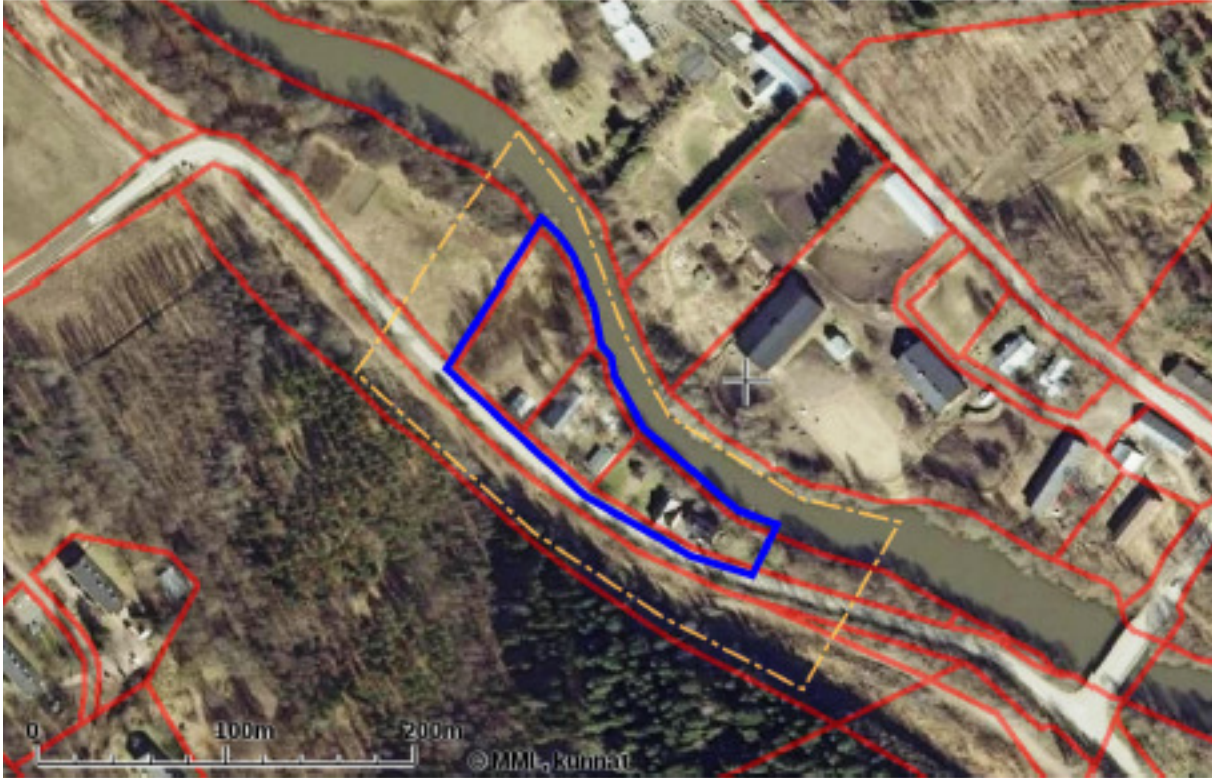


RAASEPORI

BILLNÄSIN RUUKKI K122

KAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAEHDOTUS 12.10.2020



Asemakaava koskee Raaseporin kaupungin Billnäs Ruukin korttelia 122. Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-700-1-237, 710-700-1-264 ja osan kiinteistöstä 710-700-1-238.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 122 käsittävä asuinpientalojen alue, jolla on suojeluarvoja (AP/s- ja AP/s-1 -alueet).

Kaavan laatija: Raaseporin kaavoitusyksikkö / Seppo Lamppu tmi

Kaava numero: 7799

Piirustusnumero: 34-20

Teknisen lautakunnan aloituspäätös: 15.4.2019

Ilmoitus kaavan vireilletulosta: 25.3.2020

Kaavaluonnos nähtävänä: (ei omaa erillistä luonnosvaihetta, ehdotus pohjautuu Billnäs ruukin II-vaiheen asemakaavaan luonnokseen, mikä oli nähtävänä: 6.8.-9.9.2020)

Kaavaehdotus nähtävänä: dd.dd.2020

Valtuuston hyväksymispäätös: -

1. PERUSTIEDOT

1.1. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa Billnäsin / Pinjaisten (käytetään tässä selostuksessa nimeä *Billnäs* asemaakaavan nimen mukaisesti) kyläkeskuksen lounaisosassa. Alue rajoittuu pohjoisivultaan Mustionjokeen ja etelä sivultaan Sjösångintiehen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,9 ha (8994 m²). Kaava-alueen raja (sininen viiva) ja välitön vaikutusalue (keltainen pistekatkoviiva) on esitetty kansilehdellä. Sijainti kaupungin opaskartalla on esitetty seuraavassa kuvassa (ks. Kuva 1).



Kuva 1: Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti on esitetty kuvassa punaisella. Kaava-alueen raja on esitetty kansilehdellä. Karttapolijat: Raaseporin kaupungin karttapalvelu.¹

1.2. KAAVA-ALUEEN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on *Billnäsin Ruukki, kortteli 122*. Tarkoituksena on, että asemakaava laaditaan mahdollisimman suoraan 6.8.-9.9.2018 nähtävillä olleen Billnäsin Ruukki II -vaiheen asemakaavaluonnoksen pohjalta.² Asemakaava muodostaa korttelin 122 ja korttelialue esitetään AP/s - ja AP/s-1-korttelialueina.³

Maanomistajien ja kaupungin kesken on sovittu, että korttelin 122 kaava voi edetä erillisenä kaavana ehdotusvaiheeseen. Korttelin 122 vieminen eteenpäin omana kaavaosana on edellyttänyt erillistä päätöstä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. OAS on laadittu keväällä 2020 ja kaava on kuu- lutettu vireille 1.6.2020⁴.

Kaupungin ohjeistuksen ja luvan mukaisesti tässä asemakaavaehdotuksen selostuksessa viitataan ja hyödynnetään kattavasti materiaalia, mikä on tuotettu Billnäsin ruukki II -vaiheen asemakaavaluonnosta varten. Billnäsin ruukki II selostuksen on laatinut kaupungin toimeksiantona FCG vuonna 2018.⁵ Billnäsin ruukki II-vaiheen asemakaavahankkeeseen (kaavahanke 7762) voi tutustua Raaseporin internetsivuilla osoitteessa: <https://www.raasepori.fi/kaava-7762/>.

1.3. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 1. PERUSTIEDOT | 1 |
| 1.1. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | 1 |
| 1.2. KAAVA-ALUEEN NIMI JA TARKOITUS | 1 |
| 1.3. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO | 2 |
| 1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ | 2 |
| 1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA | 2 |
| 2. TIIVISTELMÄ | 3 |
| 2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET | 3 |
| 2.2. ASEMAKAAVA KÄSITTÄÄ | 3 |
| 2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 3 |
| 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA | 4 |
| 3.2. SUUNNITTELUTILANNE | 7 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET | 9 |
| 4.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN | 9 |
| 4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 9 |
| 4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 10 |
| 4.4. MUUTTUNEET TAVOITTEET KAAVOITUKSEN AIKANA | 10 |
| 4.5. LUONNOSVAIHEESSA SAADUN PALAUTTEEN YHTEENVETO | 10 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 11 |
| 5.1. KAAVAN RAKENNE | 11 |
| 5.2. TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN YMPÄRISTÖN LAADUSSA | 11 |
| 5.3. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET | 13 |
| 5.4. KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET | 14 |
| 5.5. NIMISTÖ | 14 |
| 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 14 |
| 6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT | 14 |
| 6.2. TOTEUTUKSEN AJOITUS | 14 |
| 6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA | 14 |
| YHTEYSTIEDOT | 15 |

1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1 Tilastolomake

Liite 2 Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös

1.5. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

Kaavaa laadittaessa hyödynnetään Billnäsin ruukki II -asemakaavahankkeen yhteydessä tehtyjä ja käytössä olleita aiempia selvityksiä. Uusia selvityksiä ei ole tarve laatia.

Muut kaavaa koskevat asiakirjat (Billnäsin ruukki II asemakaavatyön yhteydessä tehdyt/käytössä olleet selvitykset):

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Natura arviointi 20.01.2016
- Vesihuoltotarkastelu

- Katualueiden yleissuunnitelma
- Teollisuusarkeologinen selvitys
- Rakennusinventointi
- Pilaantuneiden maa-alueiden selvitys
- Maisemaselvitys
- Liikenneverkko- ja liikenneturvallisuus selvitys
- Pinjaisten luontoselvitys ja täydennysselvitys
- Viheryhteysselvitys

Mustionjoen simpukkaselvityksen johtopäätökset otetaan tarpeen mukaan kaavaratkaisussa huomioon. Tiedossa ei ole muita suunnitelmia tai selvityksiä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Korttelin 122 asemakaava on osa laajempaa Billnäsin ruukki II nimistä asemakaava ja asemakaavan muutoshanketta. Billnäs ruukki II-vaiheen asemakaavan tarkoituksena on (seuraava kappale on lyhennelmä FCG:n selostuksesta) *ajantasaistaa voimassa olevia asemakaavoja Billnäsin ruukin ympäristössä. Asemakaavoitus on saanut alkunsa Pohjan Ruukkiteollisuus Oy aloitteesta ja laatimistyöt aloitettiin marraskuussa 2010.---Kaavaluonnos oli ensimmäisen kerran nähtävillä maaliskuussa 2011---. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.5. - 8.6.2012 välisen ajan.--- 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---. Toinen vaihe käsittelee Mustionjoen pohjoispuolisia osia sekä Sjösångintien varteen sijoittuvaa täydennysrakentamista.⁶

Tarkoituksena on, että korttelin 122 asemakaava laaditaan mahdollisimman suoraan 6.8.-9.9.2018 nähtävillä olleen Billnäsin Ruukki II asemakaavaluonnoksen aineistojen pohjalta. Asemakaava muodostaa korttelin 122 ja korttelialue esitetään AP/s- ja AP/s-1-alueina. Maanomistajien ja kaupungin kesken on sovittu, että korttelin 122 kaava voi edetä erillisenä kaavana ehdotusvaiheeseen.

