



DETALJPLANEFÖRÄNDRING



Plan namn

ÅMINNE GÅRD

Plan nummer

7693Berör
plankartan:**RITNINGSNUMMER X-XX**Typ av
dokument**Beskrivning av detaljplaneförändringens utkast**

Identifikationsuppgifter för detaljplanen

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheter i stadsdelen Pojo i Åminne detaljplaneområde: 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 samt grönområden.
Med planen bildas	Kvartersområden för småhus 2, 4, 5, 11, 12, 16, 18 och 22-47, Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader 7, 8 och 21, Kvartersområde för fritidsbostäder 3, 4 och 11, Kvartersområde för bilplatser 11 och 20 samt grönområden och jord- och skogsbruksområden
Utarbetare av planen	Sitowise Oy
Anhängiggjord	Ingår i stadens planlägningsprogram 2024. Separata planlägningsprojekt kungjordes anhängiga ursprungligen 21.6.2012 (Åminne) och 8.12.2008 (Råbacka).
Behandling	<u>Program för deltagande- och bedömning</u> Planlägningsnämnden 30.10.2024 § 62 och § 63 <u>Planutkast</u> Planlägningsnämnden 30.10.2024 § 62 <u>Planförslag</u> Planlägningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Godkännande</u> Planlägningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadstyrelsen xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Raseborg vid stranden av Pojoviken. På den motsatta stranden ligger Pojo kyrkby. Planområdet gränsar i väst mot Pojoviken, i norr till fastigheterna 710-714-1-77, 710-714-1-22, 710-714-1-76, och i nordost till banavsnittet Karis-Salo. Fingrid Abp:s 110 kV stamnätsledning går längs planeringsområdets södra kant.

Fingrid Abp:s 110 kV stamnätsledning går längs planeringsområdets södra kant och möjligen planeras en ny kraftledning vid sidan av den. I söder och öster gränsar området till obebyggda skogsfastigheter 710-697-1-10 och 710-714-1-29. Planområdet ligger cirka 6 km väster om Karis centrum och cirka 2 km från Pojo centrum. Planområdets areal är cirka 189 hektar. Avgränsningen av planeringsområdet visas i **Error! Reference source not found.**

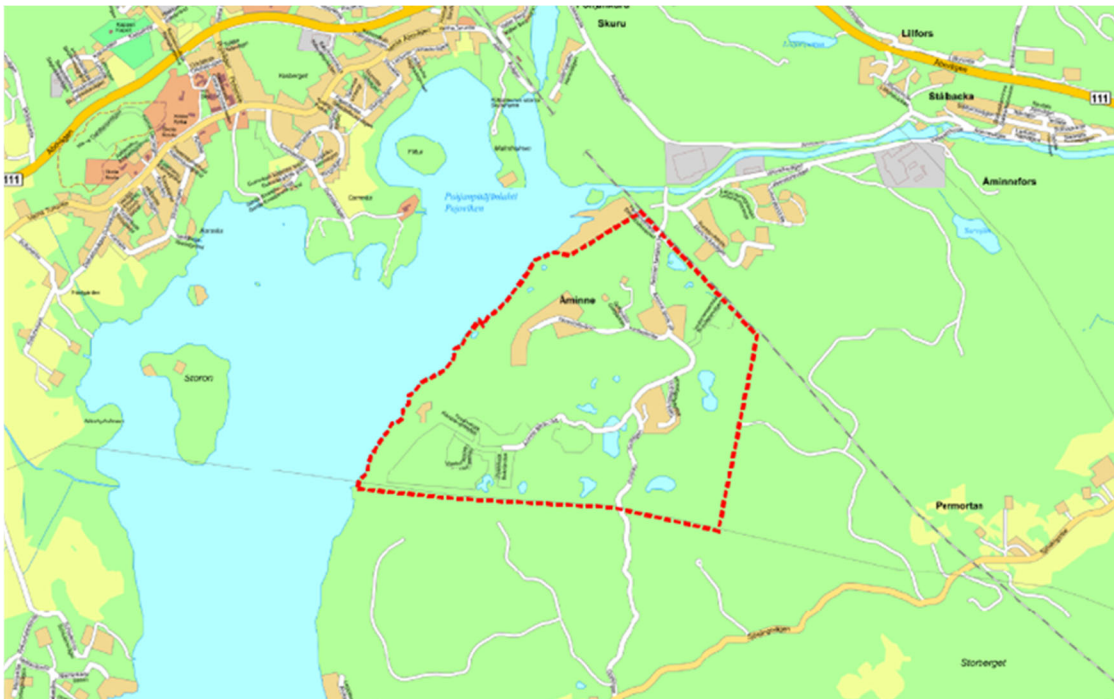


Bild 1 Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är avgränsat med streckad röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Åminne gård (7693) och omfattar de tidigare separata planläggningsprojekten Råbacka (7663) och Åminnegård (7693).

Målet med detaljplanen är att vidareutveckla Nordcenter-området till ett betydande och mångsidigt funktionscentrum. En del av detta mål är att öka det nuvarande fritidsboendet i området så att det skapar ett tillräckligt kundunderlag för utvecklande tjänster. Syftet med detaljplanen är att öka verksamheten året runt i området. Områdena kring kvarteren anvisas som rekreationsområden med hänsyn till natur-, landskaps- och naturvärden.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5	Förteckning andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	2
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Planprocessens stadier	4
2.2	Detaljplan.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE.....	5
3.1	Utredning av förhållandena på planeringsområdet	5
3.2	Planeringssituationen	25
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	30
4.1	Behovet av detaljplanering	30
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	30
4.3	Deltagande och samarbete.....	30
4.4	Mål för detaljplanen	32
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	41
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	44
5.1	Planens struktur.....	44
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	48
5.3	Områdesreserveringar.....	49
5.4	Planens konsekvenser.....	56
5.5	Störande faktorer i miljön.....	68
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	69
5.7	Namn	69
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	70
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	70
6.2	Schema för genomförandet.....	70
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	70
7	KONTAKTINFORMATION	70

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Förminskning av plankartan A3
- Bilaga 3. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 4. Viitesuunnitelma, Sitowise Oy 2024
- Bilaga 5. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Förteckning andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen



- Åminne gård asemakaava, liikenneselvitys, Sitowise Oy 2024
- Estbölen kylän ja Åminnen torpan tarkkuusinventointi 2024, Maanala Oy 2024
- Utvecklingsbild för markanvändningen-Raseborg. Raseborgs stad 2024
- Åminnen (Åminne 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
- Åminnen kartanontien ja vesihuollon rakennussuunnittelu, Rantabulevardin vesihuollon suunnitelma, 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 Åminnegård-asemakaavahankkeen 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 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens stadier

- Initiativen till planprojekten Råbacka 7663 och Åminnegård 7693 togs av markägarna. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 30.10.2024 § 62 och § 63.
- Åminne detaljplanearbetet kungjordes ursprungligen anhängigt 21.06.2012. Råbacka detaljplanearbete kungjordes ursprungligen anhängigt 08.12.2008.
- Initiativet att slå samman planprojekten till ett enda planprojekt Åminnegård 7693 gjordes av markägarna tillsammans den 29.04.2020.
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 19.9.2023 om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 26 § MBF.
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden xx.xx.-xx.xx.20xx. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och xx åsikter.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och xx anmärkningar.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<http://www.raseborg.fi /kungorelser>

2.2 Detaljplan

Detaljplanen möjliggör utveckling av Nordcenterområdet som ett område för fritidsaktiviteter och tjänster centrerade kring golf samt för boende. Detaljplanen förbättrar verksamhetsförutsättningarna för golfcentret och gör det möjligt att utveckla mångsidigare fritids- och turisttjänster, såsom inkvarterings- och restaurangtjänster, i området. Planen möjliggör även utvecklingen av Åminne gårds omgivning som en helhet av högkvalitativa året runt-tjänster. Trafiknätet i området kommer att utvecklas och vissa nya nödvändiga vägförbindelser kommer att anvisas, liksom ändringar av befintliga väglinjer. Planen skapar också förutsättningar för att förbättra vattenförsörjningsnätet i området.

Detaljplanen anvisar nya fritidsbostäder och fast boende i området samt ökar andelen fasta bostäder i området. I detaljplanen tillåts nya byggplatser, till exempel: Bäckdalen (AO) och området kring Havsvindsvägen (AO-beteckningar) väster om Åminne gård och söder om Havsvindsvägen i Estböle-området (AO- och AP-beteckningar), som för närvarande används av golfbanan. I den nordöstra delen av planområdet, på en kulle som för närvarande används för golfbaneunderhåll, har en ny reservation för fritidsboende (RA) anvisats.

I den sydvästra delen av planområdet har den gällande detaljplanens reservationer för fritidsboende, inkvartering och byggnader för idrottsverksamhet inte förverkligats i Råbackaområdet. I stället anvisas i detaljplanen fasta bostäder (AO- och AP-beteckningar) i Råbackaområdet, medan de totala byggrätterna i Råbackaområdet förblir oförändrade.

När det gäller det nuvarande byggnadsbeståndet möjliggör planen en övergång från fritidsboende (RA-beteckningar) till fast boende (AO-beteckningar) inte bara längs Råbacka, utan också längs Havsvindsvägen och i Studiobackens område. En del av Studiobackens nuvarande byggnadsbestånd kommer fortfarande att användas som fritidsbostäder (RA-beteckning).

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning av förhållandena på planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger vid Pojovikens strand. Planområdets yta är cirka 189 hektar. Planeringsområdet omfattar områdena Nordcenter golfcenter och det idag obebyggda Råbackaområdet i den sydvästra delen av detaljplaneområdet. Vattenområdena i Pojoviken ingår inte i planområdet.

Planområdet består i huvudsak av ett område som tillhörde Åminne gård, kring vilket Nordcenter golfcenter ligger. Golfcentret består av två fullskaliga golfbanor, Fream i väster och Benz i öster, med sina skydds- och övningsområden, Åminne gård, som fungerar som golfklubb, och den omgivande herrgårdsparken med sina ekonomibyggnader, samt fritidshus. I herrgårdens ekonomibyggnader finns olika tjänster som stöder golfverksamheten, såsom bastulokaler och gym.



Bild 2. Planeringsområdet från norr längs herrgårdens trädallé i riktning mot huvudbyggnaden.



Bild 3. Herrgårdens huvudbyggnad och dess omgivning används som golfbanor. Den vita byggnaden till vänster är mjölkhuset, den lilla byggnaden under träden är magasinet, den nordligaste av de vita byggnaderna är den gamla stallbyggnaden. Byggnaderna i övre vänstra hörnet är bostadshus längs Havsvindsvägen. Pojoviken ligger i bakgrunden.



3.1.1 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planområdets övergripande drag är tydliga; terrängen sluttar västerut mot havsviken, som är en lång och smal sydväst-nordost orienterad stor vik. Höjdskillnaderna i området är ställvis stora, de högsta områdena ligger ca 60 m över havet. Den södra delen av området är täckt av skog. Den torra och friska moskogen på toppen av sluttningen fasas genom lundliknande hedar in i strandlundar. Skogsbruket har varit intensivt. Med undantag för strandskogarna har största delen av skogarna i området avverkats eller gallrats ut under de senaste årtiondena, vilket återspeglas i bristen på död ved och gamla träd i skogarna. I norr finns två golfbanor som dominerar landskapet. Av dessa är Fream belägen i nordväst, sluttande mot havsviken och placerad kring herrgårdens vidsträckta och öppna landskapsutrymmen. Mellan planens fairways finns områden som domineras av lövträd på sina ställen, utsikten över havet är öppen. Benz är placerad öster om herrgården och ligger högre upp i terrängen, på en skogbevuxen berghäll. Dess landskap är mer slutet och detaljrikt. Skyddsområdena mellan banans fairways är tallbevuxna moskogar.

En stor del av planområdet är bebyggt. De gräsbeklädda golfbanorna korsar det kuperade skogsområdet. I skogsöarna finns fritidshus. Strandzonen växlar mellan fuktiga lövskogar med al och torrare blandlövskogar. Kustlinjen är längs hela sin sträcka kantad av vassområden och vassrika strandängar. Skogarna i området är torra talldominerande moskogar. Kustlinjen är huvudsakligen skogbeklädd eller består av gräsbeklädda golfbanor. Området tillhör den nationellt värdefulla landskapshelheten bestående av Fiskars, Antskog och Pojoviken.



Bild 4. Den nordligaste planen som gränsar till Pojoviken, Fream, har ett öppet landskap och ligger på herrgårdens gamla åkrar.

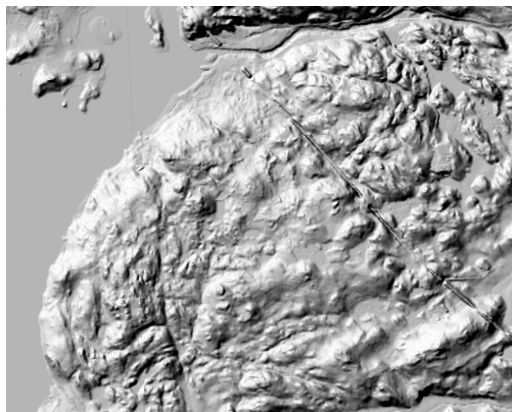


Bild 5. Terrängen i området är varierad. Karta:
<https://karta.raseborg.fi/>

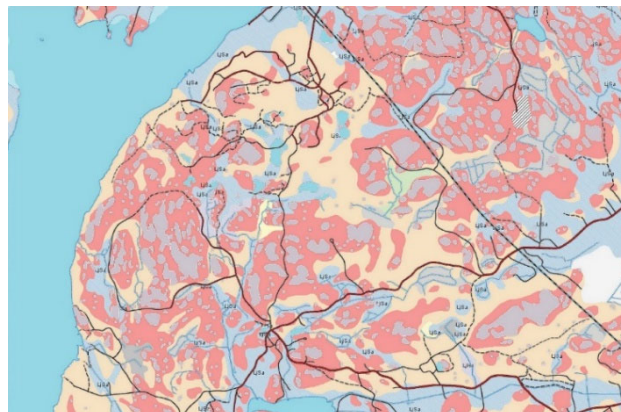


Bild 6. Jordmånen i området. De gulbruna områdena är sandmorän, de röda områdena är berg och de grå områdena är lera.

Jordmånen

Berggrunden består huvudsakligen av granit och granodioritiska djupa bergarter. I området finns också kontakter mellan olika djupa bergarter, som har bildat mönstrad blandbergsart. Berget är exponerat på vissa ställen eller mycket nära jordytan. Täta jordarter på berggrundens yta har orsakat bildandet av små våtmarksområden.

Jordmånen består huvudsakligen av stenig sand- och siltmorän. De grovkorniga jordarterna är på sina ställen täckta av ett tunt lager lera eller silt, som har avlagrats under perioden efter istiden. Det finns inga värdefulla moränformationer i området. Med undantag för de branta klipporna är marken väl lämpad för byggande.

I många delar av Finlands kustområden förekommer sura sulfatjordar som är skadliga för miljön eller potentiellt skadliga. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området nedanför den gamla Litorinahavets högsta strandlinje, som har stigit upp ur havet på grund av landhöjningen efter istiden. Dikning är den mest betydande mänskliga aktiviteten som orsakar försurningsproblem i vattendrag på sulfatjordområden. Som en följd av dikningen hamnar sulfidlagren ovanför grundvattenytan och föreningar av svavel i jordmånen bryts ner under inverkan av syre, vilket bildar svavelsyra. Som ett resultat av oxidation sjunker sulfidlagrens pH-värde från 6–7 till under 4, till och med under 3. Den bildade svavelsyran löser sedan upp metaller från jordmånen, vilka sköljs ut i vattendrag och försämrar bland annat den kemiska och ekologiska kvaliteten på ytvatten. Sura sulfatjordar orsakar också förorening av grundvatten, korrosion på stål- och betongkonstruktioner samt påverkar jordbrukets produktivitet och växtlighetens mångfald. Sulfidsediment har vanligen också dåliga geotekniska egenskaper.

Vid strandområdet har man bedömt risken för förekomst av sura sulfatjordar som måttlig, och längre bort som mycket liten sannolikhet. I områden där sura sulfatjordar förekommer bör man undvika betydande sänkning av grundvattenytan.

Naturens mångfald

För planeringsområdet har naturinventeringar och deras uppdateringar genomförts åren 2009, 2011, 2012 och 2022.

Den dominerande vegetationen i området är skog av CT-typ (ljungtyp, torr mo). Markvegetationen består huvudsakligen av risväxter. Av trädslagen i den södra delen är tall helt dominerande. I den norra delen av området finns en typisk herrgårdsvegetation som har bildats där över tid. Vanliga trädslag i de södra delarna är ek, lönn, ask och andra lövträd. Nötsbuskar finns också i området. En egen typ av vegetation bildas av stranden med dess vegetationszoner. Den tredje typen av vegetationstyp är små fläckar av stenväxter som förekommer i tallskogen högre upp på sluttningarna.



Bild 7. Största delen av de områden som anvisats för byggande i planen ligger i torra moskogar likt den på bilden, vilket det finns gott om i området.



Bild 8. I området finns också lundartade vegetationsområden. I närheten av herrgården finns ädla lövträd och hasselbuskar. Bilden visar Bäckdalen-området, som kompletteras.

Området är artrikt. Vid en inventering av växtarter 2009 (Silvestris 2010) registrerades totalt 246 växtarter. Antalet häckande fågelarter var cirka 55 per år. Dessutom stannar ett hundratal fågelarter i området mer eller mindre regelbundet, för att vila och söka föda, under flyttningen och på sommaren. På impedimentområden i närheten av herrgården förekom det rikligt med fjärilar. På de ädla lövträden, som växer på de öppna områdena, noterades förekomsten av krävande lavar och mossor. Dammarna på golfbanan bidrar till att öka mängden fågel- och insektsfauna. (Silvestris 2010) I Bäckdalen identifierades bestånd av gulmåra. Den stora mängden arter konstaterades bero på mångfalden av olika naturtyper och kantzoner.

Den biologiska mångfalden i Åminneområdet är ojämnt fördelad. Största delen av arealen består av skötta planer och däremellan talldominerande moskogar, vars arttäthet är anspråkslös. Mellan dessa områden finns små men artrika habitat. Värdefulla områden är bland annat herrgårdens gamla park och närliggande ängsområden, kantzoner av banor och skogar samt dammar som anlagts på golfbanan. (Silvestris 2010)

På golfbanan finns det också områden där naturvärdena kan ökas med rätt skötsel. Från banans kanter och de mindre intensivt skötta delarna finns det emellertid olika biotoper där en mångsidig artflora har funnit växtplatser. Dessa småmiljöer inkluderar fuktiga diken och våta skogskanter, solbelysta kanter och vägkanter. (Silvestris 2010)

Utifrån vegetation och sällsynta naturtyper kunde ett dussintal små områden med någon form av särskilt naturvärde urskiljas i Nordcenterområdet. Det handlar inte om skyddade områden, utan om områden av lokal betydelse för den biologiska mångfalden. (Silvestris 2010) Dessa innefattar bland annat ett förekomstområde av en hotad och en övervakad kärlväxt som upptäcktes i naturinventeringen från 2012, ett hasselbuskage, ett representativt traditionellt biotopförekomstområde där framstående arter är gulmåra och backnejlika samt en ny naturtypsplats; glesbevuxet berg i dagen enligt skogslagen (Faunatica 2012).

I undersökningen från 2022 hade två nya förekomster av gulmåra upptäckts (Faunatica 2022). Utöver dessa observerades förändringar i tidigare noterade förekomster i undersökningen från 2012. De två områden som identifierades i undersökningen från 2009, den naturliga hassellunden mellan Havsvind- och Estböle-områdena och den lundartade bäckdalen med blandskog i norra Estböle-området, borde ha hanterats som objekt enligt skogslagen och/eller naturskyddslagen. Dessa områden har sedan dess genomgått omfattande skogsvårdsåtgärder som har försämrat deras värde. Området kring bäcken vid foten av bergformationen i Estböle är lundartad och där växer bland annat hassel. Bäckens ligger för närvarande inom golfbanans område och är delvis överbyggd med rör.

Inom planeringsområdet har observationer gjorts av skyddad grön sköldmossa, åkergroda och fladdermöss. Dessutom finns där värdefulla naturtyper och växtförekomster (Faunatica 2022).

Vid slutningen nära Råbacka strand har tre observationer av grön sköldmossa gjorts på granstubbar. Arten har bedömts ha ännu flera potentiella förekomstplatser i området. Arten har klassificerats som starkt hotad (EN) i hotbedömningen och är en fridlyst mossart i hela landet. Den är också listad i EU:s habitatdirektiv bilaga II, för vilken Finland måste inrätta skyddsområden för att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus (Faunatica 2022).

I de två dammarna i den södra delen av Benz-banan har observationer gjorts av åkergroda (Faunatica 2012). Även vid stranden av dammen i Råbacka har en lek- och viloplats för åkergrodan identifierats, vilken är skyddad enligt naturskyddslagen (Faunatica 2022). Detta innebär att som en art listad i bilaga IV till habitatdirektivet, är förstörelse eller försämring av deras lek- och viloplats förbjudet enligt § 78 i naturvårdslagen, vilket innebär att alla åtgärder som kan försämra dammens ekologiska status är förbjudna enligt naturvårdslagen. Detta måste också beaktas i åtgärder som utförs i dammens omgivning, för att inte försämra dammens vattenkvalitet eller hydrologi. De fuktiga markområden som är lämpliga för arten i närheten av lekplatsen bör bevaras åtminstone till största delen oförändrade, eftersom åkergrodorna lever i landsmiljö efter lekperioden (Faunatica 2022).

I den sydvästra delen av området, vid strandzonen i Råbacka, finns en alskog där albeståndet är i rätt så naturligt tillstånd. Området växlar mellan storörtslund och fuktiga träskvegetationsfläckar. I den södra delen av området finns en liten naturlig källa. Området är ett av de mest betydelsefulla områdena sett till naturvärdena. Vegetationstypen i området är en fuktig, näringsrik lund. Områdets värde i klassificeringssystemet: 3 (naturlig al-lund/myrskog, mångsidig artflora, källa, vattentyp som skyddas enligt vattenlagen: källa,

hotad naturtyp: fuktig näringsrik lund). Området har i naturutredningen föreslagits som betydande med en 'luo'-märkning i detaljplanen. (Silvestris 2011)

I området har häckningskolonier av nordfladdermus (*Eptesicus nilssonij*) och taigafladdermus (*Mvotis brandtij*) lokaliserats. Alla fladdermöss i Finland är arter som räknas upp i bilaga VI till EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att det är förbjudet att förstöra eller skada deras parnings- och rastplatser. Nordfladdermössen häckar på vinden i herrgårdens huvudbyggnad och de födosöker på gårdsplanen till herrgårdens huvudbyggnad och i golfparkens lövträdsdominerande miljö och i området mellan dem (fladdermusområde klass II).

