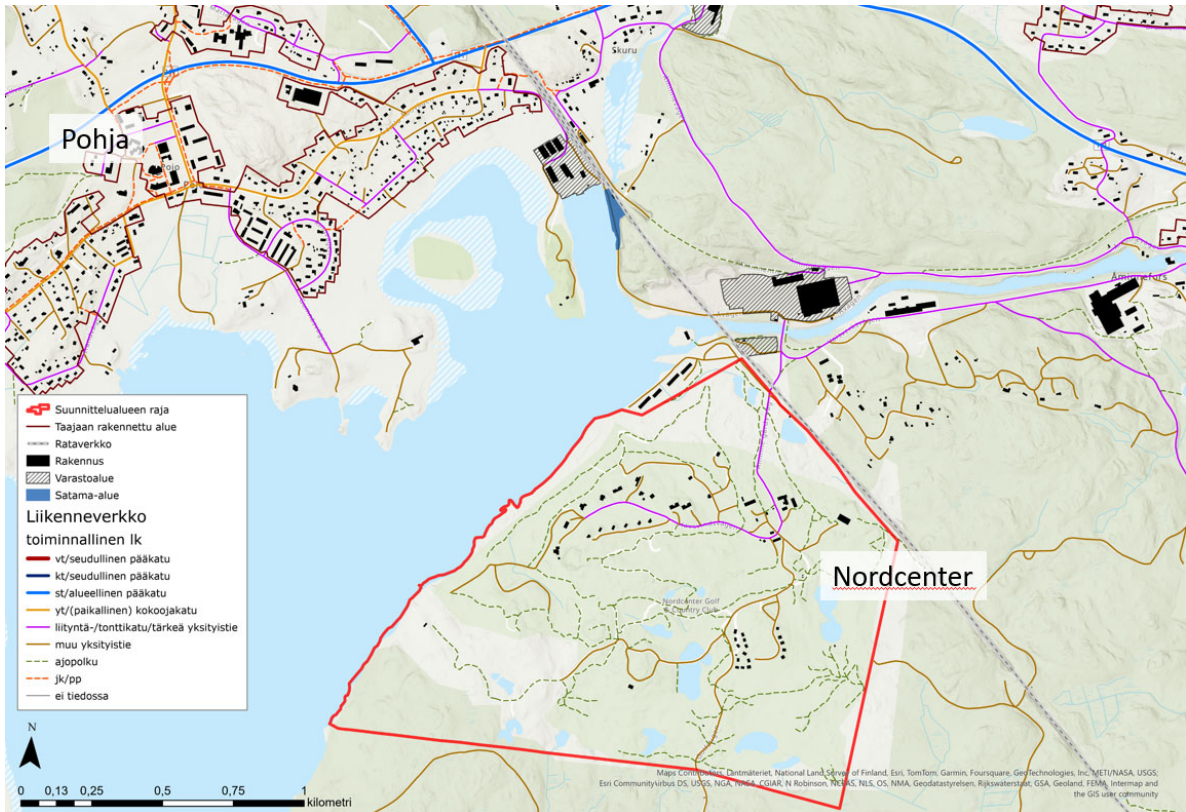
Kaava-alueen ulkopuolella Mustionjoen suussa, sijaitsee kaksi pienvenesatamaa huoltorakennuksineen. Kartanon ympäristössä sijaitsee kaksi tennis- ja padel-kenttää. Vanhan tallirakennuksen viereisessä piharakennuksessa ovat kuntosali ja saunat.

### **Liikenne**

Kulku kaavoitettavalle alueelle tapahtuu koillisesta Turuntieltä 111 (alueellinen pääkatu) Äminneforsin teollisuusalueen halki Valssaamontietä (yksityinen tonttikatu), ja edelleen Äminnen kartanon tietä pitkin (yksityinen tonttikatu). Mustionjoen pohjoispuolella kulkevaa vanhaa maantietä (Kuninkaantie) voidaan myös käyttää alueelle pohjoisesta tultaessa. Tie on kuitenkin huonokuntoinen yksityistie. Etelästä Sjösångin suunnalta alueelle johtavalle



tieyhteydelle on asetettu kielto ajaa moottoriajoneuvolla (muu yksityistie). Kaava-alueelle ei ole tällä hetkellä kaupungin omistuksessa olevaa katuyhteyttä.

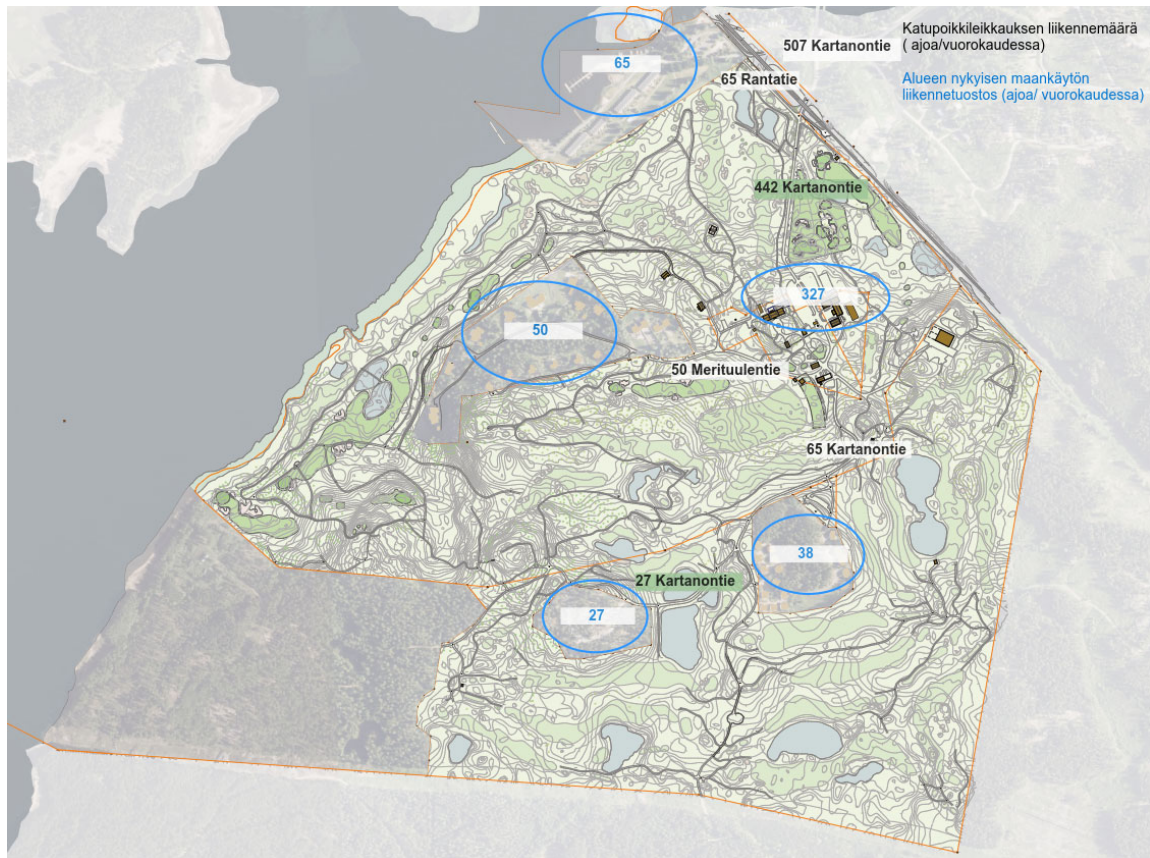


Kuva 22. Kaavioissa on esitetty kaava-alueen ja ympäröivän alueen katuhiertä.

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

Nykytilan liikennemääriä on arvioitu alueen maankäyttötietojen perusteella soveltaen Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (SY, 2008) -ohjeen toimintokohtaisia tuotoskertoimia. Arvion mukaan alueen nykyiset toiminnot synnyttävät kesäkaudella hieman yli 500 ajoneuvon vuorokausiliikennemäärän. Liikenteestä valtaosa suuntautuu golfkeskuksen pysäköintialueelle. Muualle alueelle suuntautuu noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa.





Kuva 23. Alueen nykyiset liikennemäärät.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kuva 24. Alueen muinaisjäännösten sijainti punaisina pisteinä. Kuvan yläaidassa näkyvä Pohjankurun RKY-alue.

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman alueeseen sekä Suomen teollisuushistorian ydinalueeseen. Sen maisema-alueella on monipuolisesti useiden aikakausien kulttuurikerrostumia sekä Pohjanpitäjänlahti, johon kaava-alue rajautuu, on vanha merenkulkureitti, jonka pohjukka on ollut merkittävä liikenteen solmukohta.





Kuva 25. Punaisella valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus, joka rajautuu rantaviivaan Nordcenterin golfkentän kohdalla. Kartta: Museovirasto

Äminnen kartano pihapiireineen muodostaa oman kokonaisuutensa golfkentän keskelle. Äminnen kartano sai alkunsa 1570-luvulla kolmesta Äminnen kylän rälsstitilasta. Kartano oli vuosisatojen ajan eri sotilassukujen omistuksessa. Kartanon yhteydessä toimivat mm. saha, mylly ja tiilitehdas.

Kartanorakennuksen keskiosan alakerta on todennäköisesti 1700-luvun puolivälistä, keskiosan toinen kerros on 1700-luvun lopulta, jolloin kartano sai myös kustavilaiset



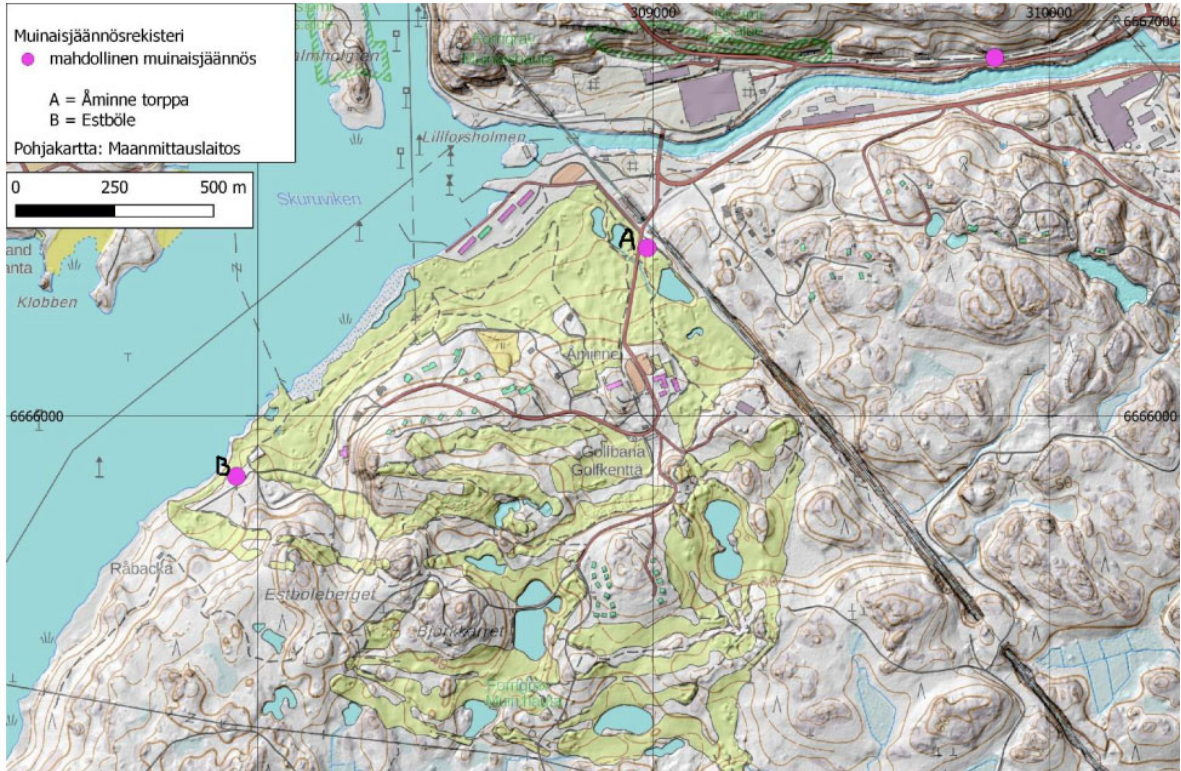
piirteensä. Uusklassismia edustavat sivusiivet rakennettiin kartanoon 1800-luvun puolella. Kartano eli loistokkainta aikaansa 1700-luvun loppupuolella ollessaan Hisingerin suvun omistuksessa. Tältä ajalta on kartanon tallirakennus, jonka julkisivussa on edelleen näkyvissä vuosiluku 1782 sekä nimikirjaimet JBH Johanna Barbara Hisingerin mukaan.

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

Pohjan kunnan Äminnen kartanoa ei ole mainittu arvokkaita kartanoita inventoivissa valtakunnallisissa selvityksissä, paikallishistorian kannalta kartanoa ympäristöineen kuitenkin pidetään arvokkaana. Kustavilaistyyllisen kartanon päärakennuksen lisäksi alueella olevia arvokkaita rakennuksia ovat tallirakennus vuodelta 1782 sekä kartanon pihapiirissä sijaitseva empiretyylinen viljamakasiini. Kokonaisuuteen kuuluu myös vanha maitotalo.

Alueelta oli tiedossa kaksi mahdollista muinaismuistokohdetta, joita ovat keskiajalle periytyvän historiallisen ajan kyläpaikka Estböle (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000021824) ja historiallisen ajan torpanpaikka Äminne torppa (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000048513). Molemmat olivat Muinaisjäännösrekisterissä statuksella mahdollinen muinaisjäännös. Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin näitä koskeva arkeologinen tarkkuusinventointi (Maanala Oy 2024), jossa tarkastettiin nämä vanhojen karttojen perusteella paikannetut historiallisen ajan asuinpaikat maastossa.

Äminnen torpan paikka on autoitunut vuonna 1781 kartan laatimiseen mennessä. Torpan paikalla havaittiin rakennuksen perustusta tai mahdollisesti purkukerrosta, ja kohdetta ehdotetaan suojeltavaksi kiinteänä muinaisjäännöksenä. Estbölen keskiaikaisella kyläpaikalla asutus on jatkunut 1990-luvulle asti. Maastossa kylätontin itäisellä puoliskolla havaittiin kiven- ja tiilensekainen maakasa sekä rakennuksen kivi- ja betoniperustuksen jäännökset. Muu osa kohteesta sijoittuu golfväylän alle ja on mahdollisesti tuhoutunut. Itäosan säilyneisyyden selvittäminen vaatisi tarkempia, mielellään koneavusteisia koekaivauksia.



Kuva 26. Mahdolliset muinaisjäännökset Äminnen torppa (radan ja Kartanontien välissä alueen pohjoisosassa) ja Estbölen kylä (rannan tuntumassa alueen lounaisosassa) maastokartalla. (Maanala Oy 2024)





Kuva 27. Ote vuoden 1754 kartasta, jossa näkyy Estbölen kyläpaikka, Äminnen kartano sekä oikeassa yläkulmassa Äminnen torppa. (Fattenborg, Hans 1754. Geometrisk Afritning öfver Skogs Rå Lininerna och omkring Äminne Säteriets Ägö i Nyland Rasborgs Västra Härah och Pojo Sochen, Kansallisarkisto)

### **Tekninen huolto**

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

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

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

**Erityistoiminnot**

Golftoiminnan vuoksi alueella kulkeminen on osittain rajoitettua. Golfkentän alueella tulee noudattaa liikkumisohjeita ja pelisääntöjä. Väylän sivuun lentävät pallot aiheuttavat turvallisuusriskin, minkä vuoksi alueella kulku on rajoitettua. Pelialueelle on ulkopuolisilta pääsy kielletty.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Kaava-alue rajoittuu lännessä Pohjanpitäjänlahden Natura 2000-alueeseen.

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

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

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Suomen teollisuushistorian ydinalueeseen. Kaava-alueella ei kuitenkaan ole tiettävästi sijainnut teollisuustoimintaa. Sen sijaan alueella on harjoitettu maataloutta sekä saha- ja tiilitehdastoimintaa. Pilaantuneiden maa-alueiden esiintyminen merkittävässä määrin ei ole alueen tunnettu käyttöhistoria huomioiden todennäköistä.