2.2. ASEMAKAAVA KÄSITTÄÄ

Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-700-1-237, 710-700-1-264 ja osan kiinteistöstä 710-700-1-238. Asemakaavalla muodostuu Billnäsin ruukin kortteli 122.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

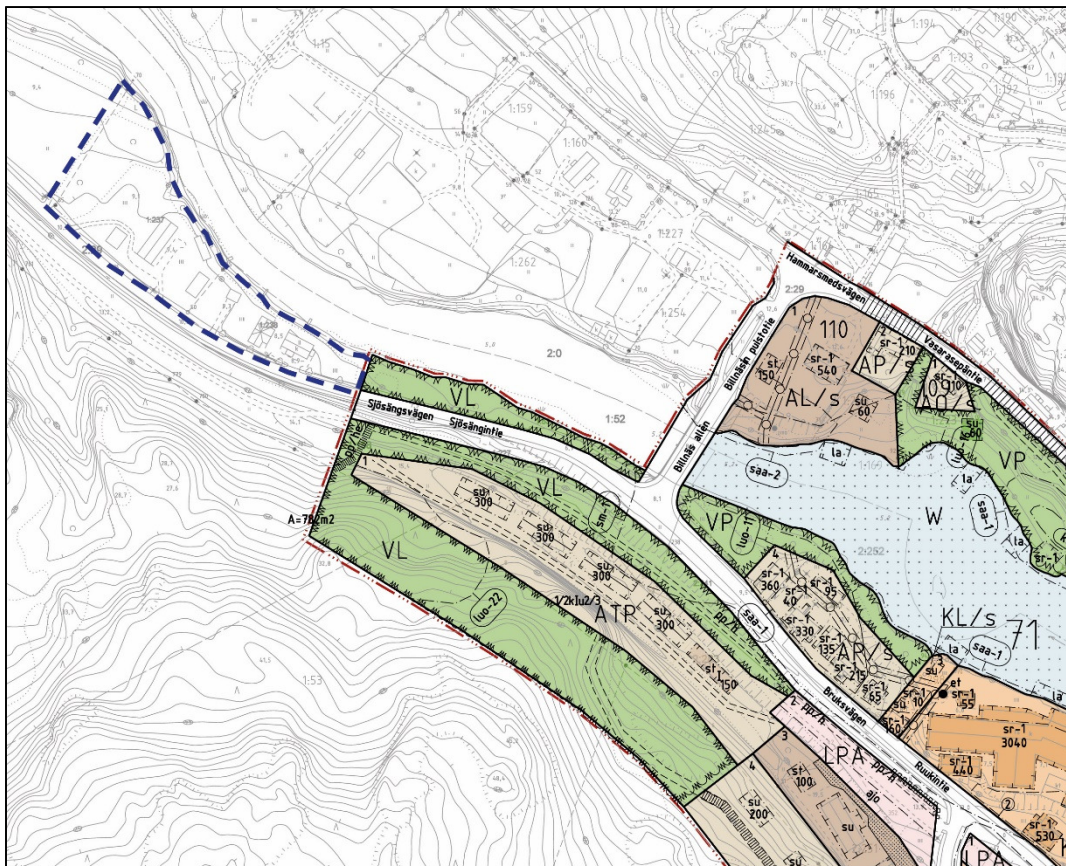
Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueet voidaan liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kaava-alue rajoittuu koko eteläiseltä sivultaan tiealueeseen. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uutta katurakentamista.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pitkänomainen alue, joka rajoittuu pohjoisosaltaan Mustionjokeen sekä itä- ja länsiosaltaan rakentamattomiin alueisiin. Itäosaltaan kaava rajoittuu voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueeseen (VL, ks. Kuva 2). Koko eteläsivultaan alue rajoittuu Sjösångintiehen. Sjösångintien eteläpuolella on rakentamatonta puustoista rinnealuetta ja vanhan rautatien ratapenkan alue. Ratapenkalla kulkee nykyään kevyenliikenteen tie. Kaavan vaikutusalueen osalta merkittävää on huomioida alueen pohjoispuolelle sijoittuva Mustionjoen Natura-alue (vesialue). Kaavan lähivaikutusalue on esitetty kansilehdellä.



Kuva 2: Billnäsin ruukki, kaavahanke 7659, ote asemakaavakartasta (kaavakartta: Raasepori⁷). Laadittavana olevan K122 kaavahankkeen suurpiirteinen sijainti/rajaus on esitetty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

Luonnonympäristö

Alueen länsiosa on pensaikkoista ja nuorta harvapuustoista maastoa. Tähän alueen osaan sijoittuu vain yksi talousrakennus. Itäosassa, jonne sijoittuu vanhoja suojeltavia rakennuksia, on vanhaa pihapiiriä ja niihin liittyvää kasvillisuutta ja rakenteita. Kaava-alue rajautuu pohjoissivultaan Mustionjokeen. Mustionjoen vesialue on Natura-aluetta. Mustionjoen rantatörmä on Billnäsin ruukin II-vaiheen asemakaavaluonnoksessa merkitty luo-10 merkinnällä (*Puustoinen jokiranta. Puusto toimii eläimistön kulkureittinä ja sitoo rantatöyrästä. Puusto tulee säästää. Näkymien avaamiseksi puustoa voi harventaa kevyesti jalopuita suosien.*⁸ Ks. Kuva 6).

Mustionjoen suursimpukkakanta inventoitiin kesällä 2020⁹. Selvityksen mukaan *laituripaikka 5 sijaitsee Billnäsin puistotien sillan alapuolella joen vasemmalla rannalla. Pohja jyrkkenee erittäin nopeasti. Virran nopeus oli tutkimuspaikoista selvästi kovin. Havaituista simpukoista noin kymmenesosa oli uhanalaisia vuollejokisimpukoita.*¹⁰ Laituripaikalla joen syvyys on suhteellisen suuri (suurin syvyys 4,4 m¹¹). Tällöin simpukoille aiheutuva mahdollinen murskautumisvaara, joka voisi aiheutua joessa oleskellessa ja jalkojen yltäessä pohjaan, ei ole todennäköinen. Laiturirakenteet tulisi perustaa kelluvina, jotta ne on mahdollista nostaa talveksi ylös.¹² Vesialue ei sisälly asemakaavaan.

Rakennettu ympäristö

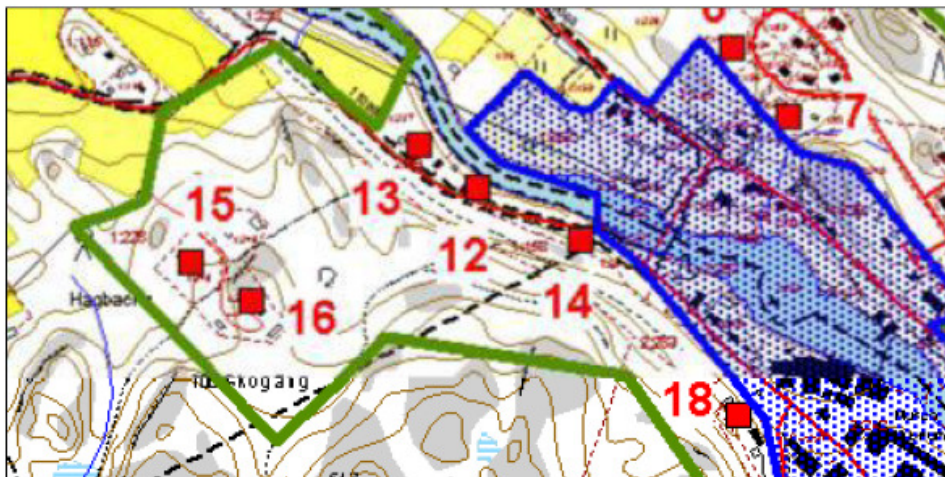
Suunnittelualue kuuluu RKY 2009-alueeseen Pohjan ruukkiympäristöt: *Historiallisen Pohjan pitäjän ruukkiympäristöt ovat Länsi-Uudenmaan teollisuushistoriallisesti merkittävän ruukkiketjun osa. Billnäsin alue on Uudenmaan maakuntakaavoissa osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).*¹³ *Museovirasto on luokitellut Billnäsin ruukin valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi vuonna 2009, ja yhdessä Pohjan muiden ruukkien kanssa se on myös yksi maamme 27 kansallismaisema-alueesta [Mustionjokilaakson kulttuurimaisemat]*^{14, 15}

