



**RASEBORG
RAASEPORI**

Billnäsin ruukki,

asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.3.2015

tark. 30.12.2009 / 30.6.2010 / 5.4.2011 / 18.3.2015

1. Kaavan tausta, tavoitteet ja aikaisemmat vaiheet.

Kaavoitus on saanut alkunsa Pohjan Ruukkiteollisuus Oy aloitteesta, minkä yhteydessä on tullut esiin myös tarve ajantasaistaa lähialueen kaavoja. Asemakaavan laatimistyöt aloitettiin marraskuussa 2010. Luonnosvaiheeseen ovat kuuluneet laajat perusselvitykset, vuorovaikutus asukkaiden, maanomistajien ja viranomaisten kanssa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos käsitti alun perin 103 ha:n alueen. Kaavaluonnos oli ensimmäisen kerran nähtävillä maaliskuussa 2011, minkä jälkeen kaavasta saadut mielipiteet ja lausunnot olivat luottamusmieskäsittelyssä syyskuussa 2011. Palautteen perusteella laaditut täydentävät tarkastelut ja selvitykset on laadittu syksyn 2011 aikana. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.5. - 8.6.2012 välisen ajan.

Asemakaava sisältää useita vaikeita suunnittelukysymyksiä, mikä on osaltaan vaikuttanut prosessin keston. Kaavan selvitysaineiston täydentäminen sekä laaja vuorovaikutus osallisten ja viranomaisten kanssa ovat pidentäneet tavoiteaikataulua merkittävästi. Keskeiseksi kysymykseksi on muodostunut ruukin ydinalueen lisärakentaminen ja sen soveltuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ruukkiympäristöön. Myös eri maanomistajien yksilölliset tavoitteet ovat pidentäneet kaavan käsittelyä.

Raaseporin kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.3.2015 päättänyt jakaa kaavan kahteen osaan ja jatkaa käsittelyä vaiheittain. Ensimmäinen osa sisältää ruukin ydinalueen ja sen lähiympäristön; toinen osa käsittelee Mustionjoen pohjoispuolisia osia sekä Sjösångintien varteen sijoittuvaa täydennysrakentamista. Ensimmäisen vaiheen kaavan tavoitteena on aktivoida ruukin ydinalue ja mahdollistaa rakennusten korjaaminen erilaisia matkailu-, hotelli- ja kulttuuritoimintoja varten. Keskeinen tavoite on myös määritellä tarkat reunaehdot täydennysrakentamiselle, joka soveltuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltävä alueen pinta-ala on n. 34 ha. Asemakaavan muutoksen valmistelussa huomioidaan aikaisemmissa suunnittelu- vaiheissa laaditut selvityksen, viranomaislausunnot sekä osallisilta saadut muistutukset.

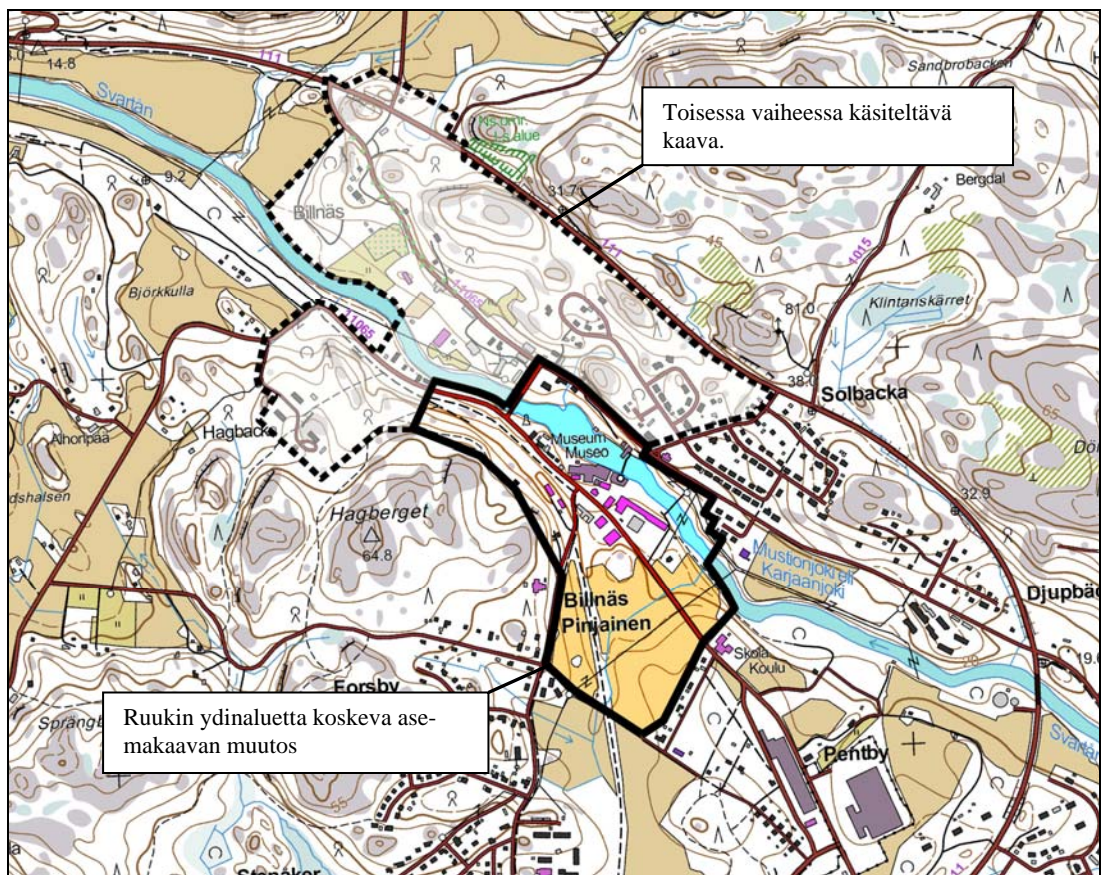
Billnäsin ruukin sekä Hagbackan ja Puutarhurikoulun alueen asemakaavan toinen osa käsitellään ydinruukin aluetta koskevan kaavan nähtävilläolon ja hyväksymisen jälkeen. Tältä osin voimassa olevia asemakaavoja on tavoitteena laajentaa ja sisällyttää niihin uusia alueita. Myös tässä vaiheessa tullaan huomioimaan kaavasta aikaisemmin saatu palaute.