Brunlångöra har också observerats äta i detta område. (Faunatica 2022) Dammarna i området är viktiga födosökningsplatser för fladdermöss. Taigafladdermusens häckningsplats ligger i Råbackas gamla torp, de födosöker i den lövträdsdominerade strandzonen.

I herrgårdens omgivningar, på spelområdet till Fream-banan, finns representativa förekomster av vårdbiotoper och en extremt hotad (CR) naturtyp. Arter som förekommer i området inkluderar nagelört, råttsvans, gråfibbla, silverfingerört, femfingerört, bergsyra, gul fetknopp och åkerviol (Faunatica 2012). I alkogen finns en källa i naturligt tillstånd, som är en vattentyp skyddad enligt vattenlagen (Silvestris 2011). Småvatten som källor är viktiga för skogens biologiska mångfald.



Bild 9 och **Bild 10**. På Råbackas skogsbeklädda klipphögland finns skogstjärnar och våtmarker, där det bland annat växer orkidéer.

Naturskydd

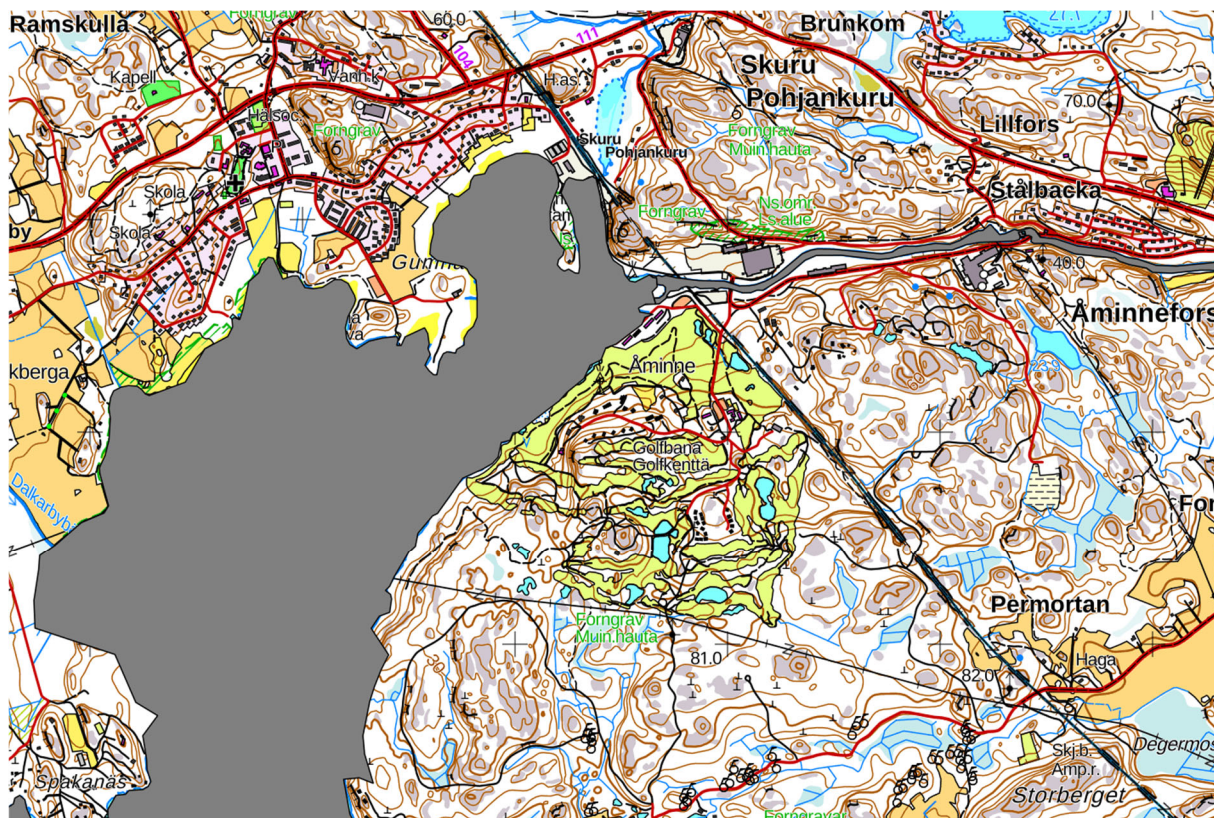


Bild 11. Natura-området i Pojoviken visas ovanpå terrängkartan med ett grått fält. Karta: Paikkatiетоikkuna

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.

Detaljplaneområdet gränsar i väster till Pojoviken, som är Nylands viktigaste bräckvattenområde inom Natura 2000-projektet. Vattnets salthalt varierar från nästan noll i vikens innersta del till 0,6 % vid havet. Inom de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken har man påträffat bland annat fågelarter som listas i bilaga I till fågeldirektivet för Natura-områden (storlom, smalnäbbad simsnäppa, skrântärna, fisktärna och silvertärna), gråsälar samt marina Natura 2000-naturtyper: sublitorala sandbankar, kustnära laguner, stora grunda vikar och grund, rev, skär och små öar i Östersjön, smala vikar i Östersjön.

Enligt miljöförvaltningens Hertta-databas finns det inga skyddsområden eller områden och objekt som ingår i skyddsprogram eller några andra objekt som kräver skydd inom området. Inga särskilt skyddade arter enligt § 47 i naturvårdslagen observerades inom undersökningsområdet. Av de arter som strikt skyddas enligt EU:s habitatdirektiv (naturvårdslagen § 49) förekommer olika fladdermusarter i området. Flygekorren, som tillhör gruppen med skyddsstatus, har inte observerats i naturutredningarna inom området.

Mikroklimat

Havsviken vid Pojoviken jämnar ut temperaturvariationerna i planeringsområdet, men kan också öka fuktigheten i mikroklimatet i området. Golfbanornas öppenhet och närheten till havet orsakar en del vind i området. Den dominerande vindriktningen är sydlig och västlig.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Planeringsområdet gränsar i väster till Pojoviken, som är en 15 km lång och smal havsvik. Färskvatten förs till viken från Karis ån och Fiskars ån med deras avrinningsområden. Viken är en del av de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken.

På golfbanans område finns flera konstgjorda dammar som används för dränering och bevattning av banorna. Dammarna i området har visat sig vara bra födosöksplatser för sjöfåglar (Faunatica 2012) och man bör sträva efter att hålla dem så naturliga som möjligt. På grund av områdets berggrund finns det några bäckar i området som är rika på vatten, särskilt på våren när snön smälter. I Råbacka-området, i den talldominerande skogen på klipphöjden i sydvästra delen av planområdet, finns det kärr och skogstjärnar. Dammarna är konstgjorda, troligen på 90-talet, men har tydligen varit i ett naturligt tillstånd under lång tid. De har till stor del utvecklats till exempel naturlig kustvegetation. Området mellan dammarna har använts som någon form av markdeponi. (Faunatica 2022).

Planeringsområdet ligger inte inom grundvattenområdet. Området är indelat i två avrinningsområden, varav den sydöstra delen av planeringsområdet ligger på en skogbeklädd klipphöjdland och på Pojovikens strandzon.



Bild 12. De gula linjerna visar avrinningsområdena i regionen. Planområde Benz ligger huvudsakligen i ett sydostligt avrinningsområde som är avskilt från resten av området. Karta: <https://karta.raseborg.fi/>



Bild 13, Bild 14 och Bild 15. från vänster till höger. Intill och mellan fairways finns planområden med mindre underhåll, där växtarterna är artrikare än på gräsmarker. Figur 13 visar också öppna diken som avleder vatten från de många dammarna på planerna.

Jord- och skogsbruk

Jordbruket i området upphörde under andra hälften av 1900-talet. De skötta skogsområdena, som i huvudsak ligger mellan fairwaysen, är inte ekonomiskogar. Området gränsar i öster och söder till jord- och skogsbruksområden, som fortsätter in på planområdet inom Råbacka strandskogsområde.

3.1.2 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet ligger i stadsdelen Pojo, öster om Pojoviken. Den närmaste tätorten är byn Pojo, fågelvägen 2 km åt nordväst. Pojo har cirka 5 000 invånare. Planområdet är en del av Pojo tätort.

Planområdet gränsar i väster till Pojoviken, i norr till bebyggda fastigheter och småbåtshamnen, i nordost till Karis-Salo banlinje och i söder till Fingrid Abp:s 110 kV stamnätsledning. I söder och öster omges området av oexploaterad ekonomiskog.

Planområdet är till största delen bebyggt. På området finns golfcentret Nordcenter med herrgårdsmiljö, samt fast- och fritidsbostäder. I den sydvästra delen av regionen finns oexploaterade skogsområden.

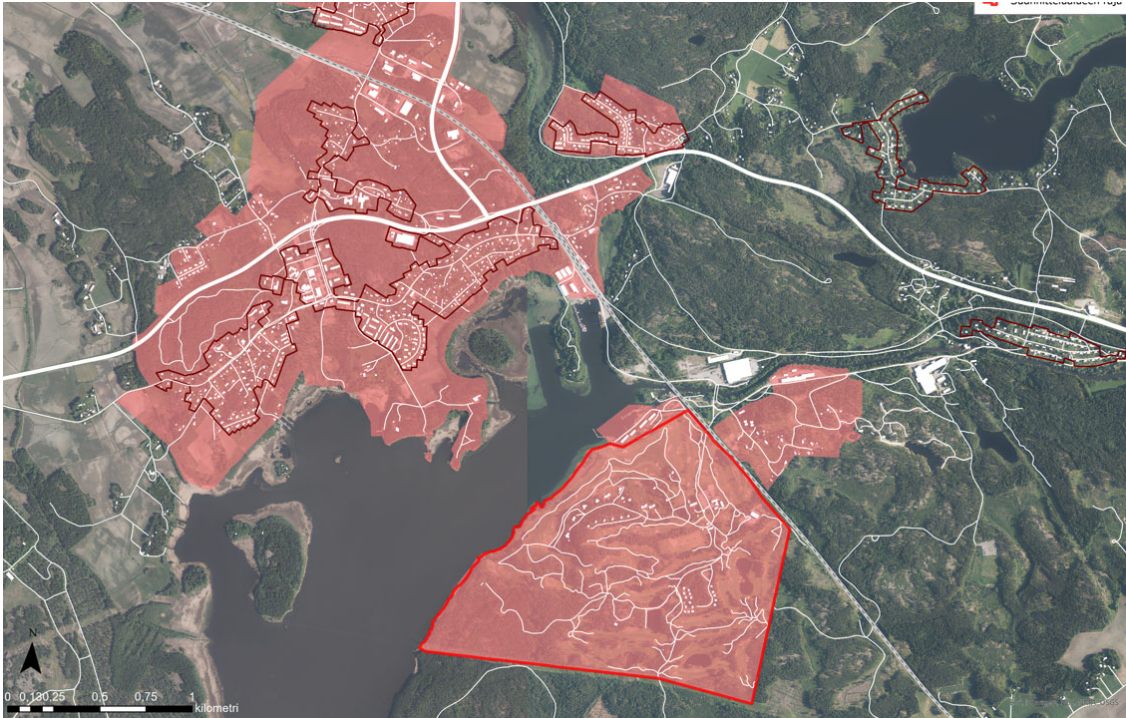


Bild 16. Områdets samhällsstruktur, detaljplaneområde avgränsad med rött.

Stadsbild

Stadsbilden i Pojo är en småskalig lantlig miljö. Byggnadsbeståndet består i huvudsak av gammalt egnahemshusbyggande. Industriell verksamhet bedrivs vid Pojoviken, Fiskars ån och Svartån. Planområdet ligger öster om stadsstrukturen i Pojo och Pojoviken. Nordcenters golfbaneområden bildar breda öppningar och vyer i det urbana landskapet. Åminne gård och dess gårdsområde bildar en egen helhet mitt på golfbanan.

Byggområdena ligger i små kluster i planområdet, ganska utspridda och huvudsakligen på kullarnas kröner. Ett undantag är radhuslägenheterna vid stranden som gränsar till detaljplaneområdet, vilka bildar ett tätt band nära vattnet.



Bild 17. I bakgrunden av en skogstjärn på Råbackas klipphögland ses den öppna yta som kraftledningen lämnat efter sig. I dammen på bilden förekommer åkergröda.

Boende

I området finns ett tjugotal fristående hus för fast boende samt fritidsbostäder.



Bild 18 och Bild 19 Till vänster Studiobackens byggnadsbestånd, som är avsett för fritidsboende. Till höger det nyare byggnadsbeståndet på Bungalowbacken som har anpassats till den mer utmanande terrängen och integrerats med den omgivande naturen.

Service

Planområdet omfattar Nordcenter Golf & Country Clubs golfbanefunktioner samt tillhörande fritids-, boende- och restaurangtjänster

Nordcenter Golfmarina och Åminnefors Motorbåtsklubbs småbåtshamnar ligger norr om planområdet. Den närmaste dagligvarubutiken ligger i Pojo tätort, cirka 7 km bilväg från planområdet. De närmaste finsk- och svenskspråkiga skolorna och daghemmen är i Pojo kyrkby, på cirka 7 km avstånd. Karis centrums tjänster ligger cirka 9 km bort.



Bild 20 och Bild 21. Ovan herrgårdens huvudbyggnad från norr enligt tillfartsvägen. Till höger, den putsade stallbyggnaden är från 1782

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Oy Nordgolf Ab, som ligger på det planerade området, är den största arbetsgivaren i området, vars behov av arbetskraft är koncentrerat till sommaren. I närheten av planområdet finns bland annat småindustri samt Skuru båtvarv, Celsa Steel Service Oy och Lesjöfors.

Åminne herrgårdsmiljö och golfverksamheten ger planområdet en stark potential för turism. Herrgårdsområdet är en del av Raseborgs koncentration av kulturhistoriskt betydelsefulla turistattraktioner, som inkluderar bland annat Fiskars och Billnäs bruk.

Rekreation

Den huvudsakliga rekreationsformen i området är golf. På området med två fullstora 18-håls golfbanor finns det fairways, greener och tee-områden. Golfområdena omfattar även anlagda skogspartier, dammar som används för bevattning av banorna, sandhinder samt olika konstruktioner såsom jordvallar med murmotiv. Dessutom finns det övningsområden på området. Inom golfbanans område ska golfklubbens regler följas och tillträde är begränsat. Området är förbjudet för obehöriga.

Utanför planområdet, vid mynningen av Svartån, finns två småbåtshamnar med servicebyggnader. I herrgårdens omgivning finns två tennis- och padelbanor. I gårdsbyggnaden intill den gamla stallbyggnaden finns ett gym och bastun.

Trafik

Tillgång till det planerade området sker från nordost från Åbovägen 111 (regional huvudgata) genom Åminnefors industriområde via Valsverksvägen (privat tomtgata), och vidare längs Åminne herrgårds väg (privat tomtgata). Den gamla landsvägen (Kungsvägen), som går norr om Svartån, kan också användas för att komma till området från norr. Vägen är dock i dåligt skick och är en privat väg. Från söder, från Sjösång, finns ett förbud mot motorfordon på vägen som leder till området (annan privat väg). För närvarande finns det ingen av staden ägd gatuförbindelse till planområdet.

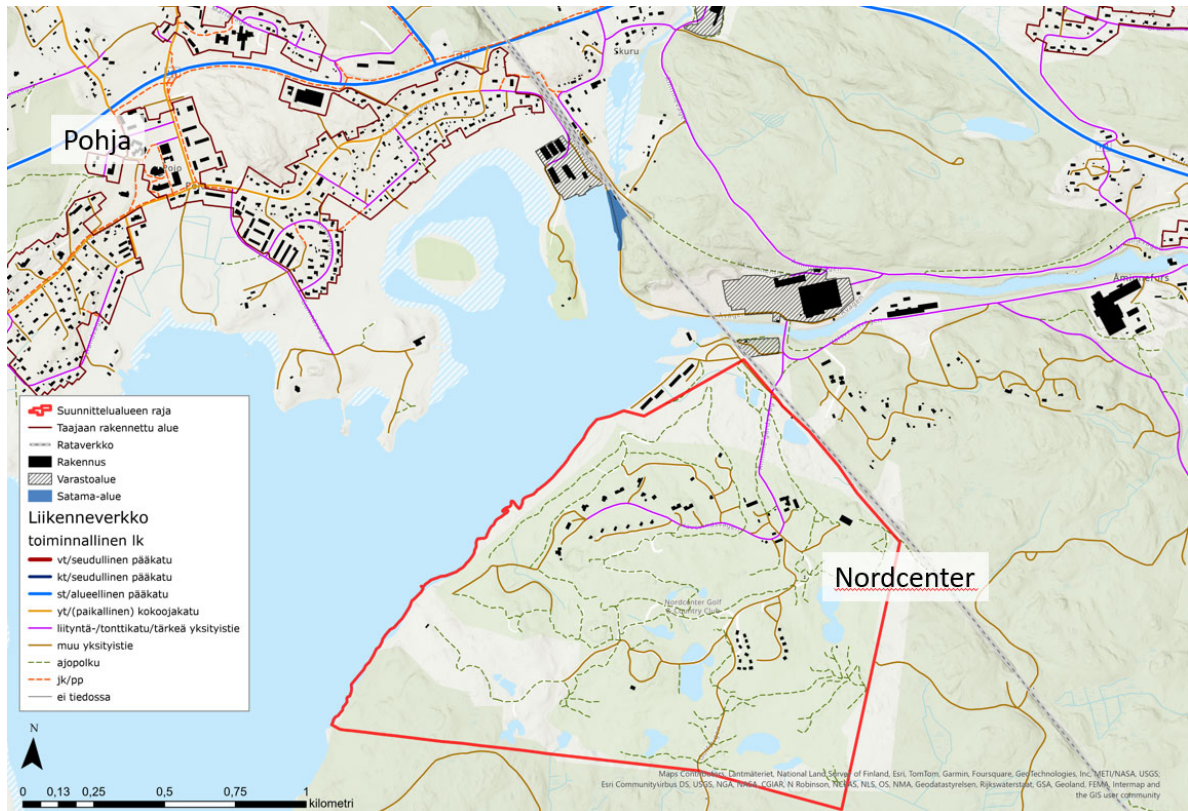


Bild 22. Diagrammen visar gatuhierarkin i planområdet och det omgivande området.

Den nuvarande trafiken i området består främst av besökare till golfcentret och dess tillhörande fritidshus, samt underhållstrafik. Genom det planerade området går även en väg till det befintliga området med radhus vid Golfmarina och Golfstrand, som inte ingår i planområdet, men vars trafikmängd har beaktats vid bedömningen av belastningen på områdets trafiknät. På grund av områdets natur är trafiken i nuläget koncentrerad till sommarsäsongen.

De nuvarande trafikmängderna har uppskattats baserat på områdets markanvändningsdata och med tillämpning av riktlinjerna i "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (SY, 2008) för specifika funktioner. Enligt uppskattningen genererar de nuvarande verksamheterna i området en daglig trafikmängd på drygt 500 fordon under sommarsäsongen. Majoriteten av trafiken är riktad mot golfcentrets parkeringsområde. Övrig trafik i området uppgår till cirka 150 fordon per dygn.

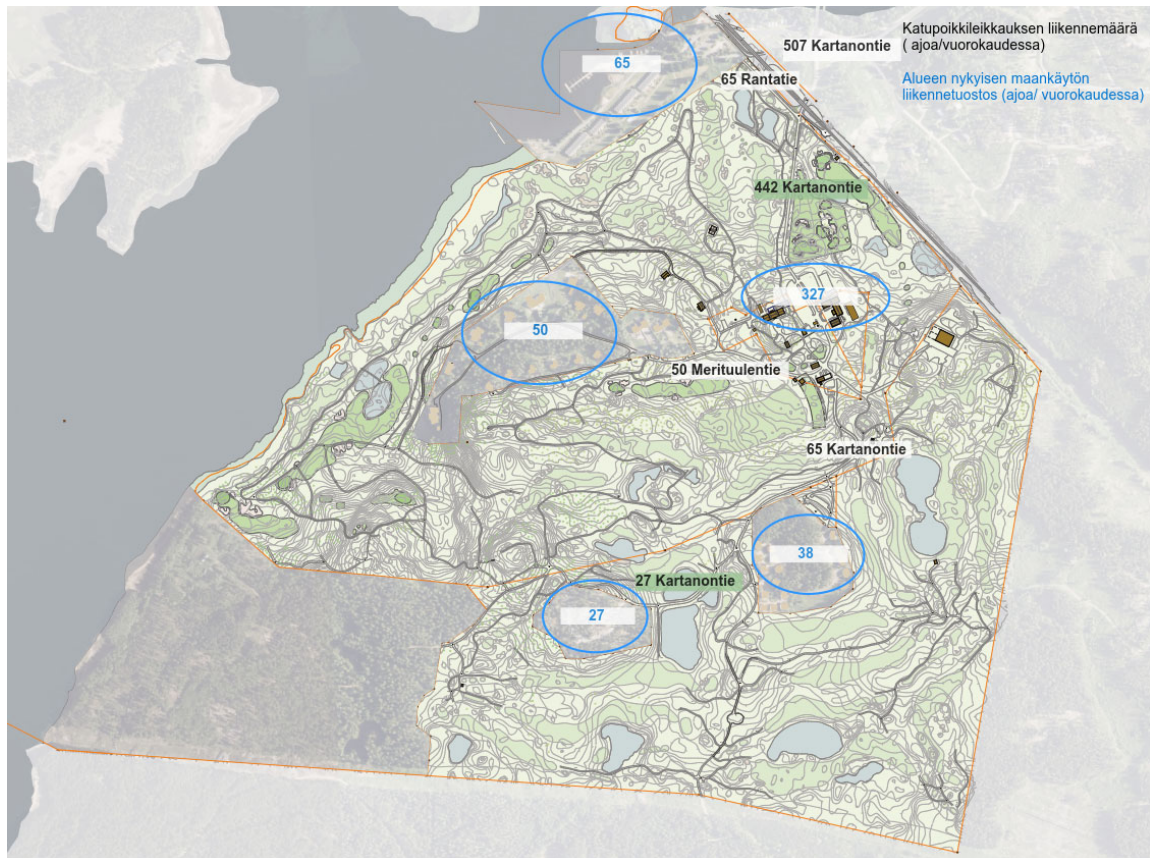


Bild 23. Områdets nuvarande trafikmängd.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen



Bild 24. Platsen för områdets fornlämningar markerad med röda punkter. Pojovikens RKY-området visas längst upp i bilden.

