

## LAUSUNNOT (per 12.6.2024)

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
1	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 10.9.2018	<p>Kaavaselostuksen kuvaa maakuntakaavojen yhdistelmästä tulee tarkistaa siten, että asemakaava-alueen sijainti kohdistuu oikealle alueelle.</p> <p>Asemakaavaselostuksen liitteenä oleva suojeltavaksi esitettyjen rakennusten luettelon liitteenä olevat kartat ovat luettavuudeltaan erittäin epätasaisia, minkä vuoksi kohteiden paikallistaminen suhteessa kaavakartan suojeltuihin rakennuksiin on vaikeaa.</p> <p>Jatkotyöskentelyä ajatellen aineiston liitteenä tulee olla luettava ja samassa mittakaavassa oleva yhtenäinen kartta koko suunnittelualueesta ja siellä olevista kulttuuriympäristöselvityksissä todetuista kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuksista, jotta suojeluluetteloon kokonaisuudessaan voi ottaa kantaa.</p> <p>Suunnittelualueelta ei ole myöskään koottua kulttuuriympäristöselvitystä, josta ilmenee alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja kulttuuriympäristökokonaisuudet. Asia on syytä korjata, jotta asemakaavan vaikutus kulttuuriympäristöihin ja rakennussuojeluun voidaan arvioida tarkemmin.</p> <p>Tästä näkökulmasta kaavaselostukseen on myös syytä selventää uudisrakentamisen määrää ja sijoittumista.</p> <p>Kaavamääräyksessä luo-n-alueille todetaan, että puunkaatolupien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja. Puunkaatoluvista on syytä käyttää termiä maisematyöluupa.</p> <p>Jatkosuunnittelussa on tarpeen selkeyttää ja jäsentää maiseman hoitoa koskevia määräyksiä maisemanhoidon kokonaisvaltaisten tavoitteiden hahmottamiseksi. Samalla voidaan arvioida, onko maisemahoidosta syytä antaa kaavassa yleisiä koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä.</p>	<p>Kaavaselostuksen kuvaa tarkistetaan.</p> <p>Liitekarttoja on tarkennettu aineistoihin.</p> <p>Kaava-aineistoihin lisätään yhtenäinen, selkeytetty kartta suunnittelualueella sijaitsevista kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuksista.</p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä on taulukko, joissa on esitetty kuvaus rakennussuojelukohteista ja maisemallisista arvoista. Alueen rakennushistoriallisia arvoja on selvitetty rakennusinventoinnissa (FCG 2011) ja maisemaselvityksessä (FCG, 2011). Uudenmaan maakuntamuseo ei ole lausunnossaan edellyttänyt kulttuuriympäristöselvityksen laatimista.</p> <p>Kaavaselostuksen kohtaan 8.1.1. Mitoitus sijoittuvaa taulukkoa täydennetään korttelikohtaisten rakennusoikeuksien osalta selkeämmäksi.</p> <p>Kaavamääräystä tarkistetaan.</p> <p>Kaavamääräyksissä on otettu kantaa maiseman- ja ympäristönhoitoon aluekohtaisin merkinnöin ja yleismääräyksissä. Määräyksiä ei ole tarpeen muuttaa.</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>Kaavamääräyksistä puuttuu s-1 ja s-2-merkinnät, joita on kartalla käytetty luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttävistä luontotyypeistä. Näiden pääkäyttötarkoituksen tulee olla suojelu (S-1).</p>	<p>S-merkinnät tarkistetaan kaavamääräyksiin.</p>
		<p>Yleismääräyksissä puhutaan rakentamisesta Natura-alueelle ja sen lähiympäristöön. Natura-alueelle ei olla rakentamassa, joten määräyksiä tulee täsmentää. Kaavamääräyksessä ei voida viitata toisen asemakaavan Natura-arviointiin, vaan mainittujen lieventämistoimien tulee käydä ilmi kaavamääräyksestä. Sama koskee hulevesien käsittelyä.</p> <p>Kaavaselostuksessa (2.4.) mainitaan muissa selvityksissä mm. Natura-arviointi 20.1.2016 sekä luontoselvityksen täydennys selvitys. Näitä ei aineistossa ole mukana, eikä myöskään kaupungin sivuilla. Kaavaluonnoksessa esitetyn ratkaisun Natura-vaikutuksiin ei näin ollen voida tässä lausunnossa ottaa kantaa. Kaava-aineistoa on syytä täydentää tältä osin ehdotusvaiheeseen</p>	<p>Puuttuvat aineistot, 20.1.2016 Natura-arviointi ja luontoselvityksen täydennys lisätään kaavan ehdotusvaiheen aineistoihin.</p>
		<p>Kaavaselostuksen kohdassa 7.5 on käsitelty hevosurheilutoiminnan kehittämistarpeita ja toiminnan asettamia tavoitteita kaavoitukselle. Kaava-aineistoa tulee täydentää kuvaamalla, miten kaavaratkaisu vastaa hevosurheilutoiminnan kehittämistarpeisiin ja miten se vaikuttaa kaava-alueen muihin toimintoihin.</p>	<p>Kaavaselostuksen kohtaa 9.2. täydennetään lisäkuvauksella kaavaratkaisun vaikutuksesta hevosurheilun kehittämistarpeisiin ja hevosurheilutoiminnan vaikutuksesta alueen muihin toimintoihin.</p>
		<p>Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi kiinteistöä, Växthustomten ja Trädgården. Vuoden 1967 peruskartalla on nähtävissä kiinteistöjen nimeen viittaavat toiminnot. Kasvihuoneissa ja taimitarhoilla on käytetty yleensä torjunta-aineita, mikä on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Lisäksi kasvihuoneiden lämmittämiseen on usein käytetty öljylämmitystä, mikä myös on voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista.</p> <p>Maaperää mahdollisesti pilanneet alueet tulee ottaa huomioon kaavamerkinnoissa ja –määräyksissä, sekä esittää kaavaselostuksessa.</p>	<p>Kaavakartassa on saa-1 –merkinnällä osoitettu pilaantuneiksi todetut rakennukset ja alueet sekä alueet, joiden pilaantuneisuutta epäillään. Maaperä ja käyttötarkoituksen muutoksen alaiset rakennukset on kunnostettava ennen alueen käyttöönottoa. Maaperän pilaantuneisuutta ja pilaantuneiden maiden huomioimista kaavaratkaisussa käsitellään kaavaselostuksen kohdissa 4.7.8 ja 10.2. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuutta koskevia selvityksiä, joiden tuloksia on avattu selostuksessa. Viimeisin selvitys (FCG 2013) on kaava-aineiston liitteenä. Kiinteistöille Växthustomten (710-700-1-15) ja Trädgården (710-700-1-233) on osoitettu saa-1-merkinnät. Luonnosvaiheen jälkeen aineistoa on täydennetty mainittujen kiinteistöjen Växthustomten 710-700-1-15 ja Trädgården 710-700-1-233 maaperän pilaantuneisuustutkimusraportilla. Tehdyn raportin mukaan maaperässä havaituista pitoisuuksista ei arvioida aiheutuvan terveys- tai ekologisia riskejä eikä kulkeutumiseriskiä nykyisessä käytössä tai tulevassa asuin- ja liikekäytössä, joten alueella ei ole maaperän puhdistustarvetta.</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Asemakaavamerkintä LT tulee muuttaa muotoon Område för landsväg/Maantien alue. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan pp/t yhteyden maantien 111 risteys tulee parantaa läpiajoa estävillä laitteilla.	Asemakaavamerkintää LT tarkistetaan lausunnossa esitetyllä tavalla. Merkitään tiedoksi.