**Sosiaalinen ympäristö**

Kaava-alueella ja sen ympäristössä asuu jonkin verran sekä vakituisia että loma-asukkaita. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse julkisia palveluita, kuten päiväkotia tai kouluja, jotka edistäisivät lapsiperheiden asumista alueella. Alueen palvelut ovat kehittyneet golfkenttätöimintojen ehdoilla.

**3.1.3 Maanomistus**

Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

**3.2 Suunnittelutilanne****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tätä asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

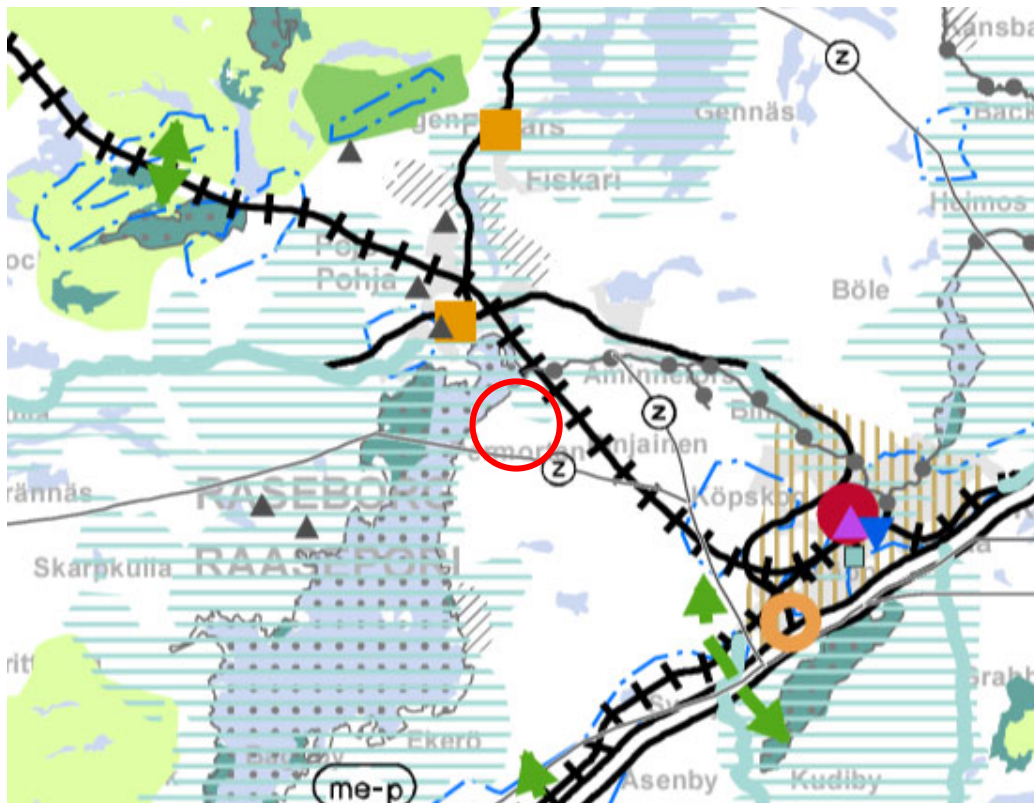
### **Maakuntakaava**

Raaseporissa on voimassa ympäristöministeriön 13.3.2023 vahvistama Uusimaa-kaava 2050, Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Suunnittelualueelle kohdistuu vaihemaakuntakaavassa seuraava merkintä:

*Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.*

Merkintä kuvaa Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemien kohdetta. Lisäksi kaava-alueita sivuavat Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alue, pääradan merkintä, Karjaa-Kemiö 110 kV -voimajohdon merkintä sekä Mustionjoen Natura 2000-alueen merkintä.

Suunnittelualueita koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 28. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

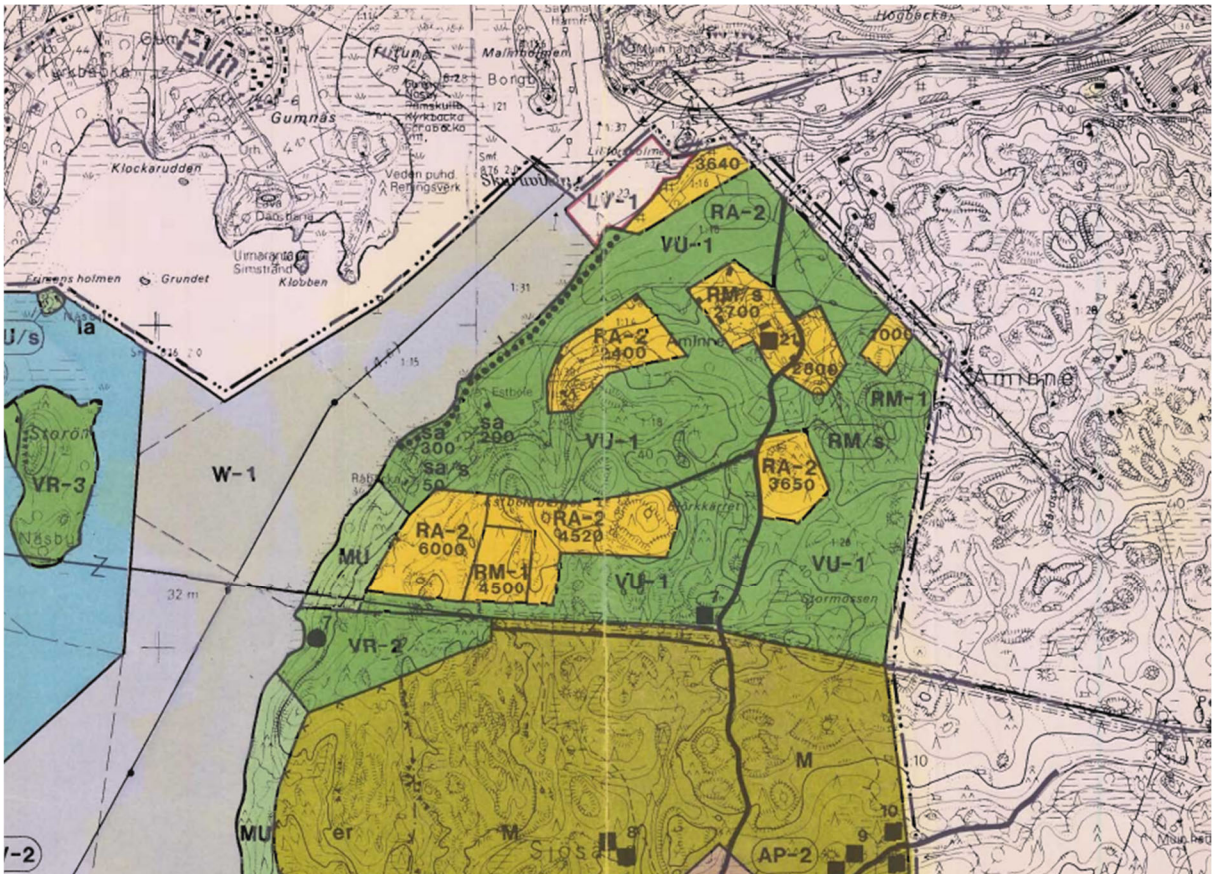


**Yleiskaava**

Kaavoitettavalla alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava, joka on vahvistettu Pohjan kunnanvaltuustossa 8.6.1992 ja saanut lainvoiman vuonna 1993. Yleiskaava-alue rajautuu koillisessa Mustionjokilaakson osayleiskaavaan ja Skogsmarkin osayleiskaavaan.

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

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 määrää vesistöjen ja vesiuomien varten muodostettavaksi riittävän laajat suojavyöhykkeet, jotta voitaisiin tehokkaasti vähentää valumavesien haitallista vaikutusta Pohjanpitäjänlahden veden tilaan.



Kuva 29. Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta (hyv. 1992).

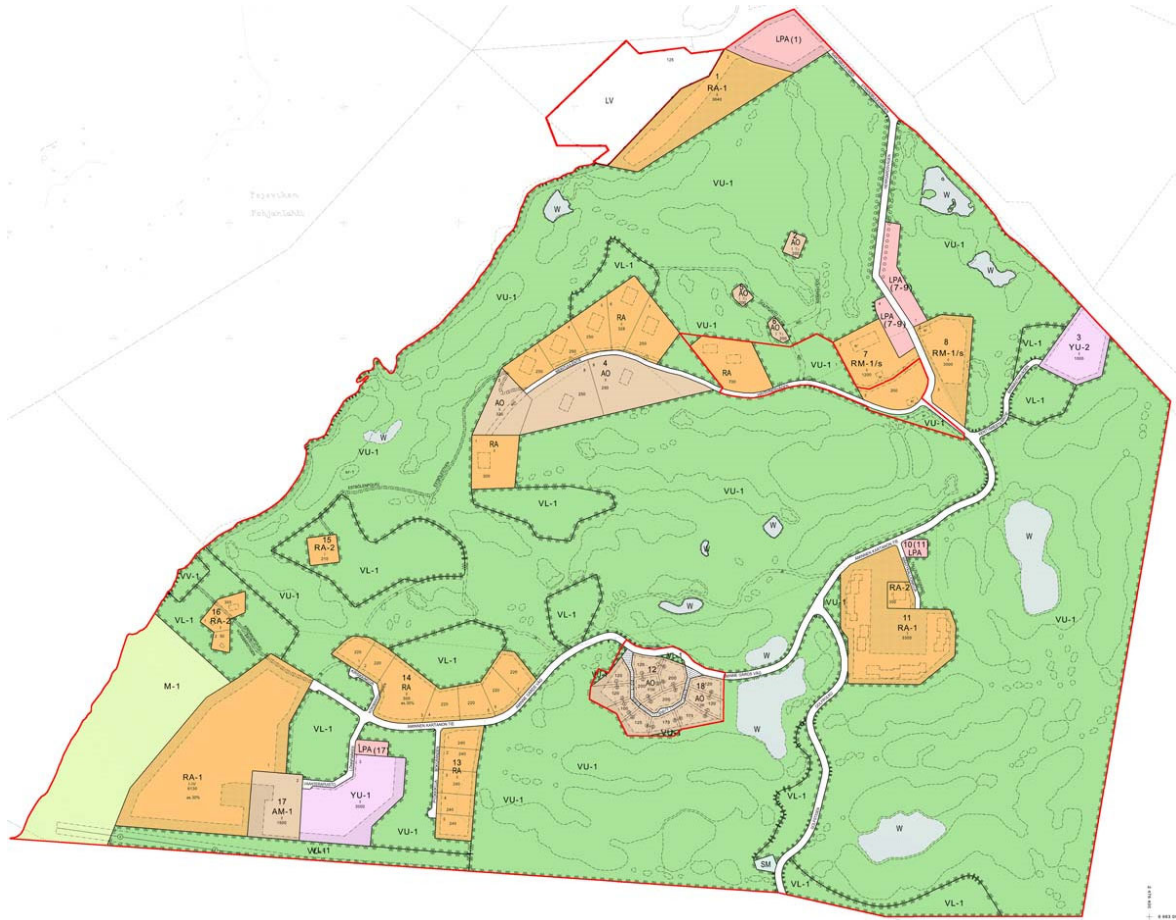
**Asemakaava**

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa ja rakennuskaava:

- Asemakaava nro 345-100, lainvoimainen 28.05.2009
- Asemakaava nro 344-100, lainvoimainen 5.12.2004 sekä
- Rakennuskaava nro 335-100, lainvoimainen 29.01.1993

Asemakaavoissa golfkentät suojavyöhykkeineen on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi ja metsäsaarekkeet virkistysalueiksi (VU-1 ja VL-1). Vapaa-ajan asuntojen alueet on merkitty loma-asuntojen korttelialueiksi ja erillispientaloalueiksi. Lisäksi alueen lounaisosassa on loma-asuntojen korttelialueita (RA ja RA-1), joiden osalta on erillisin kaavamerkinnoin 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. Rakentamattomien tonttien osalta rakentamiskelpoisuudet on arvioitava uudelleen.



Kuva 30. Ote alueen ajantasa-asekaavasta.



**Rakennusjärjestys**

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

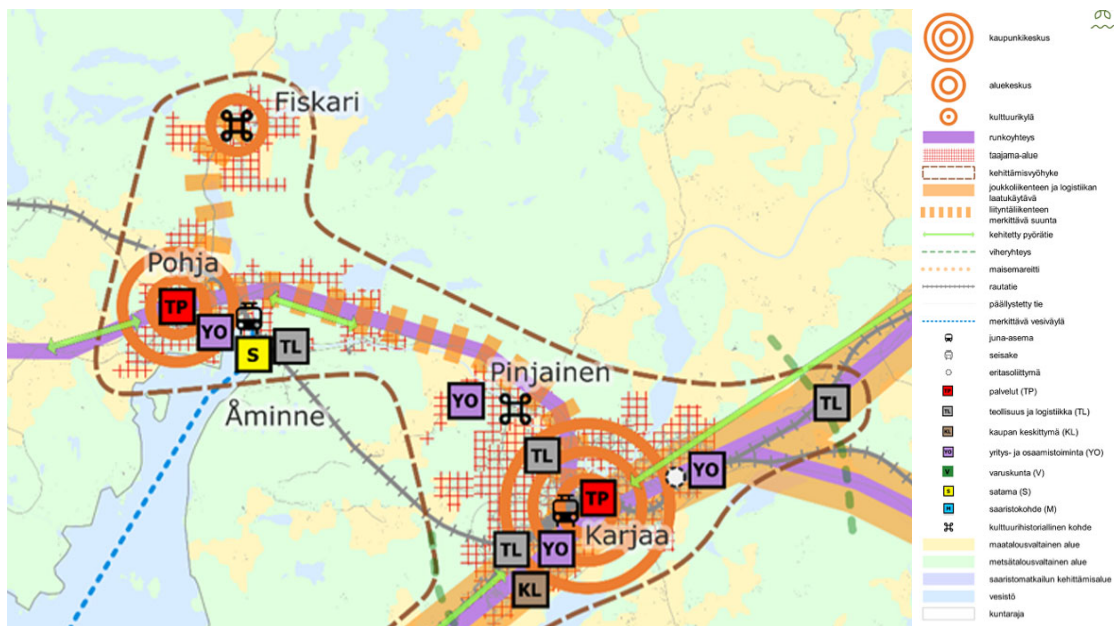
Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu kesällä 2024. Rakennusjärjestys uudistetaan 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain vaatimusten mukaiseksi. Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan muun muassa seuraavia seikkoja: rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko, suunnittelutarvealueet, rakentamisen lupamuodot ja lupakynnys, hulevesien käsittely kiinteistöillä sekä pohjavesialueiden huomioiminen rakentamisessa. Tavoitteena on uudistetun rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja voimaantulo kesällä 2025.

**Rakennuskielto**

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

**Maankäytön kehityskuvan – Raasepori 2050**

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



Kuva 31. Ote Maankäytön kehityskuva – Raasepori 2050 karttaesityksestä (hyv. 26.2.2024).

Kehityskuvassa Nordcenterin asemakaava-alue Äminnessä sisältyy ydinalueiltaan maankäytön kehittämisvyöhykkeeseen, joka käsittää Tenholan, Tammisaaren, Karjaan, Pohjan ja Fiskarsin välisen alueen. Kehittämisvyöhykkeellä vahvistetaan nykyisiä keskustoja monipuolisen asumisen ja kattavien palvelujen alueina. Asumisen sijoittelussa huomioidaan tärkeiden lähipalvelujen, kuten alakoulujen saavutettavuus sekä alueiden sisäisten viheralueiden laatu ja riittävyys alueiden ominaispiirteisiin perustuen. Maaseutumaisten alueiden maankäyttöä ohjataan pääasiallisesti olemassa olevan infrastruktuurin piiriin.



Vaikka taajamien kehittäminen on keskiössä, antaa elävä maaseutu hyvät mahdollisuudet ympärivuotiselle asumiselle. Kehityskuvassa Äminne gårdin asemakaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu satama (S), teollisuutta ja logistiikkaa (TL), rautatieasema sekä yritys- ja osaamistoimintaa (YO). Pohjan kirkonkylä on merkitty kehitettäväksi aluekeskuksena palveluineen (TP).