2. Suunnittelualue ja kaavoituksen tavoitteet

Suunnittelualueella nykyisin voimassa oleva asemakaava ei ole ajantasainen eikä mahdollista sellaista toimintaa, jota alueelle toivotaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata Billnäsin ruukin ydinalueella historiallisesti merkittävän ruukkikokonaisuuden säilyminen sekä mahdollistaa alueen elinvoimainen ja ympäristöön soveltuva kehitys.

Kaavoituksessa painottuvat kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön suojelu sekä sen osalta käyttötarkoitusten muutokset. Uuden omistajan myötä alueesta ollaan kehittämässä tapahtumakeskusta. Tavoitteena onkin löytää sellainen kaavallinen ratkaisu, joka tukee alueen kehittämistä hyödyntäen vanhan teollisuusympäristön historiallisia arvoja. Kaavamuutoksen aikana on tarkoitus myös löytää ratkaisu alueen liikenne- ja paikoituskysymykseen erilaisten tapahtumien yhteydessä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa aluevaraukset kalaportaille Billnäsin vesivoimalaitoksen yhteyteen. Lisäksi ruukin ympäristöön tutkitaan asuinrakentamisen sijoittamista, tavoitteena luoda elävä ja sosiaalisesti kestävä ympäristö.



Kuva 1, kaava-alueen rajaus

3. Suunnittelun lähtökohdat

- a. Billnäsin ruukki on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (Museovirasto RKY-2009). Yhdessä Pohjan muiden ruukkien kanssa se on myös yksi maamme 27 kansallismaisema-alueista (YM 1994).
- b. Kaavatilanne
 - i. Maakuntakaava: Billnäsin alue on vuonna 2004 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maise-

man vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi tai kohteeksi. Mustionjoki kuuluu Natura 2000- alueeseen. Myös Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavassa alueelle on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta tärkeä alue ja tie.

- ii. Mustionjokilaakson osayleiskaava: Billnäsin ruukki sisältyy kokonaisuudessaan helmikuussa 2006 lainvoiman saaneen Mustionjokilaakson osayleiskaavan alueelle. Osayleiskaavassa suurin osa alueesta on saanut SR -merkinnän. Sen mukaan kyseessä on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue, jolla voidaan harjoittaa suojeluarvoja vaarantamatonta toimintaa, kuten asumista, pienteollisuutta, liiketoimintaa ja kulttuuritoimintaa. Alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas luonne on säilytettävä. Asemakaava-alue kuuluu ma-1 alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueelle on merkitty osayleiskaavassa myös VL ja AP alueita. Ehdotetulla kaava-alueella on yksi saastunut maa-aluemerkintä (saa-7).
- iii. Asemakaavatilanne: alue on pääosin liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, puisto- sekä vesialuetta.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- asemakaava 2002-11401, vahvistettu 2.12.1967
- asemakaava 2002-11059, vahvistettu 28.5.1973
- asemakaava 2002-11472, vahvistettu 7.9.1988
- asemakaava 2002-11473A, vahvistettu 22.12.1993
- asemakaava 2002-12531, vahvistettu 26.10.1998
- asemakaava Billnäs industri, vahvistettu 22.10.2006

- c. Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa kesäkuussa 2010.

Suunnittelualueella maanomistajina on Billnäs Samlade Verk Oy, Raaseporin kaupunki, Koskisähkö Oy ja Ferraria Oy Ab sekä muita yksityisiä maanomistajia.

4. Osalliset

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

- maanomistajat, asukkaat, elinkeinonharjoittajat
- Raaseporin kaupungin eri hallinnonalat

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- alueella toimivat yhdistykset ja seurat: Pro Billnäs ry, Kaippari ry, koulun vanhempainyhdistys, lastenkulttuuriyhdistys KON-STiX ry, jne.

5. Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen

Kaikki kaupungin kaavoitusta koskevat tiedotukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Ystadinkatu 3).

