



**RASEBORG
RAASEPORI**

Åminnegård, asemakaavan muutos

Maankäyttö- rakennuslain §63:n mukainen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginosa 73, korttelit 1-18 sekä muut alueet



13.03.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Aloite ja suunnittelualue

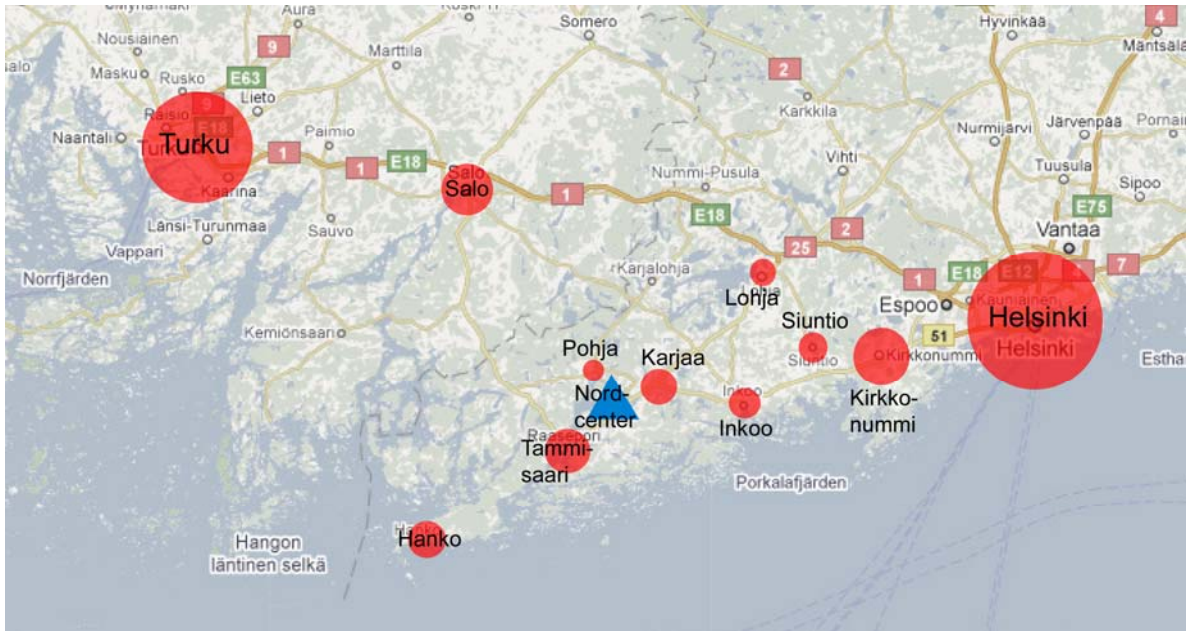
Åminnessa sijaitsevan Nordcenterin golfkeskuksen asemakaavoitus aloitetaan kahden maanomistajan, Oy Nordgolf Ab:n ja Pontos Oy:n aloitteesta. Raaseporin maankäyttöjaosto on 8.8.2011 päättänyt käynnistää hakemuksen mukaisen kaavahankkeen. Samalla laaditaan alueelle laajempi kehityssuunnitelma. Kaavoitukseen liittyen tehdään kaavoitussopimus ja maankäyttösopimus (MRL 11 §). Korttelin 4 kohdalta Pohjan kunnanhallitus on poikkeuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä päättänyt (21.4.2008 § 112), että kiinteistön rakennusoikeuden mahdollinen korottaminen tulee ratkaista kaavamutoksella.