Området tillhör det riksomfattande värdefulla kulturlandskapet vid Pojoviken samt kärnområdet för Finlands industrihistoria. Inom landskapsområdet finns en mångfald av kulturlager från olika epoker, och Pojoviken, som det planområdet gränsar till, är en gammal sjöfartsled vars vik har varit en betydelsefull trafikknutpunkt.



Bild 25. I rött avgränsning av ett nationellt värdefullt landskapsområde som gränsar till strandlinjen vid golfbanan Nordcenter. Karta: Museiverket

Åminne gård och dess omgivning bildar en egen helhet mitt på golfbanan. Åminne gård har sitt ursprung på 1570-talet från tre frälsgårdar i byn Åminne. I århundraden ägdes herrgården av olika militärfamiljer. På herrgården finns sågverk, kvarn och tegelbruk.

Bottenvåningen i den centrala delen av herrgårdsbyggnaden är troligen från mitten av 1700-talet, medan den andra våningen i den centrala delen är från slutet av 1700-talet, då även herrgården fick sina gustavianska drag. Neoklassicistiska sidoflyglar byggdes i herrgården

på 1800-talet. Herrgården upplevde sin mest storslagna tid i slutet av 1700-talet då den ägdes av familjen Hisinger. Från denna tid härstammar herrgårdens stallbyggnad, på vars fasad årtalet 1782 och initialerna JBH efter Johanna Barbara Hisinger fortfarande är synliga.

Från släkten Hisinger övergick herrgården till Magnus Linder, en bruksägare från Svartå. År 1831 fick Magnus Linders bror Carl Anton Åminne säteri som en del av Svartå arv. Senare såldes herrgården till notarie Gustav Westmann, som ansökte om konkurs år 1890, varpå Fiskars Oy köpte herrgården på exekutiv auktion. År 1972 sålde Fiskars Oy Åminne herrgård till Ovako Oy Ab, av vilken kommundirektören i Pojo K.E.Lindqvist köpte den för ett blivande företags räkning 1986 för med avsikt att grunda ett golfcenter i området.

Åminne gård i Pojo kommun har inte nämnts i de nationella inventeringarna av värdefulla herrgårdar, men ur lokalhistorisk synvinkel anses herrgården och dess omgivning vara värdefulla. Förutom huvudbyggnaden på herrgården i gustaviansk stil är värdefulla byggnader i området bland annat en stallbyggnad från 1782 och ett spannmålmagasin i empirestil på herrgårdens gård. Till helheten hör också ett gammalt mjölkhus.

Två möjliga fornlämningar var kända från området: byplatsen Esböle från medeltiden (fornminnesregister nummer 1000021824) och Åminne torp (fornminnesregister nummer 1000048513) från historisk tid. Båda var i Fornminnesregistret med statusen "möjligt fornminne". I samband med detaljplanearbetet gjordes en noggrannare arkeologisk inventering (Maanala Oy 2024), där dessa historiska bosättningsplatser, lokaliserade utifrån gamla kartor, undersöktes i terrängen.

Åminne torp låg öde innan 1781 då kartan upprättades. På platsen för torpet har man observerat byggnadens grundvåning, eller möjligen rivningsvåning, och det föreslås att platsen ska skyddas som en fast fornlämning. Bynplatsen i Esböle, som härstammar från medeltiden, har varit bebodd fram till 1990-talet. I terrängen på den östra halvan av byns tomt observerades en jordhög blandad med sten och tegel, liksom resterna av sten- och betonggrunden till byggnaden. Resten av platsen ligger under golfbanan och kan ha förstörts. För att bestämma bevarandet av den östra delen skulle det krävas noggrannare, gärna maskinassisterade provgrävningar.

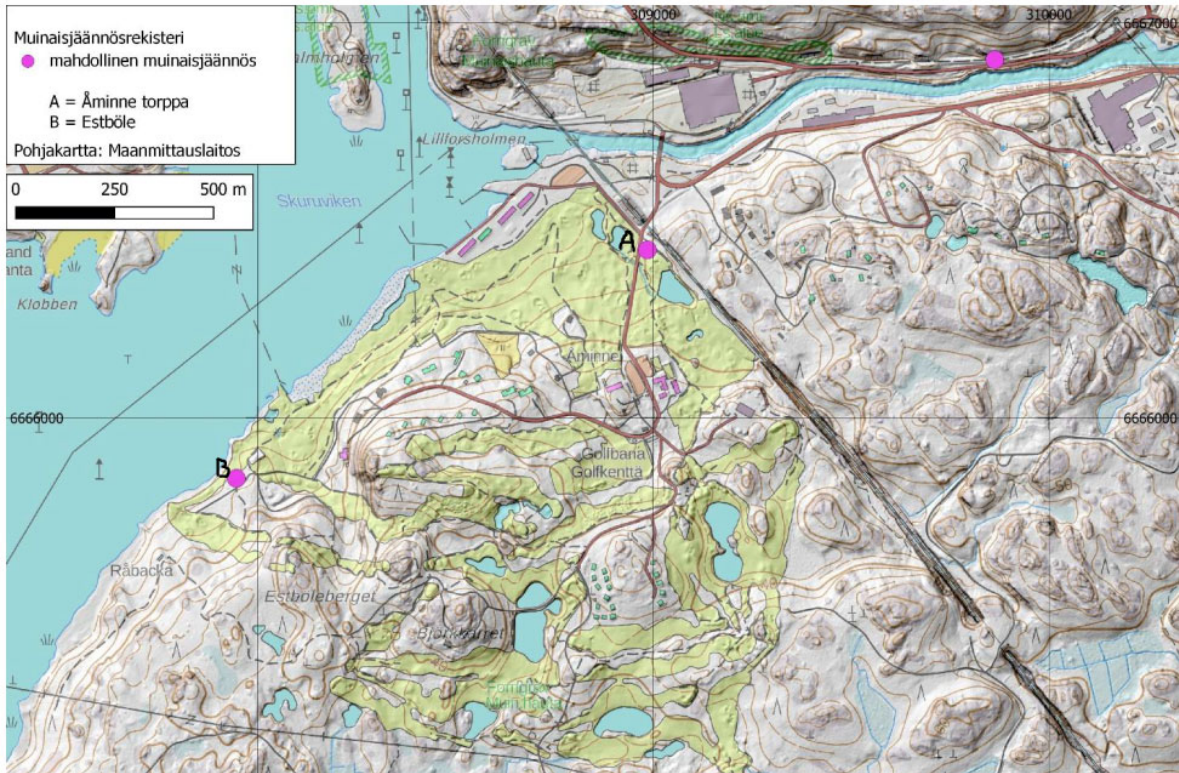


Bild 26. Möjliga fornlämningar Åminne torp (mellan järnvägen och Herrgårdsvägen i norra delen av området) och byn Estböle (nära stranden i områdets sydvästra del) på topografiska kartan. (Maanala Oy 2024)



Bild 27. Utdrag ur en karta från 1754 som visar byplatsen Estböle, Åminne gård och Åminne torp i övre högra hörnet. (Fattenborg, Hans 1754. Geometrisk Afritning öfver Skogs Rå Lininerna och omkring Åminne Säteriets Ägor i Nyland Rasborgs Västra Härah och Pojo Sochen, Riksarkivet)

Teknisk försörjning

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

Raseborgs Vattens vatten- och avloppsledningar går längs den södra stranden av Svartå. Ett fåtal byggnader i planeringsområdets norra kant har egna anslutningar. De övriga byggnaderna i planeringsområdet hör till Nordcenters eget vattenförsörjningssystem.

Det nuvarande läget för kommunaltekniken i området har utretts. År 2019 observerades läckor i vattenförsörjningsnätet i utredningen av vägnätet, vattenförsörjningsnätet, belysningen och telekommunikationen (Sitowise 2019). I samband med detaljplaneändringen utreddes användbarheten av Nordcenters nuvarande vattenförsörjningsnät för att ordna vattenförsörjningen för golfbolagets nya byggnadsbestånd (AFRY Finland Oy 2024). Utredningen visade att praktiskt taget hela det nuvarande vattenförsörjningsnätet behöver renoveras och är i slutet av sin livslängd. Eftersom en betydande del av nätet har sjunkit och ligger på en svåråtkomlig plats för underhåll ansågs det nödvändigt att bygga om nätet. Planeringen av kommunaltekniken vid Åminne gårds väg och Strandabulevarden har inletts 2024.

Specialverksamhet

På grund av golfverksamheten är förflyttningen på området delvis begränsad. Inom golfbanan måste man följa förflyttningsanvisningar och regler. Bollar som flyger utanför fairway utgör en säkerhetsrisk, vilket är anledningen till att förflyttning på området är begränsad. Ytterligare är tillträde till spelområdet förbjudet för utomstående.

Miljöskydd och störningar i miljön

Planområdet gränsar i väster till Natura 2000-området i Pojoviken.

Bansträckan Karis-Salo som löper i områdets nordöstra kant orsakar buller och vibrationer i den norra delen av planområdet.

Den 110 kV kraftledning som löper längs områdets södra kant med sina skyddsområden begränsar markanvändningen och byggandet i den södra delen av planområdet och bildar ett stort trädöst område vid sidan av skogs- och golfområden.

Pojoviken är en central del av Finlands industrihistoria. Såvitt känt har dock ingen industriell verksamhet bedrivits på planområdet. I stället har jordbruk och sågverks- och tegelbruk bedrivits i området. Förekomst av förorenad mark i betydande mängder är inte sannolik med tanke på den kända historiken av användning av platsen.

Social miljö

Det finns några fastboende och semesterboende som bor i och kring planområdet. I området eller i dess omedelbara närhet finns inga offentliga tjänster, såsom daghem eller skolor, som skulle främja inkvartering av barnfamiljer i området. Tjänsterna i området har utvecklats på villkoren för golfbaneverksamheten.

3.1.3 Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på nationell nivå och är en del av planeringssystemet i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. De reviderade nationella målen för områdesanvändningen i enlighet med statsrådets beslut 14.12.2017 trädde i kraft 1.4.2018. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska målen beaktas och genomförandet av dem främjas i landskapsplaneringen, planläggningen av kommunerna och i de statliga myndigheternas verksamhet.

För denna detaljplan tillämpas följande riksomfattande mål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar: Förutsättningar skapas för utveckling av näringslivs- och företagsverksamhet samt för tillräcklig och mångsidig

bostadsproduktion som krävs av befolkningsutvecklingen. Betydande nya områden för bostads-, arbetsplats- och serviceverksamhet ska placeras så att de är lättillgängliga för kollektivtrafik, gång och cykling.

- En sund och trygg livsmiljö: Man förbereder sig på extrema väderfenomen och översvämningar samt på effekterna av klimatförändringen.
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar: Sörja för att de nationellt värdefulla kulturmiljöerna och naturarvets värden tryggas. Främja bevarandet av värdefulla områden med biologisk mångfald och ekologiska korridorer. Säkra tillräckliga områden för rekreativ användning och kontinuiteten i grönområdesnätverket.

Landskapsplan

I Raseborg gäller Nylandsplanen 2050, Västra Nylands etapplandskapsplan, som fastställdes av miljöministeriet 13.3.2023. För planeringsområdet omfattar etapplandskapsplanen följande beteckning:

Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

Dessutom gränsar planområdet Natura 2000-området i Pojoviken, utmärkningen av huvudbana, markeringen av 110 kV-kraftledningen Karis-Kimito och utmärkningen av Natura 2000-området i ån Svartån.

På planeringsområdet tillämpas också de allmänna planläggningsbestämmelserna i Nylandsplanen.

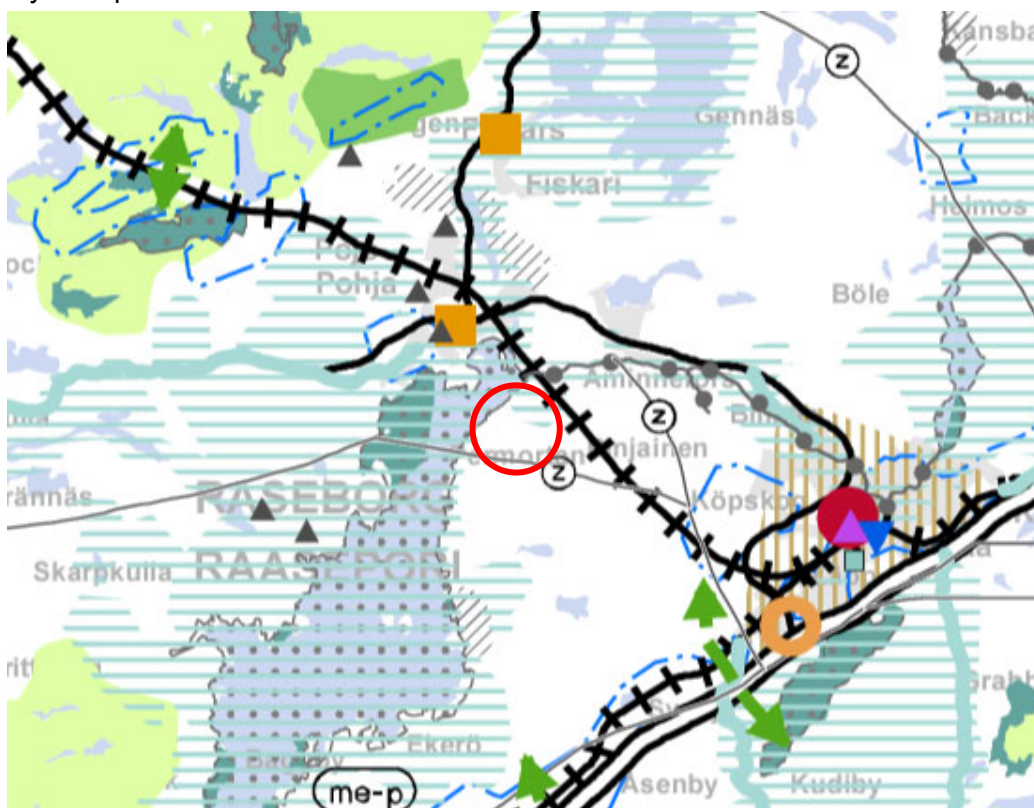


Bild 28. Utdrag ur Nylands plan 2050. Den ungefärliga platsen för detaljplaneområdet visas med en röd avgränsning.

Generalplan

I det område som ska planläggas gäller delgeneralplan för Pojoviken, som fastställdes av Pojo kommunfullmäktige 8.6.1992 och trädde i kraft 1993. I nordost gränsar generalplaneområdet till delgeneralplanen för Svartådalen och delgeneralplanen för Skogsmark.

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 miljövärden (MU) och områden för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1). Norr om Nordcenters detaljplaneområde finns ett område för fritidsbostäder (RA-2) och område för vattentrafik (LV-1) för ett småbåtspatser, småbåtshamn och service för vattentrafiken.

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 generalplanen fastställs att det längs vattendrag och vattenfåror bör tillräckligt omfattande skyddszoner bildas, så att avrinningsvattnets skadliga inverkan på Pojovikens vattenstatus kunde minskas effektivt.

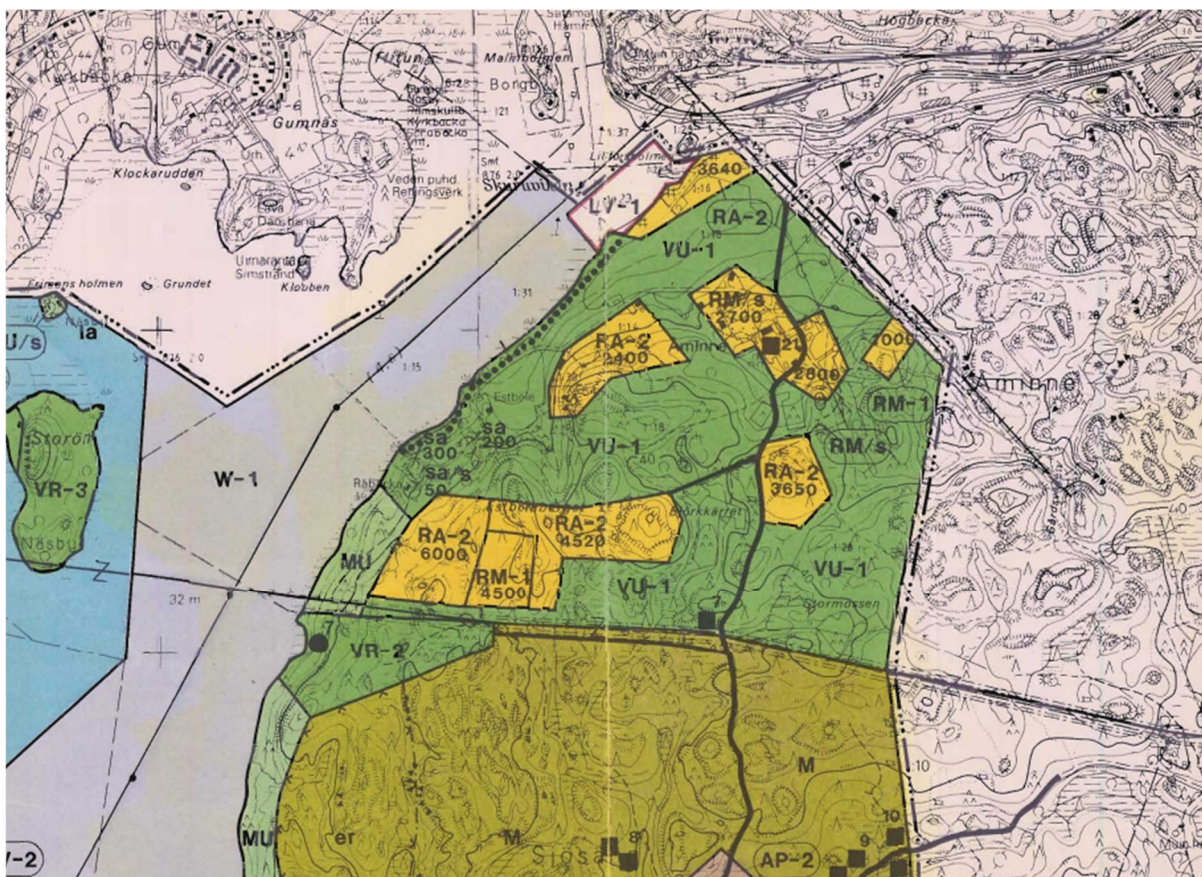


Bild 29. Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan (godk. 1992).



Detaljplan

På området finns två gällande detaljplaner och en byggnadsplan:

- Detaljplan nr 345-100, lagakraft 28.05.2009
- Detaljplan nr 344-100, lagakraft 5.12.2004 samt
- Byggnadsplan nr 335-100, lagakraft 29.01.1993

I detaljplanen har golfbanor och dess skyddszoner markerats som områden för idrotts- och rekreationstjänster och mindre skogsområden 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 våningsytan 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 obebyggda tomter ska bedömas på nytt.

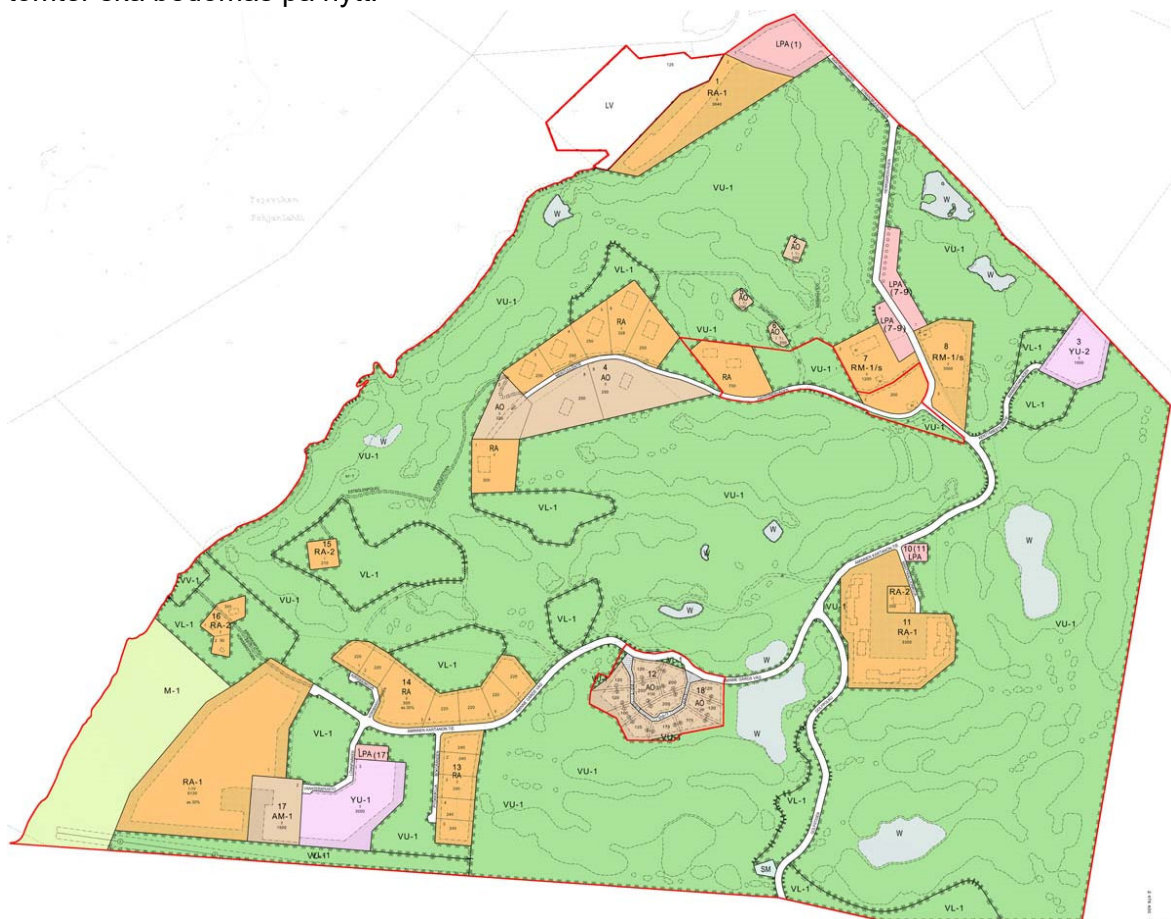


Bild 30. Utdrag ur aktuell gällande detaljplan.