2	Uudenmaan liitto 16.8.2018	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavan luonnoksesta	Merkitään tiedoksi.
3	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 14.8.2018	Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.  Mikäli kevyen liikenteen väylää on tarkoitus käyttää tonttuliikenteeseen, on se rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.	Merkitään tiedoksi.
4	Museovirasto 22.8.2018	<p>Suunnittelualueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä. Pohjoisosaltaan suunnittelualueelle ulottuu Billnäsin (Pinjaisten) ruukki. Toinen huomattavasti pienialaisempi muinaisjäännettä on suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitseva Hisingerintie. Muinaisjäänne on merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä. Muinaisjäänne osalta kaavamääräys ja kaavaselostus ovat asianmukaisia.</p> <hr/> <p>Muinaisjäännettä Hisingerintie sijaitsee asemakaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi (VL) merkityllä alueella. Kohden on muinaisjäänne rekisteriin merkitty pistemäisenä. Kaavaluonnokseen sille on merkitty aluevaraus, joka ei kuitenkaan perustu todellisiin havaintoihin. Alueen laajuus tulisi kaavaprosessin aikana tarkastaa, koska muinaisjäänne merkittään kaavaan aluevarauksina niiden tunnettujen rajojen mukaisesti. Todellisten rajojen määrittäminen tulee kuitenkin tehdä viimeistään siinä vaiheessa, jos VL-alueella sallitaan sellaisten rakenteiden asentaminen, jotka voivat vaurioittaa muinaisjäännettä.</p> <hr/> <p>Muinaisjäännettä Billnäsin (Pinjaisten) ruukki sijoittuu kaavassa usealle osa-alueelle. Yhdellä alueella, korttelissa 104, Jyrkkäkallionkujan päässä, asuinpientalojen korttelialueelle (AP/s) on osoitettu uudisrakentamista muinaisjäännealueen sisälle (merkinnät su ja st). Kaavaa laadittaessa ei kiinteän muinaisjäännealueen päälle tule osoittaa sellaista maankäyttöä, jonka yhteydessä muinaisjäännealueen</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <hr/> <p>Hisingerintien alueen laajuus on tarkistettu täydennysinventoinnissa (Ark-Byroo Kenttäräportti 26.9.2022). Muinaisjäännealueen rajausta ei selvinnyt vanhaa tietoa tarkemmin, se vaikuttaa rajautuvan maaston terassoiteihin. Toisaalta mitään muinaisjäännealueeseen liittyvää ei löytynyt niin terassien ylätasoilta kuin alatasoilta. Näin ollen vaikuttaa, ettei muinaisjäänne vaikuta uusiin, kaavoitettaviin tontteihin lainkaan.</p> <hr/> <p>Alue on sisällytetty edellä mainittuun täydennysinventointiin. Suoritetussa inventoinnissa ei löytynyt merkkejä mahdollisista kiinteistä muinaisjäännealueista, jotka olisivat tuhoutumisvaarassa suunnitellun uudisrakentamisen vuoksi. Hevoshaan ja Lippukallion alueilta tuli muutamia historiallisen ajan irtolöytöjä, vanhimpana mahdollinen sellteripullon kylkisiru, mutta löytöjen yhteydessä ei ollut havaittavia</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>säilyminen vaarantuisi. Jos muinaismuistolain vastaisesti kuitenkin muinaisjäännöksen päälle halutaan mahdollistaa rakentaminen, kuten korttelissa 104 on kaavaluonnokseen merkitty, on asiassa meneteltävä muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti.</p> <p>Yleisen hankkeen kyseessä ollessa (kaavaprosessin yhteydessä yleinen työhanke tulkitaan kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi) järjestetään neuvottelu, jossa todetaan, että muinaisjäännös on mahdollista poistaa riittävien tutkimusten jälkeen. Neuvottelussa tulee olla mukana Museoviraston, kunnan ja maanomistajien edustajien. Koska kunta on kaavoituksesta vastaava taho, tulevat muinaisjäännöksen tuhoutumista edeltävien tutkimusten toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset myös kunnan vastattaviksi.</p> <p>Jos näin ei menetellä, kaavaan voidaan tehdä kyseisen muinaisjäännöksen kohdalle oma määräys. Määräyksessä tulee todeta se, että kaava-prosessin aikana neuvottelussa on sovittu, että kajoaminen muinaisjäännökseen on mahdollista ja se, että tutkimukset tulee toteuttaa tiettyyn määräaikaan mennessä. Oikeutta ei ole mahdollista käyttää määräämättömän ajan kuluttua. Kustannuksista vastaa kunta silloinkin, vaikka ne tehtäisiinkin vasta kaavaa toteutettaessa.</p> <p>Neuvottelusta tulee tehdä muistio, jossa edellä mainitut asiat todetaan.</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo.</p>	<p>kulttuurikerroksia eikä löytötiheydessä ollut mainittavaa keskittymistä. On näin ollen siis epätodennäköistä, että löytöjen depositioprosessi liittyisi suoraan alueen kiinteään muinaisjäännökseen eikä satunnaishajontaan ja maa-aineksen sekoittumiseen. Sm-rajauksia tarkistetaan siten, että se rajautuu uudisrakentamisen ulkopuolelle. Lisäselvitysten mukaan muinaismuistolain 13 §:n mukaiselle neuvottelulle ei ole tarvetta. Korttelinumeroita on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 142.</p> <p>Museovirasto on vastannut (2022) 13 §:ää koskevaan neuvottelukysymykseen ja todennut, että tarvetta neuvottelulle ei tässä tilanteessa ole. Siltä osin siis kaikki on kunnossa, eikä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta ole tarvetta jatkotoimenpiteille.</p>
5	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 3.9.2018	<p>Maakuntamuseo katsoo, että oleva rakennuskanta ja maisema on esitelty kaava-aineistossa riittävällä tavalla ja tehdyt selvitykset ovat riittävät eikä maakuntamuseolla ole kommentoitavaa niiden osalta. Niin ikään maakuntamuseon aiemmat kommentit koskien Billnäsins koko alueen kaavaluonnosta ja –ehdotusta vuosilta 2011-2012, on pääosin huomioitu kaavan toisen vaiheen jatkovalmistelussa.</p> <p>Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen yleislinjauksiin. Suojelumerkinnot on kohdennettu oikein ja täydennysrakentamisen sijoittelu on hyväksyttävä. Lisäksi maakuntamuseo ehdottaa joihinkin kaavamerkintöihin ja –määräyksiin joitakin pieniä täydennyksiä.</p>	