Billnäs II-vaiheen asemakaavaselostuksessa kuvataan RKY 2009-aluetta seuraavasti:

*Pohjan ruukkiympäristöt (RKY-2009): Billnäs kuuluu läheisten Fiskarsin ja Antskogin ohella 1600-luvun suurvalta-ajan varhaisiin rautaruukkeihin, jotka erinomaisesti kuvastavat teollisuuden vaiheita 1600-luvulta nykypäiviin. Billnäsin rakennuskannasta mainitaan kohdekuvauksessa mm. ruukin myllyn, sähkölaitoksen ja puusepäntehtaan rakennusten ohella puutarhakoulu, Willa Billnäs, seppien asunnot, isännöitsijän asunto sekä konttorirakennus. Virkaili-joiden ja työväen asuinalueista mainitaan Pentbyn Amerikanvillat ja Hollywood.*¹⁶

Suunnittelualueen länsiosa, eli tilan 710-700-1-237 *Uusi Eeden* -alue, on yhtä talusrakennusta lukuun ottamatta rakentamaton. Itäosa on kokonaan vanhojen pihapiirien aluetta ja molemmilla tiloilla on vanhaa rakennuskantaa, joista kolme rakennusta on nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa (Billnäs II) merkitty suojeltaviksi (sr-1). Ote rakennusinventoinnista on esitetty seuraavassa kuvassa (ks. Kuva 3).

Mustionjoen etelärannan, Sjösängintien rakennukset



| | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sr-1 | <p>12,13 Skogäng, rek. 710-700-1-238, Sjösängintie</p> <p>Mustionjoen ja Sjösängintien välisellä kapealla tontilla on kaksi todennäköisesti 1890-luvulla rakennettua kaksikerroksista punatiilirakennusta. Tontilla on rakennusten pihaan ulkopuolelle rakennettu kahden auton tallirakennus.</p> <p>Puhtaaksi muurattujen tiilirakennusten hierarkia näkyy rakennusten koristelussa. tarkoitettu rakennuksessa on käytetty uusrenesanssiin viittaavaa koristelua mm. räystäässä enemmän. Rakennuksia kunnostettiin 1950-luvulla.</p> <p>Arvot: Mustionjoen rantaan sijoitetut alkujaan saunan ja pesulan sisältäneet tiilirakennukset liittyvät Fr. L. Hisingerin toimeenpanemaan Billnäsin 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun laajaan rakennustyöhön, jossa ruukin teollisuus- asuin- ja maatilarakennuksia laajennettiin ja uudenaikaistettiin.</p> |
| sr-1 | <p>14. Uusi Eeden, rek. 710-700-1-237, Sjösängintie 31</p> <p>Mustionjoen ja Sjösängintien välisellä kapealla tontilla on 1940-luvulla rakennettu asuinrakennus. Tontilla on lisäksi parakkirakennus ja aikaisempaan maankäyttöön liittyvä vanha latorakennus.</p> <p>Edustava, väljät huonetilat omaava asuinrakennus on varustettu matalalla satulakatolla. Ulkoasun ohella sen rakenneosat, putkikaiteet, ikkunat ja vinovuorilaudoitus edustavat hyvin sotien jälkeistä arkkitehtuuria. Rakennuksella on maisemallinen asema Mustionjoen törmällä.</p> <p>Arvot: Edustava asuinrakennus liittyy Billnäsin ydinalueella harvinaiseen sotien jälkeiseen rakennuskerrostumaan.</p> |

Kuva 3: Asemakaavassa suojeltavaksi osoitetut rakennukset (karttaote ja taulukko: FCG¹⁷).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue voidaan liittää kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Maanomistus

Alueen itäosa on osa yhtiön omistamaa isompaa tilaa ja muilta osin alue on yksityisten omistuksessa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueelle on laadittu Billnäsin ruukin II-vaiheen asemakaavaluonnos (ks. Kuva 6). Itäosaltaan alue rajoittuu voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueeseen VL (ks. Kuva 2).

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.¹⁸ Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.¹⁹

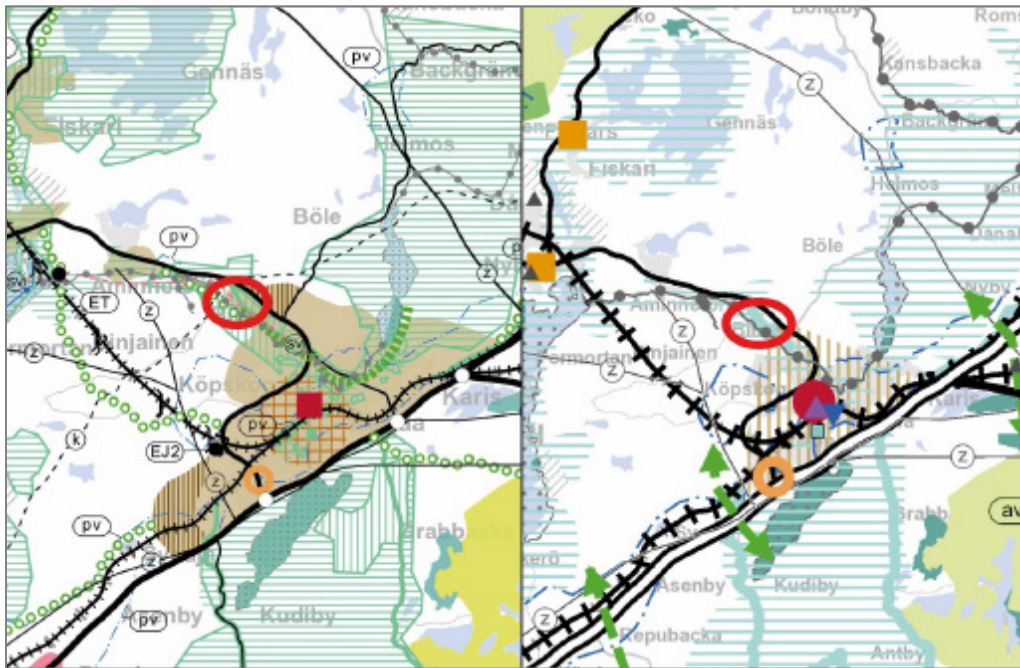
Ympäristöhallinnon mukaan tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taistetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.²⁰

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.²¹

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueeseen vaikuttavat mm. Mustionjoen Natura-alue sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannata tärkeä alue -merkintä (ks. Kuva 4). Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020.²² Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualueella on Mustionjoen Natura-merkintä ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannata tärkeä alue -merkintä.



Kuva 4: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (vasen) ja Uusimaa-kaava 2050 -kaavakartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu²³).

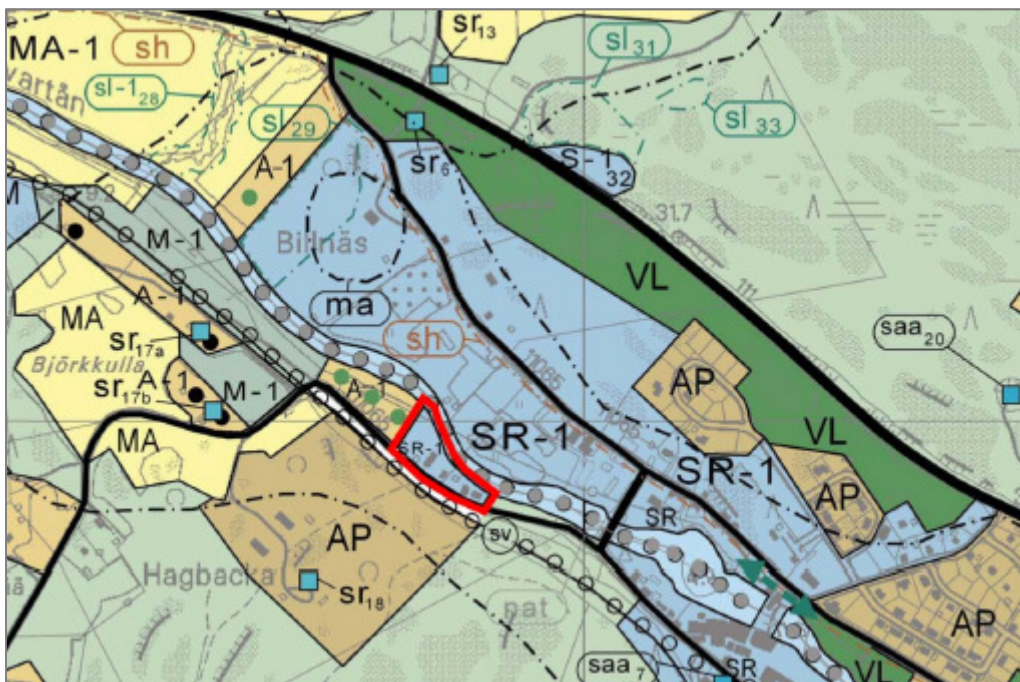
Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy helmikuussa 2006 lainvoiman saaneen Mustionjokilaakson osayleiskaavan alueelle. Osayleiskaavassa suunnittelualue on kokonaan SR-1-alue (Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue).²⁴ SR-1-alueen osayleiskaavamääräys on seuraava: Alueella sallitaan nykyisenkaltaisen toiminta. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museovirastolle tai maakuntamuseolle mahdollisuus lausunnon antoa varten.²⁵

