



**RASEBORG
RAASEPORI**

Billnäsin ruukki,

II -vaiheen asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

23.05.2018

1. Kaavoituksen alustavat tavoitteet

Billnäsin II-vaiheen asemakaavan tavoitteena on löytää sellainen kaavallinen ratkaisu, joka tukee alueen kehittämistä ja yritystoimintaa hyödyntäen vanhan teollisuusympäristön historiallisia arvoja. Suunnittelualueelle sijoittuu asuinrakentamista sekä erilaisia palveluita kuten puutarharavintola, käsityöläismyymälä, ratsastuskeskus, taimisto ja puutarhamyymälä. Kaavassa osoitetaan aluevaraukset nykyisille toiminnoille sekä tutkitaan asumisen ja palveluiden laajentumismahdollisuudet.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on eri toimintojen, kuten ratsastuskeskuksen, asumisen ja täydennysrakentamisen yhteensovittaminen. Keskeisiä kysymyksiä ovat myös Natura-alueeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja alueen liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset.

Billnäsin kaavoitus on jaettu kahteen osaan, joista ensimmäinen vaihe käsiteli ydinruukin aluetta ja sen lähiympäristöä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensimmäisen vaiheen asemakaavan 31.8.2015. Kaava sai lainvoiman 9.2.2017. Toisen vaiheen asemakaava sisältyy Raaseporin kaupungin kaavoitusohjelmassa 2018 ja se käsittelee Mustionjoen pohjoispuolisia osia sekä Sjösångintien varteen sijoittuvaa täydennysrakentamista.

Kaavoituksen toisessa vaiheessa tavoitteena on sekä ajanmukaistaa että laajentaa voimassa olevia asemakaavoja nykyisen maankäytön mukaiseksi. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat eivät ole ajan tasalla ja asemakaavoitettu alue käsittää vain osan suunnittelualueesta. Täydennysrakentaminen ja rakennuskannan suojelu osoitetaan asemakaavassa riittäviin selvityksiin perustuen. Asemakaavoituksen keskeinen tavoite on määritellä tarkat reunaehdot täydennysrakentamiselle, joka soveltuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan Billnäsin II-vaiheen kaavoituksen tavoitteet, osallistumismahdollisuudet ja alustava aika-
taulu. Asemakaavan alustavia tavoitteita ja OAS:aa on käsitelty ELY -keskuksen kanssa käydyssä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 17.11.2015.

2. Kaavan tausta ja aikaisemmat vaiheet

Asemakaavoitus on saanut alkunsa Pohjan Ruukkiteollisuus Oy aloitteesta ja laatimistyöt aloitettiin marraskuussa 2010. Luonnosvaiheeseen ovat silloin kuuluneet laajat perusselvitykset, vuorovaikutus asukkaiden, maanomistajien ja viranomaisten kanssa.

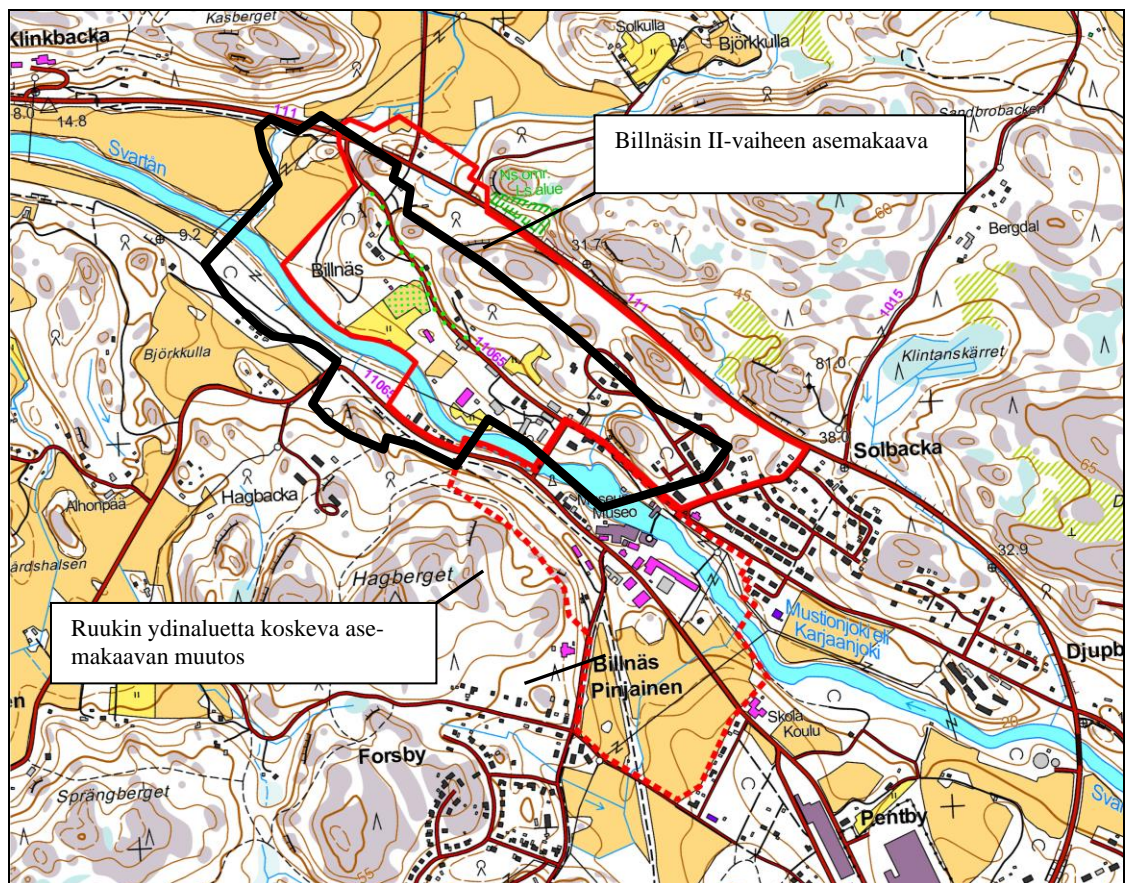
Kaavaluonnos oli ensimmäisen kerran nähtävillä maaliskuussa 2011, minkä jälkeen kaavasta saadut mielipiteet ja lausunnot olivat luottamusmieskäsittelyssä syyskuussa 2011. Palautteen perusteella laaditut täydentävät tarkastelut ja selvitykset laadittiin syksyn 2011 aikana. Kaavaehdotus oli näh-