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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

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

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi **30.10.2024 § xx.**

Asemakaavan muutos Äminne gård on kuulutettu vireille **xx.xx.20xx.**

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

**Seudulliset viranomaiset**

- Uudenmaan 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-Äminnefors Tiekunta
- Pohjan kirkonkylän kyläyhdistys ry

**4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

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

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

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

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Yleisötilaisuudesta tiedotetaan kaavaluonnoksen kuulutuksen

yhteydessä ja tilaisuudesta tiedotetaan tiedossa olevia osallisia. Hankkeen aikana järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

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

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti \_\_. - \_\_.20\_\_.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 19.9.2023 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. Äminnen kartanon maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, muinaisjäännökset, pysyvän asumisen määrän perustelu suhteessa yleiskaavaan ja Pohjanpitäjänlahden Natura-status. Lisäksi Väyläviraston kanssa järjestettiin erillinen työneuvottelu 23.11.2023. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

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

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

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet







Kuva 32. Liikenteen ja jalankulun tavoiteverkko.

## **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

### **Maakuntakaava**

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

### **Yleiskaava**

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

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

### **Asemakaava**

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

## **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**



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

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

Alueen rakentaminen ei heikennä merialueen suojeluarvoa (Natura 2000 -alue). Vesialueelle ei ole osoitettu rakentamista, rantavesissä ei tehdä suurempia ruoppauksia, rantoja ei pengerrerä eikä paaluteta, rakentamista ei ole osoitettu arvokkaimmille rantajaksoille eikä lähivesien vedenlaatu heikkene rakentamisesta syntyvien jäte tai hulevesien takia. (Råbacka luontoselvitys 2011)

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

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



Alueelta oli tiedossa kaksi mahdollista muinaismuistokohdetta, joita ovat keskiajalle periytyvän historiallisen ajan kyläpaikka Esböle (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000021824) ja historiallisen ajan torpanpaikka Äminne torppa (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000048513). Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa (Maanala Oy 2024) tarkastettiin nämä vanhojen karttojen perusteella paikannetut historiallisen ajan asuinpaikat maastossa. Äminnen torpanpaikkaa ehdotettiin suojeltavaksi kiinteänä muinaisjäännöksenä. Estbölen keskiaikaisella kyläpaikalla itäisen osan säilyneisyyden selvittäminen vaatisi tarkempia, mielellään koneavusteisia koekaivauksia. Kyläpaikan läntinen osuus sijoittuu golfväylän alle.

### **Osallisten tavoitteet**

Asemakaavan käynnistämissopimukseen (2020) on kirjattu alueen maanomistajien tavoitteiksi:

- Kaavan ajanmukaistaminen siten, että se vastaa alueen nykyistä maankäyttöä.
- Suunnittelualueella olevan rakennusoikeuden osoittaminen siten, että maisemalliset arvot ja kokonaisuuden toiminnallisuus ja taloudellinen toteutettavuus tulevat paremmin huomioiduksi.
- Kaavoitusprosessin läpivienti siten, että mahdollistetaan lopullisen kaavan toteutuminen ja kaavan toteuttaminen vaiheittain
- Lisärakennusoikeuden sijoittaminen alueelle ottaen huomioon alueen maisemalliset, kulttuuriset ja luontoarvot, nykyinen asutus, palvelut ja toiminnot, kuten golfkentät.
- Mahdollistetaan uutta vapaa-ajan rakentamista, omakotirakentamista, majoitustila- ja hotellirakentamista, hoivapalvelurakentamista, virkistysalueita (mm. uimapaikkoja), luonto- ja kuntopolkuverkostoja, ikäihmisten asumispalvelurakentamista sekä liikunta- ja urheilutiloja. Rakentamisen osalta tutkitaan, miltä osin se voisi olla 2-5-kerroksista.
- Niiden velvoitteiden selvittäminen, jotka aiheutuvat lisärakennusoikeuden liittämisestä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan
- Äminnen kartanorakennusta ympäröivän ydinalueen kehittäminen koko alueen palvelukeskukseksi.
- Kartanon ympäristön arvokkaan miljöönsäilyttäminen ja alueen kehittäminen Nordcenterin alueen keskuskeskeiseksi palveluineen, huomioiden taloudellisesti kestävä liiketoiminnan edellytykset.
- Alueen sisäisen liikenteen kokonaisuuden ratkaiseminen ja pysäköintitarpeiden huomioiminen

Golfyhdytön osakkailla tavoitteina on ollut muun muassa kehittää aluetta golfiin ehdoilla taloudellisesti kestävästi sekä turvata ja tarpeen mukaan parantaa kenttien peliolosuhteita. Kenttien ominaispiirteet, ainutlaatuinen henki, upeat merimaisemat ja sijainti arvokkaassa kulttuuriympäristössä halutaan säilyttää. Pitkät näkymät, monipuolinen maasto, luonnonläheisyys ja merellisyys nähtiin vuorovaikutustilaisuudessa 24.10.2023 Nordgolfin alueen olennaisina ja vaalittavina piirteitä. Tavoitteena on saada alueelle monipuolisempia palveluita, erityisesti urheiluun ja liikuntaan sekä ravintola- majoitustoimintaan liittyen. Lisäksi esimerkiksi juhla- ja kokoustilojen tarve sekä tavoite ympärivuotisuuteen on tunnustettu. Kehittämisen toivotaan kuitenkin tapahtuvan golfiin ehdoilla, uusien toimintojenkin toivotaan palvelevan erityisesti golfia. Osakkaiden tavoitteena on myös asuntojen ja asukkaiden, erityisesti ympärivuotisten, lisääminen alueelle. Uutta rakentamista ei toivottu golfväylien

välittömään läheisyyteen. Fream-kentän muutokset golfyhtiön maanomistuksen lounaisosassa ja Estbölen alueen rakentuminen tälle alueelle jakoivat eniten osakkaiden mielipiteitä. Osa osakkaista näki, että kenttä pitäisi säilyttää ennallaan ja alue rakentamattomana. Osa osakkaista piti hyvänä ratkaisua, jossa Fream-kentän pelattavuus paranisi ja Nordgolfin kentät kehittyisivät palvelemaan entistä laajempaa pelaajajoukkoa ja samalla mahdollistettaisiin houkuttelevien asuintonttien toteutus Estbölen alueelle.

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

- Äminnen kartanon tien kehittäminen, siten että se palvelee- ja kokoaa koko kaava-alueen liikenteen – tavoitteena muodostaa kokoojakatulenkki alueelle.
- Alueen saavutettavuus liikenteellisesti kahdesta suunnasta, Valssaamontien ja eteläisen Sjöängintien 11069 kautta. Tämä mahdollistaa uuden maankäytön tuottaman liikenteen tasaisen jakautumisen katuverkolla.
- Edellä mainituilla keinoilla voidaan mahdollistaa tavoitetila, että alueen liikennemäärät eivät kohdistu ainoastaan kokoojakadun pohjoiselle osuudelle.

### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Tavoitteena on kehittää Nordcenterin aluetta golfkeskuksen tarpeet lähtökohtana, peliolosuhteet ja golfkentän nykyiset ominaispiirteet turvaten ja niitä kehittäen. Asemakaavamuutoksella halutaan varmistaa, että kaikki toimenpiteet alueella suunnitellaan ja toteutetaan huolella alueen kulttuuriympäristön, luonnon ja maiseman arvot huomioiden ja siten myös alueen olemassa olevia vetovoimatekijöitä korostaen.

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

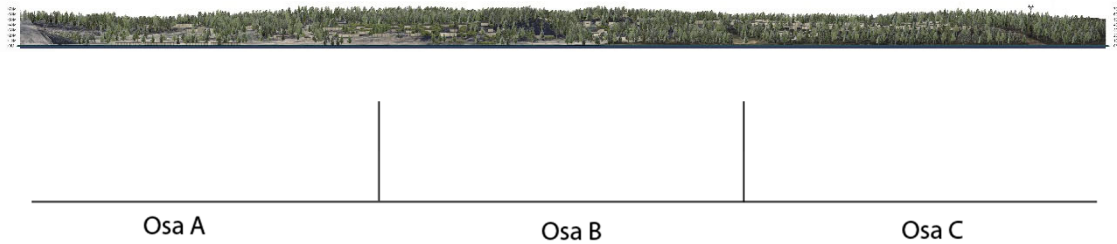
Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella olevan rakennusoikeuden uudelleen sijoittaminen siten, että alueen maasto, vetovoimatekijät sekä maisemalliset ja liikenteelliset lähtökohdat tulevat paremmin huomioiduksi. Alueelle on tavoitteena osoittaa uutta vakituista sekä loma-asumista sekä muuntaa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

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

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

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

Alueen uusi katuverkko on pyritty linjaamaan siten, että huomioidaan olemassa olevat maastonmuodot ja pyritään liittymään nykyisiin korkoihin tai minimoidaan tulevat täytöt/leikkaukset. Katuverkon mitoitus ja poikkileikkaus on määritetty alueen liikennemäärien mukaan.



Kuva 33. Aluejulkisivu merelle päin. Alueelle osoitettu uusi rakentaminen on enintään kaksikerroksista ja maastoon sovitettua.



Kuva 34. Aluejulkisivu osa A.





*Kuva 35. Aluejulkisivu osa B.*



*Kuva 36. Aluejulkisivu osa C.*



*Kuva 37. Viistoilmakuva kohti kaakkoa.*





Kuva 38. Viistoilmakuva kohti itää.



Kuva 39. Väylien väliset metsäalueet ovat hoidettuja ja helppokulkuisia, avautuvat maisemat ovat kentälle ja merenlahdelle ovat vaikuttavia. Kulun osoittaminen ohjatuille poluille säästää metsänpohjaa kulumiselta.

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

### **Muut tavoitteet**

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

Alue tulee suunnitella siten, että se on vaiheittain toteutettavissa.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Asemakaavamuutoshakemukseen vuonna 2020 kirjattuja tavoitteita on tarkennettu suunnittelun edetessä huomioiden Raaseporin kaupungin kanssa käydyt neuvottelut, vuorovaikutustilaisuudet, kaupalliset lähtökohdat, maastokäyntien havainnot sekä laadittujen selvitysten tulokset.

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

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

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

### **Osallisten tavoitteet**

Osallisia kuullaan kaavan valmisteluvaiheessa. Osallistumis- ja arviointiluonnoksesta sekä kaavaluonnosaineistosta saadut mielipiteet otetaan huomioon ja niihin kirjataan vastineet. Tavoitteita tarkennetaan saadun palautteen perusteella kaavaehdotusvaiheessa.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot**

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

Asemakaavan viitesuunnitelman laatiminen käynnistyi vuonna 2021. Kartanon ympäristöön laadittiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaluonnosta ja näiden vaihtoehtovertau (1.2.2022).





Vaihtoehdossa tutkittiin erilaisia ratkaisuja mm. nykyisin huollolle varatun kukkulan sekä Råbackan alueen maankäytölle ja liikenneverkolle.



Kuva 40 ja Kuva 41. Suunnitelmavaihtoehdot 1.2.2022, yllä VE 1, alla VE 2.

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



Kuva 42. Nordgolf Oy:n omistamia alueita koskeva viitesuunnitelma 28.5.2024.

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





Kuva 43. Asemakaavamuutoksen pohjaksi laadittu viitesuunnitelma 30.9.2024 (liite 4).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa palveluiden kehittämisen sekä täydennysrakentamisen ja väestöpohjan kasvattamisen Nordcenterin golfkenttäalueen ympäristössä luonnon ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Kaavan tarkoitus on myös saattaa alueen asemakaava ajantasaiseksi jo tapahtuneen rakentamisen osalta. Kaavan mahdollistama rakentaminen koostuu palvelurakentamisesta sekä pysyvän ja loma-asumisen rakentamisesta erillispientaloina, yhtiömuotoisina pientalokokonaisuuksina ja mahdollisina pienkerrostaloina. Asemakaavalla osoitetaan Nordcenterin alueelle rakennuspaikkoja vakituiselle ja loma-asumiselle yhteensä noin 38 180 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa noin 820 asukkaan tai loma-asukkaan asumisen alueella (keskimääräinen asumisväljyys Raaseporissa vuonna 2023 1 asukas / 46,5 k-m<sup>2</sup>, lähde Tilastokeskus).

Voimassa olevissa kaavoissa alueella on osoitettu 18 783 k-m<sup>2</sup> pysyvää ja loma-asumista. Asemakaavan muutoksen myötä uutta pysyvää ja loma-asumista alueelle osoitetaan 19 397 k-m<sup>2</sup>, jolloin pysyvän asumisen ja loma-asumisen rakennusoikeutta alueelle esitetään yhteensä 38 180 k-m<sup>2</sup>.

Muita toimintoja alueelle osoitetaan 6 440 k-m<sup>2</sup>.



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

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus alueella kasvaa. Yhteensä asemakaavassa esitetään 47 060 k-m<sup>2</sup> rakentamista. Voimassa olevat asemakaavat osoittavat alueelle 28 683 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle muodostuu siis noin 18 377 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta. Asemakaavassa esitetty rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti:

Kaavamerkintä	Käyttötarkoitus	Alueen pinta-ala	Rakennusoikeus
AO, AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AO-5, AO-6	Erillispientalojen korttelialue	265 543 m <sup>2</sup>	28 387 k-m <sup>2</sup>
AO/VU-1	Erillispientalojen korttelialue, muuttuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi	1 200 m <sup>2</sup>	200 k-m <sup>2</sup>
AP, AP-1	Asuinpientalojen korttelialue	26 553 m <sup>2</sup>	4 080 k-m <sup>2</sup>
RA, RA-1	Loma-asuntojen korttelialue	31 087 m <sup>2</sup>	5 743 k-m <sup>2</sup>
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue	3 971 m <sup>2</sup>	1 800 k-m <sup>2</sup>
K, K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	30 725 m <sup>2</sup>	5 000 k-m <sup>2</sup>
VL, VL-1, VL-2, VL-3	Lähivirkistysalue	179 501 m <sup>2</sup>	-
VU-1	Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue	1 102 735 m <sup>2</sup>	1 440 k-m <sup>2</sup> + vuokratontti 210 k-m <sup>2</sup>
VV-1, VV-2	Uimaranta-alue	6 582 m <sup>2</sup>	200 k-m <sup>2</sup>
LPA, LPA-1	Autopaikkojen korttelialue	9 473 m <sup>2</sup>	-
Aukiot		1 485 m <sup>2</sup>	
Katualueet		157 148 m <sup>2</sup>	
Yhteensä:		1 891 631 m <sup>2</sup>	47 060 k-m <sup>2</sup>

### 5.1.2 Palvelut

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

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

Asemakaavalla on haluttu mahdollistaa monentyyppiset golfiin, matkailuun, liikuntaan ja tapahtumiin liittyvät kaupalliset palvelut kartanon ympärille muodostuvassa palvelukeskityksessä. Kartanon talousrakennuksiin kuuluneen Tallipihan alue on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueelle voisi sijoittua esimerkiksi golfin, matkailun ja liikunnan palveluja, kuten nykyisin alueella toimiva caddiemaster, golfyhtiön toimistotilat ja kuntosali. Lisäksi Tallipihalle voisi sijoittua mm. pieniä myymälätiloja. Tallipihan taakse nykyisen suulirakennuksen tilalle on esitetty liikunta-/monitoimihallia, joka mahdollistaisi ympärivuotiset liikuntapalvelut (mitoitettu mm. kahta padel-kenttää varten) ja tapahtumien (mm. konsertit ja seminaarit) järjestämisen alueella. Korttelialueen eteläosiin on sijoitettu myös mahdollisia huollon rakennuksia sekä tapahtumapysäköinnin aluetta. Golfin liittyviä kaupallisia toimintoja mahdollistetaan myös kartanon eteläpuolella nykyisin majoituskäytössä olevan ns. maitotalon luona. Maitotalon ympärille, Äminnen kartanon tien itäpuolelle on muodostettu erillinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

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

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

Kartanon läheisyyteen ns. Mäntymäelle on viitesuunnitelmassa esitetty pelikenttiä tennistä ja padelia varten. Kentät korvaavat nykyiset, laajenevan pysäköintialueen tieltä poistuvat tennis- ja padelkentät Tallipihan pohjoispuolella. Kukkulan alueelle on mahdollista muodostaa tenniskeskus, johon sisältyy kahden tavallisen ulkotenniskentän lisäksi ruohokenttä rinteeseen sijoittuvine nurmikatsomoineen sekä pieni rakennus, johon on

mahdollista sijoittaa myös kukkulan loma-asuntojen yhteistiloja. Kaava mahdollistaa myös neljännen tenniskentän toteuttamisen golfkentän huoltohallin katolle.