Nordcenter on Oy Nordgolf Ab:n omistama golfkeskus Raaseporin rannikolla, noin 8 km Karjaasta luoteeseen. Golfkeskuksen keskellä sijaitsee Åminnen kartano. Suunnittelualue käsittää koko Nordcenterin golfkeskuksen: kaksi kenttää suoja-alueineen ja vapaa-ajan asuntoineen sekä golfklubina toimivan Åminnen kartanon talousrakennuksineen ja puistoineen. Tässä selostuksessa suunnittelualueeseen viitataan Nordcenterinä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 152 ha, josta suurimman osan omistaa Oy Nordgolf Ab. Rantaviivaa suunnittelualueella on 1,3 km. Alueella sijaitsee 24 eri rakennusta tai rakennelmaa. Suunnittelualue rajautuu Pohjanpitäjänlahteen, talousmetsiin ja yksittäisiin lomakiinteistöihin. Suunnittelualueen lounaispuolella on vireillä Råbackan asemakaavahanke ja pohjoispuolella Skogsmarkin osayleiskaava.

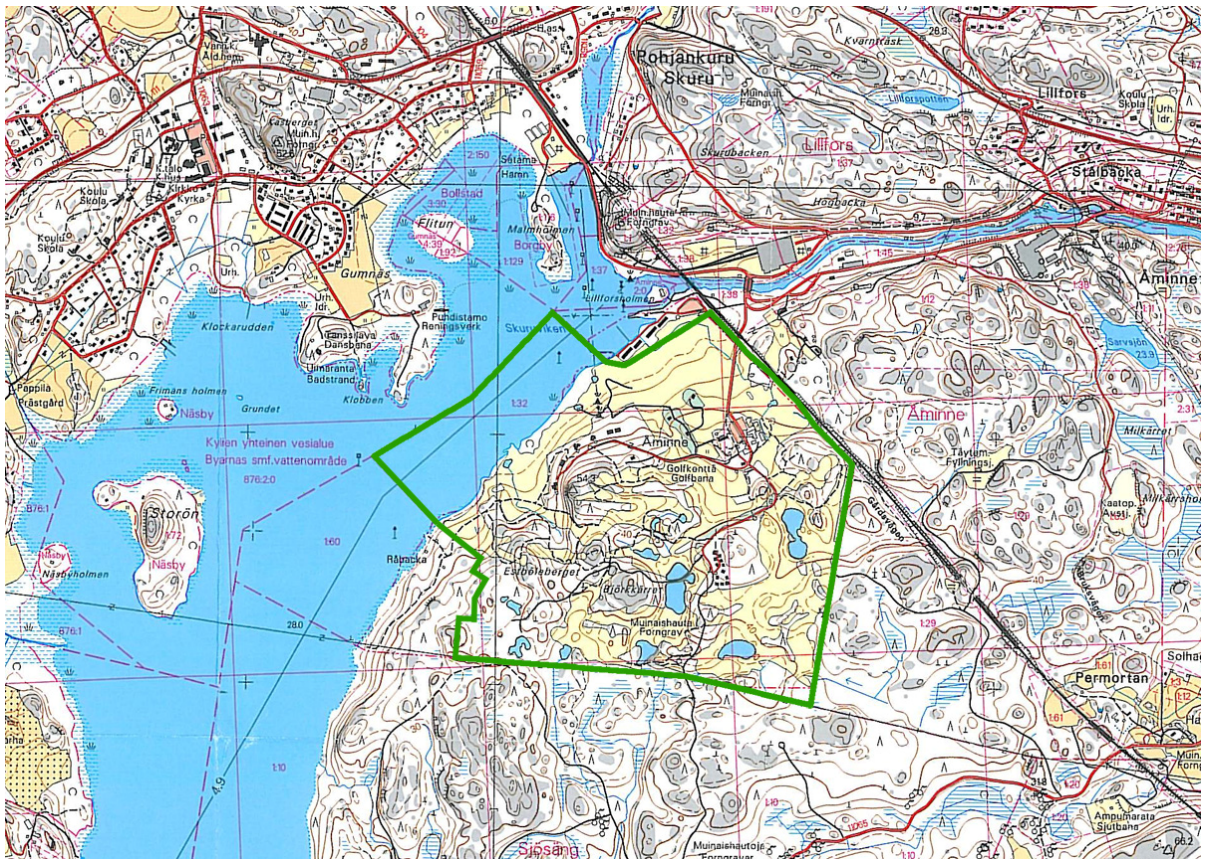
Oy Nordgolf Ab on yksityinen golfyhtiö, joka on perustettu vuonna 1986. Aluksi yhtiön omistuksessa oli yksi golfkenttä, Fream, joka avattiin vuonna 1989. Vuonna 1990 päätettiin rakentaa toinen kenttä, Benz, joka valmistui vuonna 1993. Vuonna 1991 yhtiö osti Oy Åminne Gård Ab:n osakekannan, minkä myötä Åminnen kartano maa-alueineen ja tenniskenttineen siirtyi yhtiön omistukseen.