tävillä 7.5. - 8.6.2012 välisen ajan. Asemakaava ja asemakaavan muutos käsitti alun perin 103 ha:n alueen

Useiden suunnitteluvaiheiden jälkeen Raaseporin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.3.2015 jakaa kaavan kahteen osaan ja jatkaa käsittelyä vaiheittain. Ensimmäinen vaihe käsitteli ydinruukin aluetta ja sen lähiympäristöä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi ruukin ydinaluetta koskevan ensimmäisen vaiheen asemakaavan 31.8.2015. Ruukin ydinalueen asemakaava sai lainvoiman 9.2.2017.

Billnäsin II -vaiheen kaavoitus ruukin lähiympäristössä päätettiin käynnistää uudelleen, jotta maanomistajille ja osallisille voidaan turvata riittävät osallistumismahdollisuudet kaavaprosessin aikana. Billnäsin alueen kaavoitus on ollut pitkään vireillä ja sen on sisältänyt useita suunnittelu- ja selvitysvaiheita, minkä vuoksi osallisten kuuleminen järjestetään uudelleen.

3. Kaava-alueen rajaus

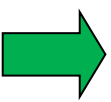
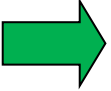
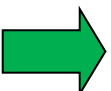


Kuva 1, kaava-alueen rajaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 49 ha käsittäen alueita Mustionjoen pohjoispuolella sekä Sjöängintien varteen sijoittuvaa täydennysrakentamista, Billnäsin ensimmäisen vaiheen kaavoituksen yhteydessä tutkittiin myös Hagbackan alueelle uudisrakentamista. Tämä alue päätettiin jättää kuitenkin kaavasta pois, koska yhdyskuntarakentamisen kustannukset todettiin tällä alueella liian korkeiksi.

4. Billnäsin II-vaiheen asemakaavan eteneminen

Seuraavassa on esitetty Billnäsin II -vaiheen kaavoituksen tavoiteaikataulu sekä vuorovaikutusmahdollisuudet.