Lisäksi kaava-alue kuuluu ma-1-alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Kaava-alue rajautuu koko pohjoisivultaan Mustionjokeen. Mustionjoen vesialue kuuluu Natura 2000-verkostoon.²⁶

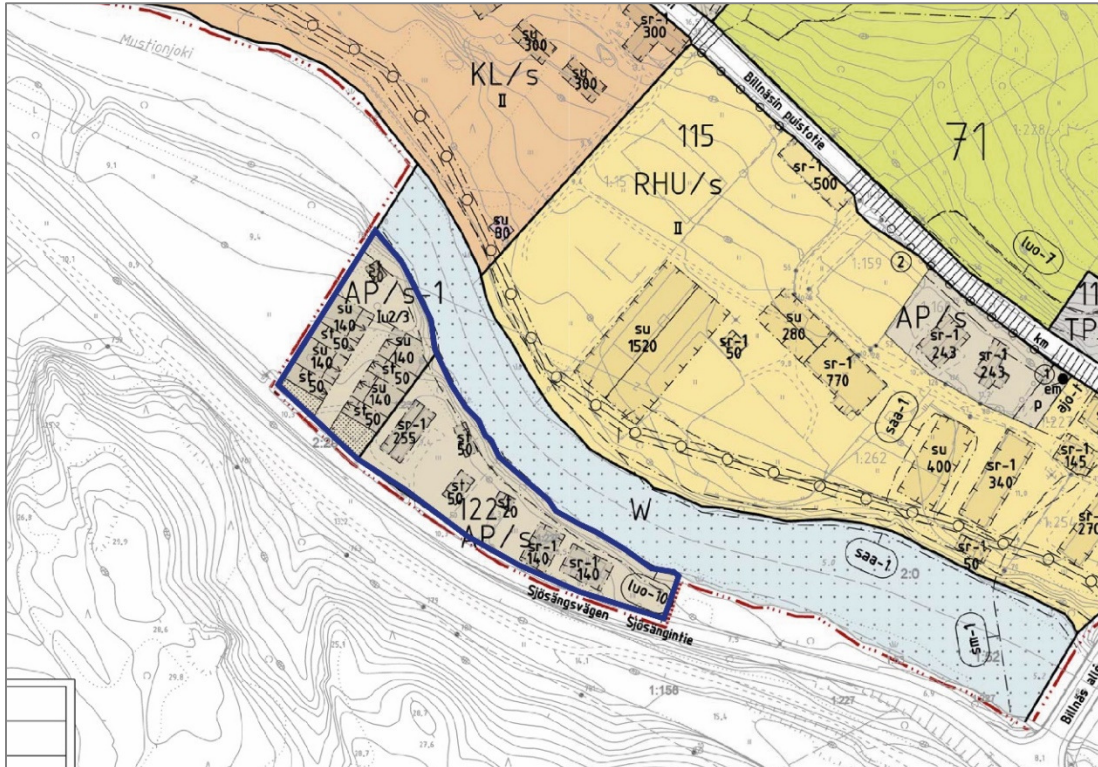
Kaava-alue liittyy länsiosastaan saumattomasti yleiskaavan A-1-alueeseen: Maaseutumainen asuinalue rantavyöhykkeellä. Yleiskaavan A-1-alueen kaavamääräyksen mukaan (ote): "Alueelle saa rakentaa pysyvää asumista,---. Alue sijaitsee maiseman ja yhdyskuntarakenteen kannalta asutuksen laajentumiselle soveltuvilla peitteisillä tai osittain rakentuneilla alueilla.---".²⁷ Yleiskaavan SR-1-alueen länsiosa on samanlaista pääosin pensaikkoista rantamaastoa kuin koko A-1-aluekin.



Kuva 5: Osayleiskaavakarttaote (Raaseporin kaupunki²⁸).

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Luonnosvaiheessa olevassa Billnäsin ruukki II-vaiheen asemakaavassa alue on osoitettu AP/s- ja AP/s-1-alueeksi, eli pientalojen korttelialueiksi, jolla on suojeluarvoja (ks. Kuva 6). Alue rajoittuu itäosaltaan voimassa olevan asemakaavan VL-alueeseen (ks. Kuva 2).



Kuva 6: Ote Billnäsin ruukin II-vaiheen asemakaavakarttaluonnoksesta. Billnäs 122 asemakaavaehdotus käsittää Mustionjoen eteläpuolelle sijoittuvan korttelin nro 122 (AP/s- ja AP/s-1 -alueet). Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä. Asemakaavakarttaote: Raaseporin kaupunki.²⁹

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Pohjakartta ja maastotieto

Raaseporin kaupunki ylläpitää alueen asemakaavan pohjakarttaa. Kartta on laadittu GK24 ja N60 koordinaatistoissa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Tämä asemakaava laaditaan Billnäs II-vaiheen asemakaavaluonnoksen pohjalta suoraan ehdotuksena ja tämä asemakaavaratkaisu pohjautuu mahdollisimman suoraan Billnäs II-vaiheen asemakaavaratkaisuun sekä sen pohjaksi laadittuihin suunnitelmiin ja selvityksiin.

- *Kaavoituspäätös: 15.4.2019*
- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (K122), kaavoituslautakunta: 25.03.2020*
- *Ehdotus nähtäville marraskuussa 2020*
- *Kaavaehdotus: Kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2021*

4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen mukaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Kaava-aineiston nähtävilläolon aikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä olon aikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Osallisia kaavaprosessissa ovat

Seudulliset viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta
- Ympäristötoimisto
- Raaseporin vesi
- Raasepori energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy

Osallistumisen järjestäminen

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaava laaditaan mahdollisimman suoraan nähtävillä olleen Billnäsin ruukki II -vaiheen asemakaavaluonnoksen pohjalta. Asemakaava muodostaa korttelin 122 ja korttelialueet esitetään AP/s- ja AP/s-1-alueina. Edellisessä kuvassa (ks. Kuva 6) on esitetty ote Billnäsin ruukki II-vaiheen asemakaavan korttelista 122.

Kortteli 122 on osa Billnäsin alueelle laadittuja ja laadittavana olevia asemakaavoja. Billnäsin Ruukin II-vaiheen asemakaavaluonnoksen selostuksessa todetaan mm. että *kaavamuutoksen tavoitteena on löytää sellainen kaavallinen ratkaisu, joka tukee alueen kehittämistä ja yritystoimintaa hyödyntäen vanhan teollisuusympäristön historiallisia arvoja.*³⁰

4.4. MUUTTUNEET TAVOITTEET KAAVOITUKSEN AIKANA

Ei muuttuneita tavoitteita. Asemakaavaehdotus on Billnäsin ruukin II-vaiheen asemakaavaluonnoksen mukainen (ks. Kuva 6).

4.5. LUONNOSVAIHEESSA SAADUN PALAUTTEEN YHTEENVETO

Lausunnoissa keskeisin kommentti koski sr- ja st-määräysten tarkennusta. Nämä otetaan kaavaehdotuksessa huomioon. Luonto-olosuhteiden osalta on luonnosvaiheen simpukkaselvitys otettu myös

huomioon (kelluva laiturirakenne, mikä nostetaan talveksi ylös). Mustionjoen vesialue ei tosin sisälly asemakaavaan, joten sen osalta kaavassa ei esitetä määrärahyksiä.

Mielipiteissä kommenttina nousi esiin uudisrakentamisen määrä. Korttelialueen K122 länsipää eroaa selkeästi muusta ruukkialueesta. Länsipää onkin luonteelta täysin samanoiloista maastoa kuin sen länsipuolenkin alueet. Nämä alueet ovat rakentamatonta ja pensastunutta aluetta, joilla ei ole erityisiä luonto- tai ympäristöarvoja. Yhteenvetona voidaan todeta, että tavoitteet on hyväksytty jo asemakaavan valmistelu- ja luonnosvaiheessa.

Asemakaavan AP/s-1 alue on luonteeltaan käytännössä jo osa yleiskaavan mukaista A-1-alueetta. Asemakaavassa on yleiskaavan aluerajausta tarkennettu niin, että yleiskaavan SR-1-alue käsittää rakennus- ja kulttuurihistoriallisen selvityksen mukaisesti vanhat pihapiirit ja suojeltavat rakennukset. Asemakaavan AP/s-alueen länsiosaan on vielä sisällytetty uudempi majoituspalvelurakennus. Uusi AP/s-1 alueen rakentaminen sijoittuu etäälle AP/s alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävimmistä rakennuksista, eli punatiilisistä rakennuksista alueen itäpäässä.