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.

Byggnadsförordningen revideras så att de motsvarar kraven i bygglagen som träder i kraft 1.1.2025. Vid revideringen av byggnadsordningen granskas bland annat följande faktorer: byggvolymen och byggplatsens storlek, områden med planeringsbehov, bygglovsformer och tillståndsgränser, fastigheternas dagvattenhantering och beaktande av grundvattenområden vid byggande. Planen är att byggnadsordningen godkänns och träder i kraft sommaren 2025.

Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

Utvecklingsbild för markanvändning – Raseborg 2050

Raseborgs stad har utarbetat en utvecklingsbild för markanvändningen – Raseborg 2050, som är en strategi och framtidsvision för markanvändningen. Utvecklingsbilden utarbetades under åren 2021–2023 och godkändes av stadsfullmäktige 26.2.2024.

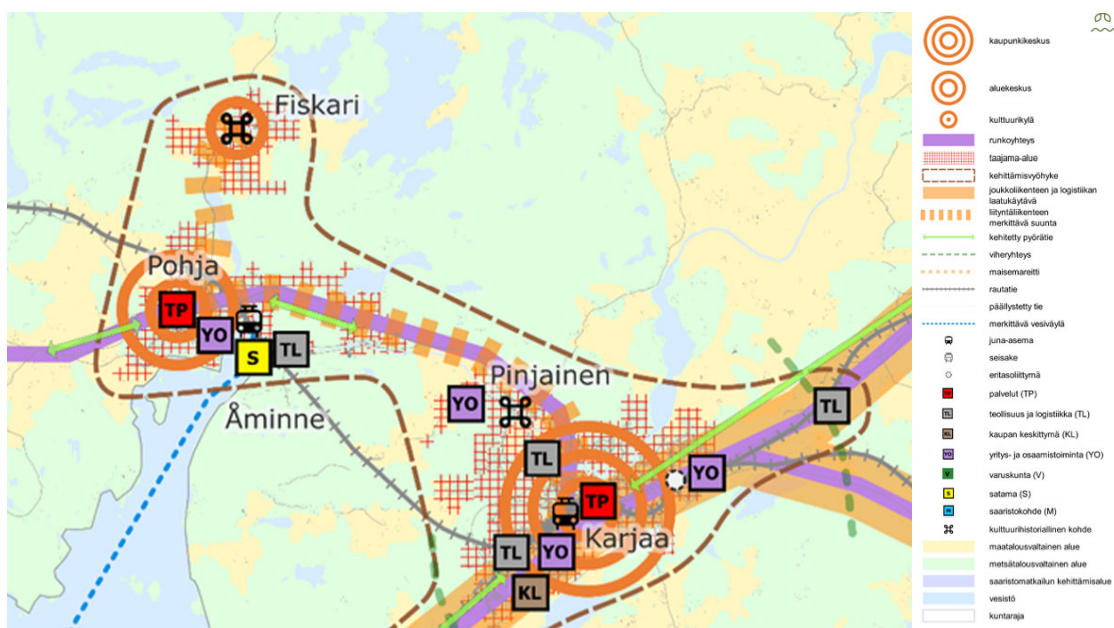


Bild 31. Utdrag ur kartpresentationen för Utvecklingsbilden för markanvändning-Raseborg 2050 (godk. 26.2.2024).

På utvecklingsbilden ingår Nordcenters detaljplaneområde i Åminne i markanvändningsutvecklingszonen, som omfattar området mellan Tenala, Ekenäs, Karis, Pojo och Fiskars. I utvecklingszonen förstärks befintliga centrum som områden för mångsidigt boende och helhetsservice. Markanvändningen för boende beaktar tillgängligheten till viktiga närtjänster, såsom grundskolor samt kvalitativa och tillräckliga närgrönområden, utgående från de lokala särdragen och förutsättningarna. Markanvändningen på landsbygden styrs huvudsakligen av stadens befintliga infrastruktur. Trots att tätorternas utveckling prioriteras, ger en levande landsbygd goda möjligheter för året-om-boende. I utvecklingsbilden kommer norr om Nordcenters

detaljplaneområde att omfatta en hamn (S), industri och logistik (TL), en järnvägsstation samt företagande- och kompetensverksamheter (YO). Pojo kyrkby har markerats som en utvecklingszon med sina tjänster (TP).

Enligt utvecklingsbilden värnar man om den biologiska mångfalden genom att utveckla markanvändningen i första hand i redan bebyggda områden eller i dess omedelbara närhet. Stadens klimatpåverkan minimeras genom att främja hållbara transportsätt och förtäta samhällsstrukturen inom utvecklingszonen. Stadscentrum och byar utvecklas med hänsyn till naturen, landskapet och den byggda kulturmiljön.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Projektet har inletts utifrån behovet att utveckla området till ett levande och mångsidigt centrum för boende och golfaktiviteter året runt. Detaljplaneringen har initierats på markägarnas begäran.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planprojekten Råbacka 7663 och Åminnegård 7693 inleddes utifrån markägarnas ansökningar år 2008 och 2012. För att göra Nordcenter-området till en enhetlig helhet som fungerar bra till exempel med tanke på transport- och kommunaltekniska nätverk krävde Raseborgs stad att Nordcenter-området skulle planläggas som en helhet. Initiativet att slå samman planprojekten till ett planprojekt, Åminne gård 7693, togs gemensamt av markägarna den 29.4.2020.

Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB **30.10.2024 § xx**.

Detaljplaneförändringen Åminne gård kungjordes anhängigt **xx.xx.20xx**.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungorelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i lokaltidningar Västra Nyland (på svenska) och Etelä-Uusimaa (på finska).

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

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

Under projektets gång kan intressenterna kontakta Raseborgs planläggning. I samband med att planutkastet är framlagt till allmänt påseende ordnas ett evenemang för allmänheten där planprojektet presenteras för intressenterna. Information om tillställningen meddelas i samband med kungörelsen av planutkastet och kända intressenter informeras om tillställningen. I takt med att projektet framskrider ordnas vid behov även separata förhandlingar med invånarna, markägarna och andra intressentgrupper.

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

Planutkastet har varit framlagt i enlighet med MBL 62 §:n ja MBF 30 §: __ - __.20__.

4.3.3 Myndighetssamarbete

För planprojektet har ett samråd med myndigheter hållits i enlighet med § 66 i (MBL) och § 26 i (MBF) den 19.9.2023. Vid samrådet nämndes bland annat Åminne gårds regionalt värdefulla kulturlandskap, fornlämningar, motiveringen av fast boende i förhållande till generalplanen och Natura-statusen för Pojoviken. Dessutom ordnades ett separat arbetsmöte med Trafikledsverket den 23.11.2023. Förhandlingarna mellan myndigheterna i förslagsskedet förs efter att planförslaget har lagts fram.

Under beredningen har det ordnats flera arbetsmöten med Raseborgs stad. Detaljplaneringen har för stadens del letts av bland annat stadsarkitekt Johanna Backas, teknisk direktör Jan Gröndahl, stadsgeodet Pentti Viljanmaa och stadsdirektör Petra Theman samt direktör för Raseborgs Vatten Klara Eklund.

Arbetsmöten kommer att föras med stadens olika tjänstemän och andra myndigheter i takt med att planläggningsprocessen framskrider. Utlåtanden begärs från myndigheterna i enlighet med MBF 28 §.

4.4 Mål för detaljplanen

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av markägarna i området. I avtalet om igångsättning av detaljplanen från år 2020 anges målet för planändringen vara att vidareutveckla Nordcenter-området till ett betydande rekreativcenter och öka fritidsboendet så att det skapar en tillräcklig kundbas för de tjänster som utvecklas. Utgångspunkten för detaljplanen är att de avbrutna planprojekten (Råbacka 7663 och Åminnegård 7693) ska integreras som en del av ett enda planprojekt som omfattar hela Nordcenter-området (med undantag för fastigheterna Golfstrand och Golfmarina). Avsikten är att granska planeringsområdet som en helhet så att det blir livskraftigt, enhetligt, funktionellt året runt samt ekonomiskt lönsamt och genomförbart.

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Raseborgs stad har krävt att hela Nordcenter-området ska ingå i detaljplaneprojektet. Orsaken till detta har varit behovet av att i samband med detaljplanearbetet lösa trafik- och vattenförsörjningsnätet i området som en helhet.

Raseborgs stad har som mål att utveckla området som en del av den utvecklingskorridor som bildas av bl.a. Fiskars, Pojo och Billnäs i enlighet med Raseborgs utvecklingsbild

(2024). Stadens mål är att stödja utvecklingen av Nordcenter-området som ett mångsidigt område för fritid och boende och samtidigt som en del av tätorten Pojo. Staden ser Nordcenter-området i Aminne gårds omgivning som jämförbart med till exempel bruksområdena i Billnäs och Fiskars, som utvecklas som områden för fast boende. Målet är att stärka livskraften, attraktionskraften och turismservicen i denna utvecklingskorridor samt att säkerställa dessa tjänsters livsduglighet genom att tilldela nya bostads- och fritidshusbyggnation nära tjänsterna, med hänsyn till områdets värden och nuvarande attraktionsfaktorer. Ett viktigt mål är utvecklingen av Pojo tätort som ett regionalt centrum och att säkerställa tätortens offentliga och kommersiella tjänster och livskraft även i framtiden. Målet är att stärka det tillräckliga befolkningsunderlaget i Pojo tätort och de närliggande områdena, vilket stöds av att anvisa fast boende till Nordcenter-området i en attraktiv miljö.

Relaterat till det föregående målet är stadens avsikt att utveckla en mer smidig gång- och cykelförbindelse mellan Nordcenter och Pojo tätort. I samband med detaljplanarbetet har man preliminärt undersökt möjliga sträckningar för en ny, betydligt mer direkt rutt mellan Nordcenter och Pojo tätort. Stadens mål är dessutom att ansluta området smidigt till det omgivande vägnätet (rv 111 och Sv25) och därigenom utveckla gatuhierarkin som en helhet. För en jämn trafikfördelning är utvecklingen av den södra förbindelsen (11 069) och Valsverksvägen av stor betydelse. Utvecklingsobjekten visas i bild 32.

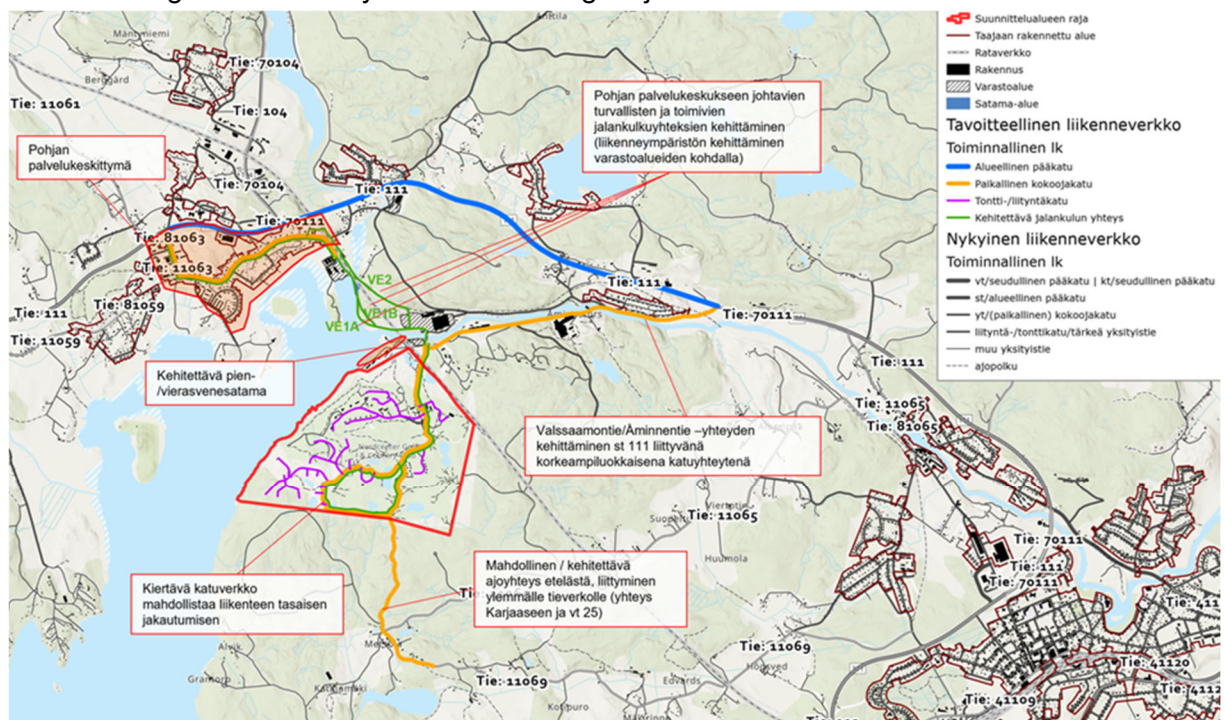


Bild 32. Målbild för trafik- och gångnätet.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Landskapsplan

I landskapsplanen Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet beläget i ett område som är viktigt för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet, nämligen kulturlandskapen Fiskars-Antskog och Pojovikens kulturlandskap. Dessutom gränsar planområdet till Pojovikens

Natura 2000-området, huvudbanans dragning, 110 kV kraftledningen Karis-Kimito samt Svartån Natura 2000-området, vars begränsningar för planeringsområdet måste beaktas i detaljplanearbetet.

Generalplan

I generalplanen har området tilldelats områden för fristående eller kopplade fritidshus, områden för turism- och rekreationstjänster, områden för turismanläggningar där miljöns bevaras, jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden samt områden för idrott- och rekreationsanläggningar. Två fornlämningar har markerats i området. Generalplanen föreskriver att tillräckligt breda skyddszoner ska skapas intill vattendrag och vattenfåror så att avrinningsvattnets skadliga inverkan på Pojovikens vattensituation kan effektivt minskas. Kullen i den norra delen av planområdet, som för närvarande används för underhåll av Nordcenters golfbanor, har utsetts till ett område för turism- och rekreationsanläggningar (RM-1), där det får placeras idrottshallar, samlingslokaler, inkvarteringslokaler och ekonomibyggnader som betjänar turism- och fritidsaktiviteter, med högst två våningar. Bygandet måste planeras och placeras med hänsyn till terrängen, landskapet och miljövärdena i området så att bygandet inte dominerar utsikten mot Pojoviken.

När detaljplanen utarbetas ska innehållet i den gällande generalplanen beaktas. Av välgrundade skäl kan man avvika från de markanvändningsprinciper som anges i generalplanen i de fall där dessa inte anses tillgodose stadens aktuella behov av markanvändningsutveckling. Den gällande generalplanen, som är utan rättsverkan och utarbetades av Pojo kommun i början av 1990-talet, skapades under förhållanden före bildandet av Raseborgs stad, den betydande ökningen av distansarbete och till exempel tillväxten av närturism. Raseborgs stads strategi för markanvändningsutveckling har uppdaterats i form av en utvecklingsbild (se avsnitt 3.2 Planeringssituationen och 4.4.1 Mål som ställts upp av staden). Det är välgrundat att utveckla Nordcenter-området som ett mångsidigt område för fritidsaktiviteter och -boende samt fast boende som en del av Pojo tätort, delvis avvikande från innehållet i den gällande generalplanen, med beaktande av de ovannämnda utvecklingarna och planeringsläget i området, och detta stödjer Raseborgs stads mål.

Detaljplan

I de gällande detaljplanerna för området har golfbanorna med skyddszoner, områden för fritids- och fast bostadsbyggande samt kvartersområden för byggnader som betjänar turism och idrott angivits. Behovet av att uppdatera detaljplanen är kopplat till utvecklingen av golf och andra fritidstjänster samt turismtjänster, en mer ändamålsenlig placering av den befintliga byggrätten, tilldelning av ytterligare byggrätt för tjänster och boende samt utvecklingen av områdets trafik- och kommunaltekniska nätverk.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planeringsområdet gränsar i väster till Pojoviken, som är Nylands viktigaste bräckvattenområde i Natura 2000-projektet. Planeringsområdet omfattar inte vattenområdena i Pojoviken. Genom planlösningarna och de föreslagna planbestämmelserna för detaljplaneområdet ska det säkerställas att markanvändningen och bygandet i området inte påverkar Pojovikens vattenkvalitet och Natura-områdets naturvärden negativt. Vid planeringen av området måste tillräckligt breda skyddszoner skapas längs strandområdena. I samband med detaljplaneringen av området bör en dagvattenutredning utarbetas för att klargöra nuvarande situation samt konsekvenserna av

förändringar i dagvattnet till följd av byggandet. Även under byggtiden bör hanteringen av byggområdets dagvatten beaktas för att förhindra kvalitetsproblem i avrinningsområdet. För planområdet ska en detaljerad dagvattenplan utarbetas innan byggandet påbörjas och dagvattenlösningarna måste genomföras innan annan byggnation på området påbörjas.

Målet med hanteringen av dagvattnet i planeringsområdet är att förhindra de kvantitativa och kvalitativa problemen som dagvattnet kan orsaka inom detaljplaneområdet och i det mottagande vattnet. På grund av delvis branta terrängformer i området är det viktigast att försöka begränsa mängden bildade dagvattenflöden och förhindra erosion. Dessutom måste kontinuiteten i huvudflödesvägarna säkerställas när markanvändningen förändras. Hanteringen av dagvattnet bör i första hand utföras med naturbaserade och ytbaserade lösningar inom detaljplaneområdet.

Byggandet i området kommer inte att försämra skyddsvärdet av havsområdet (Natura 2000-område). Inga byggarbeten har planerats för vattenområdet, inga större muddringar kommer att genomföras i strandvattnen, stränderna kommer inte att förstärkas eller pålas, och byggande har inte planerats på de mest värdefulla strandområdena. Vattenkvaliteten i närliggande vatten kommer inte att försämrats till följd av avlopps- eller dagvatten från byggandet. (Råbacka naturutredning 2011)

Området har en rik fauna och flora. I samband med detaljplanearbetet har en uppdatering av naturinventeringen utförts (Faunatica 2022). På strandområdet i den sydvästra delen av området finns en klubbaskog som är den värdefullaste delen av området och det vore önskvärt att låta den utvecklas naturligt (Faunatica 2022). Övriga naturvärden i området har presenterats i detaljplanen och strävar till stor utsträckning att bevara dem. Dessa inkluderar tre fyndplatser för grön sköldmossa som upptäcktes i skogsområdet i den sydvästra delen av området, åkergröda som finns i tre dammar i den södra delen av området, livsmiljöer- och födosökningsområden för fladdermöss som häckar i området samt lokalt värdefulla naturtyper som förekommer i området. En del av naturvärdena har försämrats mellan genomförandet av naturinventeringarna. Målet är att bevara de naturvärden som observerats i området och att förbättra och utveckla de naturvärden som har försvagats.

Området tillhör det riksomfattande värdefulla kulturlandskapet vid Pojoviken samt kärnområdet för Finlands industrihistoria. Inom landskapsområdet finns en mångfald av kulturlager från olika epoker, och Pojoviken, som det planområdet gränsar till, är en gammal sjöfartsled vars vik har varit en betydelsefull trafikknutpunkt.

Målet är att bevara landskapet som öppnar sig mot Pojoviken med en trädbevuxen och sammanhängande bakgrund för det omgivande kulturlandskapet, där byggnaderna smälter in som en naturlig del av landskapet och byggnadernas yttre utseende smälter in med det skogbeklädda landskapet.

Två möjliga fornlämningar var kända från området: byplatsen Esböle från medeltiden (fornminnesregister nummer 1000021824) och Åminne torp (fornminnesregister nummer 1000048513) från historisk tid. I samband med detaljplanearbetet gjordes en noggrannare arkeologisk inventering (Maanala Oy 2024), där dessa historiska bosättningsplatser, lokaliserade utifrån gamla kartor, undersöktes i terrängen. Det föreslogs att Åminne torp

skulle skyddas som en fast fornlämning. För att bestämma bevarandet av den östra delen av den medeltida byn Estböle skulle det krävas noggrannare provgrävningar för att bestämma bevarandet av den östra delen. Den västra delen av byn ligger under golfbanan.

Intressenternas mål

I avtalet om att inleda detaljplanearbetet (2020) har markägarnas mål för området skrivits in som följer:

- Uppdatera planen så att den svarar mot områdets aktuella markanvändning.
- Tilldela byggrätten i planeringsområdet så att landskapsvärden och helhetens funktionalitet och ekonomiska genomförbarhet beaktas bättre.
- Genomföra planlägningsprocessen så att den slutliga planen kan realiserats och möjliggöra etappvist genomförande av planen.
- Utöka byggrätten i området med beaktande av landskapsmässiga, kulturella och naturmässiga värden, befintlig bebyggelse, tjänster och verksamheter så som golfbanor.
- Möjliggöra ny fritidsbebyggelse, egnahemshusbebyggelse, inkvarterings- och hotellbyggnader, vårdtjänstbyggnader, rekreationsområden (bl.a. badplatser), nätverk av natur- och motionsstigar, äldreboendetjänstbyggnader samt idrotts- och idrottsläggnings. Utforska möjligheten för byggnader med 2-5 våningar.
- Klargöra de skyldigheter som uppstår genom att ytterligare byggrätter ansluts till befintlig kommunalteknik.
- Utveckla kärnområdet runt Åminne gårdsbyggnad till ett servicecentrum för hela området.
- Bibehålla den värdefulla miljön kring herrgården och utveckla området till ett servicecentrum för Nordcenterområdet, med hänsyn till ekonomiskt hållbara affärsförutsättningar
- Lösa den interna trafikhelheten i området och beakta parkeringsbehoven.

Golfbolagets delägare har haft målsättningar att utveckla området med golfens intressen i fokus och på ett ekonomiskt hållbart sätt, samt att säkra och vid behov förbättra golfbanornas spelvillkor. Man vill bevara banornas särdrag, den unika atmosfären, de vackra havsvyerna och läget i den värdefulla kulturmiljön. Långa vyer, varierande terräng, närhet till naturen och det marina inslaget sågs vid tillfället för växelverkan den 24.10.2023 som centrala och bevarandevärda drag för Nordgolfs område. Målet är att få mer mångsidiga tjänster till området, särskilt relaterade till idrott och motion samt restaurang- och inkvarteringsverksamhet. Dessutom har behovet av fest- och möteslokaler samt målet om året-runt-verksamhet identifierats. Utvecklingen önskas dock ske med golfens intressen i första hand, och även de nya verksamheterna förväntas särskilt tjäna golfen. Delägarnas mål är också att öka antalet bostäder och invånare, speciellt året-runt-boende, i området. Ny bebyggelse önskas inte i direkt anslutning till golfbanorna. Förändringarna på Fream-banan i den sydvästra delen av golfbolagets markinnehav och utbyggnaden av Estböle-området delade mest delägarnas åsikter. En del av delägarna ansåg att banan borde bevaras som den är och området lämnas obebyggt. Andra delägare såg en lösning där spelbarheten på Fream-banan förbättras och där Nordgolfs banor utvecklas för att tjäna en större spelarkrets samtidigt som det skulle möjliggöra attraktiva bostadstomter i Estböle-området.