Palaute kaavan tavoitteista - yhteydenotto kaavoittajaan		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 405 1268 461">ALOITUSVAIHE</th> <th data-bbox="1268 405 1445 461">2015-2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 461 1445 723"> <ul style="list-style-type: none"> • Billnäs II-vaiheen asemakaavoitus on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa 2018 • Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 17.11.2015 • Tavoitteiden tarkentaminen • Selvitystarpeiden kartoittaminen • Mahdolliset asukastilaisuudet ja keskustelut maanomistajien kanssa • Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja kaavasta tiedottaminen </td> </tr> </tbody> </table>	ALOITUSVAIHE	2015-2018	<ul style="list-style-type: none"> • Billnäs II-vaiheen asemakaavoitus on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa 2018 • Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 17.11.2015 • Tavoitteiden tarkentaminen • Selvitystarpeiden kartoittaminen • Mahdolliset asukastilaisuudet ja keskustelut maanomistajien kanssa • Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja kaavasta tiedottaminen 	
ALOITUSVAIHE	2015-2018					
<ul style="list-style-type: none"> • Billnäs II-vaiheen asemakaavoitus on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa 2018 • Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 17.11.2015 • Tavoitteiden tarkentaminen • Selvitystarpeiden kartoittaminen • Mahdolliset asukastilaisuudet ja keskustelut maanomistajien kanssa • Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja kaavasta tiedottaminen 						
Palaute kaavaluonnoksesta - kirjallinen mielipide / yhteydenotto kaavoittajaan		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 723 1268 786">LUONNOSVAIHE</th> <th data-bbox="1268 723 1445 786">– 08 / 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 786 1445 1010"> <ul style="list-style-type: none"> • Mahdolliset lisäselvitykset • Alustava kaavakartta ja kaavaselostus • Vuorovaikutus osallisten ja viranomaisten kanssa • Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 1 kk ajaksi. • Osallisilla on mahdollista jättää kaavasta mielipide • Viranomaispalaute (lausunnot) </td> </tr> </tbody> </table>	LUONNOSVAIHE	– 08 / 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Mahdolliset lisäselvitykset • Alustava kaavakartta ja kaavaselostus • Vuorovaikutus osallisten ja viranomaisten kanssa • Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 1 kk ajaksi. • Osallisilla on mahdollista jättää kaavasta mielipide • Viranomaispalaute (lausunnot) 	
LUONNOSVAIHE	– 08 / 2018					
<ul style="list-style-type: none"> • Mahdolliset lisäselvitykset • Alustava kaavakartta ja kaavaselostus • Vuorovaikutus osallisten ja viranomaisten kanssa • Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 1 kk ajaksi. • Osallisilla on mahdollista jättää kaavasta mielipide • Viranomaispalaute (lausunnot) 						
Palaute kaavaehdotuksesta - kirjallinen muistutus		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1010 1268 1072">EHDOTUSVAIHE</th> <th data-bbox="1268 1010 1445 1072">talvi 2018-2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1072 1445 1267"> <ul style="list-style-type: none"> • Tarkistukset kaavaan osallisilta saadun palautteen pohjalta • Mahdolliset täydennykset viranomaispalautteen pohjalta • Kaavaehdotuksen valmistelu • Lopullinen kaavaehdotus nähtäville 1 kk ajaksi • Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavasta muistutus </td> </tr> </tbody> </table>	EHDOTUSVAIHE	talvi 2018-2019	<ul style="list-style-type: none"> • Tarkistukset kaavaan osallisilta saadun palautteen pohjalta • Mahdolliset täydennykset viranomaispalautteen pohjalta • Kaavaehdotuksen valmistelu • Lopullinen kaavaehdotus nähtäville 1 kk ajaksi • Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavasta muistutus 	
EHDOTUSVAIHE	talvi 2018-2019					
<ul style="list-style-type: none"> • Tarkistukset kaavaan osallisilta saadun palautteen pohjalta • Mahdolliset täydennykset viranomaispalautteen pohjalta • Kaavaehdotuksen valmistelu • Lopullinen kaavaehdotus nähtäville 1 kk ajaksi • Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavasta muistutus 						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1267 1268 1330">HYVÄKSYMISVAIHE</th> <th data-bbox="1268 1267 1445 1330">2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1330 1445 1520"> <ul style="list-style-type: none"> • Palautteen käsittely mahdolliset tarkennukset kaavaan • Mikäli kaavaan tulee vähäistä suurempia muutoksia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville • Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ennen kaavan hyväksymistä. • Kaava valmis, hyväksyminen kaupunginvaltuustossa. </td> </tr> </tbody> </table>	HYVÄKSYMISVAIHE	2019	<ul style="list-style-type: none"> • Palautteen käsittely mahdolliset tarkennukset kaavaan • Mikäli kaavaan tulee vähäistä suurempia muutoksia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville • Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ennen kaavan hyväksymistä. • Kaava valmis, hyväksyminen kaupunginvaltuustossa. 	
HYVÄKSYMISVAIHE	2019					
<ul style="list-style-type: none"> • Palautteen käsittely mahdolliset tarkennukset kaavaan • Mikäli kaavaan tulee vähäistä suurempia muutoksia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville • Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ennen kaavan hyväksymistä. • Kaava valmis, hyväksyminen kaupunginvaltuustossa. 						

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ainakin Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY -keskukselta, museoviranomaisilta, kaupungin eri hallintokunnilta sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.

5. 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
- alueella toimivat yhdistykset ja seurat: Pro Billnäs ry, Kaippari ry, koulun vanhempainyhdistys, lastenkulttuuriyhdistys KONSTiX ry, jne

6. Suunnittelutilanne

a. Suunnittelualue kuuluu pääosin RKY 2009-alueeseen Pohjan ruukkiympäristöt. Historiallisen Pohjan pitäjän ruukkiympäristöt ovat Länsi-Uudenmaan teollisuushistoriallisesti merkittävän ruukkiketjun osa.

b. Kaavutilanne

i. **Maakuntakaava:** Uudenmaan 1. ja 2. vaiheen maakuntakaavoissa asemakaava-alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta. Jokivartta seuraa siirtoviemärivaraus, viheryhteystarve ja ulkoilureitti. Lisäksi alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Mustionjoen vesialue kuuluu Natura 2000-verkoston.

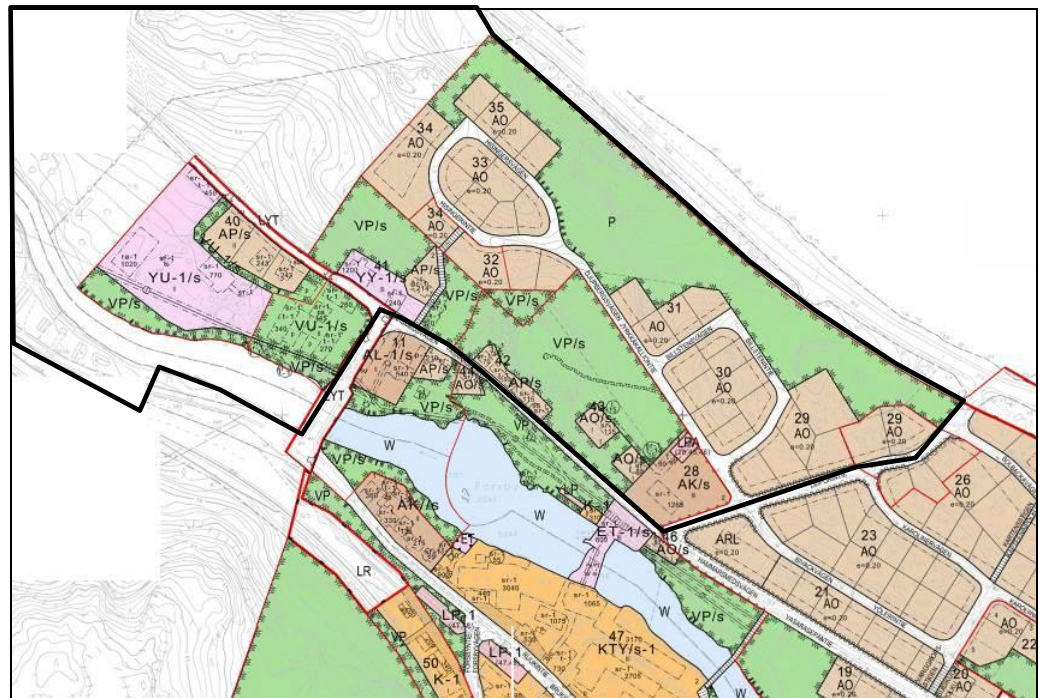
4. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin syksyllä 2017. Neljännessä vaihekaavassa alueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Valmisteilla on kaksiportainen kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava tulee kattamaan koko Uudenmaan maakunnan alueen ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaava kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset tee-mat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä keväällä 2017 ja kaavaluonnos keväällä 2018.

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 kulttuurihistorialli-

sesti sekä maisemallisesti arvokas luonne on säilytettävä. Asemakaava-alue kuuluu ma-1 alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueelle on merkitty osayleiskaavassa myös VL alueita.

- iii. Asemakaavatilanne: alueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), kulttuuritoimintoja palveleva korttelialue (YY), asuinpienalojen korttelialueita (AP), asuinkerrostalojen korttelialue (AK), erillispientalojen korttelialueita (AO), puistoalueita (VP), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä yleinen tie vierialueineen (LYT).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa.

7. 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.

8. Selvitettävät vaikutukset

Suunnittelussa hyödynnetään Billnäsin I -vaiheen kaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä, viranomaislausunnot sekä osallisilta saadut muistutukset.

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-arviointi (2016)
- 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)

9. Yhteystiedot ja palautteet

Kaikki kaupungin kaavoitusta koskevat tiedotukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Asemakaavaluonnos ja -ehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, Karjaa. Materiaali on myös katsottavissa ja ladattavissa sähköisesti kaupungin internet-sivujen kautta.

10. Kaavoittajan yhteystiedot

Raaseporin kaupunki:
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti
Simon Store
Elina Kurjen katu 11,
10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
simon.store(at)raasepori.fi

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:
Projektipäällikkö
Kristina Salomaa, FM YKS-588
puh. 044-298 2006
kristina.salomaa@fcg.fi

Kirjallisen palautteen ja muistutusten osoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Elina Kurjen katu 11
10300 Karjaa

Tai seuraaviin s-postiosoitteisiin:

simon.store(at)raasepori.fi
ja
anne.lindholm(at)raasepori.fi