Yhteenvetona voidaan todeta, että suojelluista rakennuksista länteen päin korttelialueen 122 uudisrakentamiseen osoitetulla alueella ei ole mitään suojelu- tms. arvotekijöitä ja alue on luontevasti toteutettavissa yleiskaavan A-1 maankäyttövarauksen tyyppisesti AP/s-1 alueena. Maisemallisesti ja luonto-oloiltaan AP/s-1 alueella ei ole mitään erityistekijöitä, joidenka vuoksi aluetta ei voisi osoittaa asuinalueena kaavaluonnoksessa ja ehdotuksessa esitetyllä rakentamisen määrällä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE

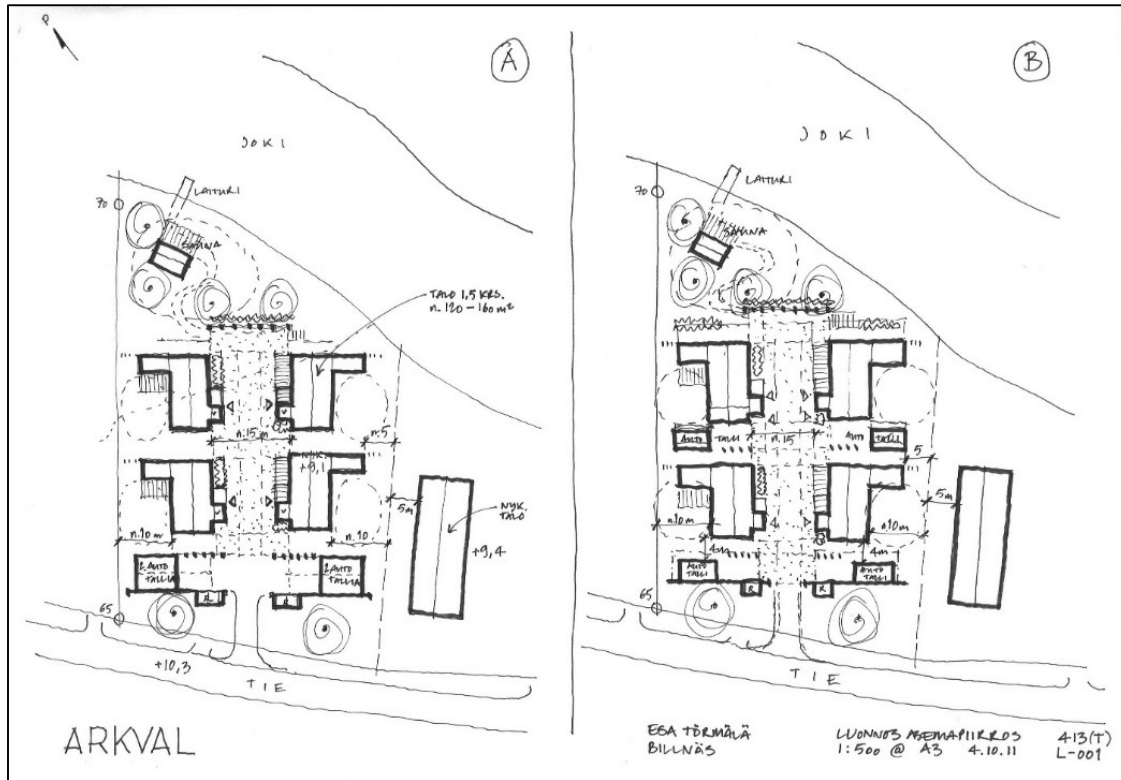
Kortteli 122 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla on suojeluarvoja (AP/s ja AP/s-1). Katuja alueelle ei osoiteta. Uusia rakennusaloja (su) osoitetaan AP/s-1-alueelle 4 kpl, samoin niihin liittyviä talousrakennuksia (st). Yhden asuinrakennuksen rakennusalan rakennusoikeus on 140 k-m² ja talousrakennuksen 50 k-m². Rantaan on osoitettu yksi talousrakennus (50 k-m²). Yhteensä uudisrakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta (asumista) on osoitettu 560 k-m² ja niihin liittyviä talousrakennuksia yhteensä 250 k-m² (rakennuspaikoille sijoittuvat talousrakennukset sekä yksi 50 k-m² talousrakennus rantaan).

AP/s-1 korttelialueen pinta-ala on 0,3885 ha ja AP/s alueen pinta-ala on 0,5109 ha. Tilastotiedot on esitetty tarkemmin liitteellä 1.

5.2. TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMINEN YMPÄRISTÖN LAADUSSA

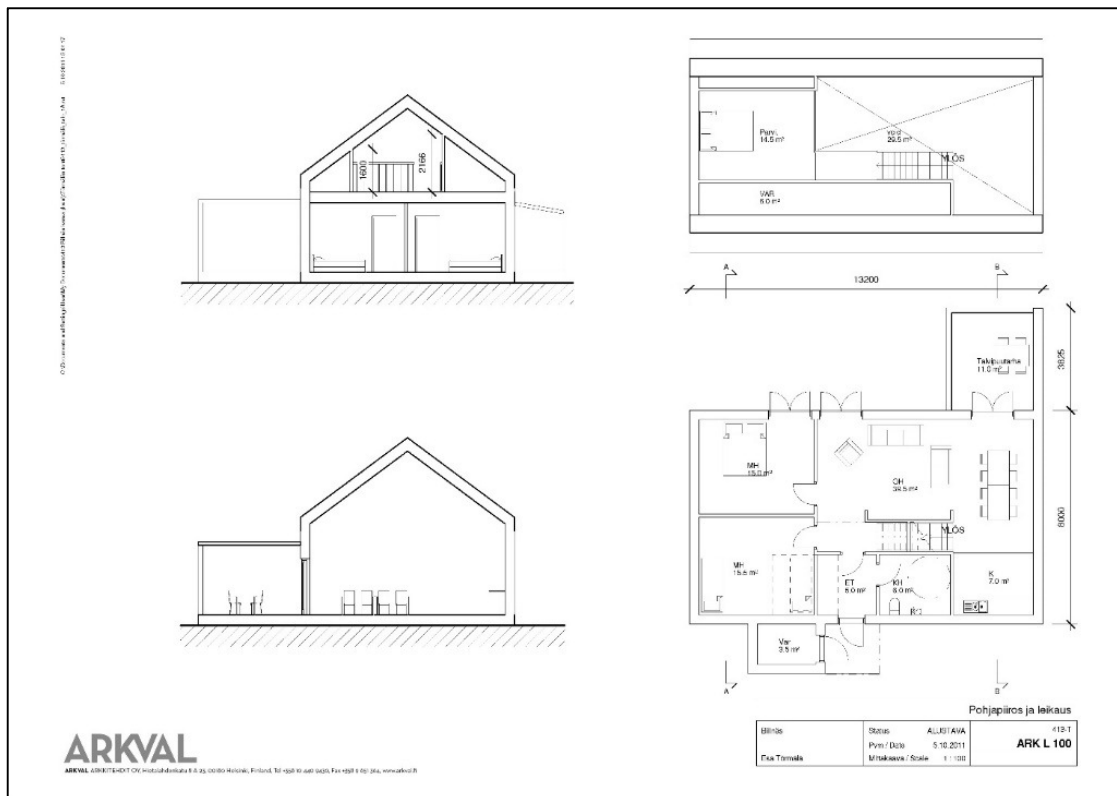
Koko kaava-alue osoitetaan lisämerkinöillä /s tai /s-1, mitkä turvaavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymisen ja sen hengessä uuden rakentamisen. Aluetta on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet. Lisäksi olevien suojeltavien rakennusten julkisivuja koskevia vähäistä suurempia muutostöitä varten on kuultava museoviranomaisia, kuten myös ennen uudisrakennuksiin liittyviin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Alueelle on laadittu arkkitehtoninen suunnitelma. Luonnossuunnitelmissa esitetään, miten rakentamista voidaan laadittavana olevan kaavaratkaisun mukaisesti sijoittaa (esitetty kaksi vaihtoehtoa: A ja B). Molemmissa vaihtoehdoissa kaava-alueen länsiosan lähes rakentamattomalle kiinteistölle osoitetaan neljä erillispientaloa, joiden kerroskorkeus on 1,5 ja pinta-ala 120-160 k-m²/rakennus. Vaihtoehdossa A (ks. Kuva 7) autotallit on esitetty tontin eteläosaan (2 ap/autotalli) ja vaihtoehdossa B autotallit/-paikat on esitetty asuntojen pihoille (1 ap/piha). Muutoin ratkaisut ovat pääosin yhtenevät keskenään. Joen varressa on saunarakennus ja laitur.



Kuva 7: Vaihtoehdot A ja B. Luonnos asemapiirros, Billnäs, Esa Törmälä, Arkval, 4.10.2011. Alkuperäinen mittakaava 1:500 koossa A3.

Seuraavassa kuvassa on esitetty asuntojen alustava pohjapiirros ja leikkaus (ks. Kuva 8).



Kuva 8: Alustava pohjapiirros ja leikkaus, Billnäs, Esa Törmälä, Arkval, 5.10.2011. Alkuperäinen mittakaava 1:100.