13.03.2012



Suunnittelualueen sijainti Etelä-Suomessa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus vihreällä.



13.03.2012

2. Tavoitteet

Oy Nordgolf Ab:n strategiana on luoda korkeatasoinen vapaa-ajanviettokeskus, jossa pääaktiviteettina olevan golfin lisäksi on mahdollisuus myös muihin vapaa-ajan toimintoihin. Nordcenterin kehittämisen tavoitteena on kaiken ikäisten henkilöiden ja perheiden vapaa-aikaan liittyvä viihtyminen alueella.

Nordcenterin omat tavoitteet ovat lyhyesti:

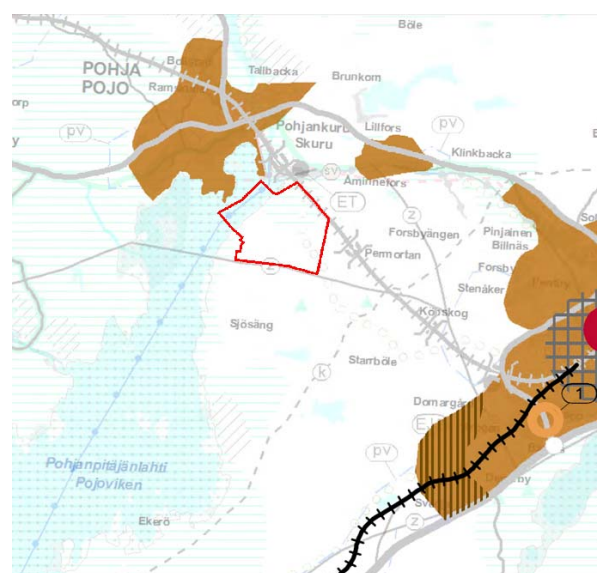
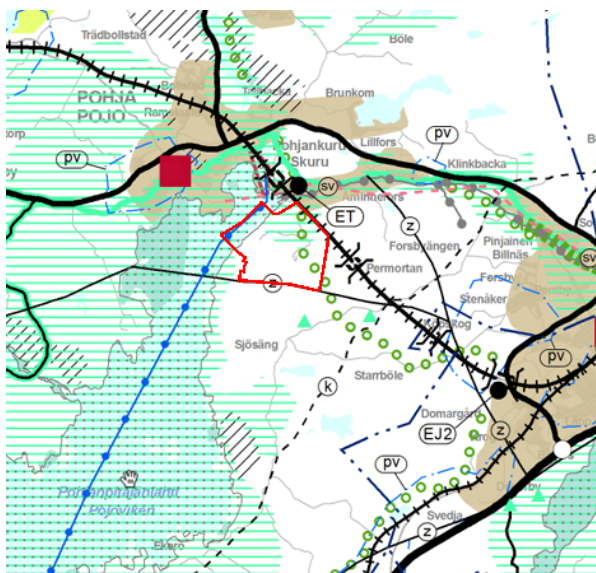
- Vapaa-ajasta ympärivuotiseen ja monimuotoiseen asumiseen
- Toiminnan kasvattaminen ympärivuotiseksi, noin 50 vakituista taloutta
- Vapaa- ajan asumisen kaksinkertaistaminen
- Majoituspalveluiden kasvattaminen yhteistyössä alueen yrittäjien kanssa
- Johtava golfyritystilaisuuksien järjestäjä ja tapahtumapaikka
- Kansainvälinen korkean profiilin golfkilpailu

Uutta rakentamista mahtuu lähinnä kartanon länsipuolelle ja Benz-kentän kaakkoiskulmaan. Lisääntyvä liikenne edellyttää uutta kartanoalueen kiertävää ajoyhteyttä alueelle.

