



Aluesuunnittelu / Suvi Silvennoinen

Raaseporin kaupungin kaavoituslautakunta
kaavoitus@raasepori.fi

Dnr RBG/1499/10.02.03.01/2020

Lausunto Åminne gård asemakaavamuutoksen luonnoksesta

Raaseporin kaupungin kaavoituslautakunta pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa Åminne gård asemakaavamuutoksen luonnoksesta 17.1.2025 mennessä. Uudenmaan liitto ei ole lausunut kaavahankkeesta aiemmin.

Perustiedot kaavasta

Noin 68 hehtaarin suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, Pohjanpitäjänlahden rannalla vastapäätä Pohjan kirkonkylää. Kaava-alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen ja koillisessa Karjaa-Salo - junarataan. Kaava-alue sijoittuu noin 6 km linnuntietä länteen Karjaan keskustasta ja noin 2 km etäisyydelle Pohjan keskustasta.

Asemakaavan tavoitteena on jatkokehittää Nordcenterin golfkeskuksen aluetta ympärivuotisen toiminnan lisäämiseksi. Asemakaavan muutos mahdollistaa palveluiden kehittämisen sekä täydennysrakentamisen ja väestöpohjan kasvattamisen golfkenttäalueen ympäristössä. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus tuplaantuu. Kaavalla esitetään uutta vapaa-ajan asumista ja vakituista asumista, mikä mahdollistaa alueelle yhteensä n. 820 asukasta tai loma-asukasta.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa ja rakennuskaava, joissa suunnittelualue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueiksi, virkistysalueiksi, loma-asuntojen korttelialueiksi, erillispientaloalueiksi sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava (lv. 1993).

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (Alueidenkäyttölaki 32§).

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan

kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella on voimassa yleisten suunnittelumääräysten lisäksi seuraavat kaavamerkinnot määräyksineen:

Kaava-alueella:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Maakunnallisesti merkittävä ”Mustionjokilaakson kulttuurimaisema”)

Vaikutusalueella:

- Palvelukeskittymä (Pohja)
- Natura 200 -alue (Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue)
- Natura 2000 -alue (Mustionjoki)
- Päärata (Rantarata)
- Voimajohto (Karjaa-Kemiö 110 kV)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ”Fiskarsin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat”)

Lausunto

Raaseporin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt v. 2024 kaupungin maankäytön kehityskuvan (Raasepori 2050). Kehityskuvassa suunnittelualue sisältyy ydinalueiltaan maankäytön kehittämisvyöhykkeeseen, joka käsittää Tenholan, Tammisaaren, Karjaan, Pohjan ja Fiskarsin välisen alueen. Kehittämisvyöhykkeen tavoitteena on vahvistaa nykyisiä keskustoja monipuolisen asumisen ja kattavien palvelujen alueina.

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan keskuksen läheisyydessä. Pohjan keskus on osoitettu maakuntakaavassa palvelukeskittymän kohdemerkinnällä. Palvelukeskittymillä on Uusimaa-kaavassa osoitettu olemassa olevia pieniä asumisen, työpaikkojen sekä lähi- ja matkailupalveluiden taajamia Helsingin seudun ulkopuolella. Suunnittelumääräyksen mukaan ”Aluetta on kehitettävä asumisen, työpaikkojen ja lähipalveluiden keskittymänä. Keskittymän alueidenkäytön kehittäminen ratkaistaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestäväillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen.”

Uudenmaan liitto näkee alueen kehittämisen pääpiirteissään maakuntakaavan tavoitteiden mukaisena. Kaavahankkeen tavoite lisätä Nordcenterin alueen ympärivuotista toimintaa Pohjan keskuksen elinvoiman tukemiseksi on hyvä. Liitto kuitenkin huomauttaa, että vaikka suunnittelualue sijaitsee lähellä Pohjan taajamaa, on tieyhteyksiä pitkin Pohjan keskuksen palveluihin lähes yhtä pitkä matka kuin Karjaan

keskukseen. Kaavaselostuksen mukaan kaupungin tavoitteena on nykyistä sujuvamman kävelyn ja pyöräilyn yhteyden kehittäminen Nordcenteristä Pohjan taajamaan, ja reittejä on tutkittu asemakaavatyön yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä. Uudenmaan liiton näkemyksen mukaan on olennaista, että kaavahankkeen yhteydessä kehitetään ja esitetään keinoja kestävästä liikkumisesta yhteyksien toteutumiseksi Pohjan keskuksen suuntaan.

Maakuntakaavatilanteen kuvaus tulee korjata kaavaselostukseen. Ympäristöministeriö ei enää vahvista maakuntakaavoja, vaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat 25.8.2020 ja ne ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaisiksi.

Mari Siivola
aluesuunnittelun vastuualueen johtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende