



**RASEBORG
RAASEPORI**

**Billnäsin ruukin alueen asemakaavan muutos
sekä Hagbackan ja puutarhurikoulun alueen asemakaava**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.5.2008 / KML

tark. 30.12.2009 / 30.6.2010 / 5.4.2011

1. Kaavoitusaloite

Pohjan Ruukkiteollisuus Oy on tehnyt aloitteen asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi entisen Pohjan kunnan alueella sijaitsevan Billnäsin (Pinjaisten) ruukin ydinalueella. Samassa yhteydessä on tullut esiin myös tarve kaavan ajantasalle saattamiseen lähialueilla.

Hankkeesta helmikuussa 2008 pidetyssä viranhaltijaneuvottelussa käydyn keskustelun johdosta on kaava-alueita sitemmin laajennettu koskemaan koko sitä aluetta, joka Mustionjokilaakson osayleiskaavassa on merkitty SR-1 alueeksi (rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue). Lisäksi alueeseen on liitetty osayleiskaavassa oleva Hagbackan AP-alue.

Kesällä 2009 aluetta laajennettiin toistamiseen. Aluetta laajennettiin etelän ja kaakon suuntaan peltoalueelle ja Mustionjokea pitkin, sekä luoteeseen maantielle saakka. Suunnittelualue on nyt kooltaan noin 103 ha.

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 Pohjan kunnanhallituksen 27.11.2006 hyväksymän Billnäsin ruukin kehittämisstrategian mukaisesti. Uuden omistajan myötä alueesta ollaan kehittämässä tapahtumakeskusta. Tavoitteena onkin löytää sellainen kaavallinen ratkaisu, jonka määräykset ovat yksiselitteiset ja selkeät koskien alueella mahdollisesti järjestettäviä tapahtumia. Kaavamuutoksen aikana on tarkoitus myös löytää ratkaisu alueen liikenne- ja paikoitustilanteeseen näiden tapahtumien yhteydessä.

Kaavoituksessa painottuvat kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön suojelu sekä sen osalta käyttötarkoitusten muutokset. Suunnittelun tukena hyödynnetään vuonna 2001 laadittua Billnäsin ruukin ydinosan kulttuuriympäristöohjelmaa.

Ruukkia ympäröivillä alueilla kaavamuutoksen tarkoituksena on tukea alueella jo olevaa toimintaa. Siksi alueeseen kuuluu mm. kortteli 50 ja sen viereinen LR-alue, jossa toimii Rakennusapteekki. Alueen länsiosassa on ratsastustalli ja taimitarha sekä ravintolatoimintaa, minkä osalta nykyinen kaava on merkinnöiltään vanhentunut. Alueen pohjoisosassa on kortteli 32 sisällytetty kaavoitettavaan alueeseen.

Villa Billnäsin ja ns. puutarhurikoulun alueella ei ole tällä hetkellä lainkaan asemakaavaa, mutta kylläkin kehittämispaineita. Alueella on myös useampia arvokkaita (suojeltavia) rakennuksia ja jonkin verran täydennysrakentamistarpeita.

Mustionjokilaakson osayleiskaava edellyttää AP-merkinnällä olevien alueiden asemaakaavoitusta ennen kuin ne voidaan toteuttaa. Hagbackan AP-alue sijoittuu aivan SR-1 alueen lounaispuolelle, joten se on luontevaa ottaa mukaan kaavaan.

Suunnittelualueella maanomistajina on Billnäs Samlade Verk Oy, Raaseporin kaupunki, Fiskars Oyj Abp, Ferraria Oy Ab sekä kymmeniä yksityisiä maanomistajia.

3. Suunnittelun lähtökohdat

- a. Billnäsin ruukki on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (Museovirasto 1993). 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 maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi tai kohteeksi. Mustionjoki kuuluu myös Natura 2000- alueeseen.
 - ii. Mustionjokilaakson osayleiskaava: Billnäsin ruukki sisältyy kokonaisuudessaan helmikuussa 2006 lainvoiman saaneen Mustionjokilaakson osayleiskaavan alueelle. Osayleiskaavassa suurin osa alueesta on saanut SR-merkinnän tai SR-1-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. Osa ehdotetusta asemakaava-alueesta kuuluu ma-1 alueeseen eli on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Osalla alueesta on VL-merkintä. Ehdotetulla kaava-alueella on yksi saastunut maa-aluemerkintä (saa-7).
 - iii. Voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1993 ja 2006. Alue on pääosin liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, asuinalueita sekä viheraluetta.
- c. Kunnan rakennusjärjestys: Pohjan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty marraskuussa 2004 ja tullut voimaan vuoden 2005 alusta. Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa kesäkuussa 2010.

4. Osalliset

Kaavamuutokseen 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 (arkeologian osasto ja rakennushistorian osasto)
- alueella toimivat yhdistykset ja seurat: Pro Billnäs ry, Kaippari ry, koulun vanhempainyhdistys, lastenkulttuuriyhdistys KONSTiX 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.

- Kaavoituksesta on järjestetty Pohjan kunnan toimesta kaksi yleisötilaisuutta; 16.8.2007 ja 23.10.2008 sekä Pro Billnäsin toimesta 23.3.2010.
- Aasukastilaisuus tavoitteiden määrittämiseksi järjestettiin 25.11.2010 sekä työpaja asukastilaisuuden, pehmoGIS-kyselyn ja viranomaiskokouksen pohjalta järjestettiin 15.2.2011.
- Kaavatyön avuksi on perustettu epävirallinen työryhmä, johon kuuluu Raaseporin kaupungin kehitysjohtaja Jyrki Hakkarainen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen, Billnäsin ruukin ydinalueen uusi omistaja sekä Rakennusapteekin, Taimitarha-ratsastuskeskuksen ja Fiskarsin / Ferrarian edustajat, samoin kuin kaksi edustajaa Pro Billnäs – yhdistyksestä. Työryhmä voi tarvittaessa täydentää itseään. Ryhmä on kokoontunut kaksi kertaa.
- Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle sekä kaupungin Front-officeen Karjaalle. Materiaali on myös katsottavissa ja ladattavissa sähköisesti kaupungin internet-sivujen kautta. Luonnosta esitellään myös yleisötilaisuudessa.
- Suunnittelun laadun, vuorovaikutteisuuden ja asiantuntemuksen monipuolisuuden turvaamiseksi pyydetään kaavaluonnoksesta myös lausunnot.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus asemakaavan muutokseksi. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle. Kaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisen muistutuksen nähtävillä oloaikana.

- Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvotteluja MRL:n 66 §:n mukaisesti Uudenmaan ELY-keskuksen ja kaupungin kesken. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.2.2008 ja toinen 19.11.2009. Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.
- Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 17.12.2010.

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

6. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan laatija ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen (mm. toimitilojen, asuntojen ja 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-aluetta koskevia tekeillä olevia, sekä jo tehtyjä selvityksiä, kuten Billnäsin ruukin ydinosan kulttuuriympäristöohjelmaa (2001) sekä Mustionjokilaakson osayleiskaavaa (2006) varten laadittuja selvityksiä käytetään kaavatyössä hyväksi. Sen lisäksi tarvitaan (sovittu viranomaisneuvotteluissa 15.2.2008 ja 19.11.2009):

- Teollisuusarkeologinen selvitys ja rakennusten käytettävyysselvityksiä (ruukissa)
- Rakennusinventointi (ympäröivät alueet)
- Kulttuurikasvillisuus- ja luontoinventointi sekä Natura-arviointi
- Saastuneiden maa-alueiden kartoitus
- Palveluverkostonselvitys
- Liikenneverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys
- Viheryhteysselvitys

7. Kaavoituksen tavoitteellinen aikataulu

Aloitusvaihe, jolloin valtuusto päättää kaavan laatimisesta:	(syksy 2007) syksy 2009
Selvitysten teko ja kaavan valmisteluvaihe:	syksy - kevät 2010 - 2011
Kaavaluonnos:	kevät - kesä 2011
Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen:	kesä - syksy 2011
Kaava valmis, hyväksymismenettely:	loppuvuosi 2011

8. Yhteystiedot ja palautteet

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen
s-posti: kukka-maaria.luukkonen@raasepori.fi
puh. (019) 289 3843

Kaavoituskonsultti FCG Finnish Consulting Group Oy
Projektipäällikkö Anssi Savisalo
s-posti: anssi.savisalo@fcg.fi
puh. 041-5389353