Raaseporin kaupungin kannalta Nordcenterin alueen kehittäminen on myönteistä. Kaupungin periaatteiden mukaisesti kaavoituksessa peritään maanomistajalta kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämät kustannukset. Tavoitteena on löytää hankkeelle järkevä ja toteutuskelpoinen taloudellinen pohja.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (YM 08.11.2006) ja 2. vaihemaakuntakaavan luonnos (16.05.2011). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.



13.03.2012

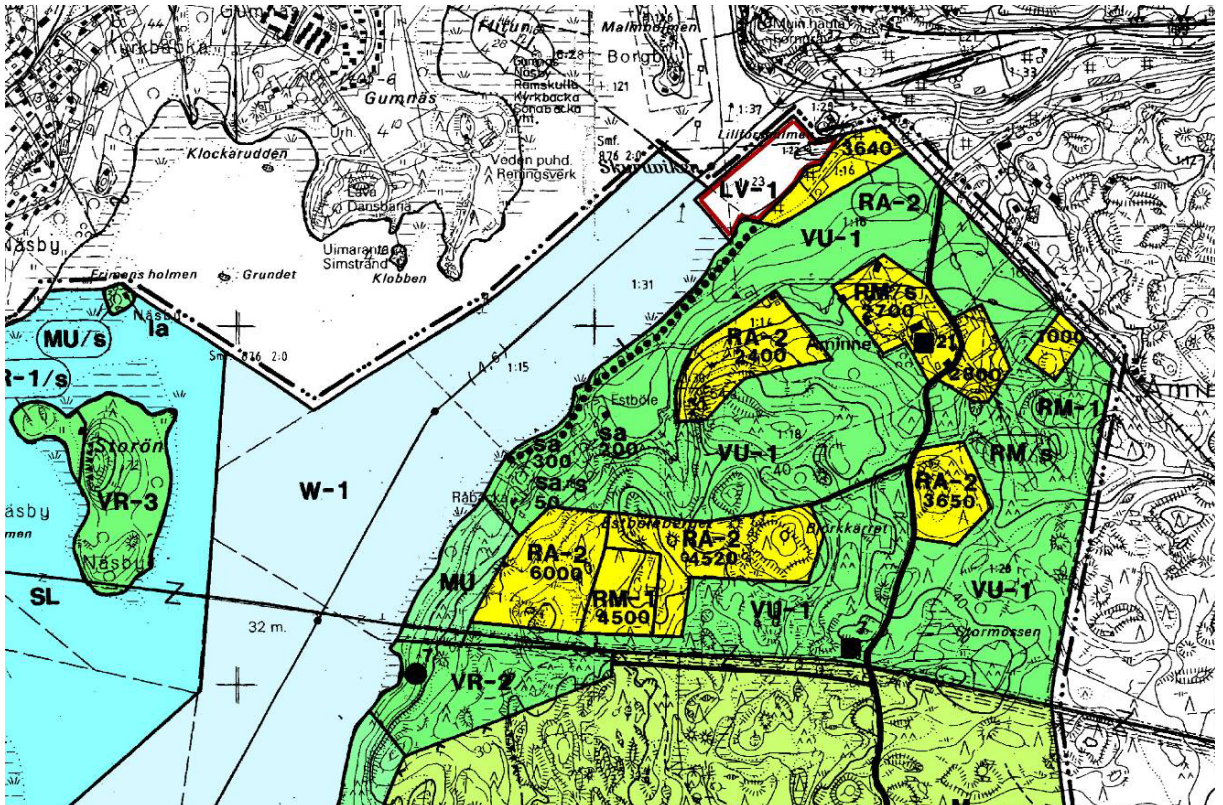
Uudenmaan maakuntakaavassa Nordcenterin alueen läpi kulkee ulkoilureitti ja Pohjanpitäjänlahti sekä Åminnen kartanon alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu 110 kV:n voimalinja ja koillispuolelle päärata. Pääosa alueesta on valkoista aluetta, jolle voi sijoittaa toimintoja, joilla ei ole maakunnallista merkitystä. Pohjanpitäjänlahtea pitkin kulkee laivaväylä Pohjankurun satamaan. Pohjanpitäjänlahden vesialue kuuluu Natura-2000 -verkostoon.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotusta ollaan laatimassa. Maakuntakaavan luonnoksessa suunnittelualueen merkinnät ovat pysyneet ennallaan.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava (KV 8.6.1992, saanut lainvoiman 1993). Kaavassa alueelle on osoitettu Erillisten tai kytkettyjen loma-asuntojen alueita (RA-2) ja Matkailu- ja virkistyspalvelujen alueita (RM-1). Åminnen kartanon alue on osoitettu Matkailupalvelujen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RM/s) sekä ympäristö Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (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.