Som målsättningar för trafiken lyftes fram smidigt trafikflöde och att hålla trafikmängden på Åminne gårds väg på en måttlig nivå. Målen för trafiken har varit:

- Utveckla Åminne gårds väg så att den betjänar och samlar hela planområdets trafik – målet är att skapa en samlingsväg för området.
- Förbättra områdets tillgänglighet genom två riktningar: via Valsverksvägen och den södra Sjösvägen (väg 11069). Detta möjliggör en jämn fördelning av den trafik som den nya markanvändningen genererar över gatunätet.
- Med ovanstående metoder kan man uppnå målet att trafikmängderna i området inte enbart koncentreras till den norra delen av samlingsvägen.

Mål för detaljplanens kvalitet

Målet är att utveckla Nordcenter-området utifrån behoven hos golfcentret, samtidigt som man skyddar och förbättrar spelvillkoren och golfbanans nuvarande särdrag. Genom detaljplaneändringen vill man säkerställa att alla åtgärder i området planeras och genomförs omsorgsfullt med beaktande av områdets kulturmiljö, naturvärden och landskapsvärden, samt att man därmed även framhäver områdets befintliga attraktionsfaktorer.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra utvecklingen av områdets serviceutbud och skapa förutsättningar för att tjänsternas skall vara livskraftiga i området. Avsikten är att skapa ett högkvalitativt, mångsidigt och året-runt-servicecentrum kring Åminne gård som erbjuder särskilt turism-, restaurang- och idrottstjänster som stödjer golfcentrets verksamhet. Målet är att herrgårdens omgivning blir en trivsam, områdets värden respekterande, terränganpassad och gångvänlig helhet – områdets hjärta – som ger ett intryck av hela Nordcenterområdet vid ankomst och därigenom fungerar som ett visitkort för området.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra en omfördelning av den befintliga byggrätten i området så att terrängen, attraktionsfaktorerna samt de landskapsmässiga och trafiktekniska förutsättningarna bättre beaktas. Målet är att anvisa nya områden för både fast- och fritidsboende och att omvandla en del av befintliga fastigheter från fritidsboende till fastboende. Målet är att skapa högkvalitativ och natur- och kulturmiljörespektande bostadsbebyggelse i området, om möjligt med havsutsikt. De nya byggnaderna ska anpassas till omgivningen och byggas på ett sätt som skapar en harmonisk helhet tillsammans med befintliga byggnader och miljön.

Målet är att inte påverka vattenkvaliteten i Pojoviken eller Natura-området negativt med den markanvändning som möjliggörs genom detaljplanen.

Målet är att placera och genomföra den nya bebyggelsen så att fasaden mot Pojoviken och det öppna golfbaneområdet förblir landskapsanpassad, kontrollerad, grön och sammanhängande trädbevuxen.

Målet är att skapa ett nätverk av rekreationsleder och -tjänster i området, som är integrerat i det omfattande gröna nätverket. Avsikten är att anvisa skogsstigar som kompletterar gångvägnätverket längs gatunätet och som är lättillgängliga från bostäderna. Terrängens höjdskillnader och varierande vegetationsområden möjliggör en mångsidig och varierad

ledstruktur. I den södra delen av planområdet, vid området kring dammenarna, är målet att utveckla den skogsdominerade området för rekreationsanvändning, bland annat genom att möjliggöra tillträde till dammarna via spångar och anpassa området med lämpliga platser för uppehåll för att öka naturupplevelsena. Tillgång till havet för rekreation och bad kommer att möjliggöras i Råbackaområdet.

Det nya gatunätverket i området har planerats så att man beaktar de befintliga terrängformerna och försöker ansluta till de nuvarande höjderna eller minimera framtida fyllningar och schaktningar. Dimensioneringen och tvärsnittet av gatunätet har bestämts utifrån trafikmängderna i området.

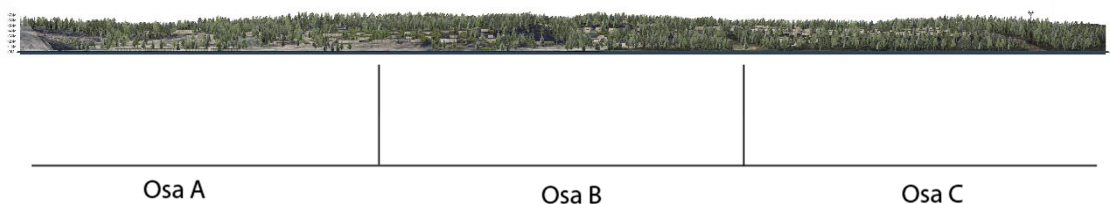


Bild 33. Områdets fasad mot havet. Det nya byggande som anvisats på området kommer att ha högst två våningar och kommer att anpassas till terrängen.



Bild 34. Områdets fasad del A.



Bild 35. Områdets fasad del B.



Bild 36. Områdets fasad del C.



Bild 37. Snedflygfoto mot sydost.



Bild 38 Snedflygfoto moto ost.



Bild 39. Skogsområdena mellan fairways är välskötta och lätta att navigera, utsikten över fältet och viken är imponerande. Genom att anvisa vägen till markerade stigar sparar skogsbotten från slitage.

I planeringsområdet finns lokalt betydande naturvärden och potentiella fornlämningar. Som utredningsmaterial för detaljplanen används naturinventeringar som utfördes åren 2009, 2011, 2012 och 2022 samt noggrann arkeologisk inventering som utfördes år 2024. De identifierade värdena i utredningarna ska beaktas i planeringen och nödvändiga skyddsbe-teckningar ska anges i detaljplanen.

Övriga mål

Detaljplanen ska utgöra en ekonomiskt genomförbar helhet. Genomförandet av områdets kommunalteknik och vägar ligger på markägarnas ansvar, vilket måste beaktas vid bedömningen av områdets ekonomiska genomförbarhet.

Området ska planeras så att det kan genomföras i etapper.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

De mål som angavs i ansökan om ändring av detaljplanen 2020 har preciserats i takt med planeringen, med hänsyn till förhandlingarna med Raseborgs stad, växelverkanmöten, kommersiella utgångspunkter, fältobservationer och resultaten från utförda utredningarna.

Under processen har serviceutbudet kring herrgårdens omgivning klargjorts och komprimerats till ett mindre område, för att tjänsterna ska stödja varandra på bästa möjliga

sätt, vara lättillgängliga för användarna och bilda en kommersiellt fungerande helhet. När de kommersiella förutsättningarna blev tydligare har man frånfallit idén om ett spahotell vid det nuvarande servicehallområdet, och målet har blivit att placera kommersiella tjänster i kärnområdet runt herrgården.

Under processen har man också beslutat att inte anvisa vårdhemsbyggande i området. Byggnadshöjden har granskats och man har valt att föreslå 1-, 1,5- och 2-våningsbyggnader i området, vilket är lättare att anpassa till det känsliga och kuperade planområdet.

På grund av de branta terrängformerna och den ökade byggnadsytan i området har man under processen insett behovet av att utföra en utredning av dagvattenhanteringen för planområdet, för att säkerställa att byggandet inte har en negativ inverkan på vattenkvaliteten i Pojoviken.

Intressenternas mål

Intressenterna hörs under beredningsfasen av planen. Åsikterna som erhålls från utkastet till deltagande- och bedömningsplan samt planutkastmaterialet beaktas och bemötanden utformas. Målen preciseras utifrån den responsen som erhålls under planförslagsfasen.

4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

Som underlag för detaljplanen har en referensplan utarbetats av Sitowise Oy (bilaga 4). Som utgångsmaterial för referensplanen har tidigare utarbetade planer för området använts, bland annat Nordcenter visio (Sito Oy 2017) och Nordcenter kehityskuva (Sito Oy 2014) samt planer och utredningar utarbetade under detaljplanens beredningsfas. För planeringen av förändringarna i golfbanans fairways har Tilander GolfDesign Oy ansvarat.

Arbetet med att utarbeta referensplanen för detaljplanen inleddes år 2021. Två alternativa planförslag för herrgårdsområdet och en jämförelse mellan dessa alternativ utarbetades (1.2.2022). I alternativen undersöktes olika lösningar för bland annat markanvändning och trafiknät för den kulle som för närvarande är reserverad för underhåll samt Råbackaområdet.



Bild 40 och Bild 41. De planerade alternativ 1.2.2022, den övre ALT 1 och den nedre ALT 2.

Referensplanen för mark som ägs av Nordgolf Oy färdigställdes 28.5.2024. Bolagsstämman godkände referensplanen som grund för detaljplaneändringen vid sitt möte 5.6.2024.



Bild 42. Referensplan för områden som ägs av Nordgolf Oy 28.5.2024.

Referensplaner för övriga markägares områden har utarbetats under sommaren och hösten 2024.



Bild 43. Referensplan som upprättats som grund för ändring av detaljplanen 30.9.2024 (bilaga 4).

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Ändringen av detaljplanen möjliggör utveckling av tjänster samt kompletteringsbyggande och ökning av befolkningsunderlaget i området kring Nordcenters golfbana med beaktande av natur- och kulturmiljövärden. Syftet med planen är också att uppdatera områdets detaljplan för att återspegla den redan genomförda byggnationen. Byggnaderna som möjliggörs av planen omfattar servicebyggnader samt fast- och fritidsboende i form av fristående småhus, småhushelheter i bolagsform och eventuellt små flervåningshus. Detaljplanen anvisar totalt cirka 38 180 m² vy för fast- och fritidsboende i Nordcenterområdet. Detta möjliggör boende för cirka 820 invånare eller fritidsboende (genomsnittlig boendeyta i Raseborg år 2023 är 1 invånare per 46,5 m² vy, källa: Statistikcentralen).

I de gällande detaljplanerna är 18 783 m² vy för fast- och fritidsboende anvisade i området. Genom ändringen av detaljplanen tillkommer ytterligare 19 397 m² vy för fast- och fritidsboende, vilket innebär att den totala byggrätten för fast- och fritidsboende i området blir 38 180 m² vy

För övriga funktioner anvisas 6 440 m² vy i området.

Ingen separat tomtindelning görs för området. Riktgivande tomtgränser anvisas i detaljplanen.

5.1.1 Dimensionering

Genom ändringen av detaljplanen ökar byggrätten i området. Totalt föreslås 47 060 m² vy i detaljplanen. De gällande detaljplanerna anvisar 28 683 m² vy byggrätt i området.

Ändringen av detaljplanen innebär alltså en ökning av byggrätten med cirka 18 377 m² vy. Den byggrätt som föreslås i detaljplanen fördelas enligt följande användningsändamål:

Planbeteckning	Användningsområde	Områdets areal	Byggrätt
AO, AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AO-5, AO-6	Kvartersområde för fristående småhus	265 543 m ²	28 387 m ² vy
AO/VU-1	Kvartersområde för fristående hus som omvandlats till ett område för idrotts- och fritidstjänster	1 200 m ²	200 m ² vy
AP, AP-1	Kvartersområde för småhus	26 553 m ²	4 080 m ² vy
RA, RA-1	Kvartersområde för fritidsbostäder	31 087 m ²	5 743 m ² vy
RM	Kvartersområde för byggnader som betjänar turism	3 971 m ²	1 800 m ² vy
K, K-1	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader	30 725 m ²	5 000 m ² vy
VL, VL-1, VL-2, VL-3	Närreklamationsområden	179 501 m ²	-
VU-1	Kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar	1 102 735 m ²	1 440 m ² vy + hyrestomt 210 m ² vy
VV-1, VV-2	Område för badstrand	6 582 m ²	200 m ² vy
LPA, LPA-1	Kvartersområde för bilplatser	9 473 m ²	-
Öppna platser		1 485 m ²	
Gatuområden		157 148 m ²	
Totalt:		1 891 631 m ²	47 060 m ² vy

5.1.2 Service

Förutsättningarna för golfverksamhet i området tryggas och utvecklingen av banorna och övningsområdena i området säkerställs.

Herrgårdens omgivning i den norra delen av detaljplaneområdet utvecklas till områdets hjärta och servicecentrum, och området kompletteras med nya tjänster samt fast- och fritidsbyggande. För herrgårdsbyggnaden har man undersökt nya användningsområden. Den byggnad som för närvarande fungerar som restaurang och klubbhus är underutnyttjad och användningen motsvarar inte de kostnader som byggnadens underhåll orsakar. Det finns också brister i restaurangsalen och kökets utrymmen. I referensplaneringsfasen har man undersökt möjligheten till exempelvis hotellbruk (sviter) utan att äventyra värdena i herrgårdsmiljön. Herrgården med tillhörande gårdsområde har anvisats med beteckningen K-1/s, som möjliggör kommersiella tjänster och beaktar behovet av skydd.

Detaljplanen har som mål att möjliggöra olika typer av kommersiella tjänster relaterade till golf, turism, motion och evenemang i det servicecentrum som bildas kring herrgården. Området Stallgården, som tillhört herrgårdens ekonomibyggnader, har reserverat som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Området kan till exempel rymma tjänster för golf, turism och motion, såsom den nuvarande caddiemastern, golfbolagets kontor och gym. Dessutom kan Stallgården inrymma små butikslokaler. Bakom Stallgården, på platsen för den nuvarande lidret, föreslås en idrotts- och multifunktionshall, som skulle möjliggöra året-runt-tjänster för motion (dimensionerad bland annat för två padelbanor) och evenemang (såsom konserter och seminarier). I den södra delen av kvartersområdet finns också möjliga byggnader för underhåll samt områden för evenemangsparkering. Kommersiella funktioner relaterade till golf möjliggörs även söder om herrgården vid den så kallade mejeribyggnaden, som för närvarande används för inkvartering. Runt mejeribyggnaden, öster om Åminne gårds väg, har ett separat kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader bildats.

Väster om herrgårdsområdet möjliggörs uppförandet av en ny restaurang/klubbhus och en bastumiljö på kort gångavstånd från herrgårdsbyggnaden. En reservation (K) har gjorts längs Golfparken-vägen för dessa tjänster. Restaurang-/klubbhuset kan förses med en terrass mot havssidan och ett stort evenemangsområde. En högkvalitativ bastumiljö med badtunnor och utomhusområden skulle utgöra ett utmärkt tillskott till Nordcenters serviceutbud, öka områdets året-runt-aktivitet och tillsammans med den nya restaurangen bli en ny attraktionskraft för området (GSP Group Oy 2024).

Vid Golfparkens västra sida finns en reservation för byggnader som betjänar turism (RM). Denna reservation möjliggör inkvartering, exempelvis i form av ett lägenhetshotell som en del av herrgårdsmiljöns serviceutbud. Enligt en kommersiell utredning (GSP Group Oy 2024) finns det förutsättningar för lönsam verksamhet för ett delvis självbetjänande lägenhetshotell kopplat till herrgårdsmiljöns övriga tjänster.

I närheten av herrgården, på det så kallade Tallbacken, föreslås i referensplanen spelplaner för tennis och padel. Dessa banor ersätter de nuvarande tennis- och padelbanorna som försvinner på grund av den utökade parkeringsplatsen norr om Stallgården. På kullen kan ett tenniscenter bildas, vilket inkluderar två vanliga utomhustennisbanor samt en gräs bana med gräsläktare vid slutningen och en liten byggnad som kan rymma gemensamma utrymmen

för semesterbostäderna på kullen. Planen möjliggör också byggandet av en fjärde tennisbana på taket av golfbanans servicehall.

Det är också möjligt att i mindre skala genomföra inkvartering som betjänar turism på Studiobacken. För området med reservationen RA-1 har ett av alternativen som undersökts varit att bygga minihus för inkvarteringsändamål.

Stränderna inom detaljplaneområdet är huvudsakligen reserverade för golfens användning. I den sydvästligaste delen av området har ett område för badstrand (VV-2) anvisats, där en bastubyggnad får placeras.

I anslutning till Nordcenterområdet, utanför detaljplaneområdet, finns Golfmarinan där det ligger en småbåtshamn och det finns möjlighet att bada. För detta område har man undersökt möjligheten att bygga en bastu som skulle betjäna golfare samt andra invånare och besökare i området.

5.1.3 Trafik och parkering

Områdets gatuförbindelser har markerats som gatuområden i detaljplanen. Ansvar för genomförandet av gatan och andra allmänna områden enligt detaljplanen ligger på markägaren eller markinnehavaren; Raseborgs stad har inga gator i detta område.

Den nya markanvändningen och utvecklingen av tjänsterna i området kräver byggandet av nya vägar inom området och utveckling av det omgivande gatunätet. Valsverksvägen och den södra vägförbindelsen (11069) är huvudgator som leder in i detaljplaneområdet, och den interna huvudgatan inom detaljplaneområdet är Aminne gårds väg, som bildar en cirkulär slinga i området. Förutom samlargatan kommer det att skapas nya bostadsgator i samband med ny markanvändning. Den cirkulära samlargatuförbindelsen och den nya vägförbindelsen som löper söderut under kraftledningen möjliggör en jämn fördelning av trafiken på gatunätet. Gatuförbindelserna är presenterade på bild 41.

Bredden på samlargatans gatuområde är totalt 10 meter, vilket inkluderar en körbana på 6,5 meter, en gångväg på 2,5 meter samt 1 meter snöupplag vid väggkanten. Cykling sker på körbanan. Bredden på bostadsgatans gatuområde är totalt 7,5 meter, vilket inkluderar en körbana på 5,5 meter och 1 meter snöupplag vid väggkanten. På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik på körbanan. Vid dimensioneringen av gatunätet har man tagit hänsyn till räddningstjänstens brandsläckningsutrustning. För golfbilar har särskilda rutter reserverats inom detaljplaneområdet, vilka inte ligger på gatuområdet.

Man kommer att utnyttja det befintliga gatunätet och dess grund i detaljplaneområdet så långt som möjligt. Alla befintliga gator i området kommer att renoveras och breddas, och helt nya gator kommer att byggas för att säkerställa ett fungerande och säkert trafiknät.

En smidigare och mer direkt förbindelse för gång- och cykeltrafik från detaljplaneområdet till kyrkbyn i Pojo har föreslagits. Alternativa dragningar av förbindelsen presenteras på bild 41. I

utvecklingsbilden kan även en möjlig kollektivtrafikförbindelse mellan kyrkbyn i Pojo och Nordcenter ingå.

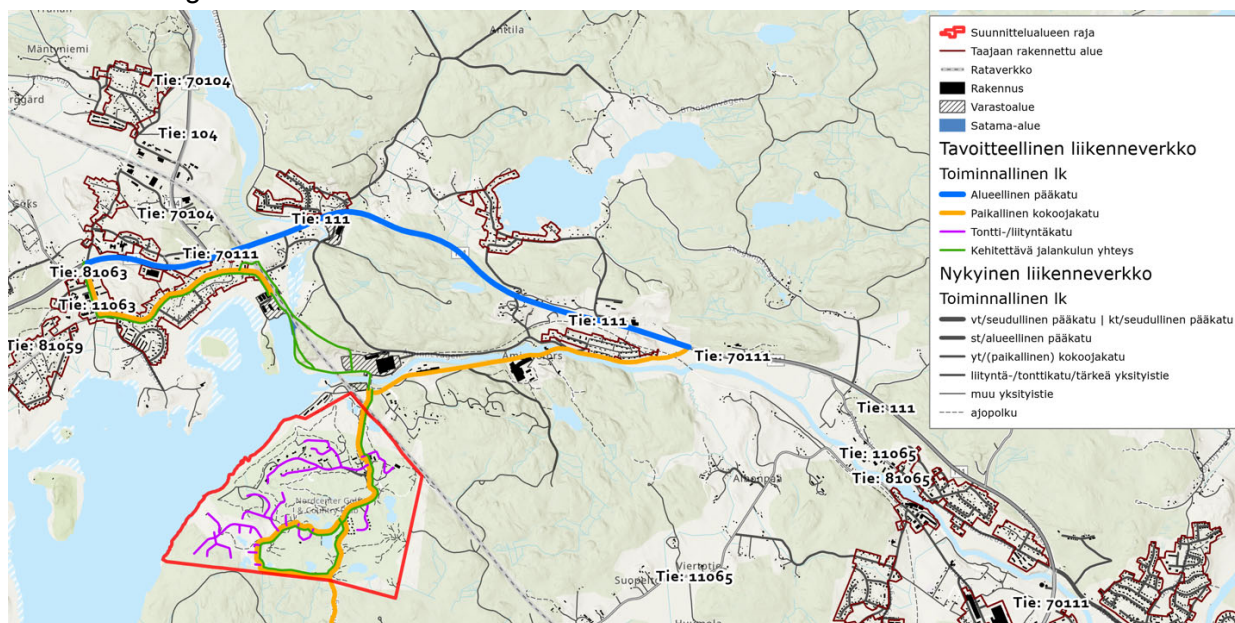


Bild 44. Trafiknät och gångförbindelser till den Pojo tätbebyggelsen.

Parkering för golfbanan, klubbverksamheten, restaurangen och övriga tjänster i området har anvisats på området LPA-1. I området finns cirka 200 bilplatser samt cirka 40 parkeringsplatser för golfbilar i närheten. Parkering har också anvisats i anslutning till Tallbacken, restaurangen och bastumiljön samt lägenhetshotellet. På Tallbacken finns 43 parkeringsplatser enligt planens parkeringsnorm och vid lägenhetshotellet och restaurang-/bastumiljön finns totalt 42 bilplatser samt separata parkeringsområden för golfbilar. Bostadsparkeringen är placerad på fastigheternas tomter. LPA-området på Studiobacken betjänar fastigheterna längs Talldungegränd.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planen baseras på en referensplan där byggnader har placerats i terrängmässigt och landskapsmässigt lämpliga områden. Den kuperade och varierande terrängen, värdefulla landskapsområden, kulturmiljöer och småskaliga naturliga miljöer har beaktats både i planeringen och genom detaljplanebestämmelser. En tydlig avgränsning mellan bebyggda och obebyggda områden har eftersträvat, vilket möjliggör bevarandet av miljöns värdefulla element såsom berg i dagen, våtmarker, skogsområden, områden med värdefulla naturvärden och fornlämningar.