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan em. tavalla. Osallisille varataan mahdollisuus mielipiteen esittämiseen.

Tarkoituksena on kaavan valmisteluvaiheessa taata riittävä vuorovaikutus.

Tiivistelmä vuorovaikutuksesta kaavoitusprosessin aikaisemmissa vaiheissa:

- Yleisötilaisuudet 16.8.2007 ja 23.10.2008, sekä keskustelu- ja esittelytilaisuuksia Pro Billnäs ja Billnäs samlade Verkin toimesta. Maanomistajista ja alueen toimijoista koostuva yhteistyöryhmä on kokoonnut neljä kertaa kaavaprosessin kuluessa.
- Viranomaisneuvottelut 15.2.2008 ja 19.11.2009. Viranomaisten työneuvottelu 17.12.2010, 8.11.2011, 18.12.2014
- Asemakaavan tavoitteiden määrittämiseksi pidettiin tehtyjen selvitysten pohjalta asukastilaisuus 25.11.2010 ja osallisille suunnattu pehmoGIS-kysely 3.12.2010–16.1.
- Maanomistajille järjestettiin mahdollisuus kahdenvälisiin keskusteluihin kaupungin ja kaavanlaatijan kanssa 2.2.2011.
- Asukastilaisuuden, pehmo-GIS-kyselyn sekä viranomaisten työkokouksen pohjalta järjestettiin avoin työpajaseminaari, Billnäs-foorumi, 15.2.2011.
- Vuorovaikutuksessa esille tulleiden seikkojen sekä selvitysten pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos, joka asetettiin nähtäville maaliskuuhun 2011.
- Tekniselle lautakunnalle järjestettiin 29.9.2011 maastokäynti, jossa alueen suunnitelmia esiteltiin lisätyn todellisuuden teknologian avulla. Samanlainen tilaisuus järjestettiin ohjaaville viranomaisille 18.10.2011.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.5. – 8.6.2012
- Ruukin ydinalueen viitesuunnitelmien täydentäminen ja työneuvottelut viranomaisten kanssa (joulukuu 2014)

Kaavoitusprosessin tulevat vaiheet

- Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely kaavoituslautakunnassa 25.3.2015

- Ruukin ydinaluetta koskevan kaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa 22.4.2015
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen
- Palautteen käsittely ja tarkistukset kaavaehdotukseen
- Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle. Kaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisen muistutuksen nähtävillä oloaikana.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, Karjaa sekä kaupungin Front-officeen Tammisaaren, Ystadinkatu 3. Materiaali on myös katsottavissa ja laadittavissa sähköisesti kaupungin internet-sivujen kautta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti ainakin Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, museoviranomaisilta, kaupungin eri hallintokunnilta sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä

6. Maankäyttösopimukset

Niiden maanomistajien kanssa, jotka saavat kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä maan arvonnousun kautta, tehdään kaupungin ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksen tulee olla lainvoimainen ja allekirjoitettu ennen kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

7. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan laatija ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen (mm. toimitilojen, palvelujen sekä virkistysalueiden määrä ja sijoittuminen, yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys)
- kulttuuriperintöön, maisemaan ja kaupunkikuvaan
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön (mm. viihtyisyys, palvelut, virkistysmahdollisuudet ja –reitit, maaperän puhtaus)
- yhdyskuntatalouteen (mm. korjausten ja rakentamisen kustannukset, energia- ja vesihuollon järjestäminen ja kustannukset)
- liikenteeseen (mm. liikennemäärät, liikenneturvallisuus)
- luontoon ja ympäristöön (mm. kasvi- ja eläinlajit, suojelua vaativat luonnonkohteet)

Kaava-alueelle on laadittu useita selvityksiä ja suunnitelmia, joita ovat mm.

- Mustionjoen natura-tarveharkinta (2012)
- Teollisuusarkeologinen selvitys (2011)
- Rakennusinventointi (2011)
- Ydinruukin rakennusten käytettävyysselvitys (2011)

- Pilaantuneiden maa -alueiden selvitys (2011)
- Billnäsin luonnonmukaisen kalatien esisuunnitelma (2011)
- Maisemaselvitys (2011)
- Liikenneverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (2011)
- Billnäsin ruukin ydinosan kulttuuriympäristöohjelmaa (2001)
- Viheryhteysselvitys (2008)
- Pinjaisten luontoselvitys sekä Billnäsin täydennysselvitys 2008, 2009, 2011 (Silvestris Oy)

8. Tavoiteaikataulu

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen. Asukastilaisuus, josta tiedotetaan kuulutuksen yhteydessä.	huhti- toukokuu 2015
Palautteen käsittely ja tarkistukset kaavaehdotukseen	toukokuu 2015
Kaava valmis, hyväksymismenettely.	kesäkuu-syyskuu 2015

9. Yhteystiedot ja palautteet

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti
Simon Store
puh. 019 289 3843
simon.store(at)raasepori.fi

Kaavoituskonsultti FCG Finnish Consulting Group Oy
Projektipäällikkö Petri Tuormala
s-posti: petri.tuormala@ fcg.fi
puh. 040- 57 300 76