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 21 570 k-m².



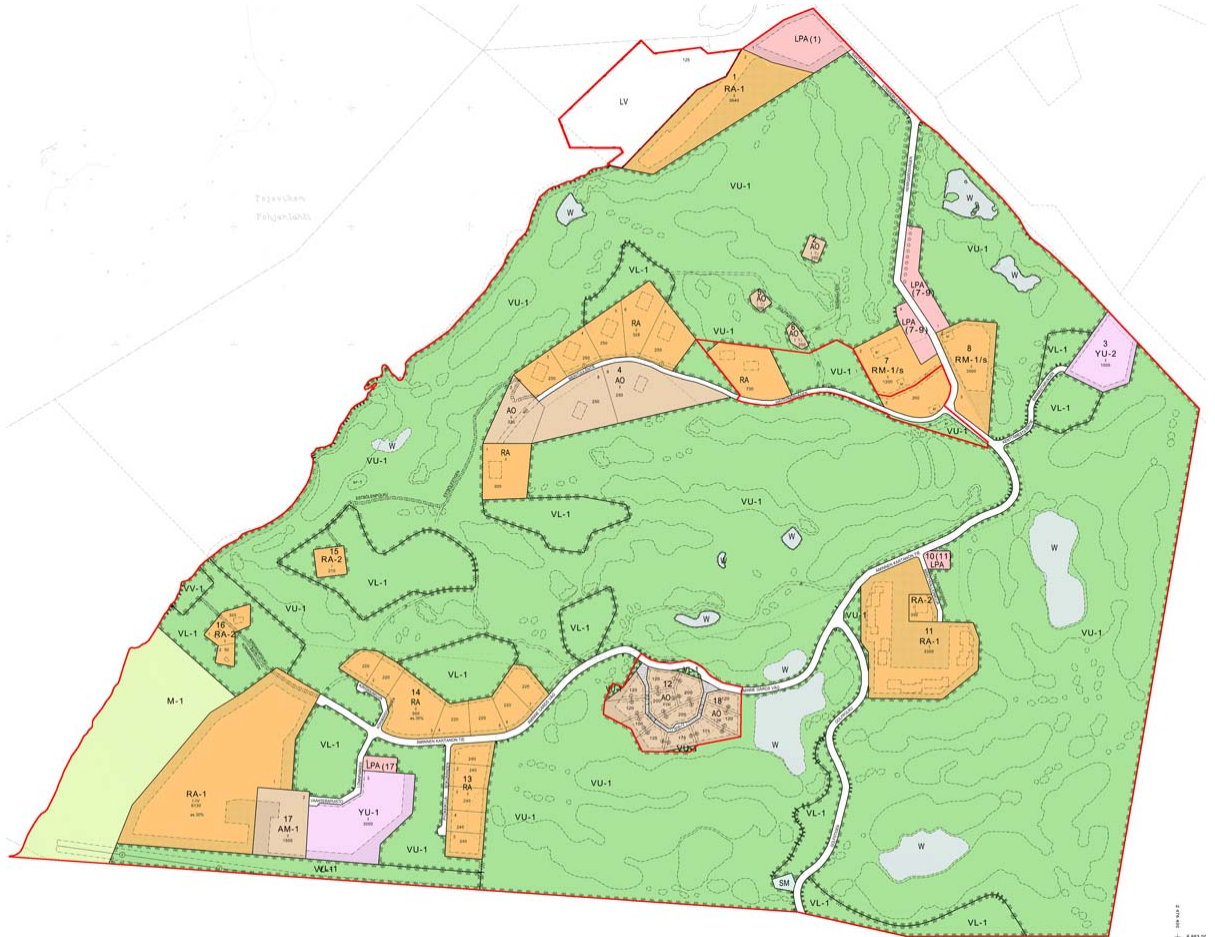
Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta.