Matkailua palvelevaa majoitustoimintaa on mahdollista toteuttaa pienimuotoisesti myös Studiomäelle. RA-1-varauksen alueelle on tutkittu yhtenä vaihtoehtona minitaloja majoituskäyttöön.

Asemakaava-alueen rannat ovat pääosin varattuina golfin käyttöön. Alueen lounaisimpaan kulmaan on osoitettu uimaranta-alue (VV-2), jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

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

### 5.1.3 Liikenne ja pysäköinti

Alueen katuyhteydet on merkitty katualueina asemakaavaan. Asemakaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta on maanomistajalla tai -haltijalla, alueelle ei sijoitu Raaseporin kaupungin katuja.

Alueelle osoitettu uusi maankäyttö ja palveluiden kehittyminen edellyttää uusien teiden rakentamista alueelle ja sekä ympäröivän katuverkon kehitystä. Valssaamotie ja eteläinen katuyhteys (11069) ovat kaava-alueelle johtavat kokoojakadut ja kaava-alueen sisäinen kokoojakatu on Äminnen kartanon tie, joka muodostaa kiertävän lenkin alueella. Kokoojakadun lisäksi alueelle muodostuu tonttikatuja uuden maankäytön lomaan. Kiertävä kokoojakatuyhteys ja eteläinen voimalinjan alapuolella kulkeva uusi katuyhteys mahdollistavat liikenteen tasaisen jakautumisen katuverkolla. Katuyhteydet on esitetty kuvassa 41.

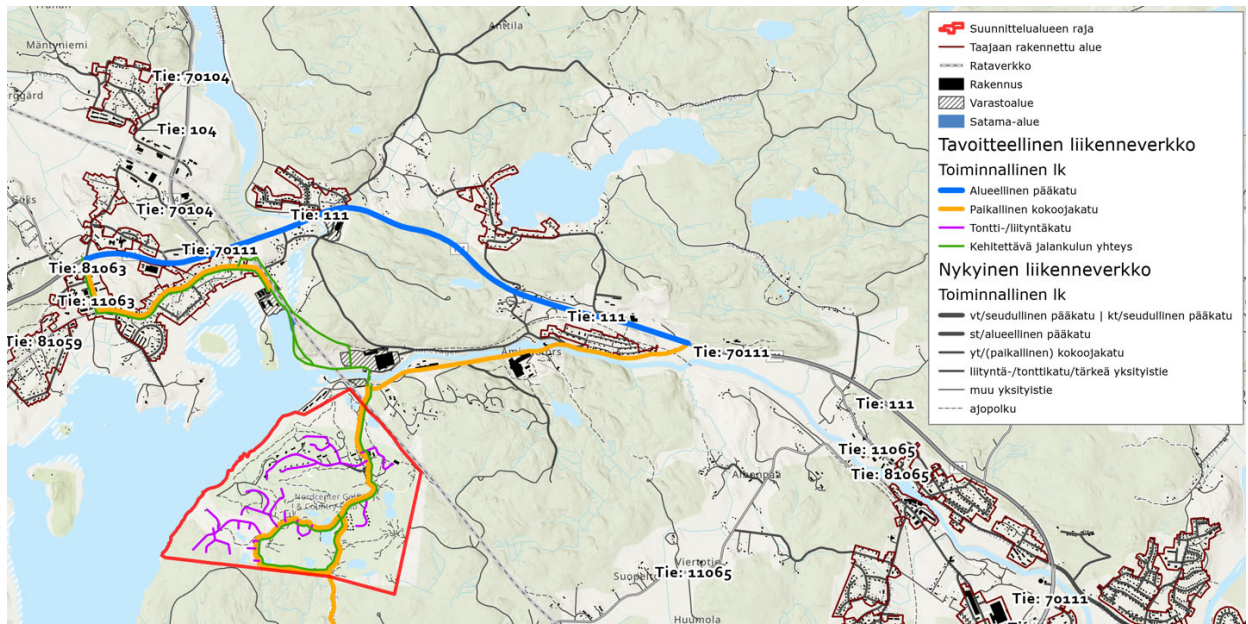
Kokoojakadun katualueen leveys kokonaisuutena 10 m, joka sisältää ajoradan 6,5 m, jalkakäytävän 2,5 m sekä 1 m lumitilan kadun reunassa. Pyöräily on osoitettu ajoradalle. Tonttikadun katualueenleveys on kokonaisuutena 7,5 m, joka sisältää ajoradan 5,5 m ja 1 m lumitilat kadun reunassa. Tonttikaduilla jalankulku ja pyöräily on osoitettu ajoradalle. Katuverkon mitoituksessa on käytetty pelastuslaitoksen sammutuskalustoa. Golfautoille on varattu kaava-alueella omat reitit, jotka eivät sijoitu katualueelle.

Kaava-alueen olemassa olevaa katuverkkoa ja sen pohjaa hyödynnetään mahdollisimman paljon. Alueen kaikkia olemassa olevia katuja kunnostetaan ja levennetään, sekä rakennetaan kokonaan uusia katuja, jotta taataan toimiva ja turvallinen liikenteenkatuverkko.

Kaava-alueelta Pohjan taajamaan on esitetty sujuvampaa ja suoraviivaisempaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Linjausvaihtoehdot on esitetty kuvassa 41. Kehityskuvassa voisi olla mukana myös mahdollinen joukkoliikenteenyhteys Pohjan taajaman ja Nordcenterin välillä.







Kuva 44. Liikenneverkko ja jalankulunyhteydet pohjan taajamaan.

Golfkenttää, klubitoimintaa, ravintolaa sekä alueen muita palveluita palveleva pysäköinti on osoitettu LPA-1-alueelle. Alueella on noin 200 autopaikkaa sekä alueen läheisyydessä noin 40 golfauton pysäköintipaikkaa. Mäntymäen, ravintola- ja saunamaailman sekä huoneistohotellin yhteyteen on osoitettu pysäköintiä. Mäntymäelle kaavan pysäköintinormin mukainen paikkamäärä 43 sekä huoneistohotellin ja ravintola/saunamaailman yhteyteen yhteensä 42 autopaikkaa sekä erilliset golfautojen pysäköintialueet. Asumisen pysäköinnit sijoittuvat kiinteistöjen yhteyteen tontille. Studiomaellä oleva LPA-alue palvelee Mäntykallionkujan varrella olevia kiinteistöjä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava perustuu viitesuunnitelmaan, jossa rakentamista on sijoitettu maastollisesti ja maisemallisesti siihen soveltuviin kohtiin. Kallioinen ja maastonmuodoiltaan vaihteleva ympäristö ja arvokkaat maisema-alueet sekä kulttuuriympäristö ja pienipiirteinen luonnonympäristö on huomioitu suunnittelussa sekä asemakaavamääräyksin. Rakennetun ja rakentamattoman ympäristön välille on pyritty muodostamaan selkeä raja, jolloin alueella on säilytettävissä ympäristön arvokkaat piirteet kuten avokallioita, kosteikkoja ja metsäalueita sekä luontoarvoiltaan arvokkaat alueet ja muinaismuistot.

Kaavassa ympäristön laatuun ja maisemakuvaan liittyviä asioita ohjataan kaavamääräyksin ja merkinnöin sekä kaavaehdotusvaiheessa laadittavilla rakentamistapaohjeilla.

Alueen rakentaminen sijoittuu kalliorinteille ja golfväylien tuntumaan Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen läheisyyteen. Alueen toteuttaminen edellyttää tarkempaa katujen sekä johto- ja kaapeliverkoston suunnittelua. Kaavaluonnosvaiheessa on laadittu vedenjakelun- ja

viemäriverkon suunnitelma (AFRY Oy 2024) sekä hulevesiselvitys (Sitowise Oy 2024) vesiin kohdistuvien haitallisten vaikutusten vähentämiseksi.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **Asumisen ja loma-asumisen korttelialueet (AO, AO-1-AO-6, AO/VU-1, AP, AP-1, RA, RA-1)**

Uusi rakentaminen painottuu alueen lounaisosaan sekä Merituulentien ympäristöön. Alueen nykyisestä väestömäärästä ei ole tarkkaa tietoa. Laskennallisen asumisväljyyden (Tilastokeskus, Raaseporissa v. 2023) 1 henkilö / 46 m<sup>2</sup> mukaan laskettuna alueelle sijoittuu nykyisin noin 150 asukasta tai loma-asukasta. Mikäli asemakaavassa esitetty rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on laskennallinen asukkaiden tai loma-asukkaiden määrä noin 824 asukasta.

Asumisen ja loma-asumisen kortteleille esitetään 38 330 k-m<sup>2</sup> rakentamista, josta loma-asumista on 9 312 k-m<sup>2</sup>, eli noin 24,2 %. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden uutta rakennusoikeutta asumiselle ja loma-asumiselle on 19 547 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkortteleiden ja loma-asunnoille varattujen kortteleiden pysäköinti järjestetään rakennuspaikoilla.

Estbölen alueelle nykyisten Fream-kentän golfväylien kohdalle on mahdollistettu noin 53 uuden asunnon pientaloalue (noin 8 450 k-m<sup>2</sup>). Rakennusten sijoittelussa on huomioitu erityisesti alueen vaihteleva ja monipuolinen maasto sekä rakennuspaikoilta avautuvat pitkät näkymät merelle länteen. Rakennuspaikat on myös sovitettu huolellisesti alueen maisemakuvaan.

Råbackan alueelle ei ole suunniteltu lisää rakennusoikeutta, vaan voimassa olevan asemakaavan käyttämätön rakennusoikeus on jäsenelty tarkoituksenmukaisemmalla tavalla ja osoitettu pientalorakentamista 96 uudelle asunnolle (14 150 k-m<sup>2</sup>). Råbackan alueesta muodostuu houkutteleva asuinpaikka vehreiden lampien ympärille. Osasta rakennuksia aukeaa laajat merinäköalat ja asuinkortteleita ympäröivät golfkenttien alueet sekä lähivirkistysalueet, joille voidaan toteuttaa virkistysreittejä. Råbackan alueen lounaispuolelle rantaan osoitetaan myös uimaranta-alue, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen, mikä on asukkaiden kannalta vetovoimatekijä.

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

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

Merituulentien länsipään ympäristön kiinteistöjen kaavassa osoitettua käyttötarkoitusta muutetaan ja tarkennetaan. Alueelle osoitetaan erillispientalojen (AO, AO-5, AO-6) korttelialueita, joille osoitetaan kaavassa myös uutta rakentamista yhteensä noin 1 550 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on sovitettu olemassa oleviin rakennuksiin ja maastonmuotoihin siten, että esimerkiksi merelle avautuvat näkymät ovat edelleen mahdollisia sekä olemassa olevista että uusista rakennuksista. Alueelle osoitettu rakentaminen on korkeintaan 1,5–2-kerroksista.

Mäntymäelle, kartanon ympäristön itäpuolelle pienen kukkulan laelle osoitetaan kaavassa noin 3 020 k-m<sup>2</sup> loma-asumista. Loma-asunnot rakennetaan kaksikerroksisina massoina, joko luhtikäytävällisinä pienkerrostaloina tai rivitaloina. Lisäksi alueelle sijoitetaan erillinen rakennus, johon voidaan sijoittaa joko loma-asuntojen yhteistiloja tai alueen tenniskenttiin liittyviä toimintoja.

Mäntymäki on luonteva sijainti loma-asunnoille, sen sijaitessa Kartanon ja sen ympäristöön esitettävien uusien toimintojen läheisyydessä. Korkeammalta sijainnilta avautuvat myös laajat näkymät golfkentän yli meren suuntaan. Mäntymäelle on myös mahdollista rakentaa tennistoimintojen keskittymä, ja aluevaraus mahdollistaa alueelle neljän pelikentän rakentamisen.

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

Kaava-alueen kaakkoisosan ns. Studiomäellä on voimassa rakennuskaava vuodelta 1993, jossa koko alue oli osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi RA-1 kytkettyjä loma-asuntoja varten. Alueen toteutuneet osat osoitetaan asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueiksi (RA). Näillä yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 771 k-m<sup>2</sup>. Itäisemmän RA-alueen läpi kulkee maanalaisen johdon varaus. Rakennuskaavassa osoitettua Mäntykallionkujaa on jatkettu lounaaseen. Studiomäen rakentamattomat sisäosat on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO-3 ja AO-4).

Studiomäen pohjoisosaan Äminnen kartanon tien varteen on osoitettu loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia, esimerkiksi majoituspalveluita, RA-1:

*Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä loma-asuntoja. Alueelle saa rakentaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia sekä alueen käytön kannalta tarpeellisia talousrakennuksia.*

Yhteensä Studiomäen alueelle osoitetaan voimassa olevan kaavan mukainen määrä rakentamista, 3 650 k-m<sup>2</sup>.



Kaava-alueen asumisen kortteleista 54 on erillispientalojen (AO) ja 7 asuinpientalojen (AP) korttelialueita. Asuinrakentamisen kerroskorkeus vaihtelee I ja II välillä. Lisäksi alueella on neljä loma-asuntojen (RA) korttelialuetta.

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

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K, K-1/s)**

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

*Alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön, siten että se yhdessä alueen historiallisten kerrostumien kanssa muodostaa sopusointuisen kokonaisuuden. Puistoalueella tulee välttää muutoksia huomioiden alueella esiintyvät lepakot.*

Kartano sekä sen edustalla oleva pienempi rakennus on merkitty suojeltaviksi (sr). Korttelialueelle ei ole osoitettu uutta rakennusoikeutta olevan 830 k-m<sup>2</sup> lisäksi.

Kartanon talousrakennuksiin kuulunut Tallipihan alue sekä sen eteläpuolinen Äminnen kartanon tien varsi on varattu kaupallisille palveluille (K). Asemakaavamerkinnällä on haluttu mahdollistaa monentyyppiset golfiin, matkailuun, liikuntaan ja tapahtumiin liittyvät kaupalliset palvelut kartanon ympärille muodostuvassa palvelukeskityksessä. 1700-luvun tallirakennus on esitetty suojeltavaksi (sr). Viitesuunnitelmassa suojeltu rakennus ja sen viereinen 1990-luvulta peräisin oleva rakennus muodostavat edelleen parin, jonka väliin jää sisäpiha. Pihan perällä ja itäpuolella olevat rakennukset on esitetty korvattaviksi paikalle rakennettavalla vastaavan korkuisilla uusilla palvelurakennuksilla. Tallipihan rakennuksiin voisivat sijoittua nykyiseen tapaan caddiemasterin tilat, golfkentät toimistotilat ja kuntosali sekä pieniä myymälätiloja. Isokokoisien suulirakennuksen tilalle on esitetty liikunta-/monitoimihallia, joka mahdollistaisi ympärivuotiset liikuntapalvelut ja tapahtumien järjestämisen alueella. Liikuntahalli toteutettaisiin 1–2-kerroksisena ns. Tallipihan itäpuolelle laskevaan rinteeseen, jolloin rakennusmassa ei näy länsipuolisen kartanon suuntaan. Tallipihan eteläpuolelle K-varauksen alueelle on osoitettu kaksi pienempää rakennusala, joille on mahdollista toteuttaa esimerkiksi golfkentän tarvitsemia apurakennuksia ja varastotiloja. Näiden väliin on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p-2), joka on varattu tapahtuma-aikaista pysäköintiä varten. Alue voidaan toteuttaa esimerkiksi vahvistettuna nurmialueena. Tallipihan kokonaisuuteen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 880 k-m<sup>2</sup>, ja rakennusten kerrosluku on enintään kaksi.