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>Kaavamerkintöjä koskevissa määräysteksteissä sr-1-määräyksessä voisi lisäksi korostaa rakenneosien korjaamista ja alkuperäismateriaalin säilyttämistä, milloin se on mahdollista. Su-merkinnän määräystekstiin tulee lisätä lisäksi maininta, että uudisrakennuksen on sopeuduttava ympäristön suojeltuun rakennuskantaan ja st-merkinnän määräystekstiin vastaavasti maininta, että uuden talousrakennuksen on sopeuduttava myös alueen perinteisiin talousrakennuksiin. Yleisiin määräyksiin sisältyvä piha-alueita koskeva määräysteksti on kokonaisuudessaan hyvä ja kannatettava. Siihen olisi kuitenkin hyvä lisätä vielä kasvillisuutta koskien maininta, että alueella tulee suosia luonnonvaraista tai perinteistä. alueen kulttuurihistoriaan kuuluvaa tai soveltuvaa lajistoa, sekä aitaamista koskien, että korttelialueiden lisäksi myöskään tontteja ja piha-alueita ei pitäisi aidata.</p>	<p>Sr-1-määräyksessä ohjataan korjaus- ja muutostöiden suorittamiseen siten, että rakennuksen ominaisluonne ja erityispiirteet säilyvät. Määräyksen katsotaan olevan nyky muodossaan riittävä. Su-määräystä tarkennetaan seuraavasti : "Rakennuksen on sopeuduttava massoittelultaan, julkisivumateriaaleiltaan ja värityksiltään <u>ympäristön suojeltuun rakennuskantaan</u>". St-merkintää tarkennetaan samoilta osin. Kasvillisuuden ja aitaamisen osalta määräystä ei tarkisteta.</p>
		<p>Yleisten määräysten VL-alueita koskevassa määräyksessä olisi hyvä huomioida myös ei-toivottu hajavalon. Ma-1-merkintää koskevaan määräykseen tulisi liittää myös suunnitteluohje, esimerkiksi, että alue tulee säilyttää avoimena. Lisäksi kaavaluonnoksessa alueelle osoitettujen kahden täydennysrakentamiskorttelin, aluemerkinnyt AP/s-1 Sjöängintien ja Billnäsin puistotien varsilla, osalta tulee lisätä määräys siitä, että kumpikin kortteli tulee suunnitella ja rakentaa yhtenä kokonaisuutena ja niille tulee laatia koko korttelia koskeva pihasuunnitelma.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.</p>	<p>Määräystä ei tarkenneta hajavalon osalta. Ma-1-merkintä pidetään ennallaan.</p> <p>Kortteli 122, jolla lausunnossa mainittu AP/s-alue sijaitsee, on eriytetty omaksi kaavahankkeekseen, eikä se sisälly Billnäs II-vaiheen asemakaavamuutokseen ehdotusvaiheessa.</p>
		<p>Billnäsin puistotietä koskevaan kaavamääräykseen km, historiallinen tie, olisi hyvä lisätä maininta, että tien madaltaminen alkuperäiseen korkoonsa on toivottavaa.</p>	<p>Määräyksessä ohjataan ottamaan huomioon ja edistämään katuosuuden kulttuurihistoriallisia ja taajamakuullisia arvoja. Määräystä ei muuteta.</p>
		<p>Kaavamerkintöjen osalta maakuntamuseo esittää, että TPY-korttelialuetta koskevaan merkintään (kortteli 117) lisätään /s tai /s-1-merkintä, koska alue sijaitsee näkyvästi Billnäsin puistotien varrella ruukin kartanoa vastapäätä ja korttelin pihapiirissä tehtävät toimenpiteet vaikuttavat miljööseen.</p>	<p>Määräykseen lisätään /s-merkintä. korttelinumero on tarkentunut ehdotusvaiheeseen, ehdotuksen korttelinumero on 151.</p>
		<p>Kaavoitettavan alueen kaakkoisnurkassa Turuntien ja Leipurintien risteyksessä sijaitsevalla tontilla on vanha talousrakennus, jolla on kulttuuri- ja rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa ja joka tulisi osoittaa kaavaan sr-1-merkinnällä.</p>	<p>Rakennusta ei osoiteta kaavassa sr-1-merkinnällä.</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>Sr-1-suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset tulisi mielellään yksilöidä alaviitein myös kaavakartalla kaavaselostuksen luettelon (Liite 2) mukaisesti</p> <p>Lisäksi alueelle olisi hyvä laatia rakennustapaohje tai hoito- ja käyttösuunnitelma, jota määrätään noudattamaan.</p>	<p>Selostuksen luettelon katsotaan olevan riittävän selkeä. Alaviitein yksilöiminen vaikeuttaisi kaavakartan tulkitsemista.</p> <p>Kaavamääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon uudisrakentamisen määrä ja sijoittelu arvokkaassa kulttuurimaisemassa. Kaava-alueelle ei laadita kaavamääräyksiä tukevaa rakennustapaohjetta.</p>
6	Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.8.2018 § 107	<p>Kaavakartassa on seuraavat merkinnät "em" ja "S-1-4, S-2-3, S-2-2, S-2-1". Nämä merkinnät puuttuvat kaavamerkinnöistä ja määräysosasta. Näiden merkintöjen merkitys on lisättävä kaavamerkintöihin ja määräyksiin.</p> <p>Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on merkintä "Katualueen osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää" myös merkintä "jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Tontille ajo sallittu" löytyy. Nämä kaavamerkinnät eivät ole kaavakartassa ja ne on poistettava kaavamerkinnöistä ja määräysosasta.</p> <p>Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä otsikon RHU alla on teksti "korttelialueella voi olla hevostoimintaan liittyvää yritys- ja majoitustoimintaa". Sama teksti toistuu yleisten määräysten alla.</p>	<p>Em-merkintä ja s-n-n- merkinnät lisätään kaavamääräyksiin.</p> <p>Liittymäkieltomerkintä on poistettu kaavamääräysosasta.</p> <p>Teksti poistetaan yleisistä määräyksistä tarpeettomana.</p>
7	Tekninen lautakunta 18.9.2018 § 122	<p>Ruutikellarinpolun pohjoispää tulisi säilyttää edelleen jalankululle varattuna, jolla kiinteistölle ajo sallittu. Suurien korkeuserojen vuoksi kävelytiellä ei ole ollut talvikunnossapitoa.</p> <p>Billnäsins puistotien kaavamerkinnäksi ehdotetaan historiallinen tie, km. Nykyinen kaavamerkintä on (kaavoitetulla osalla) LYT, yleinen tie. Billnäsins puistotien status muuttuisi siis yleisestä tiestä museotienä ylläpidettäväksi kaduksi. Tie ei kunnoltaan vastaa katua, vaan vaatii laajamittaiset peruskorjaukset. Peruskorjaustarve on ristiriidassa tiedossa olevien arkeologisten ja muinaismuistoarvojen kanssa.</p> <p>MRL 86 § mukaan kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää, eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä</p>	<p>Ruutikellarinkadun pohjoispää merkitään jalankululle varatuksi alueeksi, jolla huoltoajo on sallittu.</p> <p>Billnäsins puistotie on merkitty historialliseksi tieksi (km). Kaavamääräyksen mukaan <i>katuosuuden suunnittelussa ja sen ylläpidossa on otettava huomioon ja edistettävä sen kulttuurihistoriallisia ja taajamakuvallisia arvoja. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhiottamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja kaivutöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.</i></p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna. Kohtuuttomuuslausekkeen mukaisesti tulee arvioida, onko kaavatalouden näkökulmasta mahdollista esittää museotietä kaduksi. Kaava ei sisällä merkittävää kaava-alueen liikennetarpeen lisäystä</p>	
		<p>Billnäsin II-vaiheen asemakaavan tulisi edellyttää sitovaa tonttijakoa. Esim. katualueiden kiinteistötekninen toteutus tulee täten kaupungin hoidettavaksi. Esillä olevan luonnoksen pohjalta kaava-alueella on maanomistajia, jotka kaupungin nykyisen arvion mukaan saavat huomattavaa hyötyä kaavamuutoksesta. Tämä merkitsee, että kyseisten maanomistajien kanssa on laadittava maankäyttösopimus. Asemakaava voidaan täten hyväksyä vasta kun maankäyttösopimukset ovat saaneet lainvoiman ja ne on allekirjoitettu</p>	<p>Tonttijako asemakaava-alueella on ehdotettu erilliseksi. Maankäyttösopimusten tarve on kirjoitettu kaavaselostukseen kohtaan 4.6. Maankäyttösopimukset.</p>
8	Raaseporin vesi- ja liikelaitoksen johtokunta 4.9.2018 § 42	<p>Johtokunta huomauttaa lausunnossaan kaavoituslautakunnalle, että aikaisemmin tehdyt vesihuollon ja hulevesien käsittelyn selvitykset otetaan huomioon ja päivitetään Billnäsin ruukin II-vaiheen kaavoituksen jatkotyössä. Rakennetulle ja suunnitellulle tekniikalle on myös perustettava rasite.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
9	Eteläkärjen ympäristöterveys 5.9.2018	<p>Suunnitelmakartassa saa-1-aluemerkinnällä on merkitty alueita, joilla sijaitsee pilaantuneita maita. Maaperä ja rakennukset, joiden käyttötarkoitusta muutetaan, on tarkistettava ja puhdistettava ennen alueen käyttöönottoa.</p> <p>Suunnittelualueella sijaitsee pilaantuneita maa-alueita, jotka on otettu huomioon kaavasuunnittelussa. Asukkaiden tulee olla tietoisia maaperän pilaantuneisuudesta, jotta vältetään altistuminen. Muutoin terveydensuojelun näkökulmasta ei ole huomautettavaa Billnäsin ruukin II-vaiheen asemakaavasta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
10	Caruna Oy 5.9.2018	<p>Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö kasvaa ja se myötä tarvitaan alueelle uusia pienjännitekaapeleita.</p> <p>Pyydämme, että kaavaan varataan maa-alueet nykyisille puistomuuntamoille, jotka on esitetty liitteessä 1.</p> <p>Mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.</p>	<p>Yleismääräyksiin lisätään teksti, joka sallii puistomuuntamoiden rakentamisen.</p>