13.03.2012

Asemakaava-alue rajautuu koillisessa Mustionjokilaakson osayleiskaavaan. Rantaradan pohjoispuolelle on tekeillä Skogsmarkin osayleiskaava, jolla alueelle osoitetaan vapaa-ajan ja ympärivuotista asumista.

Asemakaava



Suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä.

Nordcenterin alueella on voimassa kolme asemakaavaa: lähes koko alueen kattava Åminnen rakennuskaava vuodelta 1993 ja kaksi pienempää asemakaavaa vuosilta 2004 ja 2008. Asemakaavat eivät ole täysin toteutuneet.

Asemakaavassa golfkentät suojavyöhykkeineen on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi ja metsäsaarekkeet virkistysalueiksi. Vapaa-ajan asuntojen alueet on merkitty loma-asuntojen korttelialueiksi ja erillispientaloalueiksi. Kartano on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi alueella on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueita.

Kaava on vanhentunut ja uusille asuintonteille on kysyntää. Näiltä osin asemakaava tarkistetaan ja uusitaan. Rakentamattomien tonttien rakentamiskelpoisuudet arvioidaan uudelleen.



13.03.2012

Rakennettu ympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua. Nurmetetut golflväylät halkovat kumpuilevaa metsämaastoa. Metsäsaarekkeissa on vapaa-ajan asuntoja. Aluetta ympäröivät talousmetsät ja muutama vapaa-ajan asunto. Pohjoispuolella sijaitsee Pohjankurun satama ja teollisuusalueita Mustionjoen rannoilla. Lähin taajama on Pohjan kirkonkylä 7 km päässä luoteessa. Suunnittelualueelle kuljetaan pohjoisesta Åminneforsin kautta ja rantaradan ali. Kaikki golfkeskuksen liikenne kulkee kartanoalueen kautta. Liikenneyhteydet ovat puutteelliset.

Åminnen kartano pihapiireineen muodostaa oman kokonaisuutensa golfkentän keskelle. Åminnen kartano syntyi 1570-luvulla kolmesta Åminnen kylän rälssikartanosta. Tämän jälkeen kartano oli muutaman vuosisadan ajan eri sotilassukujen omistuksessa. Kartanon yhteydessä toimivat mm. saha, mylly ja tiilitehdas.

Kartano eli loistokkainta aikaansa 1700-luvun loppupuolella, jolloin se oli Hisingerin suvun omistuksessa. Kartanorakennuksen toisen kerroksen rakennutti vuosisadan jälkipuolella kartanon silloinen omistaja Carl Fredrik Toll. Rakennus sai tuolloin kustavilaiset piirteensä. Uusklassiset sivusiivet ovat 1800-luvulta.

