



**RASEBORG
RAASEPORI**

**Billnäsän ruukin alueen asemakaavan muutos
sekä Hagbackan ja puutarhakoulun alueen asemakaava**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.5.2008 / KML
tark. 30.12.2009

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 sittemmin 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.

Kaavamutoksen 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.

Kaavoituksessa painottuvat kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön suojelu sekä sen osalta käyttötarkoitusten muutokset. Uutta rakentamista kaava-alueelle osoitettaneen suhteellisen vähän. Suunnittelun tukena hyödynnetään vuonna 2001 laadittua Billnäsin ruukin ydinosan kulttuuriympäristöohjelmaa.

Ruukkia ympäröivillä alueilla kaavamutoksen 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. puutarhakoulun alueella ei ole tällä hetkellä lainkaan asemakaavaa, mutta kylläkin kehittämispaineita. Alueella on myös useampia arvokkaita (suojeltavia) rakennuksia.

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.

Kaavam muutoksen aikana on tarkoitus myös löytää ratkaisu alueen liikenne- ja paikoitustilanteeseen suurten tapahtumien yhteydessä. Tavoitteena on lisäksi löytää sellainen kaavallinen ratkaisu, jonka määräykset ovat yksiselitteiset ja selkeät koskien alueella mahdollisesti järjestettäviä tapahtumia.

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- aluumerkintä (saa-7).
 - iii. Voimassa oleva asemakaava. Billnäsin ruukin ydinosan alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993. Sen mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta.
- c. Kunnan rakennusjärjestys: Pohjan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty marraskuussa 2004 ja tullut voimaan vuoden 2005 alusta. Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on tekeillä.

4. Osalliset

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

- maanomistajat, asukkaat, elinkeinonharjoittajat
- Raaseporin kaupungin eri hallinnonalat
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ympäristökeskus
- 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 ilmoitustauluilla.

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

Tarkoituksena on kaavan valmisteluvaiheessa taata riittävä vuorovaikutus.

- Kaavoituksesta on järjestetty jo kaksi yleisötilaisuutta; 16.8.2007 ja 23.10.2008
- Kaavatyön avuksi on perustettu epävirallinen työryhmä, johon kuuluu Raaseporin kaupungin kehitysjohtaja Jyrki Hakkarainen ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen, Billnäsin ruukin ydinalueen uusi omistaja Olli Muurainen sekä Rakennusapteekin, Taimitarha-ratsastuskeskuksen ja Fiskarsin / Ferrarian edustajat, samoin kuin kaksi edustajaa Pro Billnäs – yhdistyksestä. Työryhmä voi tarvittaessa täydentää itseään.
- Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle sekä kaupungin internet-sivuille. 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 nähtävilläoloaikana.

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvotteluja MRL:n 66 §:n mukaisesti Uudenmaan ympäristökeskuksen ja kaupungin kesken. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.2.2008 ja toinen 19.11.2009. Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti ainakin Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta, 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):

- (rakennusten) käytettävyysselvityksiä
- teollisuusarkeologinen selvitys
- Natura-arviointi
- saastuneiden maa-alueiden kartoitus
- palveluverkostonselvitys
- liikenneverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys
- kulttuurikasvillisuus- ja luontoinventointi
- viheryhteys selvitys

7. Kaavoituksen tavoitteellinen aikataulu

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

8. Yhteystiedot ja palautteet

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

9. Liitteet

- Aluerajauskartta
- Kaavoitusprosessi Raaseporin kaupungissa (2 kaaviota)