## HUOMAUTUKSET (per 12.6.2024)

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
1	Fiskars Oyj Abp 6.9.2018	<p>Fiskars Oyj katsoo, että kaavasunnitelmassa olevat kolme rakentamatonta tonttia olisi siirrettävä Hisingerintieltä Billnäsins puistotielle karttaliitteen mukaisesti. Yhtiöllä on seuraavat perusteet siirtoon:</p> <p>Nykyiset Hisingerintien rakennuspaikat eivät maastonsa vuoksi sovellu rakentamiseen.</p> <p>Alue Billnäsins puistotieltä pohjoiseen:</p> <p>Alue olisi luonnollinen laajennusalue Billnäsins vanhalla ruukkialueella ja alue tarjoaa kehitysmahdollisuuksia.</p> <p>Suojeltavalla alueella ei ole harvinaisia tai huomionarvoisia lajeja. Tällä perusteella emme näe estettä laajentaa aluetta joidenkin rakennuspaikkojen kohdalla.</p> <p>Eteläpuoliset toiminnot huomioiden pidämme aiheellisena, että tontteja voisi siirtää hieman pohjoisempaan. Rakennustapa voitaisiin sovitt sovittaa historialliseen ympäristöön ja rakennusoikeus voitaisiin säilyttää, tonttia kohden 250 km<sup>2</sup>.</p>	<p>Billnäsins puistotien läheiselle alueelle on lisätty tontteja soveltuviksi katsotuille alueille.</p>
		<p>Billstenintien ja Billnäsins puistotien väliin varattu jalankulku- ja polkupyöräliikenteen yhteys voitaisiin poistaa suunnitelmasta seuraavien perusteiden:</p> <p>Maasto ei sovellu yhteyden toteuttamiseen. Yhteydellä ei saavuteta lisäarvoja alueella liikkumiseen.</p> <p>Seuraavat "luo"-merkinnät on poistettava suunnitelmasta:</p> <p><b>Luo-33:</b> Alueen historia erottuu selkeästi, alueella on ollut kenttiä ja niittyjä. Alueella on selkeitä merkkejä siitä, että alue on ollut avoin laidunmaa.</p> <p>Alueen koko on yli hehtaarin. Jos merkinnän poisto ei ole mahdollista, aluetta tulee pienentää niin, että se käsittää vain arvokkaimmat osat, joilla sijaitsee jalopuita. Nykytilassaan metsiköllä ei ole erityisiä virkistysarvoja. Alue vaatii kunnossapitoa, joten katsomme, ettei luomerkintä ole alueen kehityksen kannalta sopiva. Alueella on tehty</p>	<p>Pp/h merkintä on ohjeellinen, eikä merkintä edellytä yhteyden sijoittamista täsmälleen kaavassa määriteltyyn paikkaan. Merkintää ei poisteta.</p> <p><b>Luo-33:</b> Luo-merkintä sallii harvennus- ja hoitotoimenpiteitä. Luo-merkinnän perusteena on alueen monipuolinen lajisto ja vanhat lehtipuut. Alueella esiintyvä vuorijalava on uhanalainen, vaarantunut laji. Merkintää ei poisteta.</p>



Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		<p>harvennustöitä noin 10 vuotta sitten, mikä ilmenee myös luontoselvityksessä.</p> <p><b>Luo-32:</b> Metsälakia ja sen kohtaa 10 sovelletaan vain M, MT, MU ja MY alueisiin. Siksi tämä luo-merkintä on poistettava. Alue ei myöskään ole "erityisen tärkeä elinympäristö".</p> <p><b>Luo-26:</b> "Laidunlajisto" ei ole peruste luo-merkinnälle, varsinkaan jos tällä M-1-metsäalueella ei ole suojeltuja lajeja.</p>	<p><b>Luo 32:</b> Alue on kalliomännikköä ja arvotettu metsälakikohteeksi. Merkintää ei poisteta.</p> <p><b>Luo-26:</b> Alue on määritelty tehdyssä luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi ja laidunlajiston määrä alueella on runsas. Merkintää ei poisteta.</p>
2	Pro Billnäs ry/rf	<p>Kaavaselostuksessa on vanhentunutta tietoa sivuilla 4 (kalatie), 7 (maanomistuskartta ei ole ajan tasalla) ja 13 (osallisten lista ei ole ajan tasalla).</p> <p>Viheryhteysselvityksessä on vanhentunutta tietoa sivulla 2, puisto ei ole enää kaupungin omistuksessa. Asukkailla ei ole enää virallista viheryhteyttä jokeen, koska Raaseporin kaupungilla ja Billnäsins ruukki Oy:llä on esisopimus myös joen toisella puolella olevasta Rautamakasiinin rannasta.</p> <p><b>Maisema ja ympäristö:</b> Puukujanteen hoito halutaan siirtää maanomistajille ja suositellaan, että se tapahtuisi kokonaisuutena. Kuinka tämä on käytännössä mahdollista? Kyse on yleishyödyllisestä kulttuurihistoriallisesta maisemaelementistä.</p> <p>Rakentamisalueiden rajauksissa ei ole noudatettu kulttuurimaisemaan liittyviä suosituksia korttelien 122 ja Puutarhurikoulu/taimisto kohdalla.</p> <p>Pro Billnäsins vuoden 2012 kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa todettiin seuraavaa: <i>"Kortteliin 122 on osoitettu uutta rakennusoikeutta liian ahtaasti ja rakennusten säännöllinen sijoittelu kytkettyine autokatoksineen poikkeaa haitallisesti jokivarren muusta rakentamisesta. Rakennusoikeutta tulee vähentää. Uudisrakentamisen tulisi jatkaa vanhaa rakennustiheyttä ja rakennusten vapaata sijoittelutapaa. Vrt. Kaavaehdotuksen yleiset määräykset: Ympäristön tulee säilyttää alkuperäinen luonteensa, jossa rakennukset sijaitsevat vapaasti ympäröivässä luonnossa.</i></p>	<p>Kaavaselostusta päivitetään lausunnossa esitettyjen asioiden osalta.</p> <p>Asemakaavassa ei oteta kantaa siihen, miten puukujanteen hoito järjestetään.</p> <p>Kaavamääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon uudisrakentamisen määrä ja sijoittelu arvokkaassa kulttuurimaisemassa. Lausunnossa mainittu kortteli 122 on eriytetty omaksi kaavahankkeekseen.</p>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		<p><b>Kortteli 115:</b> Uudisrakentamista Villa Billnäsin alueelle on merkitty kohtaan, joka on luontoselvityksen mukaan paikallisesti erittäin arvokas. Billnäsin maisemaraportin liitekartoissa kyseiset alueet ovat muutostekijöille herkkää aluetta ja alueella on arvokas puutarha. Alueella ympäristön arvot on säilytettävä ja alue on maisemallisesti/historiallisesti arvokas puutarha/puisto. Alue on todettu arvokkaaksi Pinjaisten luontoselvityksessä (s.3) ja Billnäsin maiseman historian vaiheita, nykytilannetta ja suosituksia maankäytölle käsittelevässä selvityksessä (s.15).</p> <p>Puutarhurikoulun alueelle sijoitettujen uusien rakennusoikeuksien sijainti on ristiriidassa kulttuurimaiseman säilytys-suositusten kanssa. Näkymä Billnäsin puistotieltä jokirantaan aukeaa ainoastaan Puutarhurikoulun ja Villa Billnäsin välistä sekä osin Puutarhakoulun ja puisen varastorakennuksen välistä. Molempiin on luonnoksessa sijoitettu rakennusoikeutta. Yhdistys katsoo, että rakennusoikeus on sijoitettava korttelin sisään niin, että näkymiä jokirantaan ei suljeta. Tehdyissä selvityksissä kyseiset alueet on merkitty muutostekijöille herkäksi alueeksi ja ne ovat arvokasta avotilaa (liitekartta 1. ja 2.) Pro Billnäs totesi vuoden 2012 kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa seuraavaa: <i>”Puutarharavintolan ja Villa Billnäsin väliin sijoitetun, korttelin 115 uudisrakennusoikeuden määrä on maksimissaan, eikä sitä tule enää lisätä. Rakennusten sijoittelua tulisi vielä tarkentaa niin, että se paremmin noudattaisi ympäristön vanhojen rakennusten vapaata sijoittelutapaa. Rakennusten ulkonäkö tulee tarkoin harkita ja kaavamääräyksen osoittaa, jotta se sopeutuu maisemaan.”</i></p> <p>Ajoyhteys ratsastuskeskukselta Billnäsin puistotielle Härkätallia vastapäätä olisi hevoskuljetuksille käyttökelpoisempi, jos historiallisena tienä hoidettavan tien pintaa laskettaisiin alemmas. Se suojelisi myös tien laidassa olevia rakennuksia, jotka ovat nyt tien pinnan alapuolella.</p>	<p>Korttelin rakennusalan rajausta on tarkistettu. Villa Billnäsin alueelle on merkitty olemassa olevien rakennusten alat. Korttelinumerointia on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 153.</p> <p>Uudisrakentamisesta on annettu kaavamääräyksiä. Uudisrakentamisen tulee sopeutua historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusalat on määriteltä siten, että ne osaltaan ohjaavat rakennusten sijoittamista arvokkaaseen ympäristöön.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		<p><b>Kortteli 103:</b> Hammarborgin 1000 neliön rakennusoikeuden sijoittelu arveluttaa. Suosittelemme pienempää mittakaavaa, kenties seppien asuintalojen kokoa, ulkonäköä ja mittakaavaa.</p> <p>Hammarborgin asukkaat ovat esittäneet Pro Billnäsille huolensa liittyen paikoitusalueen riittävyteen. Nykyisellään paikkoja on asukkaiden mukaan 18, eivätkä ne riitä kaikille asukkaille. Myös tontin viheralueen kohtalo mietityttää, jos rakennuksen lisäksi tulee toinen paikoitusalue.</p> <p><b>Kortteli 104:</b> Rakennusoikeus koskien korttelin jokea lähempänä olevaa reunaa arveluttaa. Korttelissa sijaitsee kylän käsittääksemme vanhimmat asuinrakennukset ja näkyvyys Vasarasepäntielle on hyvä. Mikä on olemassa olevien rakennusten välissä olevan talousrakennuksen funktio? Toisella suuremmalla asuinrakennuksella on jo ulkovarasto.</p> <p><b>Kevyt liikenne:</b> Kaavaluonnoksesta ja sen liitteistä puuttuu kevyen liikenteen väylän suunnitelma tieosuudelle Billnäsins puistotie. Selostuksessa esitetään osuudelle ratkaisuksi ajotiestä korotettua kevyen liikenteen väylää, mutta siitä ei ole mitään havainnollistusmateriaalia. Kummalla puolella väylä kulkee, minkä levyisenä? Liikenneturvallisuuksuunnitelman 2010 esittämät toimenpiteet on jo toteutettu kaava-alueella. Ne eivät sisällä kevyen liikenteen väylän osalta suunnitelmia, siinä vain todetaan sellaisen tarve.</p> <p>Viheryhteysselvityksen johtopäätöksissä todetaan kevyen liikenteen väylän katkeamisen Billnäsins kohdalla olevan puute. Lisäksi todetaan, että eläimistö tarvitsisi turvallisen kulkureitin 111-tien yli, kuten ihmisetkin. Tien pohjoispuolella oleva metsäalue on asukkaiden ahkerassa virkistyskäytössä.</p>	<p>Rakennusalan rajausta on tarkistettu.</p> <p>Pysäköintialueiden määrää ja sijoitusta on tutkittu kaavan laadinnan aikana. Pysäköintialueiden sijoittelu ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä, kaava mahdollistaa useamman erilaisen piharatkaisun. Korttelinumerointia on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 141.</p> <p>Talousrakennuksen rakennusala ja sijoittelu mukailevat olemassaolevia rakennuksia. Rakennusalan rajausta ei muuteta. Korttelinumerointia on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 142.</p> <p>Kevyen liikenteen suunnitelma laaditaan katusuunnitelmien yhteydessä.</p> <p>Asemakaavassa ei tehdä suunnitteluratkaisuja kevyen liikenteen yhteyden järjestämiseksi tien 111 yli.</p>