5.3. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaupunkikuva- ja rakenne

Asemakaava mahdollistaa lisärakentamista kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaalle ruukkialueelle. Uusi rakentaminen on määrällisesti maltillista ja mm. sen sijoitteluun sekä ulkonäköön on annettu asemakaavassa tarkkoja määräyksiä, jotta uusi rakentaminen soveltuu olevaan rakennuskantaan ja miljööseen. Olevat vanhemmat rakennukset on suojeltu. Museoviranomaisia on kuultava liittyen alueen korjaus- ja rakennustöihin.

Vaikutus vanhaan rakennuskantaan on positiivinen, sillä kaikki vanhemmat rakennukset suojellaan osayleiskaavan ja Billnäs II- asemakaavaluonnoksen tavoitteiden mukaisesti. Kaupunkirakenne vähäisessä määrin tiivistyy ja tukee ruukkialueen elävöitymistä uusien asukkaiden myötä. Uudisrakentaminen muodostaa oman pienen asuinpientalojen ryhmän omalle korttelialueelleen olevan suojeltavan vanhemman miljööön naapuriin. AP/s-1 alue liittyy luontevasti sen länsipuolelle yleiskaavassa osoitetun A-1 alueen toteuttamisen muuhun ruukkialueen rakennuskantaan ja yhdyskuntarakentamiseen.

Maisema ja ympäristö

Mustionjoen rantatörmä on merkitty luo-10 merkinnällä (*Puustoinen jokiranta: Puusto toimii eläimistön kulkureittinä ja sitoo rantatöyrästä. Puusto tulee säästää. Näkymien avaamiseksi puustoa voi harventaa kevyesti jalopuita suosien*)³¹. Mustionjoen vesialue (ei sisälly asemakaavaan) kuuluu Natura 2000-verkostoon. Vaikutuksia Natura-alueeseen on arvioitu Billnäs ruukki II asemakaavassa.

Mustionjoen suursimpukkaselvityksen mukaan *laituripaikka 5 sijaitsee Billnäsin puistotien sillan alapuolella joen vasemmalla rannalla. Pohja jyrkkenee erittäin nopeasti. Virran nopeus oli tutkimuspaikoista selvästi kovin. Havaituista simpukoista noin kymmenesosa oli uhanalaisia vollejokisimpukoita.*³² Laituripaikalla syvyyden (4,4 m) johdosta simpukoille aiheutuva mahdollinen murskautumisvaara ei ole todennäköinen. Laiturirakenteet tulisi perustaa kelluvina, jotta ne on mahdollista nostaa talveksi ylös.³³ Näiden toimenpiteiden avulla simpukoille aiheutuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi tai ovat olemattomat.

Suunnittelualue kuuluu RKY 2009-alueeseen Pohjan ruukkiympäristöt. Billnäs II asemakaavaselostuksena mukaan *museovirasto on luokitellut Billnäsin ruukin valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi vuonna 2009, ja yhdessä Pohjan muiden ruukkien kanssa se on myös yksi maamme 27 kansallismaisema-alueesta.*³⁴

Uudisrakentamista on vahvasti ohjattu kaavassa ja se tullaan sovittamaan alueen kulttuurihistorialliseen ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Museoviranomaisia on kuultava liittyen alueen korjaus- ja rakennustöihin. Täten turvataan alueen täydennysrakentaminen alueen maisemalliset ja ympäristölliset arvot huomioon ottaen, jolloin vaikutukset maisemaan ja ympäristöön jäävät vähäisiksi ja niitä voidaan hallita.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa vähäisessä määrin uutta asumista. Sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset.

Liikennetkaisu

Asemakaava-alueelle ei osoiteta uusia katuja. Asemakaavan aiheuttama lisäys alueen liikennemääriin on hyvin vähäinen.

Kauppa, ostovoima

Asemakaavan mahdollistamalla asukasmäärän nousulla ei ole merkittävää vaikutusta ostovoimaan tai kauppaan. Toisaalta pienikin asiakasmäärän lisäys auttaa omalta osaltaan palvelujen ylläpitämistä Billnäsin alueella.

Yhteenveto

Kokonaisuudessaan asemakaavalla on vähäiset vaikutukset. Uudisrakentamisen määrä on maltillinen ja se tullaan sovittamaan huolellisesti alueen maisemaan ja ruukkiympäristöön. Kaavalla on positiivinen vaikutus ruukkiympäristön maiseman ja rakennusten säilymisen kannalta, sillä olevat vanhemmat rakennukset sekä ympäristö on osoitettu asiaan kuuluvien suojelumerkinnöiden ja rantatörmän puustoinen alue tulee säästää (vain kevyt harvennus sallittua). Asemakaavaratkaisu vastaa ylempien kaavatasojen tavoitteita.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä hoidossa on huomioitava Mustionjoen Natura-alueen määräykset sekä tavoitteet. Mustionjoen rantatörmän suojelu ja sen säilyttäminen rakentamisen ulkopuolella noudattaa Mustionjoen Natura-alueen (vesialue) suojelutavoitteita.

Kaavaratkaisu tukee ja turvaa ruukkimiljööille ja sen suojelulle asetettuja kokonaistavoitteita ja mahdollistaa osaltaan alueen vähäistä elävöittämistä neljä uuden pientalorakennuspaikan ja niiden myötä alueen asukasmäärän vähäisen lisäyksen myötä.

Uudisrakentamisen myötä kaavaratkaisu tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista.

5.4. KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavakarttaehdotus ja -määräykset löytyvät kokonaisuudessaan Raaseporin kaupungin internetsivuilta osoitteesta: <https://www.raasepori.fi/kaava-7799/>.

5.5. NIMISTÖ

Kaavaan ei osoiteta uusia katuja tai uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaratkaisu pohjautuu Billnäsin ruukin II-vaiheen asemakaavaluonnoksen ratkaisuun, selvityksiin ja suunnitelmiin.

6.2. TOTEUTUKSEN AJOITUS

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

*Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:
Raaseporintie 37
10600 Tammisaari*

*Kaavoitusinsinööri
Leena Kankaanpää
puh. 019 289 3842
leena.kankaanpaa@raasepori.fi*

Kaavakonsultti:

*Seppo Lamppu, DI, kaavakonsultti, Seppo Lamppu tmi
s-posti: seppo.lamppu@kaavoitus.fi
puh: 040 867 4451*

LÄHTEET

- ¹ Raaseporin kaupunki, Karttapalvelu, <https://karta.raaseborg.fi/?setlanguage=fi>. Viitattu 7.9.2020.
- ² Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, kaavahanke 7762, <https://www.raasepori.fi/kaava-7762/>. Viitattu 18.8.2020.
- ³ Raaseporin kaupunki, Billnäsin Ruukki, 122, Kaavahanke 7799, <https://www.raasepori.fi/kaava-7799/>. Viitattu 18.8.2020.
- ⁴ Raaseporin kaupunki, Billnäsin Ruukki, 122, Kaavahanke 7799, <https://www.raasepori.fi/kaava-7799/>. Viitattu 18.8.2020.
- ⁵ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavasestustus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf. Viitattu 7.9.2020.
- ⁶ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavasestustus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf. Viitattu 7.9.2020.
- ⁷ Billnäsin ruukki, kaavahanke 7659, Raaseporin kaupunki, <https://www.raasepori.fi/kaava-7659/>, kaavakartta: https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7659/1116-73_plankarta_Billn%C3%A4s_bruk.pdf. Viitattu 3.9.2020.
- ⁸ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavasestustus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf. Viitattu 7.9.2020.
- ⁹ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy raportti n:o 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹⁰ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy raportti n:o 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹¹ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy raportti n:o 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹² Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy raportti n:o 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹³ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavasestustus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf.
- ¹⁴ Ympäristö.fi. [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjvnr3Fgv3sAhWK-
ioKHf2OBXoQFjAAegQIBRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.ymparisto.fi%2Fdownload%2Fnoname%2F%257B663604B4-44AC-4091-A77A-2A880F98BA63%257D%2F57774&usg=AOvVaw1TFDWNM-hBlxoxaGfHpAka](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjvnr3Fgv3sAhWK-
ioKHf2OBXoQFjAAegQIBRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.ymparisto.fi%2Fdownload%2Fnoname%2F%257B663604B4-44AC-4091-A77A-2A880F98BA63%257D%2F57774&usg=AOvVaw1TFDWNM-hBlxoxaGfHpAka). Viitattu 12.11.2020.
- ¹⁵ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavasestustus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf.
- ¹⁶ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavasestustus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf.
- ¹⁷ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavasestustus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf. Viitattu 7.9.2020.
- ¹⁸ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu; Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, julkaistu 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. [https://www.ymparisto.fi/fi-
fi/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-
fi/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet). -> Linkki: Valtionuevoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>. Viitattu 7.9.2020.
- ¹⁹ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vievät kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tiedote 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/fi-
fi/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt\(45415\)](https://www.ymparisto.fi/fi-
fi/Elinymparisto_ ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt(45415)). Viitattu 19.10.2020.

²⁰ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vievät kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tiedote 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt\(45415\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt(45415)) . Viitattu 19.10.2020.

²¹ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vievät kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tiedote 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt\(45415\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt(45415)) . Viitattu 19.10.2020.

²² Uudenmaan liitto, karttapalvelu, https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380684&y=6684698&zoom=0&lang=fi&layer_s=1-0 . Viitattu 3.9.2020.