Kuva 45. Kuvankäsittelyllä muokattu näkymäkuva rautatien suunnasta alueelle. Äminnen kartano kuvan keskellä säilyy alueen maamerkinä. Vasemmalla Mäntymäelle esitettyä loma-asuntorakentamista ja Tallipihan kokonaisuus. Kartanon päärakennuksen oikealla puolella erottuu viitesuunnitelmassa esitetty uusi ravintola/klubitalo. (30.5.2024 Sitowise Oy)

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

Kartanoalueen länsipuolelle Golfpuisto-nimisen tien varteen on osoitettu varaus kaupallisille palveluille (K), mikä mahdollistaa esimerkiksi viitesuunnitelmassa esitetyn uuden ravintolan / klubitalon sekä saunamaailman toteuttamisen (1800 k-m<sup>2</sup>). Rakentaminen sijoittuu kartanon piha-alueen ulkopuolelle rinteeseen alaosaan. Enintään kaksikerroksinen rakentaminen ei kilpaile siten maisemassa arvokkaan kartanorakennuksen kanssa, eikä näy häiritsevästi kartanon piha-alueelle. Ravintola-/klubirakennuksen yhteyteen on mahdollista toteuttaa merenpuoleinen terassialue ja siihen liittyvä tapahtuma-alue sekä rakennuksen toiseen kerrokseen laaja parveke merinäköymien suuntaan. Rakennus voi myös avautua toiselta puoleltaan lounaaseen kohti golfkenttää ja muodostaa esimerkiksi lounasaikaan palvelevan, pienilmastoltaan edullisen terassialueen. Saunamaailma on toteutettavissa korttelialueen eteläosaan rinteeseen alareunalle siten, että siihen liittyvistä ulkotiloista on muodostettavissa aurinkoisia, mutta suojattuja. Korttelialueen on lisäksi osoitettu varaus terassi- ja tapahtuma- aluetta palvelevalle (paviljonki-)rakennukselle (80 k-m<sup>2</sup>). Ravintolaa ja saunamaailmaa palveleva pysäköinti on osoitettu korttelialueelle Golfpuiston varteen ja esitetty rajattavaksi tapahtuma- aluetta palvelevalla paviljonkirakennuksella sekä puurivillä. Korttelialueen eteläosaan on osoitettu ohjeellinen varaus hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten.

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

### **Autopaikkojen korttelialueet (LPA, LPA-1)**

Golfkenttää sekä kartanon, Tallipihan ja maitotalon korttelialueita palveleva pysäköinti on keskitetty laajalle alueelle kartanon läheisyyteen osin nykyisen pysäköintialueen paikalle (LPA-1).

*Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alue tulee toteuttaa porrastetusti nykyistä maanpintaa mukaillen. Autopaikkojen ympärille tulee sijoittaa istutettavaa aluetta.*

Pysäköinti sijoittuu osin nykyiselle paikalleen Äminnen kartanon tien varteen. Nykyisin molemmin puolin tietä sijoittuvat pysäköintialueet on päädytty yhdistämään, jotta pysäköinti on liikenteellisesti toimivampi ja maisemassa hallitumpi kokonaisuus. Pysäköintialueelle on ajo Äminnen kartanon tieltä alueen sisääntulon yhteydessä, jolloin sen saavutettavuus on hyvä ja suurin osa alueen ajoneuvoliikenteestä poistuu katuverkolta mahdollisimman pian ja rauhoittaa kartanon ja Tallipihan kokonaisuuden kävelijöille. Kaavamääräys edellyttää toteuttamaan pysäköintialueen porrastetusti nykyistä maanpintaa mukaillen ja sijoittamaan istutettavaa aluetta autopaikkojen ympärille. Tällöin laaja pysäköintialue on mahdollista sovittaa maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta herkälle paikalle kartanosta poispäin laskevaan rinteeseen.

LPA-1-alueelle on mahdollista sijoittaa noin 200 autopaikkaa. LPA-1-alueen yhteydessä on noin 40 golfautoille varattua paikkaa. Mäntykallionkujan alkupään nykyinen pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintialue, jossa on noin 30 autopaikkaa, palvelee Mäntykallionkujan varrella olevia kiinteistöjä.

### **5.3.2 Muut alueet**

#### **Urheilu- ja virkistyspalvelut (VU-1)**

Alue on osoitettu golfkenttätoiminnoille. Alueella sijaitsevat nykyiset golfkentät sekä niiden oheistoimintoja. VU-1-alueille on mahdollista sijoittaa golfkeskusta palvelevia apurakennuksia, koko golfkeskuksen alueelle yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa kenttien säilymisen suurelta osin nykyisellään. Estbölen alueelle osoitettu rakentaminen on mahdollista, mikäli suunnitellut väylämuutokset Fream-kentän lounaisosaan toteutetaan. Asemakaavassa esitetty Merituulentien itäpään linjausmuutos taas edellyttää lähipelialueen siirtämistä etelämmäs, mutta mahdollistaa samalla golfin harjoitusalueiden sijoittumisen yhdeksi kokonaisuudeksi Merituulentien eteläpuolelle Merituulentien pohjoispuolen jäädessä kartanon piha-alueeksi. Kartanon itäpuolisen pysäköintialueen (LPA-1) toteuttaminen

edellyttää muutosta itäpuoliselle väylälle. Esitetyt muutokset golfin alueisiin perustuvat vuonna 2023 laadittuihin suunnitelmiin (Tilander GolfDesign 2023).

Golfkäytössä oleville alueille sijoittuu monia luontoarvoja. Viitasammakot alueen eteläosan lampien yhteydessä (luo-2), lepakoiden laaja ruokailualue kartanon ympäristössä (luo-4) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti arvokkaat alueet (luo-5) on esitetty kaavakartalla. VU-1-alue ulottuu paikoin Pohjanpitäjänlahden rantaan asti, ja golfväylien ja merialueen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen väiillä on kapea suojaväyhyke.

### **Virkistysalueet (VL, VL-1, VL-2, VL-3)**

Alueen VL-1-lähivirkistysalueet palvelevat alueelle kaavassa esitettyjä uusia rakennusalueita ja toimivat niiden lähivirkistysalueena. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huomioida alueella esiintyvät luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt siten, etteivät ne vaurioidu. Alueelle on sijoitettu polkuyhteyksiä. Maasto-olojen vaihtelevuuden mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa myös kulun mahdollistavia pitkospuita, maastoportaita tai muita kulkemista ohjaavia rakenteita.

#### **VL-1:**

*Lähivirkistysalue. Luonnonympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt. Alueelle saa sijoittaa polkuja ja kulkemista ohjaavia rakenteita kuten pitkospuita tai maastoportaita. Ympäristö tulee säilyttää siten ettei, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarannu.*

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

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

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

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

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

Ranta-alueen uimapaikat palvelevat alueelle kaavassa esitettyjä uusia rakennusalueita. Alueelle on sijoitettu polkuyhteyksiä sekä huoltoyhteys. Alueella on maisemallista merkitystä osana Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman rantavyöhykettä, mikä tulee huomioida alueiden muodostamisessa, rakentamisessa, maanpäällisiä rakenteita toteutettaessa ja alueen hoidossa.



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

VV/1:

*Uimaranta-alue. Alue on varattu yksityistä uimarantaa varten. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan, maastonmuotoihin ja ympäristöön.*

VV/2:

*Uimaranta-alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan ja maastonmuotoihin olevaa puustoa säilyttäen sekä voimalinjan varoalue huomioiden.*

### **Maa- ja metsätalousalueet (MY-1)**

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

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

### **5.3.3 Suojelukohteet**

Alueella havaitut suojelukohteet ja arvokkaat luontokohteet on huomioitu suunnittelussa eikä niille tai niiden välittömään läheisyyteen osoiteta muutoksia. Näitä ovat keskiajalle periytyvän historiallisen ajan kyläpaikka Esböle (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000021824), joka sijoittuu nykyisellään Fream-kentän eteläosaan ja jota ympäröi golfväylä sekä historiallisen ajan torpanpaikka Äminne torppa (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000048513) Äminnen kartanontien itäpuolella suunnittelualueen pohjoisosassa.

Muita suojelukohteita ovat:

- Suunnittelualueen kolme eteläistä lampea, joiden vesiolot säilytetään ennallaan viitasammakkoesiintymän säilyttämiseksi ohjaamalla tonteilla muodostuvat hulevedet puhdistettuina puistoalueelle
- kartanon päärakennuksen ympäristön jalolehtipuuston alueet
- 1800-luvun torpan ympäristö sekä sen läheinen rantalepikkö, jotka tulee säästää lepakoiden ruokailualueina. Rannan tervalepikköalueen eteläpuolelle on osoitettu sauna palvelemaan uimarantaa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

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

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

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

### 5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alue sijaitsee Pohjan taajaman läheisyydessä ja liittyy olevaan rakennettuun ympäristöön. Alue liittyy pohjoisessa Valssaamontien/Äminnentien kautta Turuntiehen mt 111 ja etelässä Sjöängintien kautta Karjaan keskusta. Tiedeyhteyksiä on tarpeen kehittää nykyisestä kokoojakaduiksi. Kunnallistekniikka ulottuu alueelle. Väestöpohjan lisääminen edesauttaa Pohjan taajaman palveluiden kehittymistä ja Nordcenterin alueen palvelujen kehittyminen palvelee myös ympäröivien alueiden asukkaita. Asemakaava toteutetaan vaiheittain. Kaavaratkaisu huomioi alueen



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	maisemalliset sekä kulttuuriympäristön ja luonnonarvot.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaavassa esitetyt ratkaisut täydentävät alueen asuinrakentamista, loma-asumista, palveluita ja infrastruktuuria ja tukeutuvat näihin. Kaava mahdollistaa Nordcenterin alueen kehittymisen osana mm. Fiskarsin, Pohjan taajaman ja Billnäsin muodostamaa kehityskäytävää.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaavassa osoitettu asuminen vastaa muun muassa erillispientalojen ja loma-asuntojen rakennuspaikkojen kysyntään. Asemakaavan muutos tukee alueen nykyisiä palveluita sekä laajentaa palvelutarjontaa. Asemakaava-alue tukeutuu julkisten palveluiden osalta pääasiassa Pohjan kirkonkylän palveluihin. Palveluiden saavutettavuutta kestävin kulkumuodoin on tarpeen kehittää.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Alueen saavutettavuutta kestävin kulkumuodoin on mahdollista parantaa selvästi nykyisestä, mikäli Nordcenterin ja Pohjan taajaman välillä panostetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyden kehittämiseen ja/tai tutkitaan kutsuliikenteen tai muun tyyppisen julkisen liikenteen järjestämistä kirkonkylän ja Nordcenterin välille. Alueen sisäisen jalankulun ja pyöräilyn verkostoa kehitetään. Alueelle toteutettavat vesihuoltoverkostot liittyvät Raaseporin Veden verkostoon asemakaava-alueen rajalla. Uudet tielinjat ja vesihuoltoverkostot suunnitellaan ja toteutetaan maastonmuodot ja luonnonarvot huomioiden minimoiden louhintatarvetta.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Eri väestöryhmien tarpeet on pyritty huomioimaan monipuolistamalla alueen palvelutarjontaa, laajentamalla alueen virkistysverkostoa, parantamalla alueen kulkureittien esteettömyyttä ja



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	mahdollistamalla monipuolinen rakennuskanta. Kaava-alue rajoittuu laajoihin metsäalueisiin ja Pohjanpitäjänlahden merialueeseen, joita asukkaat voivat hyödyntää virkistyskäytössä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava-alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakentamisen korttelialueita, joissa on monipuolisia matkailu-, virkistys- ja urheilupalveluita. Kaavamuutos edesauttaa alueen palveluiden kehittämistä ja alueen kehittymistä osana Fiskarsin, Pohjan kirkonkylän, Billnäsin ja Karjaan välistä kehityskäytävää. Väestöpohjan lisääminen edesauttaa Pohjan taajaman palveluiden säilymistä ja kehittymistä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavaa toimintaa. Golfkentän hulevesien vaikutuksia on selvitetty kaavaluonnosvaiheessa. Uusi rakennuskanta sijoitetaan etäälle rantaviivasta valumavesien Pohjanpitäjänlahdelle kohdistuvien vaikutusten minimoimiseksi.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Rakentaminen ja tiestö on sijoitettu huolella maastoon maisema, kulttuuriympäristö ja luontoarvot huomioiden. Rakentaminen on pienipiirteistä ja vaihtelevaan maastoon sovitettua, jolloin Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaiseman laidalle maisema säilyy hallittuna ja rauhallisena. Kartanon ympäristöön on sijoitettu rakentamista ja toimintoja erityisellä huolellisuudella siten, että kartanon päärakennus piha-alueineen säilyy ehjänä kokonaisuutena ja maisemassa näkyvimpänä elementtinä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla mahdollistetaan golfkentän ja siihen liittyvien toimintojen kehittyminen. Rakentamiselle varattujen alueiden väliin on jätetty puistomaisia metsäalueita

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	mahdollistamaan virkistäytyminen luonnossa. Rantaan on toteutettu yleinen uimaranta-alue.

#### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja väestö**

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

Osoitetut rakentamisen alueet jossain määrin laajentavat yhdyskuntarakennetta sen reunoilla ja mahdollistavat pysyvien asukkaiden osuuden ja palvelutarjonnan kasvun Nordcenterin alueella. Kaavan mahdollistama rakentaminen kuitenkin sijoittuu Raaseporin kaupungin määrittämän kehityskäytävän varrelle. Kaava mahdollistaa Pohjan kaupunginosan asukasluvun kasvun, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden säilymisen ja kehittymisen kannalta. Pohjan kirkonkylän palveluiden saavutettavuus Nordcenterin suunnasta muuten kuin ajoneuvoliikenteellä ei ole tällä hetkellä erityisen hyvä. Saavutettavuutta on kuitenkin mahdollista parantaa selvästi nykyisestä, mikäli Nordcenterin ja Pohjan taajaman välillä panostetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyden kehittämiseen ja/tai tutkitaan kutsuliikenteen tai muun tyyppisen julkisen liikenteen järjestämistä Nordcenterin alueelle sen asukasmäärän ja palvelutarjonnan kasvaessa.

Kaavan toteuttaminen edellyttää alueen vesihuoltoverkon uudelleen rakentamista, sillä nykyinen verkko on monin osin huonokuntoinen ja elinkaarensa päässä, kapasiteetiltaan riittämätön ja sijoittuu kunnossapidon kannalta hankalaan paikkaan (AFRY Finland Oy 2024). Kaava-alueelle on osoitettu varaukset alueen vesihuoltosuunnitelmassa esitetyille pumppaamoiden sijainneille (AFRY Finland Oy 2024).

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

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

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



Alueella esiintyvät muinaismuistot (Esbölen kyläpaikka ja Äminnen torppa) on huomioitu kaavassa ja ne tullaan säilyttämään ennallaan.

### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### **Maisemarakenne ja maisemakuva**

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

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

Asuinrakentaminen on pyritty sijoittamaan maiseman olevat arvot huomioiden ja säilyttäen sekä olevia maastonmuotoja mukaillen sovittaen rakennukset ympäristönsä. Asuinrakentamisen väleihin jää metsäisiä alueita, samoin tonttien säilytettävään kasvillisuuteen on kaavamerkinnoissä kiinnitetty huomiota alueen metsäisen ilmeen säilyttämiseksi.

Rakentamisen ja ympäristön laatua ohjataan ehdotusvaiheessa laadittavilla sitovilla rakentamistapaohjeilla ja lähiympäristön suunnitteluohjeilla.

#### **Luonto ja luonnon monimuotoisuus**

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

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

Olevaa katuverkkoa täydentävät uudet kadut ja uusi vesihuoltoverkosto on pyritty sijoittamaan alueelle maastonmuodot huomioiden. Tämän tarkoituksena on aiheuttaa rakentamisesta syntyvät mahdollisimman pienet louhinnat ja täytöt alueella, jolloin ympäristöön kohdistuva kuormitus olisi mahdollisimman pieni.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät alueet sijoittuvat ranta-alueille ja kartanoympäristöön, jonne tehtävät toimet ovat vähäisiä.

Luonnon monimuotoisuutta pyritään lisäämään kartanon ympäristössä monilajisilla istutuksilla sekä lisäämällä niittyalueita väylien yhteyteen.