Aspekter som rör miljöns kvalitet och landskapsbild styrs i planen genom planbestämmelser och markeringar samt genom byggnadsanvisningar som utarbetas under planförslagsfasen.

Byggandet i området kommer att ske vid klippsluttningar och i närheten av fairways i anslutning till Pojovikens Natura-område. Implementeringen av området kräver en mer detaljerad planering av vägar samt lednings- och kabelnät. I planutkastfasen har en plan för

vattenförsörjnings- och avloppsnät (AFRY Oy 2024) samt en dagvattenutredning (Sitowise Oy 2024) utarbetats för att minska de skadliga effekterna på vattenmiljön.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområden för boende och fritidsboende (AO, AO-1-AO-6, AO/VU-1, AP, AP-1, RA, RA-1)

Den nya bebyggelsen koncentreras till den sydvästra delen av området samt kring Havsvindsvägen. Det finns ingen exakt information om det nuvarande antalet invånare i området. Enligt beräknat boendetrymme (Statistikcentralen, Raseborg 2023) på 1 person/46 m², bor det för närvarande cirka 150 invånare eller fritidsboende i området. Om all bebyggelse som föreslås i detaljplanen genomförs fullt ut, skulle det beräknade antalet invånare eller fritidsboende uppgå till cirka 824 personer.

För bostads- och fritidsbostadskvarter föreslås byggande på 38 330 m² vy, varav 9 312 m² vy, eller cirka 24,2 %, är avsett för fritidsboende. Jämfört med den nu gällande detaljplanen innebär detta en ökning av byggrätten för boende och fritidsboende med 19 547 m² vy.

Parkeringen för bostadskvarter och kvarter reserverade för fritidsboende ordnas på de avsedda byggplatserna.

I området Estböle, vid de nuvarande fairwayn på Fream-banan, möjliggörs ett småhusområde med cirka 53 nya bostäder (cirka 8 450 m² vy). Vid byggnadernas placering har särskild hänsyn tagits till det varierande och mångsidiga landskapet samt de långa vyerna mot havet i väster från byggplatserna. Byggplatserna har också anpassats noggrant till landskapsbilden i området.

För området Råbacka har ingen ytterligare byggrätt planerats; i stället har den outnyttjade byggrätten i den gällande detaljplanen omstrukturerats på ett mer ändamålsenligt sätt och fördelats för småhusbebyggelse med 96 nya bostäder (14 150 m² vy). Området Råbacka kommer att bli en attraktiv bostadsplats runt de grönskande dammarna. Vissa byggnader kommer att ha vidsträckta havsutsikter och bostadskvarteren omges av golfbanor och närrekreationsområden, där rekreationsleder kan anläggas. En badstrand med en bastubyggnad föreslås också vid den sydvästra stranden av området Råbacka, vilket utgör en tilltalande faktor för invånarna.

För områdena vid Havsvindsvägen och Bäckdalen föreslås nya fristående småhusbyggande. I Bäckdalen-området, nära herrgårdens servicecentrum, föreslås ett nytt grannskap för fristående småhus (AO) med en total våningsyta på 2 050 m². Förutom de två nuvarande fristående småhusen har 11 nya byggplatser för fristående småhus anvisats i området. Området sluttar svagt ner mot havet, och bostäderna och trädgårdsområdena har möjlighet att få havsutsikt.

Nordost om Bäckdalen, inom golfbanans avgränsning, har ett kvartersområde för fristående småhus också anvisats med märkningen AO/VU-1. Efter att hyresavtalet för kvartersområdet

upphör, omvandlas området till ett område för idrotts- och rekreationstjänster, reserverat för ett privat golfcenter.

Användningen av de fastigheter som ligger i västra änden av Havsvindsvägen ändras och preciseras i planen. För området anvisas kvartersområden för fristående småhus (AO, AO-5, AO-6), med ny bebyggelse på totalt cirka 1 550 m² vy. Byggandet har anpassats till de befintliga byggnaderna och terrängformerna så att havsutsikter fortfarande är möjliga, både från de befintliga och nya byggnaderna. Den anvisade bebyggelsen i området får vara högst 1,5–2 våningar hög.

På toppen av en liten kulle öster om herrgårdens omgivning, Tallbacken, anvisas i detaljplanen cirka 3 020 m² vy för fritidsboende. Fritidsbostäderna kommer att byggas som tvåvåningsbyggnader, antingen som små våningshus med loftgång eller radhus. Dessutom placeras en separat byggnad i området, som kan innehålla gemensamma utrymmen för fritidsbostäderna eller faciliteter relaterade till tennisbanorna i området.

Tallbacken är en naturlig plats för fritidsboenden, eftersom den ligger i närheten av herrgården och de nya aktiviteter som föreslås kring dess omgivning. Från den högre platsen öppnas också vidsträckta vyer över golfbanan i riktning mot havet. Det är också möjligt att bygga ett tenniscenter på Tallbacken, och områdesreserveringen möjliggör byggandet av fyra tennisbanor i området.

För området Bungalowbacken, beläget i de centrala delarna av detaljplaneområdet söder om Åminne gård, föreslås inga ändringar i detaljplanen, förutom att ett gatuområde anvisas i mitten av området.

I sydöstra delen av detaljplaneområdet, så kallade Studiobacken, finns en byggnadsplan från 1993 som anvisade hela området till kvartersområden med fritidshus (RA-1) avsedda för kopplade fritidshus. De delar av området som redan har förverkligats anvisas i detaljplanen som kvartersområden för fritidshus (RA). Dessa har en sammanlagd byggrätt på 1 771 m² vy. Genom den östra delen av RA-området löper en reservation för en underjordisk ledning. Byggnadsplanens Talldungegränd har förlängts sydväst. De obebyggda innerdelarna av Studiobacken har anvisats som kvartersområden för fristående småhus (AO-3 och AO-4).

Till norra delen av Studiobacken, längs Åminne gårds väg, har ett kvartersområde för fritidshus (RA-1) anvisats, där även byggnader som betjänar turistanvändning, såsom boendetjänster, får placeras. RA-1:

Kvartersområde för fritidshus. Området får bebyggas med fristående eller kopplade hus för fritidsboende.

Området får även bebyggas med byggnader som betjänar turistanvändning samt nödvändiga ekonomibyggnader för användningen av området.

Totalt anvisas en bebyggelsemängd på 3 650 m² vy för Studiobacken-området i enlighet med den gällande planen.

Av de bostadskvarter som ingår i detaljplaneområdet är 54 för fristående småhus (AO) och 7 för småhus (AP). Bygghöjden för bostadsbyggandet varierar mellan en och två våningar. Dessutom finns fyra kvartersområden för fritidshus (RA).

De obebyggda delarna av tomterna och byggplatserna ska bevaras i naturligt tillstånd eller planteras på ett sätt som naturligt sammanbinder sig med den omgivande naturen.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K, K-1/s)

För herrgårdsbyggnaden har möjligheten till en mer effektiv användning, inklusive hotellanvändning, utretts utan att äventyra herrgårdsmiljöns värden. Herrgården med tillhörande gårdsområde har anvisats med märkningen K-1, som möjliggör kommersiella tjänster och beaktar bevarandebehovet:

Åtgärder inom området ska vara sådana att områdets byggnadshistoriska och landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. Kompletteringsbyggande 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.

Herrgården och den mindre byggnaden framför den har markerats som skyddade (sr). Ingen ny byggnadsrätt har anvisats för kvartersområdet utöver den befintliga 830 vy-m².

Området Stallgården, som tillhörde herrgårdens ekonomibyggnader, samt söder om den sträckan längs Åminne gårds väg, har reserverats för affärstjänster (K). Målet med detaljplanebestämmelsen är att möjliggöra olika typer av kommersiella tjänster relaterade till golf, turism, motion och evenemang i det servicecentrum som bildas kring herrgården. Stallbyggnaden från 1700-talet har markerats som skyddad (sr). I referensplanen bildar den skyddade byggnaden och den intilliggande byggnaden från 1990-talet fortfarande ett par med en innergård emellan. Byggnaderna på gårdens baksida och östra sida föreslås ersättas med nya servicebyggnader av motsvarande höjd. I Stallgården-byggnaderna kan som tidigare finnas lokaler för caddiemaster, golfbanans kontorsutrymmen, gym och små butikslokaler. Det stora lidret föreslås ersättas med en idrotts-/multifunktionshall som skulle möjliggöra året-runt-tjänster för motion och evenemang. Idrottshallen skulle byggas 1–2 våningar hög i slutningen öster om Stallgården, så att byggnadsmassan inte syns västerut från herrgården. Söder om Stallgården, i K-reservationens område, har två mindre byggnadsytor anvisats, där man till exempel kan uppföra hjälpfunktioner som golfbanan behöver samt lagerutrymmen. Mellan dessa har ett riktgivande parkeringsområde (p-2) anvisats, reserverat för parkeringsbehov under evenemang. Området kan anläggas som en förstärkt gräsyta. För Stallgården-området har en byggnadsrätt på totalt 1 880 m² vy anvisats, och byggnaderna får vara högst två våningar höga.



Bild 45. Med bildredigering justerad vy från järnvägens riktning över området. Åminne gård i mitten av bilden är fortfarande ett landmärke i området. Till vänster visas det föreslagna fritidshusbyggandet på Tallbacken och helheten Stallgården. Till höger om herrgårdens huvudbyggnad syns den nya restaurangen/klubbhuset som visas i referensplanen. (30.5.2024 Sitowise Oy)

Även västra sidan av Åminne gårds vägen, söder om herrgården, har anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Denna beteckning möjliggör en ny användning av den nuvarande mjölkhuset och boden som en del av golfbanans serviceutbud. Den långa boden ligger för närvarande mycket nära väggkanten. Förbättring och breddning av vägen samt förbättring av sikten kräver att den östra delen av boden rivs.

Väster om herrgårdsområdet, längs Golfparken-vägen, har ett område anvisats för affärstjänster (K), vilket möjliggör uppförandet av exempelvis en ny restaurang/klubbhus och en bastumiljö som föreslagits i referensplanen (1 800 m² vy). Byggandet sker utanför herrgårdens gårdsområde och vid nedre delen av sluttningen. Byggnaden med högst två våningar konkurrerar därmed inte med den värdefulla herrgårdsbyggnaden i landskapet och syns inte störande på herrgårdens gårdsområde. Vid restaurang-/klubbhuset kan en terrass mot sjösidan och ett anslutande evenemangsområde genomföras, samt en stor balkong mot havsutsikten på byggnadens andra våning. Byggnaden kan också öppna sig mot sydväst mot golfbanan och skapa en klimatmässigt fördelaktig terrass vid lunchtid. Bastumiljön kan placeras i den södra delen av kvartersområdet, vid sluttningens nedre del, så att de anslutande utomhusområdena blir soliga men skyddade. På kvartersområdet finns också en reservation för en (paviljong)byggnad (80 m² vy) som betjänar terrass- och evenemangsområdet. Parkeringen som betjänar restaurangen och bastumiljön har anvisats längs Golfparken-vägen och föreslås avgränsas med en paviljongbyggnad som betjänar evenemangsområdet samt en trädrad. En riktgivande reservation för avledning och fördröjning av dagvatten har anvisats i den södra delen av kvartersområdet.

Vid golfparkens västra sida finns en reservation för byggnader som betjänar turism (RM). Denna reservation möjliggör inkvartering, exempelvis i form av ett lägenhetshotell som en del av herrgårdsmiljöns serviceutbud. Enligt en kommersiell utredning (GSP Group Oy 2024) finns det förutsättningar för lönsam verksamhet för ett delvis självbetjänande lägenhetshotell kopplat till herrgårdsmiljöns övriga tjänster. Parkering för lägenhetshotellet har anvisats på kvartersområdet längs Golfparken-vägen och föreslås avgränsas med en trädrad. En riktgivande reservation för avledning och fördröjning av dagvatten har anvisats i den södra delen av kvartersområdet.

Kvartersområde för bilplatser (LPA, LPA-1)

Parkeringen som betjänar golfbanan samt kvartersområdena för herrgården, Stallgården och mjölkhuset har centraliserats till ett stort område nära herrgården, delvis på den nuvarande parkeringsplatsens plats (LPA-1).

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.

Parkeringen är delvis placerad på sin nuvarande plats längs Åminne gårds väg. De nuvarande planeringsområdena på båda sidor av vägen beslutades att slås samman för att göra parkeringen mer trafikmässigt funktionell och skapa en mer enhetlig helhet i landskapet. Tillträde till parkeringsområdet sker via infarten från Åminne gårds väg, vilket ger god tillgänglighet och gör att större delen av fordonstrafiken i området snabbt lämnar gatunätet, vilket ger herrgårds- och Stallgården-området mer utrymme för fotgängare.

Detaljplanebestämmelserna kräver att parkeringsområdet anläggs i etapper, följande den nuvarande marknivån, och att planteringsområden anläggs runt parkeringsplatserna. På så sätt kan det stora parkeringsområdet anpassas till det landskaps- och kulturmiljökänsliga området i slutningen bort från herrgården.

På LPA-1-området kan cirka 200 bilplatser placeras. Vid LPA-1-området finns också cirka 40 platser reserverade för golfbilar. Den nuvarande parkeringsplatsen, i början av Talldungegränd, har anvisats som kvartersområde för bilplatser (LPA). Denna parkeringsplats, med cirka 30 bilplatser, betjänar fastigheterna längs Talldungegränd.

5.3.2 Övriga områden

Idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1)

Området är avsatt för golfbanor. På området finns nuvarande golfbanor samt deras sidofunktioner. På VU-1-områdena är det möjligt att placera hjälpbyggnader som betjänar golfcentret, med en total byggnadsvolym på 150 m² vy för hela golfcentret. Planen möjliggör att banorna till stor del kan behållas som de är. Byggandet på Estböle område är möjligt om de planerade förändringarna av vägarna i Fream-banans sydvästra del genomförs. Den i detaljplanen föreslagna justeringen av Havsvindsvägens östra ände kräver att närspelsområdet flyttas söderut, men möjliggör samtidigt att träningsområdena för golf placeras som en enhet söder om Havsvindsvägen, medan norra sidan av Havsvindsvägen

förblir herrgårdens gårdsområde. Genomförandet av parkeringsområdet öster om herrgården (LPA-1) kräver en förändring av vägen österut. De föreslagna förändringarna i golfområdena baseras på planer utarbetade år 2023 (Tilander GolfDesign 2023).

Områdena som används för golf innehåller många naturvärden. Vid dammarna i södra delen av området finns åkergröda (luo-2), det finns ett stort födoområde för fladdermöss kring herrgården (luo-4) och lokalt värdefulla områden för biologisk mångfald (luo-5) har markerats på plankartan. VU-1-området når på vissa ställen ända till stranden av Pojoviken, och mellan golfbanorna och Natura 2000-området finns en smal skyddszon.

Rekreationsområden (VL, VL-1, VL-2, VL-3)

Områdets VL-1-närrekreationsområden betjänar de nya byggområden som anges i planen och fungerar som närrekreationsområden för dessa. Vid planering av användningen av området måste man beakta de livsmiljöer som är viktiga för biologisk mångfald så att de inte skadas. Stigförbindelser har placerats på området. Beroende på de varierande terrängförhållandena är det också möjligt att placera spångar, trappor eller andra strukturer som underlättar framkomligheten.

VL-1:

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.

På Råbacka-området har en sammanhängande helhet skapats som omges av bostadskvarter och som kan utvecklas som ett internt rekreativområde med stigar och spångar. På VL-1-området finns åkergrödans territorium i anslutning till den södra dammen. Området har lokala landskapsvärden som måste beaktas vid utvecklingen av områdets rekreativ användning och vid dess skötsel.

På Råbacka-området har ett närrekreativområde, VL-2, belägen vid den sydvästra kanten av golfbanan (VU-1) nära stranden anvisats.

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

På området kan en pumpstation för vattenförsörjningsnätet som betjänar Råbacka-området samt andra tekniska underhållsanläggningar och konstruktioner placeras. Området har landskapsmässig betydelse som en del av Pojovikens kulturmiljös kustzon, vilket måste beaktas vid genomförandet av ovanjordiska konstruktioner och vid skötseln av området.

Områden för badstränder (VV-1, VV-2)

Strandområdets badplatser betjänar de nya byggområden som anges i planen. Stigförbindelser samt en serviceväg har placerats i området. Området har landskapsmässig betydelse som en del av Pojovikens kulturmiljös kustzon, vilket måste beaktas vid områdesbildning, buggande, genomförandet av ovanjordiska konstruktioner och vid skötseln av området.

Beroende på de varierande terrängförhållandena är det möjligt att placera spångar, trappor eller andra konstruktioner som underlättar framkomligheten för att förhindra slitage på den omgivande terrängen. Strandbastun ska placeras i slutningen med beaktande av befintlig vegetation och utan större skador på miljön.

VV/1:

Område för badstrand. Området är reserverat för en privat badstrand. En bastubyggnad på högst 50 m² vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet, terrängformerna och omgivningen.

VV/2:

Område för badstrand. En bastubyggnad på högst 150 m² vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet och terrängformerna, med bevarande av befintliga träd samt med hänsyn till kraftledningens skyddsområde.

Jord- och skogsbruksområden (MY-1)

Den havssida och strandnära del av Råbacka-slutningen är ett jord- och skogsbruksområde. Området har särskilda naturvärden, såsom tre bestånd av grön sköldmossa och strandalskog. Dessutom finns det ett födoområde för fladdermöss i området.

Området har ingen byggrätt. Kalhuggning är inte tillåten i området och skogsvårdsarbete ska utföras på ett sätt som skyddar strandlandskapet. Vid gallring är det önskvärt att stubbarna lämnas kvar i marken. Det är möjligt att placera stigar, spångar, trappor och andra lätta konstruktioner som styr gångtrafiken i området. Särskild uppmärksamhet ska ägnas placeringen av konstruktioner i strandalskogen för att styra gångtrafiken och förhindra slitage på terrängen. Dessutom finns det en naturlig källa i området som är en vattennaturtyp skyddad enligt vattenlagen.

5.3.3 Skyddsobjekt

De skyddsobjekt och värdefulla naturområden som observerats i området har beaktats i planeringen och inga förändringar föreslås för dessa eller deras omedelbara närhet. Dessa inkluderar den medeltida historiska byplatsen Esböle (fornminnesregister nummer 1000021824), som ligger i den södra delen av Fream-banan och som omges av golfbanan, samt det historiska torpstället Åminne torp (fornminnesregister nummer 1000048513) öster om Åminne gårds väg i den norra delen av planeringsområdet.

Övriga skyddsobjekt är:

- Planeringsområdets tre södra dammar, vars vattenförhållanden ska bevaras oförändrade för att bibehålla åkergradans förekomst genom att leda renat dagvatten från tomterna till parkområdet.
- Områdena med ädla lövträd runt herrgårdens huvudbyggnad.
- Området runt 1800-talets torp och den närliggande strandalskogen, som ska bevaras som födoområde för fladdermöss. En bastu har placerats söder om området med strandalskog för att betjäna badplatsen.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Området ligger nära Pojo tätort och an knyter till den befintliga byggda miljön. Området ansluter i norr via Valsverksvägen/Åminnevägen till Åbovägen 111 och i söder via Sjösängsvägen till Karis centrum. Vägförbindelserna behöver utvecklas från nuvarande till samlarvägar. Kommunaltekniken sträcker sig till området. Genom att öka befolkningsunderlaget främjas utvecklingen av tjänsterna i Pojo tätort och utvecklingen av tjänsterna i Nordcenter-området gynnar även invånarna i de omgivande områdena. Detaljplanen genomförs etappvis. Planlösningen tar

När en generalplan utarbetas skall beaktas,	Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:
	hänsyn till områdets landskapsmässiga samt kulturmiljö- och naturvärden.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Planlösningarna som presenteras i planen kompletterar områdets bostadsbyggande, fritidsboende, tjänster och infrastruktur och stöder dessa. Planen möjliggör utvecklingen av Nordcenter-området som en del av utvecklingskorridoren som bland annat omfattar Fiskars, Pojo tätort och Billnäs.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	I planen angivna bostadsbebyggelse svarar bland annat på efterfrågan på byggplatser för fristående småhus och fritidshus. Ändringen av detaljplanen stöder befintliga tjänster i området och utökar tjänsteutbudet. När det gäller den offentliga servicen är detaljplaneområdet i huvudsak beroende av tjänsterna i Pojo kyrkby. Tillgången till tjänster med hjälp av hållbara färdssätt behöver utvecklas.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;	Områdets tillgänglighet med hållbara färdssätt kan förbättras avsevärt från den nuvarande situationen, om man satsar på att utveckla gång- och cykelförbindelser mellan Nordcenter och Pojo tätort och/eller undersöker möjligheten att arrangera anropsstyrd trafik eller annan typ av kollektivtrafik mellan kyrkbyn och Nordcenter. Nätverket för gång och cykel inom området utvecklas. Vattenförsörjningsnäten som byggs i området ansluts till Raseborg Vattens nät vid detaljplaneområdets gräns. Nya vägförbindelser och vattenförsörjningsnät planeras och genomförs med hänsyn till terrängformer och naturvärden för att minimera behovet av sprängning.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;	Behoven hos olika befolkningsgrupper har försökt beaktas genom att diversifiera områdets tjänsteutbud, utöka områdets rekreativnätverk, förbättra tillgängligheten

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
	på områdets gångvägar och möjliggöra en varierad bebyggelse. Planområdet gränsar till vidsträckta skogsområden och Pojovikens havsområde, vilka invånarna kan nyttja för rekreation.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Planområdet inrymmer kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader, där det finns mångsidiga turist-, rekreations- och idrottstjänster. Planändringen underlättar utvecklingen av tjänster i området och utvecklingen av området som en del av utvecklingskorridoren mellan Fiskars, Pojo kyrkby, Billnäs och Karis. Att öka befolkningsunderlaget bidrar till att bevara och utveckla tjänsterna i Pohja tätort.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Ingen verksamhet som orsakar särskilda miljöolägenheter placeras inom området. Konsekvenserna av golfbanans dagvatten har undersökts i planutkastskedet. Den nya bebyggelsen placeras långt från strandlinjen för att minimera avrinningens påverkan på Pojoviken.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Byggande och vägar har placerats noggrant i terrängen med hänsyn till landskapet, kulturmiljön och naturvärden. Byggandet är småskaligt och anpassat till den varierande terrängen, vilket gör att landskapet vid randen av Pojovikens kulturmiljö förblir kontrollerat och fridfullt. Byggnader och funktioner har placerats med särskild omsorg kring herrgårdsmiljön så att herrgårdens huvudbyggnad med trädgårdsområde bevaras som en helhet och förblir det mest framträdande elementet i landskapet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Planen möjliggör utvecklingen av golfbanan och de tillhörande verksamheterna. Mellan de områden som är reserverade för byggande har det lämnats parkliknande skogsområden för att möjliggöra rekreation i

När en generalplan utarbetas skall beaktas,	Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:
	naturen. En allmän badplats har anlagts vid stranden.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur, stadsbild och befolkning

Planområdet utgörs till största delen av befintlig bebyggd miljö. De markanvändningsförändringar som eftersträvas med planläggningen påverkar stadens bostadsutbud, ekonomi, placeringen av offentliga tjänster samt området och stadens miljö och stadsbild. Nybyggnationen som planeras för området ska anpassas till det omgivande landskapet och strukturen. Nybyggnationen inom planområdet kommer huvudsakligen att bestå av småhus och att vara högst tvåvåningsbyggnader, vilket motsvarar den nuvarande byggnadsstrukturen inom detaljplaneområdet och dess omgivningar.