²³ Uudenmaan liitto, karttapalvelu, https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380783&y=6684698&zoom=0&lang=fi&layer_s=1-0 . Viitattu 7.9.2020.

²⁴ Raaseporin karttapalvelu, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi#>. Taso: *Osayleiskaava, Mustionjokilaakso (Pohja)*. Viitattu 16.10.2020.

²⁵ Raaseporin karttapalvelu, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi#>. Taso: *Osayleiskaava, Mustionjokilaakso (Pohja)*. Viitattu 16.10.2020.

²⁶ Raaseporin karttapalvelu, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi#>. Taso: *Osayleiskaava, Mustionjokilaakso (Pohja)*. Viitattu 16.10.2020.

²⁷ Raaseporin karttapalvelu, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi#>. Taso: *Osayleiskaava, Mustionjokilaakso (Pohja)*. Viitattu 16.10.2020.

²⁸ Raaseporin karttapalvelu, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi#>. Taso: *Osayleiskaava, Mustionjokilaakso (Pohja)*. Viitattu 16.10.2020.

²⁹ Raaseporin kaupunki, <https://www.raasepori.fi/kaava-7762/> . Viitattu 20.8.2020.

³⁰ Raaseporin kaupunki, <https://www.raasepori.fi/kaava-7762/> . Viitattu 20.8.2020.

³¹ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavaselostus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/ 2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf. Viitattu 7.9.2020.

³² Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy raportti n:o 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.

³³ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy raportti n:o 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.

³⁴ Billnäsin ruukki, II-vaiheen asemakaava, Asemakaavaselostus, Luonnos, 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/ 2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_FI_SELOSTUS.pdf.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 710 Raasepori | Täyttämispvm | 12.11.2020 |
| Kaavan nimi | Billnäsin Ruukki, kortteli 122, asemakaava | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 12.10.2020 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 25.03.2020 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,8994 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 0,8994 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä | 0,8994 | 100,0 | 1600 | 0,18 | 0,8994 | 1600 |
| A yhteensä | 0,8994 | 100,0 | 1600 | 0,18 | 0,8994 | 1600 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 3 | 610 | 3 | 610 |

Alamerkinntät

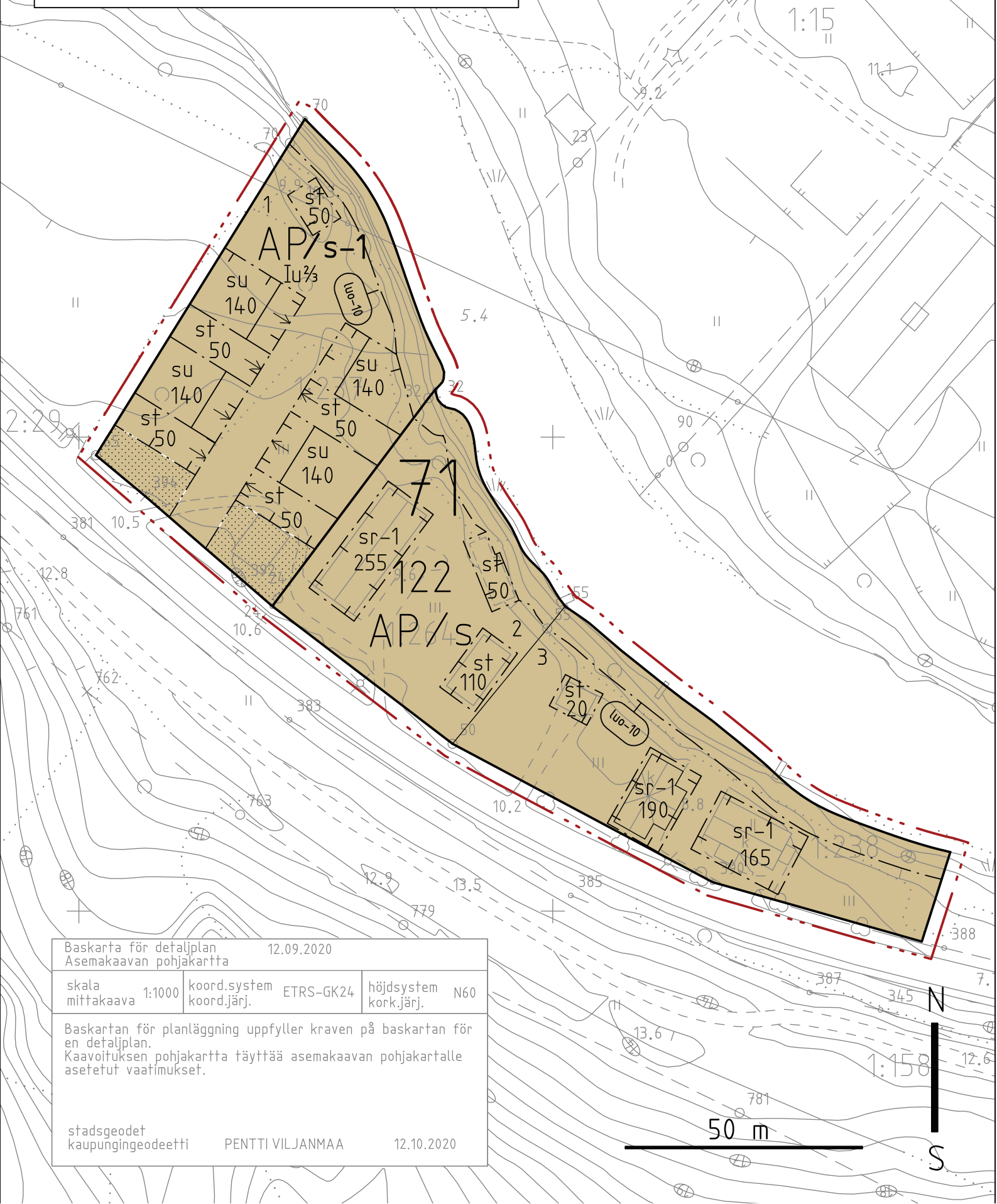
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä | 0,8994 | 100,0 | 1600 | 0,18 | 0,8994 | 1600 |
| A yhteensä | 0,8994 | 100,0 | 1600 | 0,18 | 0,8994 | 1600 |
| AP/s | 0,3885 | 43,2 | 810 | 0,21 | 0,3885 | 810 |
| AP/s-1 | 0,5109 | 56,8 | 790 | 0,15 | 0,5109 | 790 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 3 | 610 | 3 | 610 |
| Asemakaava | 3 | 610 | 3 | 610 |

Kvarter 122, detaljplan
Kortteli 122, asemakaava

Förslag 12.10.2020 Ehdotus 12.10.2020

Bilaga / Liite - 2



| | | |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta | | 12.09.2020 |
| skala mittakaava 1:1000 | koord.system koord.järj. ETRS-GK24 | höjdsystem kork.järj. N60 |

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungeingeodeetti PENTTI VILJANMAA 12.10.2020

RASEBORGS STAD

Billnäs Bruk, kvarter 122

Detaljplan

Genom detaljplanen bildas kvarteret 122

Planeområdet omfattar fastigheterna
710-700-1-237 och 710-700-1-264 samt del
av fastigheten 710-700-1-238

Förslag 12.10.2020

RAASEPORIN KAUPUNKI

Billnäsin Ruukki, kortteli 122

Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu kortteli 122

Kaava-alue käsittää tilat 710-700-1-237 ja
710-700-1-264 sekä osan tilasta 710-700-1-238

Ehdotus 12.10.2020



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för småhus.



Asuinpienalojen korttelialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



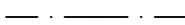
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Stadsdelsnummer.

71

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

122

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

2

Ohjeellisen tontin numero.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet
våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en
del därav.

I

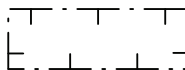
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.

Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor
del av byggnads största våningsyta, som utan
hinder av våningsantalet, får användas för
utrymme som inräknas i våningsytan av det
utrymme, som är beläget ovanför de i planen
till antalet angivna våningarna.

IU $\frac{2}{3}$

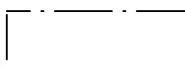
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa,
kuinka suuren osan rakennuksen suurimman
kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään
mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta
kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan
laskettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken
sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen
puolen, johon merkintä kohdistuu.

Del av byggnadsyta.



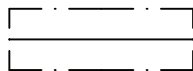
Rakennusalan osa.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

140

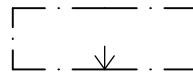
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Linje som anger takåsens riktning.



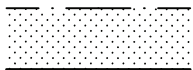
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



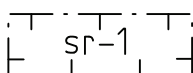
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område som skall planteras.



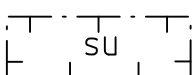
Istutettava alueen osa.

Arkitektoniskt, historiskt värdefull byggnad som också är värdefull för bybild. Byggnaden eller del av den får inte rivas och sådana reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten till fasaden eller ändringar av användningsändamålet får inte utföras, vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Vid fasadens reparations- och ändringsarbeten ska byggnadens karaktär och särdrag bevaras så att ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning beaktas. I den mån det är möjligt bör man sträva efter reparera byggnadsdelar och bevara ursprungligt material. Angående reparations- och ändringsarbeten som berör byggnadens fasader ska museimyndigheten höras.