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

### **Lahokaviosammal /luo-1**

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

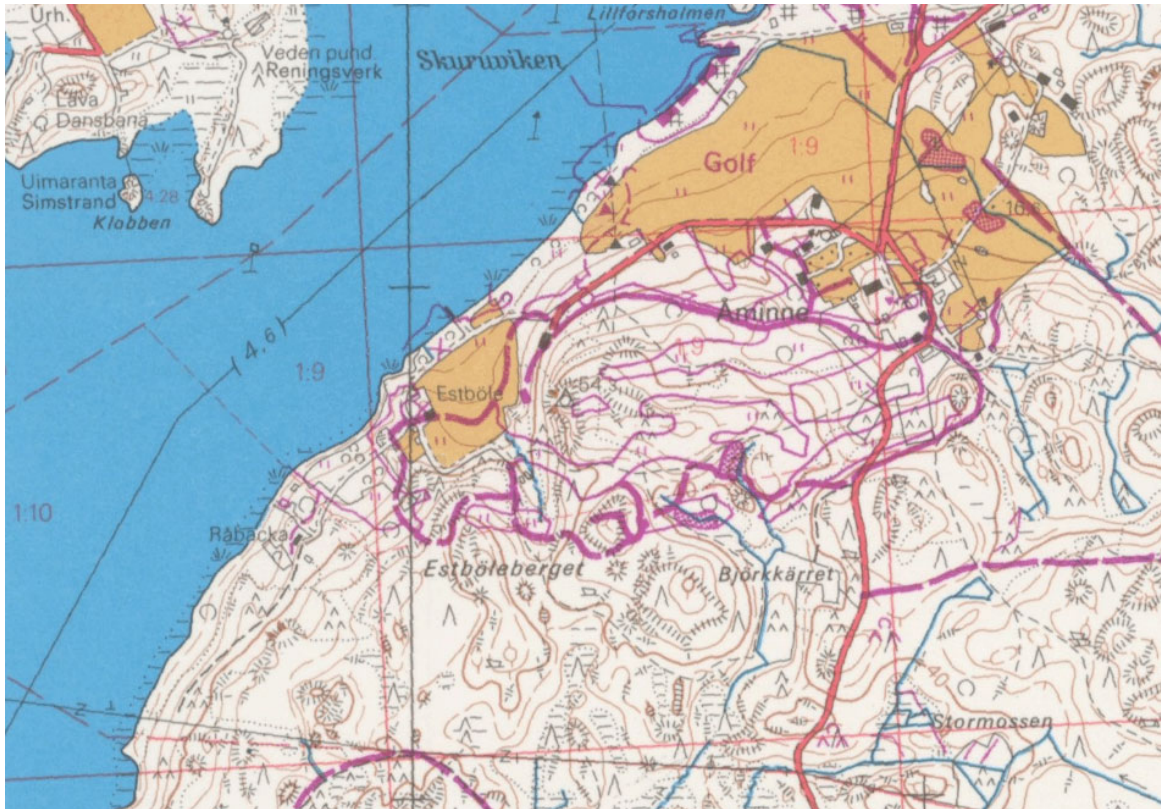
### **Viitasammakot /luo-2**

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

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

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





Kuva 46. Alueen eteläosan lammet on perustettu eteläisemmän Benz-kentän rakentamisen yhteydessä. Vuoden 1990 peruskartassa lammikoita ei vielä näy. Kartta vanhatkartat.fi

### Tervaleppälehto /luo3

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

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

### Lepakot/luo-4

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

ruokailupaikkoja. Isoviiksisieppojen lisääntymispaikka sijaitsee Råbackan vanhassa torpassa, ne ruokailevat rannan lehtipuuvaltaisella vyöhykkeellä. (Faunatica 2022)

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

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



*Kuva 47. Kuvassa kartanoympäristön iäkästä puustoa, joka tarjoaa suojaa saalistaville lepakoille. Kuvassa myös kartanon eteläpuolelle sijoittuva vanha luonnonkivimuuri, joka viestii ympäristön historiasta*

### Niittykasvit /luo-5

Kartanon ympäristöön Fream-kentän pelialueelle sijoittuvien edustavien perinnebiotooppiesiintymien ja äärimmäisen uhanalaisen (CR) luontotyypin alueet säilytetään pääosin ennallaan ja niiden hoitoa jatketaan nykyiseen tapaan. Niittymäisillä aloilla kerran pari kesässä tehtävä niitto riittää. Niittykasvillisuudelle on eduksi, jos niittojäte kerätään ja



kuljetetaan pois paikalta maan köyhdyttämiseksi. (Silvetris 2010). Esiintymä laajentuvan paikoitusalueen koilliskulmassa jää osin rakentamisen alle. Alueella esiintyvät kevätkynsimö, hiirenhäntä, huopakeltano, hopeahanhikki, ahosuolaheinä, keltamaksaruoho ja pelto-orvokki.

### Lähde luo-6

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



*Kuva 48. Kalliorinteeseen sovitettavat portaavat johtavat kallion laella sijaitsevalle lyöntipaikalle. Kuvassa näkyy, miten golffikentän rakennettu ympäristö sulautuu väyliä rajaaviin hoidettuihin metsäisiin luontoalueisiin.*

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

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

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

### **Maaperä**

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

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

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

### **Pienilmasto**

Uuden rakentamisen myötä poistuva luonto saattaa muuttaa metsäisen kallioharjanteen pienilmastoa ja voi johtaa paikallisesti lämpötilan nousuun, kosteustasapainon muuttumiseen ja tuulisuuden lisääntymiseen.

Kartanon ympäristössä puiden määrää pyritään lisäämään, mikä parantaa alueen tuuliolosuhteita.

### **Vesistöt ja vesitalous**

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

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

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

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

Golfkentän ranta-alueen tuntumassa on useampia olevia lampia, jonne ohjataan kenttäalueen luontaisesti kohti merenlahtea valuvat alueen hulevedet avo-ojien sekä maanalaisen putkiston avulla. Lampien vettä kierrätetään käyttämällä sitä edelleen kenttien kasteluun. Lampien ympärillä on kapeat niittymäiset suojavyöhykkeet. Golfkentän ja sen



lampien sekä ranta-alueen välissä on vaihtelevan levyinen rakentamaton suojavyöhyke, jonka kautta osa valumavesistä suodattuu merenlahteen. Suojavyöhykkeen kasvillisuus vaihtelee rantaniitystä pensaikkoon.

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

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

Rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistön laatuhaittojen ehkäisemiseksi.

#### **Luonnonsuojelu ja Natura-alue**

Natura-alue sijoittuu kapeana nauhana alueen luoteisosaan sijoittuvalle ranta-alueelle. Natura-alueelle ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä lukuun ottamatta kahta rantasaunaa ja niihin liittyvää uimaranta-aluetta, jotka sijoittuvat Natura-alueen rajalle.

#### **5.4.4 Muut vaikutukset**

##### **Liikenne**

Tavoitetilanteessa kulku alueelle on mahdollinen Valssaamotietä pitkin sekä eteläisen yhteyden 11069 kautta. Tarkasteluissa alueen liikennetuotoksen on oletettu suuntautuvan etupäässä Valssaamotien suuntaan ja etelään on arvioitu suuntautuvan noin 1/3 alueen autoliikenteen tuotoksesta.

Kaavaratkaisujen synnyttämää liikennetuotosta on arvioitu soveltaen julkaisun Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (SY, 2008) toimintokohtaisia tuotoskertoimia ja kaavan kerrosneliömääriä. Arvion perusteella kaava-alueen liikennetuotos kesäkaudella on noin 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä on maltillinen suhteessa kokoojakadun yleisiin liikennemääriin nähden. Liikennemäärät ovat pienemmät, jos osa maankäytöstä toteutuu loma-asumisena.

Lopullisesti toteutuvaa autoliikenteen määrään vaikuttavat muun muassa alueen joukkoliikenteen yhteydet ja palvelutaso sekä saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla esimerkiksi veneellä.



Kuva 49. Kaava-alueen liikennemäärät

### **Palvelut**

Asemakaava mahdollistaa palveluiden kehittämisen alueella. Nykyisten palveluiden lisäksi kaava mahdollistaa toteutuessaan erilaiset majoitusvaihtoehdot sekä niiden rinnalle rakentuvat virkistys- ja ravintolapalvelut.

Kaavan toteutuminen lisää yksityisten ja julkisten palveluiden kysyntää. Väestömäärän kasvu alueella mahdollistaa parempien ja laajempien palveluiden toteutumisen.

Alueen asuinkannan ja palvelunkannan täydentyessä ja monipuolistuessa on odotettavissa alueen palveluiden käytön lisääntyvän.

### **Virkistys**

Alueella on laajat metsäalueet, jotka tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ympäri vuoden.

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

Alueelle muodostetaan yhtenäinen virkistysreitistö, joka pitää sisällään käytävien ja polkujen lisäksi kosteikkoalueilla pitkospuita, levähdyspaikkoja, sekä jyrkkien kalliorinteiden kohdalla

maastoportaita kuntoiluun. Reitistö parantaa luontoalueiden saavutettavuutta. Koko alueen kattava verkosto hyödyttää lisäksi eri alueen osien ja palveluiden saavutettavuutta.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Väestöpohjan vahvistaminen tukee alueen palveluiden ja ympärivuotisen toiminnan lisäämistä. Alueen palvelut tarjoavat jo työpaikkoja. Palveluiden lisääntymisellä ja kehittämisellä on myös työllistävä vaikutus. Osalla alueen työntekijöistä kausiluonteisen golfkenttätöiden luonne muuttuu aiempaa ympärivuotisemmaksi työn monipuolistuessa.

Toteutuessaan alueella on vaikutusta Pohjan taajaman väestön kasvuun, ja sitä kautta palveluiden kehittämisen edellytyksien tukemiseen ja kunnan verotuloihin.

Maanomistajat ja -haltijat vastaavat alueen tieverkon sekä vesihuollon toteuttamisesta. Vaikutukset kuntatalouteen ovat siten positiiviset.

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Kaava mahdollistaa uusien asuin- ja vapaa-ajan rakennusten rakentamisen vapaa-ajan- ja virkistyspalveluiden yhteyteen. Alueen asukasmäärän lisääntyminen luo edellytyksiä ympärivuotisten palveluiden syntymiselle. Kaavassa alueelle mahdollistetut palvelut palvelevat myös ympäröivien alueiden asukkaita. Palveluiden lisääntyminen lisää viihtyvyyttä ja sillä on positiiviset vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön.

Saarekemaisesti sijoitetut asuinalueet muodostavat omia naapurustojaan, jotka kannustavat yhteisöllisyyteen.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

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

Raideliikenne saattaa aiheuttaa alueelle melua ja tärinää, joka voi vaurioittaa rakenteita sekä vähentää viihtyvyyttä. Raideliikenteen läheisyyteen on osoitettu golfväylien lisäksi tenniskenttiä, golfkeskusta palveleva huoltohalli sekä loma-asumisen korttelialue RA-1 Mäntymäellä. Raideliikenteen melu- ja tärinävaikutukset selvitetään tarkemmin ehdotusvaiheessa.

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

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

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso Liite 3 Kaavakartta ja -määräykset.

## 5.7 Nimistö

Alueen uusille kaduille on esitetty seuraava nimistö:

- Purolaakson alue

- Purolaakso

- Golfpuisto

Mäntymäki

- Mäntymäenpolku

Estbölen alue

- Estbölentie

- Estbölenkaari

- Estbölentörmä

- Estbölenmäki

Råbackan alue

- Råbackantie

- Råbackanpolku

- Råbackantörmä

- Kalliomäenkaari

- Voimalinjantie

- Rantametsänpuisto

- Lampipuisto





Oheisessa kuvassa



Kuva 50 on esitetty kaava-alueen osa-alueiden pääpiirteittäinen nimistö.





Kuva 50. Kaava-alueen nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

## 7 YHTEYSTIEDOT

Kaavanlaatija Maarit Virkkunen, Sitowise Oy  
Linnoitustie 6D, 02600 Espoo  
puh. 050 352 9739

maarit.virkkunen(at)sitowise.com

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

**Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37,  
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.fi





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 hotellbyggnad 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.

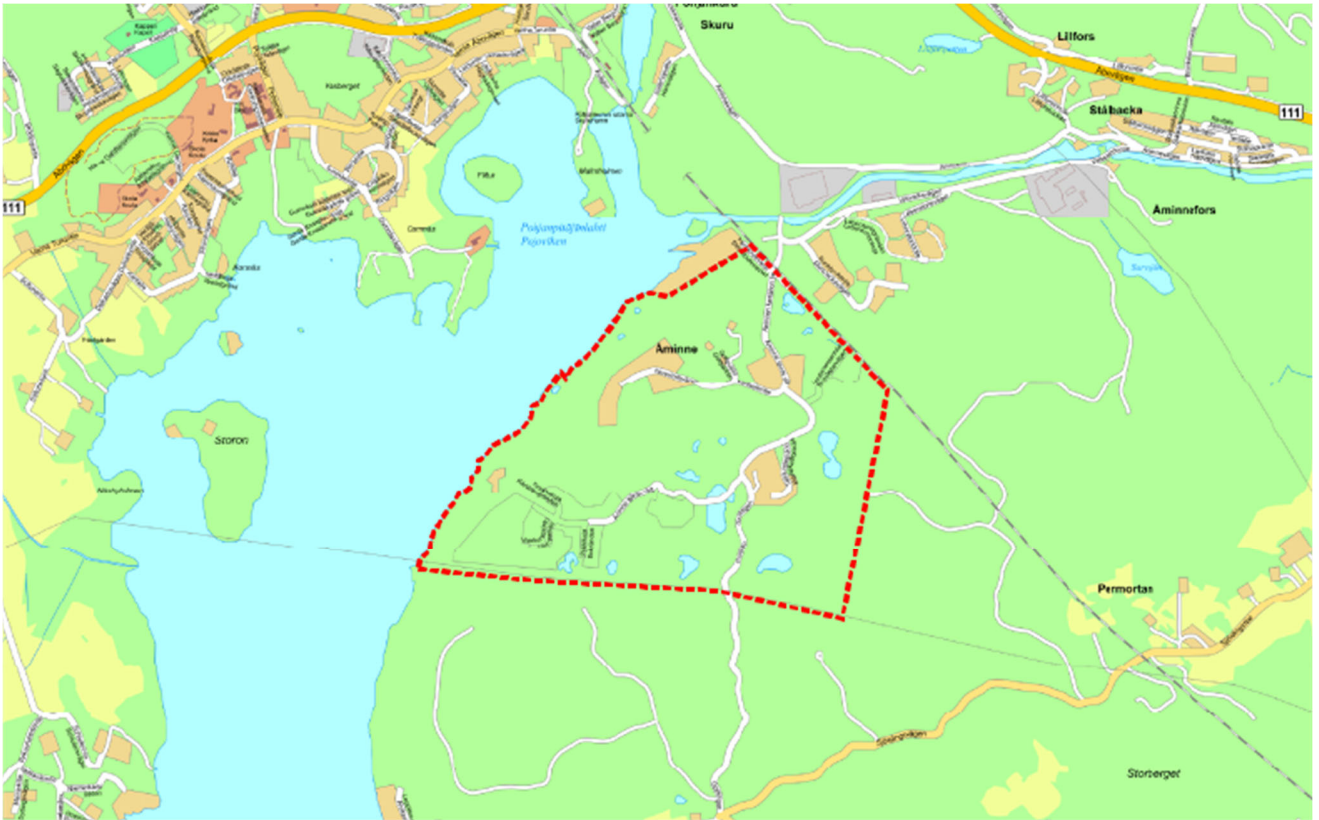


Bild 1. Planområdets läge och närinfluensområde

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 puistoinen. 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 skötta 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 pohjoisosassa 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 avloppsledningar 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 etappkapsplan, som fastställdes av miljöministeriet 13.3.2023 (bild 3).

För planeringsområdet omfattar etappkapsplanen 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-Kemiö 110 kV -voimajohdon merkintä sekä Mustionjoen Natura 2000-alueen merkintä. Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnitelmääräykset.



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.