3	Huomauttaja A	<p>Kaavaluonnoksen liitteet ovat vanhentuneita tai tiedoltaan puutteellisia. Kaavaselostuksen s. 4, 13 ja 7. Viheryhteysselvitys s. 2.</p> <p><b>Kevyen liikenteen väylät:</b> Kaavaluonnoksesta ja sen liitteistä puuttuu kevyen liikenteen väylän suunnitelma tieosuudelle Billnäsins puistotie.</p>	<p>Asiakirjoja täydennetään mainituilta osin (kts. kohta 2. Pro Billnäs).</p> <p>Kevyen liikenteen suunnitelma laaditaan katusuunnitelmien yhteydessä.</p>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		<p><b>Rakennusoikeudet kortteleittain:</b> Villa Billnäsin alue: Villa Billnäsin alueelle on merkitty uudisrakentamista kohtaan, joka on luontoselvityksen mukaan erittäin arvokas. Billnäsin maisemaraportin liitekartoissa kyseiset alueet ovat muutostekijöille herkkää aluetta (kartta 1.) ja alueella on arvokas puutarha (liite 2.). Alueella ympäristön arvot on säilytettävä ja alue on maisemallisesti/historiallisesti arvokas puutarha/puisto.</p>	Villa Billnäsin alueelle on merkitty olemassa olevien rakennusten alat.
		<p>Kortteli 115: Uusien rakennusoikeuksien sijainti on ristiriidassa kulttuurimaiseman säilyttämissuosituksen kanssa. Katson, että rakennusoikeus tulisi sijoittaa jonnekin muualle korttelin sisään siten, että se ei sulje avautuvia näkymiä jokirantaan.</p> <p>Billnäsin maisemaraportin liitekartoissa kyseiset alueet on merkitty muutostekijöille herkäksi alueeksi ja ovat arvokasta avotilaa (Liitekartta 1. ja 2.).</p>	Rakennusalat on sijoitettu kortteliin väljästi ja rakennusoikeuksia määriteltäessä on otettu huomioon sijainti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Nykyinen sijoittelu ei merkittävästi sulje avautuvia näkymiä Mustionjoelle. Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen sopeuttamisesta historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Korttelinumerointia on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 153.
		<p>Kortteli 103: Kortteliin merkityn rakennusoikeuden sijoittelu arveluttaa. Jos kortteliin halutaan lisää rakennusoikeutta, suositellaan pienempää mittakaavaa tai kokonaan rakennusoikeuden poistamista.</p> <p>Korttelin paikointus ei ole tällä hetkellä riittävä asukkaiden mukaan ja lisärakentamisen myötä viheralue pienentyisi vähentäen asukkaiden asumisviihtyvyyttä. Kaksikerroksinen rakennus muuttaisi maisemallisesti arvokasta aluetta ratkaisevasti ja peittäisi näkyvyyden alas ruukille rinteessä olevilta erillispientaloilta.</p>	<p>Rakennusalan rajausta ja rakennusoikeutta on tarkistettu. Korttelinumerointia on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 141.</p> <p>Pysäköintialueiden määrää ja sijoitusta on tutkittu kaavan laadinnan aikana. Pysäköintialueiden sijoittelu ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä, kaava mahdollistaa useamman erilaisen piharatkaisun.</p>
		<p>Kortteli 104: Rakennusoikeus koskien korttelin toista reunaa, lähempänä jokea arveluttaa. Korttelissa sijaitsee kylän vanhin asuinrakennus ja näkyvyys Hammarsmedsvägenille on hyvä ja jatkumoa maisemaselvityksen painottamalle toiselle sisääntulonäkymälle kylään. Mikä on olemassa olevien rakennusten välissä olevan talousrakennuksen funktio?</p>	Korttelialueen rakennusala ja sijoittelu mukailevat olemassaolevia rakennuksia. Korttelinumerointia on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 142.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		<p><b>Maisema:</b> Puukujanteiden hoito halutaan siirtää maanomistajille ja suositellaan, että se tapahtuu kokonaisuutena. Kuinka tämä on käytännössä mahdollista? Kyse on yleishyödyllisestä valtakunnallisesti arvokkaasta maisemaelementistä.</p> <p>Rakentamisalueiden rajauksessa ei ole noudatettu kulttuurimaisemaan liittyviä suosituksia korttelien 122 ja Puutarhakoulu taimisto kohdalla.</p>	<p>Asemakaavassa ei oteta kantaa siihen, miten puukujanteen hoito järjestetään.</p> <p>Kaavamääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon uudisrakentamisen määrä ja sijoittelu arvokkaassa kulttuurimaisemassa. Kaava-alueelle ei laadita kaavamääräyksiä tukevaa rakennustapaohjetta.</p>
4	Billnäs in Ratsastuskeskus Oy	<p>Billnäs in Ratsastuskeskus Oy:llä on hevosperävaunuliikennettä ja myös isoja huoltoliikenneautoja, joiden kääntyminen tallin edustalla on turvattu. Kaavaehdotuksessa elintärkeää kääntöpakkaa on pienennetty niin, että huoltoliikenne estyy.</p> <p>Tallin lähin naapurin raja on vedetty keskelle kääntöpakkaa (tontti 1:160). Nykyisellään kääntyminen on jo vaikeaa.</p> <p>Toivon, että kaavoitus suunnitellaan siten, että toimintamme on edelleen esteetöntä ja nykyinen kääntöpaikka jää voimaan.</p>	<p>Kääntöpaikka on nykyisellään ulottunut kiinteistön 1:160 puolelle. Kiinteistön rajaa on jo viistetty, eikä sitä ole mahdollista laajentaa enempää kiinteistön 1:160 alueelle. Kääntöpaikka tulee suunnitella ja sijoittaa sellaiseen paikkaan, että se on toiminnanharjoittajan hallitsemalla alueella.</p>
5	Huomauttaja B.	<p>Kaavaa koskevien maisema-, luonto- ja viheryhteysselvitysten mukaisia arvokohteita ja niiden suojelutavoitteita on kaavaluonnoksessa mielestäni syrjäytetty, kun arvokkaille paikoille on esitetty asuntoaluetta tai asuntokohteita, erityisesti Billnäs in puistotien varrella.</p> <p>VL-alueet Jyrkkäkalliontien molemmin puolin tulisi mielestäni kuitenkin merkitä suojelu- eli VL/s (tai VP/s)-merkinnöin kaavaehdotukseen.</p> <p>Mustionjoen rantakaistaleet molemmin puolin jokea koko kaava-alueella tulisi varata niillä kulkemisen mahdollistaviksi viher- tai lähivirkistysalueiksi (VL/s- tai VP/s-merkinnöin?) ja myös rannan (jalopuu)puusto tulisi säilyttää.</p> <p>Viheryhteydet Mustionjoen rannoille sekä yhteydet maantien 111 yli metsään ja yhteydet Billnäs in puistotien sillan jälkeen eteläiseen metsään puuttuvat. Ne olisi tarpeen jäsentää osana kaavaluonnoksen jatkotyötä.</p>	<p>Uudisrakentamisen sijoittelussa on koko kaava-alueella pyritty minimoimaan luonnonympäristölle ja virkistykselle kohdistuva haitta. Puistoalueiden ottaminen rakentamiskäyttöön erityisesti Jyrkkäkalliontien varressa on perusteltua olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen näkökulmasta. VL-alueiden käyttötarkoituserkinnät on kaavan ehdotusvaiheessa päätetty tarkistaa soveltuvammiksi MY-1 ja MU-merkinnöiksi. Alueille on merkitty luon- alueita ja s-alueita.</p> <p>Kaavoituksen yhteydessä pyritään huomioimaan alueen asukkaita ja vierailijoita palvelevan yhtenäisen kävely- ja ulkoilureittien verkoston tarpeet ja kehitysmahdollisuudet.</p>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		<p>Asuntorakentamiseen on kaavaluonnoksessa mielestäni varattu useita alueita tai kohteita, jotka sijoittuvat herkälle alueelle, joka ei siedä muutoksia.</p> <p>Mielestäni alue Villa Billnäsins piha- ja puistoalueen ja puutarhakoulurakennuksen ja taimitarhan välissä Billnäsins puistotien varrella on liian ainutlaatuinen asuinalueeksi, ottaen huomioon Billnäsins ruukkikokonaisuuden suojelutavoitteet ja Billnäsins ruukin aseman osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja kansallismaisemaa. Toivoisin, että alueelle tulisi sentyyppistä monipuolista käyttöä ja palvelutoimintaa kuin kyseisellä (KL/s-merkityllä) alueella on tähänkin asti ollut ja että asuinalue (AP/s-1) poistettaisiin kaavaluonnoksesta.</p> <p>Mikäli kaavaluonnos sisältää lisää asuinrakennuksia 1700-1800-lukujen rakennusten vierelle Vasarasepätien pohjoispuolisen rinteeseen yläosaan (AP/s-merkintä), pidän kyseistä paikkaa herkkänä, muutoksia huonosti kestäväksi ja siten sopimattomaksi uudisrakentamiselle, maisemaselvityksen tapaan.</p>	<p>Asemakaavassa on osoitettu pienimittakaavaista täydennysrakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon. Asemakaavamääräyksillä- ja merkinnöillä varmistetaan uudisrakentamisen sopeutuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.</p>