De angivna byggnadsområdena expanderar samhällsstrukturen något vid dess utkanter och gör det möjligt att öka antalet fast bosatta och serviceutbudet i Nordcenter-området. Det byggandet som möjliggörs av planen placeras dock längs den utvecklingskorridor som definierats av Raseborgs stad. Planen möjliggör en befolkningstillväxt i Pojo stadsdel, vilket kan ses som en positiv inverkan på bevarandet och utvecklingen av områdets tjänster. Tillgängligheten till tjänsterna i Pohja kyrkby från Nordcenter är för närvarande inte särskilt bra utan fordonstrafik. Tillgängligheten kan dock förbättras avsevärt från nuvarande nivå om man satsar på att utveckla gång- och cykelförbindelser mellan Nordcenter och Pojo tätort och/eller undersöker möjligheten att ordna anropsstyrd trafik eller annan typ av kollektivtrafik till Nordcenter-området i takt med att dess befolkningsantal och serviceutbud ökar.

Genomförandet av planen kräver en ombyggnad av vattenförsörjningsnätet i området, eftersom det nuvarande nätet på många sätt är i dåligt skick och vid slutet av sin livscykel, har otillräcklig kapacitet och är placerat på en svåråtkomlig plats för underhåll (AFRY Finland Oy 2024). Inom planområdet har reserveringar gjorts för de platser för pumpstationer som anges i områdets vattenförsörjningsplan (AFRY Finland Oy 2024).

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Den värdefulla byggda kulturmiljön i området, Åminne gårdsområde, har beaktats i detaljplanen med särskilda bestämmelser. Herrgårdens huvudbyggnad, den gamla spannmålsboden och den gamla stallbyggnaden har markerats som skyddade byggnader. Nybyggnation placeras utanför herrgårdens omedelbara omgivning, är låg och underordnad herrgårdens huvudbyggnad i landskapsbilden.

Torpet som är beläget i Råbacka har också markerats som en skyddad byggnad. I torpets omgivning kan endast byggnation av högst tvåvåningsbostäder, som tar hänsyn till områdets värden, genomföras.

De fornlämningar som finns i området (Esböle byplats och Åminne torp) har beaktats i planen och kommer att bevaras intakta.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Detaljplanen möjliggör kompletterande byggande på befintliga områden samt genomförandet av helt nya områden inom Nordcenter-området. Byggandet kommer att påverka utvidgningen av herrgårdsmiljöns centrum och skapa ett starkare byliknande centrum i området. Herrgårdens huvudbyggnad har bevarats som en central del av landskapsvyn, och byggnadernas placering och volym har utformats för att inte påverka den vy som öppnas upp från havet och vid ankomst till herrgården, eller försvaga hierarkin i herrgårdens omgivning.

Bostadsbyggandet har planerats med hänsyn till landskapets befintliga värden och bevarade former, och byggnaderna har anpassats till sin omgivning. Mellan bostadshusen lämnas skogsområden, och detaljplanebestämmelserna har tagit hänsyn till att bevara den befintliga vegetationen för att bibehålla områdets skogsaktiga karaktär.

Kvaliteten på byggandet och miljön styrs av bindande bygganvisningar och riktlinjer för design av närmiljön, som utarbetas i förslagsfasen.

Naturen och naturens mångfald

I samband med byggandet kommer träd att behöva fällas och ytskikt av jord att avlägsnas. Trädgrupper bevaras så långt som möjligt i grönområden mellan områden som bebyggs. Större grönområden länkas samman genom gröna korridorer mellan byggnationerna för att säkerställa oavbrutna förbindelser i gröna nätverk.

Den ökade användningen av skogsområden kommer att regleras genom att styra gångtrafiken till områden som bättre tål slitage. För att förhindra markslitage kommer gångtrafik att styras till stigar och spångar.

Nya gator kompletterar det befintliga gatunätet och ett nytt vattenförsörjningsnät har planlagts med hänsyn till terrängens former. Målsättningen är att minimera gräv- och fyllnadsarbeten, vilket minskar miljöpåverkan.

De mest betydande områdena för biologisk mångfald finns vid strandområdena och herrgårdsmiljön, där ingreppen är småskaliga.

Biologisk mångfald kring herrgården främjas genom plantering av mångsidiga arter och att anlägga ängsområden längs vägarna.

Lokalt värdefulla naturområden är markerade för bevarande i planen. Dessa ökar lokalt mångfalden i området.

Grön sköldmossa /luo-1

Vid slutningen nära Råbacka strand har tre observationer av grön sköldmossa gjorts på granstubbar. Arten har bedömts ha ännu flera potentiella förekomstplatser i området. Grön sköldmossa återfinns vanligtvis på stora, mjukt förmultnade döda träd och stubbar i gamla barrskogar och lundar. Vanligtvis växer den på gran eller tall, men den kan också hittas på lövträd. Arten har bedömts som starkt hotad (EN) och är fridlyst i hela landet. Den finns också med i bilaga II till EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att Finland måste inrätta skyddsområden för att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus. Området kommer även fortsättningsvis vara klassificerat som MY-1 och inget byggande kommer att ske där. Förekomsten av grön sköldmossa kommer att beaktas i skogsvårdsåtgärder, vilket innebär att avverkning och andra skogsvårdsåtgärder som påverkar mikroklimatet bör undvikas. Det är viktigt att behålla döda träd i området. Stigar och konstruktioner som underlättar gångtrafik, såsom terrängtrappor, kan placeras i området.

Åkergroda /luo-2

I de två dammarna i den södra delen av Benz-banan har observationer gjorts av åkergroda (Faunatica 2012). Även vid stranden av dammen i Råbacka har en lek- och viloplats för åkergrodan identifierats, vilken är skyddad enligt naturvårdslagen (Faunatica 2022). Detta innebär att som en art listad i bilaga IV till habitatdirektivet, är förstörelse eller försämring av deras lek- och viloplats förbjudet enligt § 78 i naturvårdslagen, vilket innebär att alla åtgärder som kan försämra dammens ekologiska status är förbjudna enligt naturvårdslagen. Detta måste också beaktas i åtgärder som utförs i dammens omgivning, för att inte försämra dammens vattenkvalitet eller hydrologi. De fuktiga markområden som är lämpliga för arten i närheten av lekplatsen bör bevaras åtminstone till största delen oförändrade, eftersom åkergrodorna lever på land efter lekperioden (Faunatica 2022). Arten övervintrar huvudsakligen i bottenleran i dammarna.

Inga förändringsåtgärder som kan försämra dammarnas ekologiska status, såsom vattenkvalitet eller hydrologi, och därigenom försämra livsvillkoren för åkergrodan, kommer att vidtas vid de tre dammarna eller i deras omedelbara närhet. De två östligaste dammarna ligger för närvarande på golfbanans spelområde, där inga ändringar planeras.

Den västligaste av dammarna ligger i Råbacka på ett VL-1-område där ny bebyggelse och nya vägar har föreslagits. Bygandet har planerats så att en obruten förbindelse mellan dammen och det omgivande skogsområdet bevaras genom att så mycket som möjligt av skogsområdet runt dammen bevaras. Den obebyggda skyddszonen är minst 10 meter bred, vilket möjliggör en framgångsrik förflyttning för åkergrodan till lekplatserna. För att säkerställa landförbindelsen är dammen nära ansluten till de omgivande skogsområdena. Stigar och spångar kan placeras i närheten av dammen.

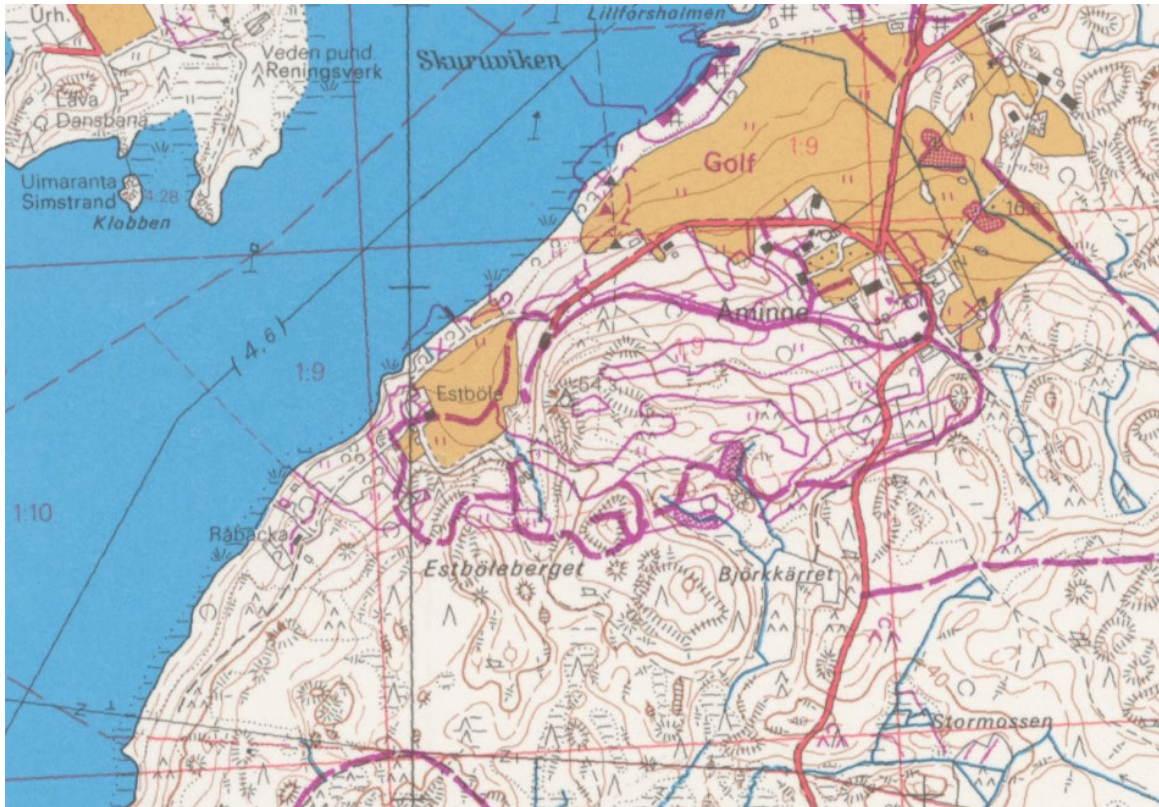


Bild 46. Dammarna i den södra delen av området anlades i samband med byggandet av det sydligare Benzfältet. På grundkartan från 1990 finns ännu inga dammar. Karta vanhatkartat.fi

Klibbalslund /luo3

I den sydvästra delen av området, vid strandzonen i Råbacka, finns en alskog där albeståndet är i rätt så naturligt tillstånd. Området växlar mellan storörtslund och fuktiga träskvegetationsfläckar. I den södra delen av området finns en naturlig liten källa. Området är ett av de mest betydelsefulla områdena sett till naturvärdena. Vegetationstypen i området är en fuktig, näringsrik lund. Områdets värde i klassificeringssystemet: 3 (naturlik al-lund/myrskog, mångsidig artflora, källa, vattentyp som skyddas enligt vattenlagen: källa, hotad naturtyp: fuktig näringsrik lund). Området har i naturutredningen föreslagits som betydande med en 'luo'-märkning i detaljplanen. (Silvestris 2011)

Byggande har inte anvisats i området. Området får utvecklas naturligt utan avverkning eller dikesgrävning. Det rekommenderas att spångar placeras i området för att styra gångtrafik och förhindra markslitage. Vid placering av spångar måste hänsyn tas till den naturliga källan i den södra delen av området (Silvestris 2011).

Fladdermöss/luo-4

I området har häckningskolonier av nordfladdermus (*Eptesicus nilssonij*) och taigafladdermus (*Mvotis brandtjij*) lokaliserats. Alla fladdermöss i Finland är arter som räknas upp i bilaga VI till EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att det är förbjudet att förstöra eller skada deras parnings- och rastplatser. Nordfladdermössen häckar på vinden i herrgårdens huvudbyggnad och de födosöker på gårdsplanen till herrgårdens huvudbyggnad och i golfparkens lövträdsdominerande miljö och i området mellan dem (fladdermusområde klass II). Brunlångöra har också observerats äta i detta område. (Faunatica 2022) Dammarna i

området är viktiga försöksplatser för fladdermöss. Taigafladdermusens häckningsplats ligger i Råbackas gamla torp, de födosöker i den lövträdsdominerade strandzonen.

Områden som har definierats som viktiga för fladdermöss bevaras nästan i sitt nuvarande tillstånd. De åtgärder som vidtas i fladdermössens födosöksområde kring herrgården hålls småskaliga och riktas mot områden utan betydande trädbestånd eller där träden är unga och främst består av sly. Att försämra området skulle indirekt försvaga fortplantnings- och viloplatserna. Detta innebär att stora träd i parken och längs vägarna ska bevaras för att miljön ska förbli tillräckligt skyddad för nordfladdermöss. Strävan är att öka trädbeståndet, vilket har en positiv inverkan på fladdermuspopulationen och dess födosökning i området.

I Råbacka-området beaktas bevarandet av tät, trädbevuxen och icke upplyst strandvegetation för taigafladdermössen. Belysning undviks även i närheten av torpet, eftersom områdets fladdermöss undviker ljus (Faunatica 2022).



Bild 47. På bilden syns den åldrade trädbeståndet i herrgårdsmiljön som erbjuder skydd för jagande fladdermöss. Bilden visar också den gamla naturstensmuren på herrgårdens södra sida, som vittnar om miljöns historia.

Ängsväxter /luo-5

De representativa traditionella vårdbiotoperna och områdena med den kritiskt hotade (CR) naturtypen i herrgårdens omgivning, på spelområdet för Fream-fältet, bevaras huvudsakligen intakta och deras underhåll fortsätter på samma sätt som tidigare. På de ängsliknande områdena räcker det med att slå gräset en eller två gånger per sommar. Det är fördelaktigt för ängsvegetationen om slagresterna samlas upp och transporteras bort för att utarma marken (Silvestris 2010). Förekomsten i nordöstra hörnet av det utvidgade

parkeringsområdet kommer delvis att omfattas av byggandet. Arter som förekommer i området inkluderar nagelört, råttsvans, gråfibbla, silverfingerört, femfingerört, bergsyra, gul fetknopp och åkerviöl.

Källa Iuo-6

I klubbalslunden finns en naturlig källa som är en skyddad vattentyp enligt vattenlagen (Silvestris 2011). Småvattenmiljöer som källor är viktiga för skogsekosystemens biologiska mångfald. Källan eller dess närmaste omgivning får inte dräneras genom dikning, och källans naturliga vattenflöde får inte blockeras.



Bild 48 Trappor anpassade till klippslutningen leder till slagplatsen på klippans topp. Bilden visar hur golfbanans byggda miljö smälter in i de välskötta skogsområdena som avgränsar fairways.

Den bäck som bildas vid foten av klippformationen i östra delen av Estbölebågen och dess omgivning bevaras i nuvarande skick. Vegetationen får utvecklas naturligt. Vattnet som bildas i området leds kontrollerat ner för sluttningen med hjälp av naturliga dagvattenlösningar.

De konstgjorda dammarna som används för golfverksamheten stödjer den biologiska mångfalden och kommer att behållas i sin nuvarande användning, så att deras nuvarande status förblir densamma. En smal, naturlig skyddszon av vegetation bevaras kring dammarna.

Åtgärder i strandområdena är få och omfattar inte de strandängar och buskage i vassområden som är viktiga för fågelbeståndet. Mellan golfbanans fairways finns orörda skogsområden med död ved både upprätt och omkullfallen. Dessutom bevaras täta buskage i herrgårdens parkliknande miljö för att möjliggöra fågelhäckning. Vegetationen i herrgårdsmiljön strävas efter att öka.

Jordmånen

Planområdet består huvudsakligen av berg och morän. Det finns flera områden med berghällar. De framtida byggnaderna kan huvudsakligen grundläggas direkt på berget eller på sprängt berg. I dalgångarna mellan bergen och som ett tunt lager på krönområden finns morän, vilket också är lämpligt för grundläggning.

I Bäckdalen är marken lerig, och under den branta klippan i Estböle-området finns ett smalt nord-sydligt sträckande lerområde.

Vägar och vattenförsörjningslinjer inom planområdet kan grundläggas på mark eller berg. På låglänta områden kommer lerskikten att förstärkas genom massbyte och vid behov stabilisering. De nya vägarna har anpassats till landskapets höjdnivåer för att minimera behovet av sprängning och fyllning. På grund av stora höjdskillnader kommer vissa bergsområden att behöva skäras för att uppnå säker vägledning. Det krossmaterial som uppstår vid byggande kommer att användas lokalt, exempelvis som fyllnadsmaterial då området byggs.

Mikroklimat

Byggandet av det nya kan innebära avlägsnande av vegetation som kan förändra mikroklimatet vid den trädbevuxna bergsryggen, vilket kan leda till lokal temperaturökning, förändringar i fuktbalansen och ökad vind.

I herrgårdens omgivning strävar man efter att öka antalet träd, vilket förbättrar områdets vindförhållanden.

Vattendrag och vattenhushållning

Området har stora höjdskillnader och vatten rinner naturligt mot havsviken. Planen påverkar inte grundvattnet, eftersom det inte finns några grundvattenområden i området.

Nya dagvatten- och infrastrukturanläggningar placeras på VL-områden och tomter, anpassas finkänsligt till landskapet i höjdnivå och med hjälp av vegetation. I dagvattenanläggningar föredras naturliga fördröjnings- och infiltrationsstrukturer samt vegetationsbaserade lösningar.

Vattenbalansen i de naturliga dammarna i Råbacka-området hålls på nuvarande nivå genom att dagvattnet från de närliggande tomterna filtreras och renas innan det leds till VL-området.

De nya områdena kopplas till vatten- och avloppsnätet, vilket eliminerar risken för vattenflöde till de lokala vattendragen. Vatten- och avloppsnätet placeras i den kuperade terrängen så att behovet av pumpstationer minimeras.

Vid strandområdet av golfbanan finns flera dammar dit dagvatten från golfbanan leds naturligt ner mot havsviken genom öppna diken och underjordiska rör. Vattnet från

dammarna återvinns och används för bevattning av golfbanorna. Kring dammarna finns smala ängsliknande skyddszoner. Mellan golfbanan och dess dammar, och strandområdet finns en varierande bred byggnadsfri skyddszon genom vilken en del av ytrinningen filtreras ut i havsviken. Skyddszonens vegetation varierar från strandäng till buskage.

En dagvattenutredning har upprättats för detaljplaneområdet, vilken redogör för dagvattenhanteringens nuläge och de effekter som förändringen i markanvändningen medför på mängden bildat dagvatten.

För att minska bildandet av dagvatten på småhustomterna ska genomsläppliga ytor användas, till exempel stenläggningar, grus- och sandytor, samt stora ogenomsläppliga asfaltområden ska undvikas. Dagvatten bör infiltreras på gårdsområdet eller styras på markytan genom rännor eller lutande vegetationsytor till eventuella dagvattenhanteringslösningar i området. På kvarterksområden för bilplatser ska dagvattnet behandlas kvalitativt innan det leds vidare.

Vid byggandet måste god hantering av byggplatsdagvatten beaktas för att förhindra kvalitetsproblem i mottagande vattendrag.

Naturskydd och Natura-områden

Natura-området sträcker sig som ett smalt band till strandområdet i den nordvästra delen av området. Ingen förändrad markanvändning föreslås för Natura-området, med undantag för två strandbastur och tillhörande badstrandsområden som ligger vid gränsen till Natura-området.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Trafik

I målsituationen är tillträde till området möjligt via Valsverksvägen samt den södra förbindelsen 11069. I analyser har det antagits att majoriteten av trafikflödet från området kommer att rikta sig mot Valsverksvägen, medan cirka 1/3 av biltrafiken beräknas rikta sig söderut.

Trafikgenereringen från planlösningarna har bedömts med hjälp av funktionsspecifika genereringskoefficienter och våningsytor i publikationen "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (SY, 2008). Enligt beräkningarna kommer planområdets trafikgenerering under sommarsäsongen att vara cirka 1200 fordon per dygn. Trafikmängden är måttlig i förhållande till genomsnittlig trafikmängd på huvudgator. Trafikmängderna är lägre om en del av markanvändningen sker som fritidsboende.

Den slutliga mängden biltrafik kommer att påverkas av bland annat kollektivtrafikförbindelser och servicenivån i området, samt tillgänglighet med hållbara transportmedel, exempelvis båt.



Bild 49. Planområdets trafikmängd.

Service

Detaljplanen möjliggör utveckling av service i området. Förutom nuvarande service möjliggör planen olika boendeanternativ samt rekreati- och restaurangtjänster. Genomförandet av planen ökar efterfrågan på både privata och offentliga tjänster. En befolkningstillväxt i området möjliggör bättre och bredare serviceutbud.

Allteftersom bostadsbeståndet och serviceutbudet kompletteras och diversifieras, förväntas användningen av tjänsterna i området öka.

Rekreation

Området har omfattande skogsområden som erbjuder rekreati- och idrottsaktiviteter året runt.

För att balansera den byggda golfbanans omgivning har parkliknande skogsområden lämnats mellan de nya byggplatserna för att möjliggöra rekreation i naturen. Området erbjuder en mångfald av rekreati- och idrottsaktiviteter som både invånare och besökare i området kan utnyttja.