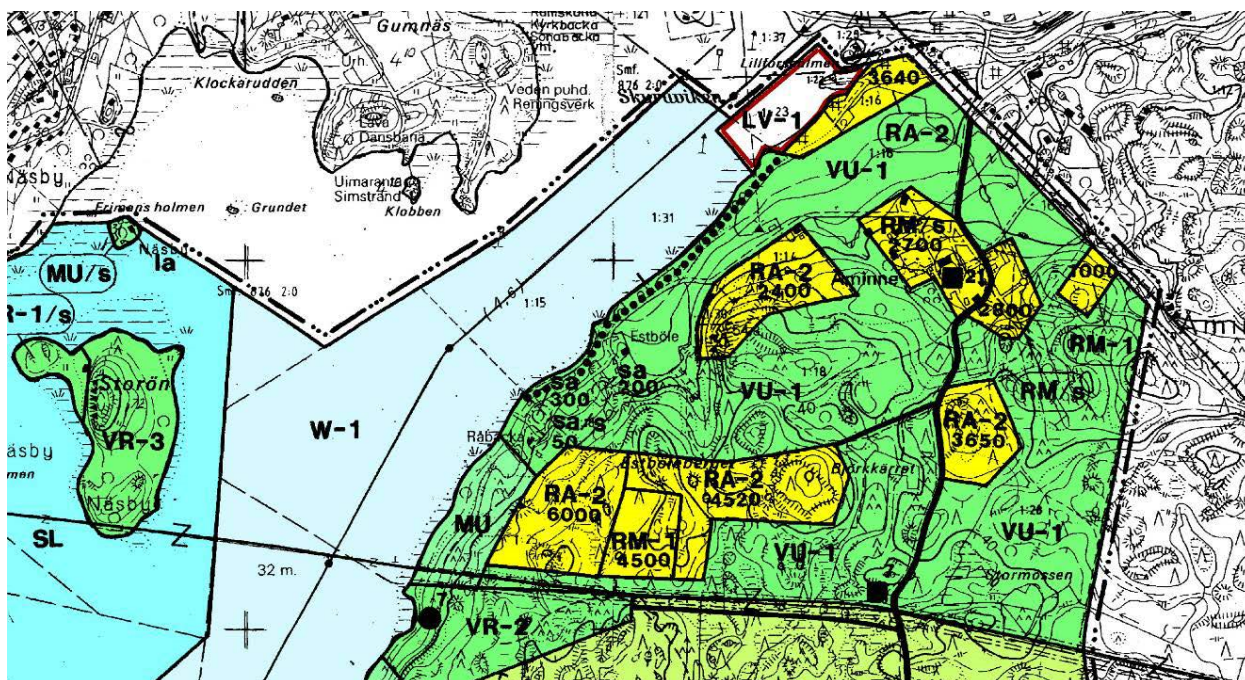


Bild 4. Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan.

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 kehittämiselle on tarvetta. Näiltä osin asemakaavatilanne tarkistetaan ja uusitaan. Rakentamattomien tonttien rakentamiskelpoisuudet arvioidaan uudelleen.

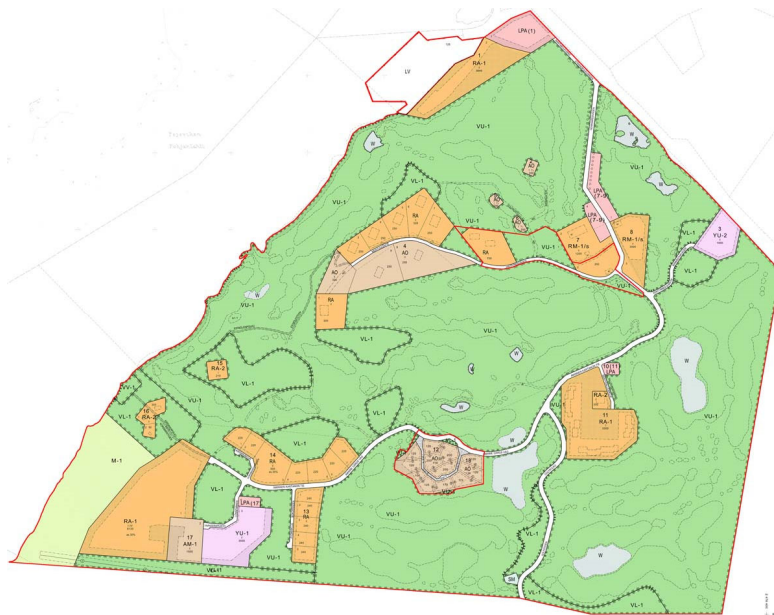


Bild 5 Inofficiell sammanställning av planer.

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 detaljplanearbetet:

- 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 asumiin, 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 planlägningsenheten under hela planlägningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Materialet finns också till påseende på planlägningsenheten, 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 työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

## 9. TIEDOTTAMINEN

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtävillä 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 Kaavaluonnoksen 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

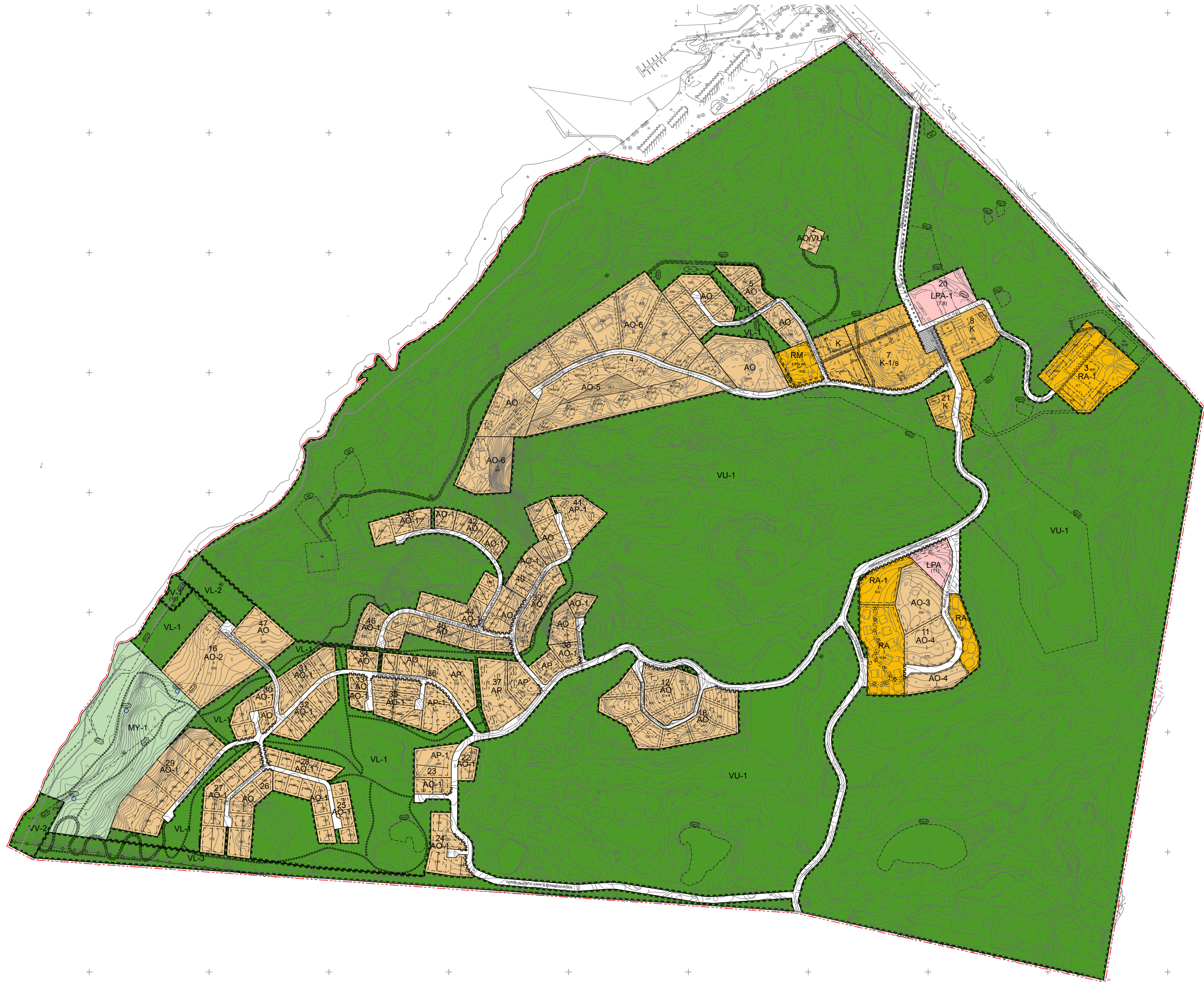
Raaseporintie 37

10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus(at)raasepori.fi







# DETALJPLANEÄNDRING

# ASEMAKAAVAN MUUTOS

Planen berör:  
I stadsdel 73, kvarter 2-4,6-8,10-17  
gatuområden samt idrotts- och rekreationsområden

Kaava-alue koskee:  
73. kaupunginosan korttelit 2-4,6-8,10-17  
katualueita sekä urheilu- ja virkistysalueita

Med planen bildas:  
Stadsdel 73, kvarter 2-5,7,8,11,12,16,18,20-47  
samt idrotts, rekreations- och gatuområden

Kaavalla muodostuu:  
73. kaupunginosan korttelit  
2-5,7,8,11,12,16,18,20-47 sekä urheilu-,  
virkitys- ja katualueita

Kvartersområde för småhus.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus. Fastigheternas dagvatten ska renas på tomten och ledas till det omgivande grönområdet. Området ska i första hand använda vattengenomsläppliga ytor.

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue. Kiinteistöjen hulevedet on puhdistettava tontilla ja johdettava ympäröivälle viheralueelle. Alueella tulee lähtökohtaisesti käyttää vettä läpäiseviä pintoja.

Kvartersområde för fristående småhus.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus. Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att höga socklar inte bildas. I småhusfastigheter ska man i första hand använda vattengenomsläppliga ytor. Fastigheternas dagvatten leds till öppna diken och därefter till det omgivande grönområdet.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Rakennukset tulee sovittaa maastoon siten, ettei korkeita sokkeleita muodostu. Pientalokiinteistöillä tulee lähtökohtaisesti käyttää vettä läpäiseviä pintoja. Kiinteistöjen hulevedet johdetaan avo-ojiin ja sitä kautta ympäröivälle viheralueelle.

Kvartersområde för fristående småhus: På byggnadsytan får två bostadshus med ekonomibyggnader placeras. Byggnaderna ska anpassas till omgivningen och terrängen med hänsyn till områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. I småhusfastigheter ska man i första hand använda vattengenomsläppliga ytor.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalalle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta talousrakennuksineen. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön ja maastoon huomioiden alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Pientalokiinteistöillä tulee lähtökohtaisesti käyttää vettä läpäiseviä pintoja.

Kvartersområde för fristående småhus. På fastigheten får högst två bostäder placeras, vilka kan vara separata.

AO-3

Erillispientalojen korttelialue. Kiinteistölle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, jotka voivat olla erillisiä.

Kvartersområde för fristående småhus. På området får separata och kopplade bostäder samt fritidshus byggas.

AO-4

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä ja kytkettyjä asuntoja sekä loma-asuntoja.

Kvartersområde för fristående småhus: Byggnader som uppförs i området ska anpassas i färgsättning och takrikning till den befintliga bebyggelsen. I småhusfastigheter ska man i första hand använda vattengenomsläppliga ytor.

AO-5

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle rakennettavat rakennukset tulee sopeuttaa väriykseltään ja harjansuunnaltaan olevaan rakennuskantaan. Pientalokiinteistöillä tulee lähtökohtaisesti käyttää vettä läpäiseviä pintoja.

Kvartersområde för fristående småhus. Byggnaderna ska ha ett sadeltak som öppnar sig mot havet. De ska anpassas till terrängen så att höga socklar inte bildas. I småhusfastigheter ska man i första hand använda vattengenomsläppliga ytor.

AO-6

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksissa on oltava meren suuntaan aukeava lapekatto. Rakennukset tulee sovittaa maastoon siten, ettei korkeita sokkeleita muodostu. Pientalokiinteistöillä tulee lähtökohtaisesti käyttää vettä läpäiseviä pintoja.

Kvartersområde för fristående småhus. Efter att hyresavtalet för kvartersområdet upphört, omvandlas området till ett idrotts- och rekreationsområde reserverat för ett privat golfcenter.

AO/VU-1

Erillispientalojen korttelialue. Korttelialuetta koskevan vuokrasopimuksen päätyttyä alue muuttuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, joka on varattu yksityistä golfkeskusta varten.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Åtgärder inom området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriska och landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. Kompletteringsbyggnande ska noggrant anpassas till omgivningen, så att den tillsammans med områdets historiska lager bildar en harmonisk helhet. Förändringar i parkområdet ska undvikas, med hänsyn till förekomsten av fladdermöss i området.

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti ja maisemakvallisesti arvokas luonne säilyy. Täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön, siten että se yhdessä alueen historiallisten kerrostumien kanssa muodostaa sopusointuisen kokonaisuuden. Puistoalueella tulee välttää muutoksia huomioiden alueella esiintyvät lepakot.

Område där miljön bevaras.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Område för närrecreation.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrecreation. Området är viktigt för den naturmiljön och/eller landskapet. Vid planering och genomförande av användningen av området måste livsmiljöer som är viktiga för biologisk mångfald beaktas. På området får stigar och konstruktioner som styr förflyttningen i området så som spångar eller trappor, placeras. Omgivningen ska bevaras så att dess lokala värden för biologisk mångfald eller landskapsmässiga värden inte äventyras.

VL-1

Lähivirkistysalue. Luonnonympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt. Alueelle saa sijoittaa polkuja ja kulkemista ohjaavia rakenteita kuten pitkospuita tai maastoportaita. Ympäristö tulee säilyttää siten ettei, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarannu.

Område för närrecreation där skyddsområde för golfbanan finns. Underjordiska tekniska underhållsordningar och konstruktioner får främst placeras här. Ovanjordiska konstruktioner ska anpassas till omgivningen och integreras i landskapet.

VL-2

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

Område för närrecreation: På området får stigar och konstruktioner som styr förflyttningen i området så som spångar eller trappor, placeras.

VL-3

Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa polkuja ja kulkemista ohjaavia rakenteita kuten pitkospuita tai maastoportaita.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Området är reserverat för ett privat golfcenter. Det är möjligt att placera komplementbyggnader som betjäna golfcentret på området, totalt 150 m<sup>2</sup> vy för hela golfcenterområdet.

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alue on varattu yksityistä golfkeskusta varten. Alueelle on mahdollista sijoittaa golfkeskusta palvelevia apurakennuksia, koko golfkeskuksen alueelle yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>.

Område för badstrand. Området är reserverat för en privat badstrand. En bastubyggnad på högst 50 m<sup>2</sup> vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet, terrängformerna och omgivningen. Siffrorna inom parentes visar de kvarter som badstrandsområdet betjäna.

VV-1

Uimaranta-alue. Alue on varattu yksityistä uimarantaa varten. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 k-m<sup>2</sup> suureisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan, maastonmuotoihin ja ympäristöön. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joita uimaranta-alue palvelee.

Område för badstrand. En bastubyggnad på högst 150 m<sup>2</sup> vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet och terrängformerna, med bevarande av befintliga träd samt med hänsyn till kraftledningens skyddsområde.

VV-2

Uimaranta-alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen, joka tulee sovittaa maisemaan, maastonmuotoihin olevaa puustoa säilyttäen sekä voimalinjan varoalue huomioiden.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.



Kvartersområde för fritidsbostäder. På området får separata eller kopplade fritidsbostäder uppföras. Det är också tillåtet att uppföra byggnader som betjänar turism och ekonomibygnader som är nödvändiga för områdets användning.

Område för turismtjänster.

Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vars bilplatser får placeras på området.

Kvartersområde för bilplatser. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vars bilplatser får placeras på området. Området ska anläggas i etapper och följa den nuvarande marknivån. Runt parkeringsplatserna ska planteringsområden anläggas.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Strandlandskapet bör skyddas vid skogsarbeten. Kalhuggning är inte tillåten i området. Det finns behov av vägledning för friluftsliv i området.

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomt-/byggplatsgräns.

Kvartersnummer.

Gatunamn.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i del därav.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens andra våning som får användas i första våningen i ett sluttningshus för utrymme som inräknas i våningsytan.

Numret bredvid beteckningen anger det maximala antalet bostäder på varje tomt.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där en underhållshall för golfcentret får placeras. Byggnadens takyta kan användas för idrottsändamål.