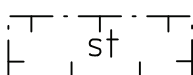
Rakennustaiteellisesti, kyläkuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä eikä käyttötarkoituksen muutoksia, jotka heikentävät rakennuksen ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaisluonne ja erityispiirteet ottaen huomioon alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja värytys. Mahdollisuuksien mukaan tulee suosia rakenneosien korjaamista ja alkuperäismateriaalien säilyttämistä. Rakennusten julkisivuja koskevien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia.

Byggnadsyta för nybyggnad som ligger i historisk miljö. Nybyggnadens utformning, fasadmateriäl och färgsättning ska anpassas till miljön samt till det skyddade byggnadsbeståndet i miljön. Museimyndigheterna ska höras innan byggnadsåtgärder görs.



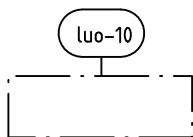
Historialliseen ympäristöön sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakennuksen on sopeuduttava massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä sekä ympäristön suojeltuun rakennuskantaan. Museoviranomaisia on kuultava ennen rakentamistoimenpiteitä.

Byggnadsyta för ekonomibygnad som ligger i historisk miljö. En ny ekonomibygnads utformning, fasadmateriäl och färgsättning ska anpassas till miljön samt till de traditionella ekonomibygnaderna i området. Museimyndigheterna ska höras innan byggnadsåtgärder görs.



Historialliseen ympäristöön sijoittuvan yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala. Uuden talousrakennuksen on sopeuduttava massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä sekä alueen perinteisiin talousrakennuksiin. Museoviranomaisia on kuultava ennen rakentamistoimenpiteitä.

Viktigt område med tanke på mångfalden i naturen som ska skötas så att dess särdrag bevaras. I området får göras gallrings- och skötselåtgärder, vilka öppnar upp landskapet mot det kulturhistoriskt värdefulla brukslandskapet. I samband med tillstånd för miljöåtgärder bör man beakta områdets landskapsmässiga värden med fokus på stora parkträd. Indexnumret hänvisar till områdesbeskrivningen i planbeskrivningen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jota on hoidettava säilyttäen luonnon ominaispiirteet. Alueella voidaan tehdä harvennus- ja hoitotoimenpiteitä, jotka avaavat maisemaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ruukkiympäristöön. Maisematyöluupien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja, korostaen isoja puistopuita. Indexnumero viittaa alueen kuvaukseen kaavaselostuksessa.

En kulturhistoriskt värdefull helhet vars miljö bevaras. Kvartersområden som anvisas med beteckningen bildar en kulturhistoriskt och landskapsmässigt betydande bruksenhet, som består av byggnaderna samt deras omgivande gårdar och grönområden. De reparations- och förändringsarbeten, förändringar av användningsändamål samt kompletterande byggnation och åtgärder som utförs på fasaderna bör vara sådana, att brukshelhetens byggnadshistoriska, kulturhistoriska och landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. Till fasaderna får ej riktas sådana åtgärder som förminska dess skyddsvärde. Angående åtgärder samt reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse som berör byggnadens fasader ska museimyndigheten höras.

En kulturhistoriskt värdefull helhet. Kvartersområdena med denna beteckning bildar tillsammans med de /s -betecknade kvarteren en kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefull brukshelhet som består av byggnader med omgivande gårdsplaner samt grönomgivning. Kompletteringsbyggande som genomförs på området ska bilda en harmonisk helhet tillsammans med bruksområdets historiska skikt. Kvartersområdet ska planeras och byggas som en helhet. För kvartersområdet ska en gårdsområdesplan som omfattar hela kvartersområdet upprättas. Angående åtgärder samt reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse och som berör byggnadens fasader ska museimyndigheten höras.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Obebyggda kvartersområden bör hållas i vardat skick och planteras vid behov. Naturliga växter eller traditionella växter som hör till eller lämpar sig för områdes kulturhistoria ska gynnas. Trädbeståndet i området ska skötas och förnyas kontinuerligt så att det bevarar dess landskapsmässiga betydelse. Miljön och dess byggnader och gårdsplaner bör rustas upp, skötas och användas så att helhetens kulturhistoriska värde bevaras. Kvartersområden och tomter får ej inhägnas. De gamla uthusen som är belägna på tomten och hör till den kulturhistoriska miljön bör i första hand bevaras och repareras.

Krav på bilplatser minst:

- 2 bp/ fristående småhus, - 1,5 bp/ övrig bostad
- 1 bp / 60 m²-vy restauranglokal och annat affärs- och kontorsutrymme
- 1 bp / 150 m²-vy övernattnings- /hotellrum

/s

Kulttuurihistoriallisesti arvokas aluekokonaisuus, jonka ympäristö säilytetään. Merkinnällä osoitetut korttelialueet muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän ruukkikokonaisuuden, jonka osia ovat rakennukset ja niitä ympäröivät pihat ja viherympäristö. Julkisivuissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ruukkikokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Julkisivuihin ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoja. Julkisivuja koskevista vähäistä suuremmista toimenpiteistä, korjaus- ja muutostöistä on kuultava museoviranomaisia.

/s-1

Kulttuurihistoriallisesti arvokas aluekokonaisuus. Merkinnällä osoitetut korttelialueet muodostavat yhdessä /s- merkittyjen korttelien kanssa kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän ruukkikokonaisuuden, jonka osia ovat rakennukset ja niitä ympäröivät pihat ja viherympäristö. Alueella suoritettavan täydennysrakentamisen on muodostettava yhdessä ruukkialueen historiallisten kerrostumien kanssa sopusointuinen kokonaisuus. Korttelialue tulee suunnitella ja rakentaa yhtenä kokonaisuutena. Korttelialueelle tulee laatia koko korttelialuetta koskeva pihasuunnitelma. Julkisivuja koskevista vähäistä suuremmista toimenpiteistä, korjaus- ja muutostöistä on kuultava museoviranomaisia.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamattomat korttelialueet on pidettävä hoidetussa kunnossa ja tarvittaessa istutettava. Alueella tulee suosia luonnonvaraista tai perinteistä, alueen kulttuurihistoriaan kuuluvaa tai soveltuvaa kasvilajistoa. Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Ympäristöä rakennuksineen ja pihatiloineen tulee kunnostaa hoitaa ja käyttää niin, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Korttelialueita tai tontteja ei saa aidata. Tonteilla sijaitsevat vanhat kulttuurihistorialliseen miljööseen kuuluvat ulkorakennukset tulee ensisijaisesti säilyttää ja korjata.

Autopaikkavaatimus vähintään:

- 2 ap / erillispientalo, - 1,5 ap / muu asunto
- 1 ap / 60 k-m² ravintolatilaa ja muuta liike- ja toimistotilaa
- 1 ap / 150 k-m² majoitus- / hotellihuoneet

Hela området (RKY- 2009) är en värdefull kulturmiljö av riksintresse. Området ingår i ett landskapsområde som inventerats som riksmässigt värdefullt (Svartådalens kulturlandskap).

På området får ej placeras verksamhet som orsakar miljöstörningar.

Byggnation på Natura 2000-området och i dess näromgivning.

På planområdet bör man under byggnationen förverkliga de lindrande åtgärder som har presenterats i Naturabedömningen (20.1.2016) för detaljplanen för Billnäs bruk.

Byggnadernas källarutrymmen bör placeras minst 15 m från strandlinjen.

Förorenad mark bör i första hand täckas och isoleras.

Vid behandlingen av dagvatten bör anvisningarna presenterade i Naturabedömningen följas.

Alue (RKY-2009) on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoituun maisema-alueeseen (Mustionjo-kilaakson kulttuurimaisemat).

Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Rakentaminen Natura-alueella ja sen lähiympäristössä.

Kaava-alueella tulee toteuttaa rakentamisen aikana lieventämistoimenpiteet, jotka on esitetty Billnäsän ruukin asemakaavan Natura-arvioinnissa (20.1.2016).

Rakennusten kellaritilat tulee sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.

Pilaantuneet maat tulee ensisijaisesti peittää ja eristää.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa Natura-arvioinnissa esitettyjä ohjeita.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfulmäktiges beslut under § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan § :n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

| Behandling/Käsittely | | Ritn.nr/Piir.nro | Dat./Pvm. | |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Laga kraft / Lainvoimainen | | | | |
| SFGE / KVALT | | | | |
| STDS / KH | | | | |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | | | | |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus | | | | |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | | 34-20 | 26.11.2020 | |
| | | | | |
| | | Billnäs Bruk, kvarter 122, detaljplan Billnäs Ruukki, kortteli 122, asemakaava | | |
| Konsult/Konsultti | | stadsarkitekt kaupunginarkkitehti | Daterad/Päiväys 12.10.2020 | |
| Beredare/Valmistelija | Arkivnummer/Arkistonumero | Diarienummer/Diarionumero | Planbeteckning/Kaavatunnus | Ritningsnummer/Piirustusnumero |
| Ritad av/Piirtänyt | | RBG/670/10.02.03.00/2020 | 7799 | 34-20 |