En sammanhängande rekreati- och idrottsled ska skapas i området, vilken inkluderar gångvägar och stigar, samt spångar över våtmarker, viloplåtar och motionstrappor vid branta klippssidor.

Denna led förbättrar tillgängligheten till naturområden. Ett nätverk som täcker hela området gynnar också tillgängligheten till olika delar av området och dess tjänster.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Stärkandet av befolkningsunderlaget stöder ökningen av tjänster och verksamhet året runt i området. Områdets tjänster erbjuder redan arbetsplatser. En ökning och utveckling av tjänster har också en sysselsättande effekt. En del av områdets arbetstagare kommer att gå från säsongsbetonade golfbanejobb till mer året-runt-anställningar då arbetsuppgifterna diversifieras.

När planen genomförs, kommer den att påverka befolkningstillväxten i Pojo tätort och därigenom stödja utvecklingsmöjligheterna för tjänster och kommunens skatteintäkter.

Markägare och innehavare ansvarar för att genomföra områdets vägnät och vattenförsörjning. Konsekvenserna för kommunens ekonomi är således positiva.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör uppförande av nya bostads- och fritidshus i anslutning till fritids- och rekreationstjänster. En ökning av antalet invånare i området skapar förutsättningar för framväxten av tjänster året runt. Tjänsterna som möjliggörs i planen tjänar även invånarna i de omgivande områdena. En ökning av tjänster förbättrar trivseln och har positiva effekter på den sociala miljön.

De bostadsområden som placeras som små öar bildar egna grannskap som uppmuntrar till gemenskap.

5.5 Störande faktorer i miljön

De mest betydande störningsfaktorerna i området är Karis-Salo-järnvägslinjen som löper genom det nordöstra hörnet av området samt den 110 kV kraftledning som löper i söder.

Järnvägstrafiken kan orsaka buller och vibrationer som kan skada konstruktioner och minska trivseln i området. I närheten av järnvägstrafiken planeras förutom golfbanor även tennisbanor, en servicehall som betjänar golfcentret samt fritidshusområdet RA-1 i Tallbacken. Buller- och vibrationspåverkan från järnvägstrafiken kommer att undersökas närmare i förslagsfasen.

Den kraftledning som löper genom den södra delen av området och den öppna korridoren som avverkats för ledningen orsakar ett visuellt störningsmoment i landskapet. Kraftledningen kan minska trivseln i miljön inom dess synhåll. Kraftledningen begränsar också byggandet och trädbeståndets tillväxt i området under ledningen.

Under byggtiden kommer störningar att uppstå från sprängningsarbeten på byggplatsen samt från damm, buller, vibrationer och tung trafik från gräv- och fyllningsarbeten.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 3 Plankarta och -bestämmelser.

5.7 Namn

Följande namn har presenterats för områdets nya gator :

- Bäckdalen området

- Bäckdalen

- Golfparken

Tallbacken

- Tallbackstigen

Estböle område

- Estbölevägen

- Estbölebågen

- Estbölebrinken

- Estbölebacken

Råbacka område

- Råbackavägen

- Råbackastigen

- Råbackabrinken

- Bergbacksbågen

- Kraftledningsvägen

- Strandsskogsparken

- Dammparken

Den bifogade bilden visar den övergripande namngivningen av delområden inom planområdet.

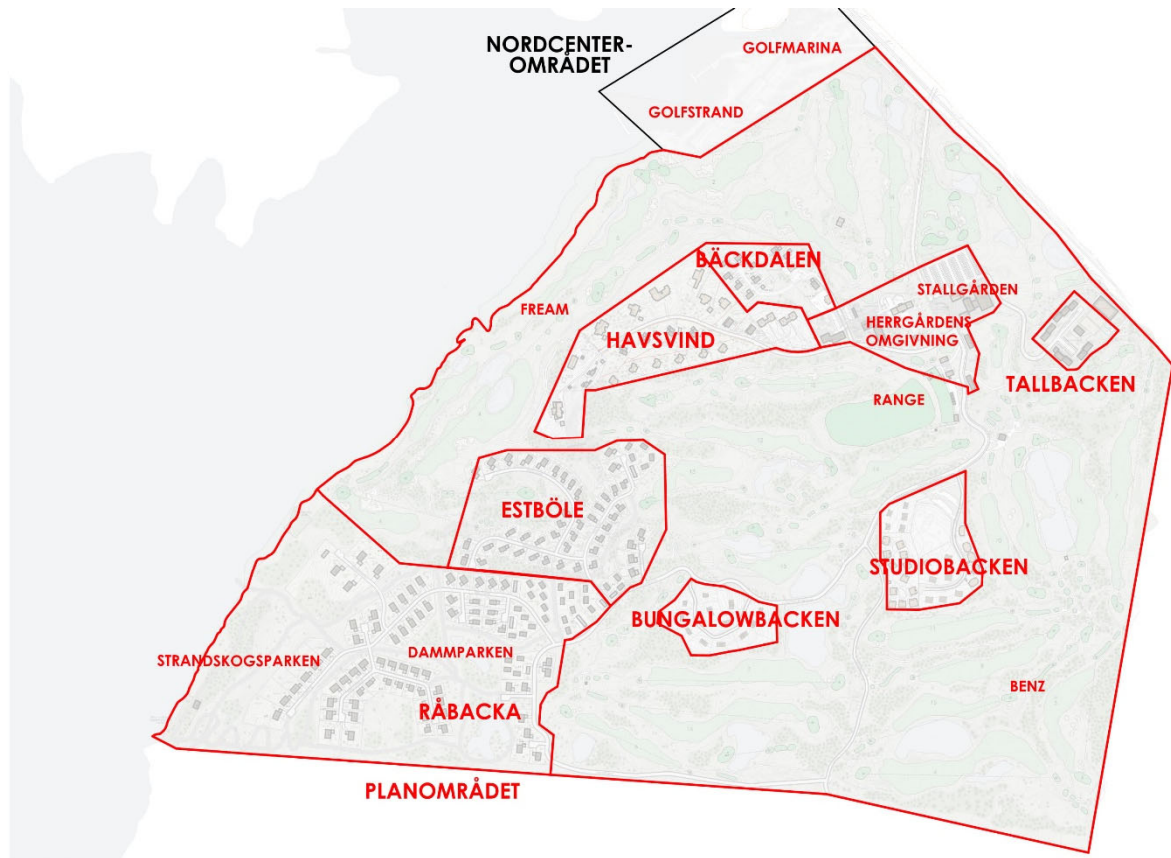


Bild 50. Namn inom planområdet

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden

7 KONTAKTINFORMATION

Planläggare Maarit Virkkunen, Sitowise Oy
Befästningsvägen 6D, 02600 Esbo
Tel. 050 352 9739

maarit.virkkunen(at)sitowise.com

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

Adress för skriftliga åsikter och anmärkningar

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning(at)raseborg.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 samt på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

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

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

3. MÅLSÄTTNINGAR

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

- Uppdatering av detaljplanen för området genom att i huvudsak föra in den nuvarande situationen i planen
- Utveckling av området som en del av Pojo tätort
- Möjliggörande av nya fritidsbostäder och tjänster, fast boende, inkvarterings- och hotellbyggnande samt idrottsanläggningar, rekreationsområden samt nätverk av natur- och motionsspår
- Möjliggöra en gradvis utveckling av området

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi 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 palveluille. 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 Pohjanpitäjänlahden, koillisessa Karjaa-Salo-junarataan. Suunnittelualan eteläreunalla kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV:n kantaverkon voimajohtolinja. Etelässä ja idässä aluetta rajaavat rakentamattomat metsäkiinteistöt 710-697-1-10 ja 710-714-1-29.

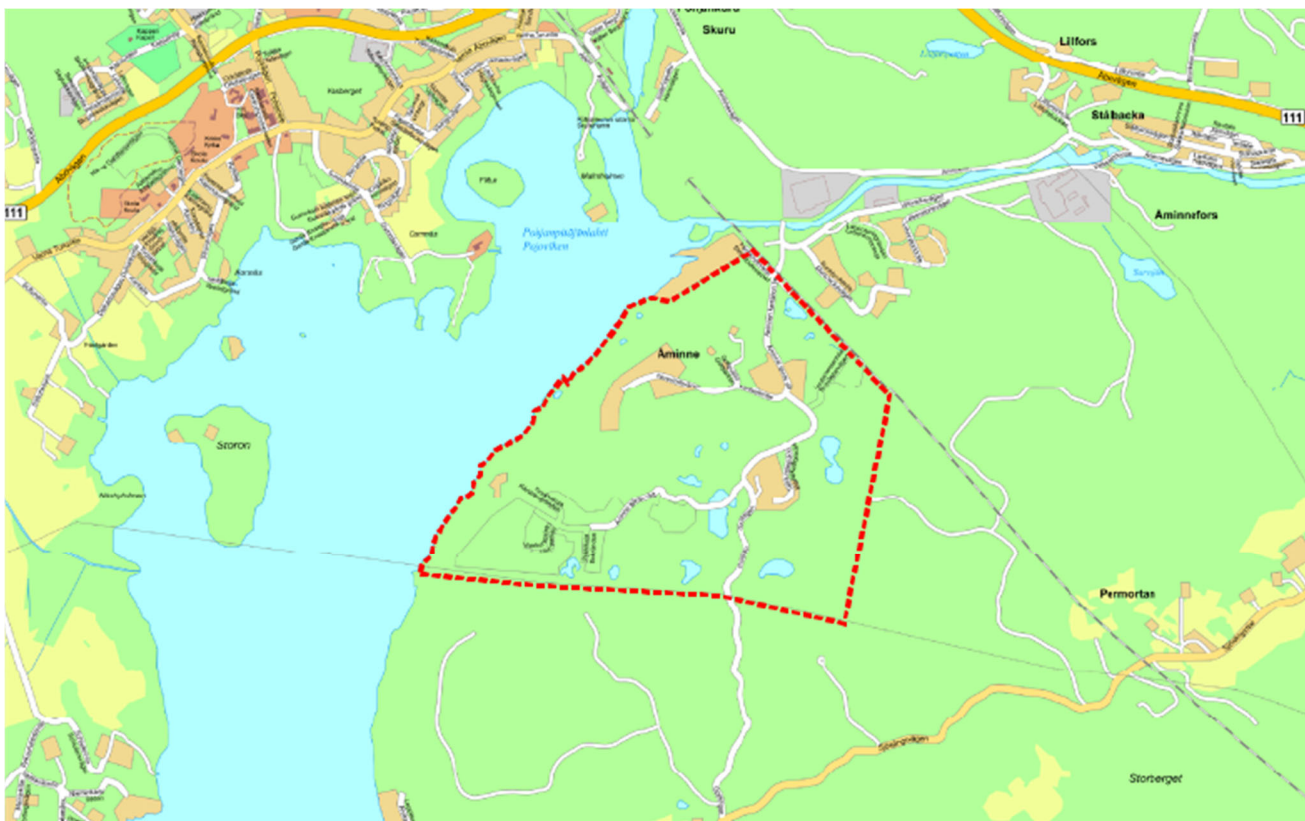


Bild 1. Planområdets läge och närinfluensområde

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja lähivaikutusalue

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdet ligger i stadsdelen Pojo, öster om Pojoviken. Planeringsområdet omfattar områdena Nordcenter Golfcenter och det idag obebyggda Råbackaområdet i den sydvästra delen av detaljplaneområdet. Vattenområdena i Pojoviken ingår inte i planområdet.

Nordcenter är ett golfcenter som ligger vid stranden av Pojoviken, som består av två tävlingsgolfbanor med skyddsområden och fritidsbostäder, samt i mitten av området finns Aminne gård, som fungerar som golfklubb, med dess ekonomibyggnader och parker. Dessutom har en mindre mängd permanenta bostäder också planlagts för området.

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

Planområdets totala yta är cirka 189 hektar.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är i privat ägo.

Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, Pohjanpitäjänlahden itäpuolella. Suunnittelualue käsittää Nordcenterin golfkeskuksen alueet sekä asemakaava-alueen lounaisosan nykyisin rakentamattoman Råbackan alueen. Kaava-alueeseen ei sisälly Pohjanpitäjänlahden vesialueita.

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

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

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

Maanomistus

Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Markanvändningsavtal

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

Naturområde

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

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

Den biologiska mångfalden i Åminneregionen är ojämnt fördelad. Största delen av arealen består av 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.

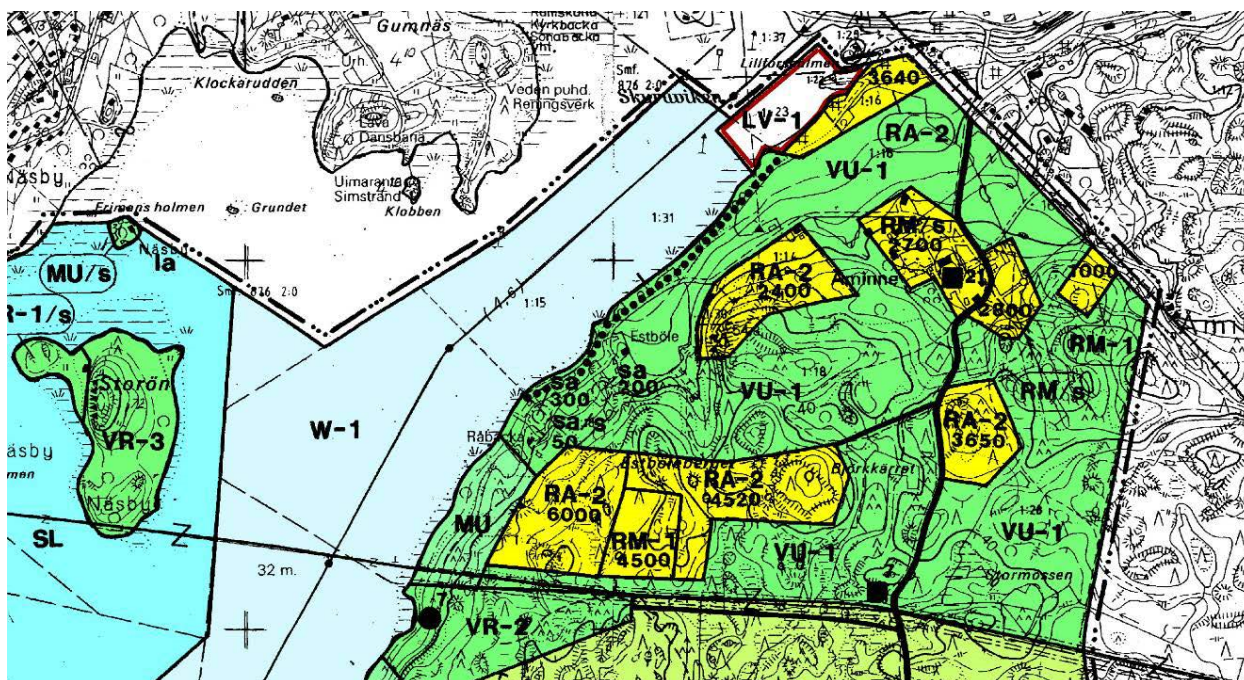


Bild 4. Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan.

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



Bild 5 Inofficiell sammanställning av planer.

Kuva 5. Epävirallinen kaavayhdistelmä

Byggnadsordning

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

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

Rakennusjärjestys

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

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu kesällä 2024. Tavoitteena on

byggnadsordningen godkänns och träder i kraft sommaren 2025.

Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

Övriga planer rörande planeringsområdet

Inga övriga planer.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

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

Uppgjorda utredningar

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

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

uudistetun rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja voimaantulo kesällä 2025.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Ei muita suunnitelmia.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

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

Därutöver har följande rapporter upprättats under det pågående detaljplanarbetet:

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

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. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

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

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

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

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille 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. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. VÄXELVERKAN

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

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planlägningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen tai kaavakonsulttiin Kaa-
valuonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

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

11. PLANENS GÅNG

2008 och 2012

Anhängiggörande

Sammanlaget planlägningsinitiativ 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

Arkkitehti Maarit Virkkunen

p. 050 3529739

maarit.virkkunen@sitowise.com

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki

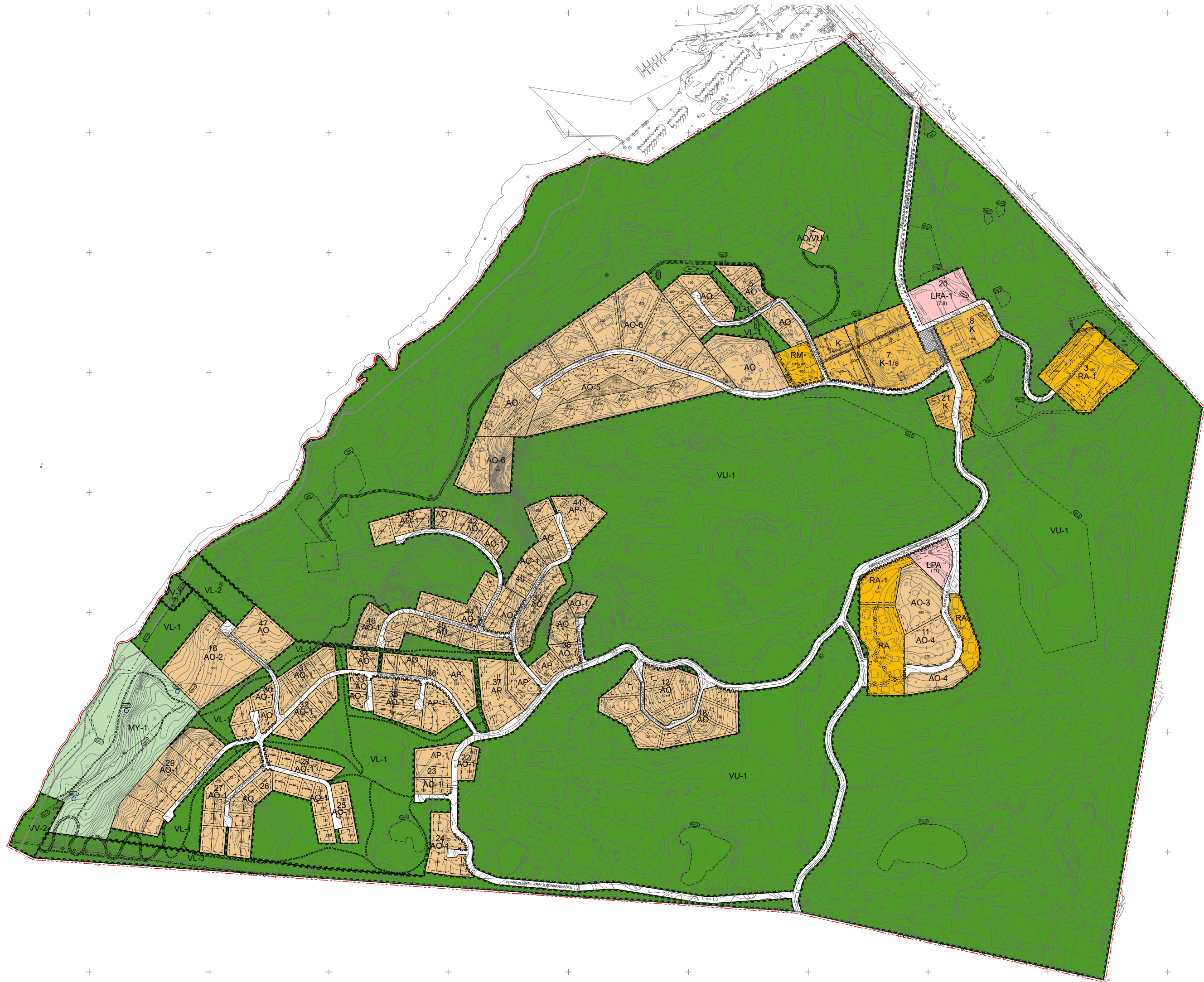
Kaavoitusyksikkö

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 takriktning 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. Kompletteringsbyggande 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 betjänar golfcentret på området, totalt 150 m² 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-m².

Område för badstrand. Området är reserverat för en privat badstrand. En bastubyggnad på högst 50 m² vy får placeras i området och ska anpassas till landskapet, terrängformerna och omgivningen. Siffrorna inom parentes visar de kvarter som badstrandsområdet betjänar.

VV-1

Uimaranta-alue. Alue on varattu yksityistä uimarantaa varten. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 k-m² 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 m² 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-m² 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



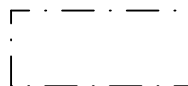
12
GOLFPO

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 m² vy. Framtida markanvändning för området behöver fastställas.

Byggnadsyta där biltak för sammanlagt högst fyra bilar samt en ekonomibygnad på högst 10 m² 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.

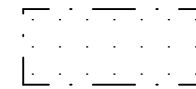
Riktgivande parkeringsplats. Ett biltak för fyra bilar får placeras på området.

ra

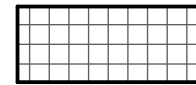
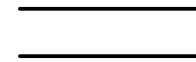
t+a

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-m². Alueen tuleva maankäyttö on ratkaistava.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksen/-katoksia yhteensä enintään neljälle autolle sekä talousrakennuksen, joka on kooltaan enintään 10 k-m².

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 luonnonilaisena 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.

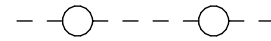
Ohjeellinen pysäköimispaikka. Alueelle saa sijoittaa neljän auton autokatoksen.

Riktgivande parkeringsplats. Reserverad för parkering vid evenemang.

p-2

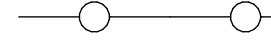
Ohjeellinen pysäköimispaikka. Varattu tapahtuma-aikaista pysäköintiä varten.

För markbunden ledning reserverad del av område.



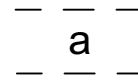
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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.

sr

Suojeltava rakennus.

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

sm

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

Källa, vattentyp skyddad enligt vattenlagen.

lä

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.

luo-1



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

luo-2

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.

luo-3

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.

luo-4

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.

luo-5

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

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

nat



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 m² vy Restaurang-, hotell- och andra kommersiella utrymmen 1 bp/70 m² 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-m² Ravintola-, majutus- ja muut liiketilat 1 ap/70 k-m².

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

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

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	189,1631	100,00	45802	0,02	1,0598	13379
A yhteensä	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
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
YU	0,0000	0,0	0		-2,9256	-4000
C yhteensä						
K yhteensä	3,0725	1,6	4190	0,14	3,0725	4190
K	3,0725	100,0	4190	0,14	3,0725	4190
T yhteensä						
V yhteensä	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
R yhteensä	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
L yhteensä	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
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
SM	0,0000	0,0	0		-0,0807	0
M yhteensä	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
W yhteensä						

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

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