RA-1

RM

LPA

LPA-1

MY-1



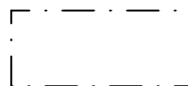
12  
GOLFPO

522

II

½ k I

/as2



ha

Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä loma-asuntoja. Alueelle saa rakentaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia sekä alueen käytön kannalta tarpeellisia talousrakennuksia.

Matkailupalvelujen alue.

Autopaikkojen korttelialue. Suluisa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Autopaikkojen korttelialue. Suluisa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alue tulee toteuttaa porrastetusti nykyistä maanpintaa mukailien. Autopaikkojen ympärille tulee sijoittaa istutettavaa aluetta.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Metsänhoitotyöt tulee suorittaa rantamaisemaa suojaavasti. Avohakkuu alueella ei ole sallittua. Alueella on ulkoilun ohjaamistarvetta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Luku merkinnän yhteydessä osoittaa kullakin rakennuspaikalla olevien asuntojen enimmäismäärän.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkeskusta palvelevan huoltohallin. Rakennuksen kattopintaa on mahdollista käyttää liikuntakäyttöön.

Del av område reserverad för bastu- och ekonomibygnader med en byggrätt på 210 m<sup>2</sup> vy. Framtida markanvändning för området behöver fastställas.

Byggnadsyta där biltak för sammanlagt högst fyra bilar samt en ekonomibygnad på högst 10 m<sup>2</sup> vy får placeras.

Del av område reserverad för samhällsteknisk service.

Riktgivande del av området där det är tillåtet att bygga en fördröjnings-, infiltration- och/eller för rening avsedd naturlig konstruktion för hantering av dagvatten.

Del av område som skall planteras.

Istutettava alueen osa.

Del av område som i första hand ska bevaras i sitt naturliga tillstånd. Om nödvändigt, ett planteringsområde där vegetationen i huvudsak ska följa områdets naturliga vegetationstyp.

Trädrad som skall planteras.

Gata.

Öppen plats.

Friluftsled, riktgivande läge, förbindelsen är bindande.

Riktgivande väg reserverad för allmän gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.

Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.

Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik och infart till tomt är tillåten.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för servicetrafik.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik, där servicetrafik är tillåten.

Riktgivande del av område reserverad för allmän gångtrafik, där servicetrafik är tillåten.

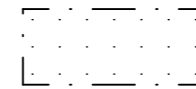
Riktgivande parkeringsplats. Ett biltak för fyra bilar får placeras på området.

ra

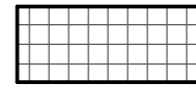
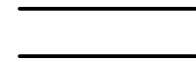
t+a

et

hu



ist-1



pp/h

pp/t

pp/h/t

ajo

h

jk/h

jk/h

p-1

Sauna- ja talousrakennuksia varten varattu alueen osa, jonka rakennusoikeus on 210 k-m<sup>2</sup>. Alueen tuleva maankäyttö on ratkaistava.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen/-katoksia yhteensä enintään neljälle autolle sekä talousrakennuksen, joka on kooltaan enintään 10 k-m<sup>2</sup>.

Yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa.

Ohjeellinen hulevesien viivytykselle tai johtamiselle varattava alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varatun luonnonmukaisen hallintarakenteen. Hulevesireitin sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

Ensisijaisesti luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Tarvittaessa istutettava alueen osa, jolle istutettavan kasvillisuuden tulee päälaajistoltaan noudattaa kunkin alueen luontotyyppiä.

Istutettava puurivi.

Katu.

Katuaukio.

Ulkoilureitti, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.

Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

Ajoyhteys.

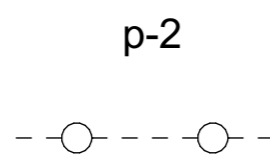
Huolto liikennettä palveleva alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

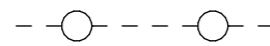
Ohjeellinen pysäköimispaikka. Alueelle saa sijoittaa neljän auton autokatoksen.

Riktgivande parkeringsplats. Reserverad för parkering vid evenemang.



Ohjeellinen pysäköimispaikka. Varattu tapahtuma-aikaista pysäköintiä varten.

För markbunden ledning reserverad del av område.



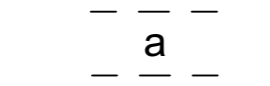
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



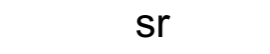
Ohjeellinen kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

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



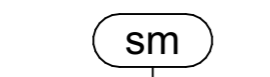
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnad som skall skyddas.



Suojeltava rakennus.

Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning, som skall bevaras.



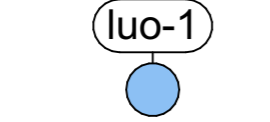
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännos, joka tulee säilyttää.

Källa, vattentyp skyddad enligt vattenlagen.



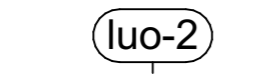
Lähde, vesiläillä suojeltu vesiluontotyyppi.

Ett område av särskilt betydelse för biologisk mångfald med förekomst av den skyddade arten grön sköldmossa enligt EU:s habitatdirektiv (bilaga II) och naturvårdslagen. Växtplatsen ska bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt. Kalavverkning är förbjuden. Skogsvårdsåtgärder måste ta hänsyn till förekomsten av grön sköldmossa. Stubbrytning bör undvikas på området.



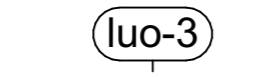
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde, jolla sijaitsee EU:n luontodirektiivin (liite II) sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltava lahojaviosammaleesiintymä. Kasvupaikka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella avohakkuukiello. Metsänhoidollisten toimenpiteiden tulee huomioida lahojaviosammaleesiintymät. Alueella tulee pidättäytyä kantojen nostosta.

Ett område av särskilt betydelse för biologisk mångfald med livsmiljö för åkergröda. Området ska bevaras så nära dess nuvarande tillstånd som möjligt.



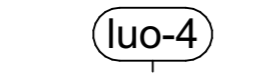
Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle sijoittuu viitasammakoiden elinympäristö. Alue tulee säilyttää mahdollisimman lähellä nykytilaa.

Ett område av särskilt betydelse för biologisk mångfald med klippaskog. Området ska bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt. Spångar kan placeras i området.



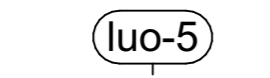
Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle sijoittuu tervaleppälehto. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle voidaan sijoittaa pitkospuut.

Ett område av särskild betydelse för biologisk mångfald där fladdermöss har en födozon (fladdermössområde klass II). Områdets värde för fladdermöss bör beaktas vid åtgärder som påverkar området.



Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle sijoittuu lepakoiden ruokailualue (luokan II lepakkoalue). Alueen arvo lepakoille tulee huomioida alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä.

Ett område som är utvecklingsbart och lokalt viktigt för den biologiska mångfalden, med en representativ förekomst av en traditionell värdbiotop eller en extremt hotad (CR) naturtyp.



Luonnonmonimuotoisuuden kannalta kehitettävissä oleva ja paikallisesti tärkeä alue, jossa on edustava perinnebiotooppi esiintymä tai esiintyy äärimmäisen uhanalaista (CR) luontotyyppiä.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

### BYGGSÄTT

Inom kvartersområden ska en bygganvisning, som bifogas detaljplanehandlingarna, följas.

Byggandet ska vara högkvalitativt och anpassat till landskapet.

Fyllningar och slänter som krävs för gatuområden får placeras inom kvartersområden och ska anpassas till terrängen och landskapet.

Stödmurar i anslutning till gator ska vara av natursten eller ha en naturstensyta.

Byggnaderna ska anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild, särskilt vad gäller formgivning, färgsättning och placering.

Byggnaderna ska terrasseras i terrängen så att inga höga socklar, stödmurar eller pelargrunder uppstår.

Terrasser, gårds- och utomhusområden ska utformas så att störande höga grunder eller stödmurar inte bildas i landskapet. Maxhöjden för stödmurar är 80 cm. Täta staket får inte byggas i anslutning till stödmurar.

Vid byggandet av området ska särskild hänsyn tas till att befintliga träd och annan växtlighet bevaras så omfattande som möjligt. Tomter som gränsar till VU-områden ska lämna en övergångszon med naturlig växtlighet. Stammar och rotsystem, för träd som skall bevaras, ska skyddas tillräckligt för trädens.

Skogens profil bör bevaras så intakt som möjligt i fjärrlandskapsbilden.

### AO-, AP- och RA-KVARTERSOMRÅDEN

Byggnadernas takvinklar ska bilda en enhetlig helhet i landskapet.

Garage, biltak, förråd, växthus och terrasser ska placeras inom den byggnadsytan som anges i planen.

Största delen av tomten ska bevaras i naturligt tillstånd eller återställas enligt den lokala naturtypen. De planterade/naturliga delarna mellan byggnadsytan och gatuområdena ska harmoniseras. De delar av tomten som bevaras (jordmån, berg och växtlighet) samt träd ska skyddas under byggtiden. Vid bygglovsansökan ska en trädkartering och en gårdsplanering som visar tomtens anpassning till grannfastigheten och/eller gatuområdet presenteras.

Tomtgränser för bostadstomter får inte ingärdas med konstruktioner om det inte är nödvändigt av säkerhetsskäl.

Blanka, reflekterande eller andra ytmaterial som stör landskapet är inte tillåtna.

### BILPLATSER

För byggplatser ska följande antal parkeringsplatser ordnas: AO- och AP-kvartersområden 2 bp/bostad RA-kvartersområden 1 bp/ 70 m<sup>2</sup> vy Restaurang-, hotell- och andra kommersiella utrymmen 1 bp/70 m<sup>2</sup> vy.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

### RAKENTAMISTAPA

Korttelialueilla on noudatettava asemakaava-aineistoon liitettävää rakentamistapaohjetta.

Rakentamisen tulee olla korkeatasoista ja maisemaan sovitettua.

Katualueiden vaatimia täyttöjä ja luiskia saa sijoittaa korttelialueiden puolelle, luiskat tulee sovittaa maastoon sopiviksi ja maisemoida.

Katuihin liittyvät tukimuurit tulee tehdä luonnonkivestä tai luonnonkivipintaisina.

Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelemun ja värityksen sekä sijainnin osalta.

Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, ettei korkeita sokkeleita, tukimuureja tai pilariperustuksia muodostu.

Terassit, piha- ja ulko-oleskelualueet tulee suunnitella niin, ettei maisemassa häiritseviä korkeita perustuksia tai tukimuureja muodostu. Tukimuurien enimmäiskorkeus on 80 cm. Tukimuurien yhteyteen ei saa rakentaa umpinaista aitaa.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilyy mahdollisimman kattavasti. VU-alueisiin rajautuville tonteille tulee jättää vaihettumisvyöhyke luontaista kasvillisuutta. Säilytettävien puiden rungot sekä puiden juuristo tulee suojata puun säilymisen kannalta riittävältä laajuudelta.

Puuston/metsän profiili tulee pyrkiä säilyttämään kaukomaisemakuvassa mahdollisimman ehyenä.

### AO-, AP- ja RA-KORTTELIALUEET

Rakennusten kattokulmien tulee muodostaa ehyt kokonaisuus maisemassa.

Autotallit, -katokset, varastot, viherhuoneet ja terassit tulee sijoittaa kaavaan merkityn rakennusalan sisään.

Suurin osa tontista tulee säilyttää luonnontilaisena tai on ennallistettava paikallisen luontotyypin mukaan. Rakennusalan ja katualueiden väliin jäävät istutettavat/luonnontilaiset osat on yhteensovitettava. Säilytettävät osat tontista (maaperä, kallio ja kasvillisuus) sekä puusto tulee suojata rakennusaikana. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja pihasuunnitelma, jossa esitetään tontin yhteensovitus naapuritonttiin ja/tai katualueeseen.

Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä.

Kiiltäviä, heijastavia tai muita maisemassa häiritsevästi erottuvia pintamateriaaleja ei sallita.

### AUTOPAIKAT

Rakennuspaikkoja varten on järjestettävä seuraavat autopaikkamäärät: AO- ja AP- korttelialueilla 2 ap/as RA-korttelialueilla 1 ap/70 k-m<sup>2</sup> Ravintola-, majoitus- ja muut liiketilat 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>.

## DAGVATTEN

Gårdsområdenas dagvatten ska hanteras och renas på plats inom kvartersområden så att näringsbelastningen på vattendrag inte ökar väsentligt. Denna skyldighet gäller även arrangemang under byggtiden. På gårds- och parkeringsområden bör man föredra lösningar för nyttoanvändning och avdunstning av regnvatten, som förbättrar vattenkvaliteten.

Regnvatten från allmänna områden kan ledas till VU-området.

Dagvattenplaner ska utarbetas för kvartersområdena.  
ENERGIEFFEKTIVITET

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt byggnaders hölje och form för energieffektivitet. Vid orientering av byggnader och utformning av utrymmen ska möjligheten till utnyttjande av solenergi beaktas. Byggandet bör föredra lösningar där god energieffektivitet kombineras med användning av förnybara energikällor och förberedelser för eltrafik.

## GRÖNOMRÅDEN

Inom området är det obligatoriskt att följa en separat plan för skötsel och användning av grönområden, som bifogas planmaterialet.

## GENOMFÖRANDEANSVAR

I enlighet med MBL 91 § överförs hela ansvaret för genomförandet av planen för gator och annan allmänt område till markägaren eller -innehavaren.

## HULEVEDET

Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja puhdistaa paikan päällä korttelialueilla siten, että vesistöjen ravinnekuormitus ei merkittävästi kasva. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka parantavat veden laatua.

Hulevedet yleisiltä alueilta voidaan johtaa VU-alueelle.

Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat.  
ENERGIATEHOKKUUS

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus. Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

## VIHERALUEET

Alueella veloitetaan noudattamaan erillistä ja kaava-aineistoon liitettävää viheralueiden hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

## TOTEUTTAMISVASTUU

MRL 91 §:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle.







# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	14.10.2024
Kaavan nimi	Asemakaava Äminne gård		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	189,1631	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,0598
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	188,1033

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>189,1631</b>	<b>100,00</b>	<b>45802</b>	<b>0,02</b>	<b>1,0598</b>	<b>13379</b>
<b>A yhteensä</b>	30,2220	16,0	32439	0,11	24,7986	29244
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	3,0725	1,6	4190	0,14	3,0725	4190
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	142,0436	75,1	1630	0,00	-6,6732	1630
<b>R yhteensä</b>	3,5059	1,9	7543	0,22	-19,6877	-17685
<b>L yhteensä</b>	6,0411	3,2	0	0,00	0,5249	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
<b>M yhteensä</b>	4,2780	2,3	0	0,00	2,0310	0
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>1242</b>	<b>3</b>	<b>1242</b>

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>189,1631</b>	<b>100,00</b>	<b>45802</b>	<b>0,02</b>	<b>1,0598</b>	<b>13379</b>
<b>A yhteensä</b>	30,2220	16,0	32439	0,11	24,7986	29244
AP	2,6553	0,0	4080	0,15	2,6553	4080
AO	27,5667	0,0	28359	0,10	22,1433	25164
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
YU	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	3,0725	1,6	4190	0,14	3,0725	4190
K	3,0725	100,0	4190	0,14	3,0725	4190
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	142,0436	75,1	1630	0,00	-6,6732	1630
VL	12,9950	0,0	0	0,00	-5,7870	0
VU	128,3903	0,0	1430	0,00	-1,3320	1430
VV	0,6583	0,0	200	0,03	0,4458	200
<b>R yhteensä</b>	3,5059	1,9	7543	0,22	-19,6877	-17685
RA	3,1088	88,7	5743	0,18	-17,2151	-13785
RM	0,3971	11,3	1800	0,45	-2,4726	-3900
<b>L yhteensä</b>	6,0411	3,2	0	0,00	0,5249	0
Kadut	4,9453	81,9	0	0,00	0,5857	0
Katuauk./torit	0,1485	2,5	0	0,00	0,1485	0
LPA	0,9473	15,7	0	0,00	-0,2093	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
SM	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
<b>M yhteensä</b>	4,2780	2,3	0	0,00	2,0310	0
MY	4,2780	100,0	0	0,00	4,2780	0
M	0,0000	0,0	0		-2,2470	0
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>1242</b>	<b>3</b>	<b>1242</b>

Asemakaava	3	1242	3	1242
------------	---	------	---	------