		<p>Kaksi pientalotonttia korttelissa 104 voisivat soveltua esitettyyn paikkaan, kunhan niiden rakentamista ohjataan lähialueen maisemaan ja rakennuksiin sopeutuvaksi.</p> <p>Uusi kerrostalo korttelissa 103 rikkoisi nykyisen, avonaisen, silmää ja mieltä hivelevän näkymän ja puistomaisen piha-alueen Jyrkkäkalliontieltä Hammarborg-rakennusta kohti. Kerrostalo tulisi sen vuoksi poistaa kaavaluonnoksesta.</p> <p>Maisemaa tulee tarkastella myös asukkaiden elinpiirin kannalta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Korttelinumeroitusta on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 142.</p> <p>Rakennusalan rajausta ja rakennusoikeutta on tarkistettu. Korttelinumeroitusta on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, korttelinumero on ehdotuksessa 141.</p>
		<p>Korttelin 122 uuden osan rakennusoikeus vaikuttaa suurelta, rakennusalan täyttäessä suurimman osan tonttia. Sen rantavyöhyke ja jalopuut tulisi kuitenkin säilyttää ja varata rantakaista lähivirkistykseen, kuten kaikki Mustionjoen rantakaistat.</p> <p>Leikkipuistovaraus soveltuu maastollisesti huonosti kaavaluonnoksessa esitettyyn paikkaan, Jyrkkäkalliontien ja Billstenintien risteykseen. Paikka on todettu sopimattomaksi edes pientalotontiksi, paikalla olevan kallion vuoksi.</p>	<p>Kortteli 122 on eriytetty omaksi kaavakseen, eikä se sisälly Billnäsins ruukin II-vaiheen kaavaehdotukseen.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		Hyvä ja turvallisempi paikka leikkipuistolle voisi olla Hammarbergin tontin pohjoisosa, jonne on merkitty uusi asuinkerrostalo.	
		Omistamani tontin raja-alue nykyisessä korttelissa 34 on mielestäni ”ahdas” ja ongelmallinen: jotta lehtikuusirivistön tontilla voisi säilyttää myös tontin rakentamistilanteessa, tontin pitäisi ulottua hieman pidemmälle etelään. Olen aiemmin esittänyt, että tontin rajausta etelään, Billnäsins puistotielle päin, tulisi harkita kaavatyössä. Kaavoittajan vastineessa on todettu, että ”Kaavaratkaisua tarkistetaan tarkennettujen suunnitelmien perusteella kaavaehdotukseen”. Asia vaatisi mielestäni selvittämistä yhteistyössä maanomistajien kanssa.	Merkittään tiedoksi. Se tarkoittaisi, että se kaventaisi naapureiden yksityistä maata, mikä ei olisi kohtuullista naapureiden oikeusturvan kannalta.
		<p>Kaavakartan luonto- ja suojelukohteet on merkitty kaavakarttaan paikoin katkoviivalla ja paikoin pistekatkoviivalla. Rajaukset ovat mielestäni paikoin epäselviä. Merkinnät risteilevät monin paikoin pientalotonteilla, ainakin nykyisessä korttelissa 32 (kaavaluonnoksen kortteli 111). Ei kai niin voi olla? Ja mikä vaikutus niillä olisi, jos ne jäisivät kaavakarttaan?</p> <p>Kaavaselostuksen s. 28 yhden alaotsikon ”kevyen liikenteen reitit” todetaan seuraavasti: ”kevyen liikenteen reitit on katualueen ulkopuolella osoitettu viivoituksin joko sijainniltaan ohjeellisena tai rajaukseltaan sitovana osa-aluevarauksena. Ei kai ole tarkoitus, että tonteilla olisi myös kevyen liikenteen reittejä?</p>	<p>Luonto- ja suojelukohteet on merkitty kaavakarttaan pistekatkoviivoin rajatuilla luo- ja s- aluerajauksilla. Osa merkinnöistä ulottuu myös tonteille. Merkinnät eivät vaikuta tonttien käyttöön, koska ne sijoittuvat pääasiassa rakennusalojen ulkopuolelle. Osa merkinnöistä koskee muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä (sm-merkintä). Rajauksien värejä ja merkintöjä on selkeytetty kaavaehdotuskarttaan.</p> <p>Korttelinumeroitusta on tarkistettu ehdotusvaiheeseen. Kortteliin 150 on merkitty luonnontilainen pieni noro (s-23) ja Lippukallion reunuslehdon alue (luo-8). Rajaukset on tehty laadittujen selvityksien perusteella. Kevyen liikenteen reittejä ei ole osoitettu tonteille.</p>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine
		<p>Estääkö asuinrakennuksen suojelutilanteen muuttaminen ja merkitseminen sr-1-merkinnällä esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämisen vaatimat rakennelmat?</p> <p>Liitteessä 2 on lueteltu suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia. Mitä kohteita ovat kohteet 6. ja 7. kun kohteesta 5. on hypäty kohteeseen 8. (liiteosan sivu 13). Entä kohteet A4 ja A5, joiden luulisi olevan sivuilla 15-16? Kaavakarttaan omistamamme rakennus on merkitty sr-1-merkinnällä mutta se puuttuu liitteen 2 kuvasta s.15 ja taulukosta.</p> <p>Uhanalaisista luontotyypeistä s.20 on todettu, että alueella esiintyy neljää uhanalaista luontotyyppiä. Niistä mainitaan lähteiköt. Voisiko muutkin uhanalaiset luontotyypit mainita?</p> <p>Olen käytettävissä ja halukas osallistumaan jatkossakin kaavan valmisteluprosessiin. Kuntalaisten osallistumista kaavan jatkotyöhön olisi mielestäni tarpeellista edistää myös kaupungin järjestämän avoimen tiedotus- ja työpajatyypisen keskustelu- ja kehittämistilaisuuden avulla, koske edellisestä vuorovaikutteisesta kaava-aluetta koskevasta tilaisuudesta on kulunut noin 7 vuotta ja tilanne on monin tavoin muuttunut silloisesta.</p>	<p>Suojelutilanteen muuttamisella ei ole vaikutusta esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen vaadittaviin rakennelmiin.</p> <p>Kaavaselostusta ja kaavan liiteaineistoja on tarkistettu ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Selostusta täydennetään kuvauksella uhanalaisista luontotyypeistä.</p>
6	Helsingin seudun Lintutieteellinen Yhdistys 8.9.2018	<p>Suunnittelualueen sisällä ja sen reunassa on talvisin virtauksen ansiosta jäättöminä pysyviä vesialueita, jotka ovat tärkeitä koskikaran ja Suomessa harvinaisena talvehtivan kuningaskalastajan talvehtimisalueita. Kuningaskalastaja saattaa myös joinain vuosina pesiä kaavoitusalueen läheisillä alueilla. Näiden lajien talvehtimisolojen turvaamiseksi vesialueille tai niiden reunoille ei tule tehdä sellaisia muutoksia, jotka vähentäisivät virtaamia tai lajeille sopivia saalistuspaikkoja.</p> <p>Kaavaehdotus vaikutti sellaiselta, ettei osoitettu lisärakentaminen ja muut maankäytön muutokset uhkaa näiden lajien talvehtimis- ja mahdollisia pesimismahdollisuuksia. Asemakaavaehdotusten mahdollisesti muuttuessa tulee jatkossakin varmistaa, ettei vesialueiden tai sen reuna-alueille tehdä sellaisia muutoksia, jotka vähentäisivät alueen arvoa koskikaran ja kuningaskalastajan talvehtimisalueena.</p> <p>Muut alueen linnustoarvot muodostuvat iäkkäitä lehtipuita hyödyntävistä lajeista, joten alueita kehitettäessä iäkkäitä lehtipuita kannattaa säästää mahdollisimman paljon.</p>	Merkittään tiedoksi.



Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande / Vastine

7	<p>Anmärkare C. (3 muistutusta, 27.8.2018, 28.8.2018 ja 28.8.2018)</p>	<p>Kaavoittajilta on jäänyt huomioimatta kiinteistöt Stallet (1:227), Lempinen-Billnäs (1:254) ja Stalltorget (1:260). Laajennussuunnitelma on tehty toisten yksityiskiinteistöjen tuhoamisen kustannuksella (kiinteistöt 1:227, 1:260, 1:159 ja 1:254).</p> <p>Lisäksi on jäänyt huomioimatta Pohjan kunnan/Raaseporin kaupungin teettämä Billnäsins ruukin asemakaavamuutoksen selostus (FCG 22.4.2015).</p> <p>Miksi uusi Billnäsins ruukki II-vaiheen asemakaavasuunnitelma on tarpeen, kun Raaseporin kaupunki on aiemmin teettänyt asemakaavamuutosselvityksen aiemminkin myös II-vaiheen osalta?</p> <p><b>Stallbacka 1:159</b> Kiinteistö on asuinkiinteistö. Se, että se on aikanaan ollut kaavanvastaisessa laidunkäytössä, ei muuta asuinkiinteistöstatusta hevoshoidon RHU-alueeksi, mikä sitä paitsi olisi kaikkien ympäristö-, luonnonsuojelu/NATURA-lakien ja lain naapurussuhteista ymv. lainvastaista.</p> <p><b>Stallet 1:227</b> Vuoden 2015 II-vaiheen kaavaehdotuksessa merkinnällä RM-1/s. Uusimmasta Billnäsins ruukki II-vaiheen asemakaava/osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kortteli kaavamerkintöineen puuttuu kokonaan (kuva s. 5)?</p> <p>Pihan läpikulkeva "ajoyhteys, joka on tarkoitettu yksinomaan hevostallin huolto liikenteeseen" on poistettava. Ajoyhteys aiheuttaa kohtuutonta haittaa kiinteistölle. Lohkomistoimituksen ehtona on ollut kaiken läpikulkuliikenteen lakkauttaminen kiinteistön pihan läpi.</p> <p><b>Lempinen-Billnäs 1:254</b> Uusimmasta Billnäsins ruukki II-vaiheen asemakaava/osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tämäkin kiinteistö kaavamerkintöineen puuttuu kokonaan (kuva s. 5)?</p> <p>Kiinteistöltä on jäänyt pois su-rakennusoikeus 100 m<sup>2</sup> asuinrakennukseen ja 50 m<sup>2</sup> piharakennukseen aiemmin puretun paikalle. Rakennuksia tarvitaan leirikeskukseen hoitohenkilökuntaa varten. Su-rakentaminen on sijoitettava takapihalle esitetyin sijainnein (liite1, kuva 2 ja 3, kartta/liite2). Vanha hevostalli museoidaan, joten asuintilaa ei voi sijoittaa sinne. Museoviraston kanssa neuvotellaan pihapiiriin sopiva matala ja pitkulainen, torppamainen ja talvilämmin 100 m<sup>2</sup> rakennus hirsi/raakalautaisena punamullattuna.</p>	<p>Huomauttajan osalta omistussuhteet ovat muuttuneet luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen ja kaavoittaja katsoo, että muistutuksessa esitetyt asiat voidaan näin ollen jättää tutkimatta ja vastaamatta. Huomauttaja ei enää ole kaavahankkeen osallinen.</p>
---	--	---	---

Kiinteistön Mustionjoen rantatörmälle ei voida kaavoittaa minkäänlaista kevyenliikenteen kulkuyhteyttä maapohjan ja jyrkkyyden vuoksi.

#### **Stalltorget 1:260**

Kiinteistön merkitys ja tarve kunnan yleisenä tienä ja pysäköintipaikkoina tulisi huomioida Billnäsins ruukin II-vaiheen kaavoituksessa. Yleinen tie ja pysäköintipaikat tulee säilyttää. Tie on ainoa yhteys 6 lähikiinteistölle. Billnäsins puistotiellä ei koko matkalla pysty pysäköimään korkeuserojen takia, eikä peruskorjaustöille, joilla tien pinta laskettaisiin historialliselle tasolle, olla saatu rahoitusta. Kiinteistöjen omistajille on annettu suositus tieliittymiensä parantamiseksi rakentamalla niihin vähintään 8 m suora odotustila. Tämä olisi tehtävä myös kunnan yleiselle tielle 2009-K40717. Missään olosuhteissa mainittuja kiinteistöjä (1:159, 1:160, 1:227, 1:254 ja 1:260) ei voi alistaa hevoshoidoalueeksi (RHU) ilman kiinteistöjen omistajien suostumusta, varsinkaan kun koko suureläntilan/hevostilan pitäminen on sijaintinsa takia kaikkien ympäristönsuojelu- ym. lakien vastaista.

Aiottu suureläin/hevostilaksi kaavoittaminen ei ole mahdollista sijainnin takia. NATURA-alueen läheisyys ja liian lähellä pysyvää asutusta.

Hevostilan toiminnasta on Ympäristöministeriön kehotuksesta tehty kantelu EU-tuomioistuimeen NATURA-luonnonsuojelu- ja ympäristösuojelurikkomuksesta. Kaavoitus voi jatkua vasta EU-tuomioistuimen päätöksen jälkeen.

#### **Gamla stallet 1:262:**

Kaavan vaikutukset Mustionjoen NATURA-alueeseen koskien kiinteistöä Gamla Stallet 1:262: "Billnäs II-vaiheen asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu erillinen hevostilaselvitys (FCG 2017), jossa RHU-alueelle sijoittuvien toimintojen vaikutukset NATURA-alueeseen on otettu huomioon". Tämä on tyystin ristiriidassa Ympäristöministeriön tekemään selvitykseen.

Kiinteistön 1:262 kohdalla Mustionjoessa ei ole lainkaan suojavyöhykkeitä (kuvat 1 ja 2, liite 4)

Useaan kertaan on todettu vedenlaadun raju heikkeneminen ko. hevostilan jälkeen alajuoksulla Pohjanpitäjänlahden suiston ja Itämeren rehevöityminen maataloussaastepäästönä. Esitetyt "kalatievaraus" ei suojele saastepäästöiltä.

Mustionjoen rantapenkereen maapohjan läpäisykyvyttömyys valuttaa hulevesien mukana lanta- ja ureasaastepäästöt suoraan kriittiselle NATURA-alueelle.

Kiinteistölle on kaavaehdotettu aivan joen tulvintarajaan kaksi valtavaa uudisrakennusta 1520 m<sup>2</sup> + 400 m<sup>2</sup>.

Uudisrakentamishankkeet ovat ylimitoitettuja herkällä Muistionjoen rannan NATURA-alueella.

Ko. kiinteistön uudisrakentamislupamäärä on ainakin puolitettava ja sijoitettava mahdollisimman kauas pois NATURA-rannasta Billnäsin puistotien varteen.

EU-direktiivi kieltää huviratsastelun asuintaajaman ydinkeskustassa. Suureläntilan/hevostilan pitäminen ja laiduntaminen asuintaajaman ydinkeskustassa ja hevosten tuominen katuosuuksille ja toisten yksityisille kiinteistöille on EU-direktiivein kielletty.

Kirjelmässä esitetyin perustein kiinteistö ei ole sijainniltaan soveltuva eikä laillinen kaavoitettavaksi maatalous/suureläin kasvatustilaksi/ratsastuskeskuksen käyttöön. Kiinteistön käyttötarkoitus on kaavoitettava muuksi kuin ratsastuskeskukseksi kaavamerkinnällä E-1/s.

Yli 30-päinen hevoslauma aiheuttaa samassa pihapiirissä pysyville asukkaille sietämättömät asuinolosuhteet. Hajuhaitan lisäksi pihamaat ja lähialueet ovat jatkuvasti kuorutettuja hevosenlannalla

**Aiemmat muistutukset:**

Kaavaprosessin aikana on lisäksi jätetty muistutukset, jotka on päivätty 28.1.2011, 30.5.2012, 2.11.2012.