Hisingerin suvulta kartano siirtyi mustiolaiselle ruukkipatruuna Magnus Linderille. Vuonna 1831 Magnus Linderin veli, Carl Anton, sai Åminnen kartanon osana Mustion perintöosuutta. Myöhemmin kartano myytiin notaari Gustav Westmannille, joka teki konkurssin vuonna 1890, jolloin Fiskars Oy osti kartanon pakkohuutokaupasta. Fiskars Oy myi vuonna 1972 Åminnen kartanon Ovako Steel Oy:lle, jolta Oy Nordgolf Oy osti sen vuonna 1991.

Alueelta on tiedossa kaksi muinaismuistokohdetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Raaseporin veden vesi- ja viemäriinjat kulkevat Mustionjoen etelärantaa.

Muutamaan suunnittelualueen pohjoisreunan rakennukseen on omat liittymät. Muut suunnittelualueen rakennukset kuuluvat Nordcenterin omaan vesihuoltojärjestelmään.

4. Osalliset

MRL 62 §:n mukaan alueen asukkaat, maanomistajat, viranomaiset ja yhteisöt sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat esimerkiksi:

- Maanomistajat
- Asukkaat
- Naapurit
- Elinkeinonharjoittajat

- Raaseporin kaupungin rakennusvalvonta
- Raaseporin kaupungin ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi



13.03.2012

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Liikennevirasto

- Fingrid Oy
- teleoperaattorit

- Pohjan luonto ry
- muut alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt

5. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta ilmaista mielipiteensä kuulutetaan Etelä-Uusimaa -lehdessä suomeksi ja ruotsiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille sekä asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille.

Asemakaavaluonnos- ja ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Torikatu 8, 10300 KARJAA.

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

6. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään MRL 66 §:n tarkoittama viranomaisyhteistyö. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti.

7. Selvitettävät vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ainakin

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon
- maisemaan
- liikenteeseen
- yhdyskuntatekniikkaan
- talouteen
- terveyteen ja turvallisuuteen
- sosiaalisiin oloihin



13.03.2012

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa suunnitelman laatua. Arvioidessa punnitaan vaikutusten merkittävyys ja laajuus ylipäänsä ja miten ne toteuttavat annettuja tavoitteita. Asemakaavan toteuttamisen välittömät ja välilliset vaikutukset arvioidaan kaavatyön yhteydessä kaavan laatijan ja muiden alojen asiantuntijoiden asiantuntija-arvioina.

8. Kaavoituksen kulku

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	syksy 2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: -yhdyskuntatekniselle lautakunnalle tiedoksi -asetetaan nähtäville -tiedotustilaisuus	syksy 2011
Viranomaisneuvottelu	talvi 2012
Epävirallinen kaavaluonnos: - laaditaan epävirallinen kaavaluonnos -yhdyskuntatekninen lautakunta asettaa nähtäville -yleisötilaisuus	kevät 2012
Kaavaehdotus: -laaditaan kaavaehdotus -yhdyskuntatekninen lautakunta asettaa nähtäville -yleisötilaisuus	kesä 2012
Asemakaavan hyväksyminen: -kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen -kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen	syksy 2012
Kaavan toteutus -kaava-alueen rakentaminen	talvi 2012->

9. Yhteystiedot ja palautteet

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Raaseporin kaupunkisuunnitteluosaston asiakaspalvelusta.

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64 §) nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.



13.03.2012

Raaseporin kaupunki

Raaseporin kaupunkisuunnitteluosasto
Torikatu 8, 10300 KARJAA

Yhteyshenkilö:

Kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää
p. 019-2893842
leena.kankaanpaa@raasepori.fi

Kaavan laatija

Eriksson Arkkitehdit Oy
Meritullinkatu 11 C, 00170 Helsinki

Yhteyshenkilö:

Arkkitehti Patrick Eriksson
p. 0108 354 210
patrick.eriksson@eriarc.fi