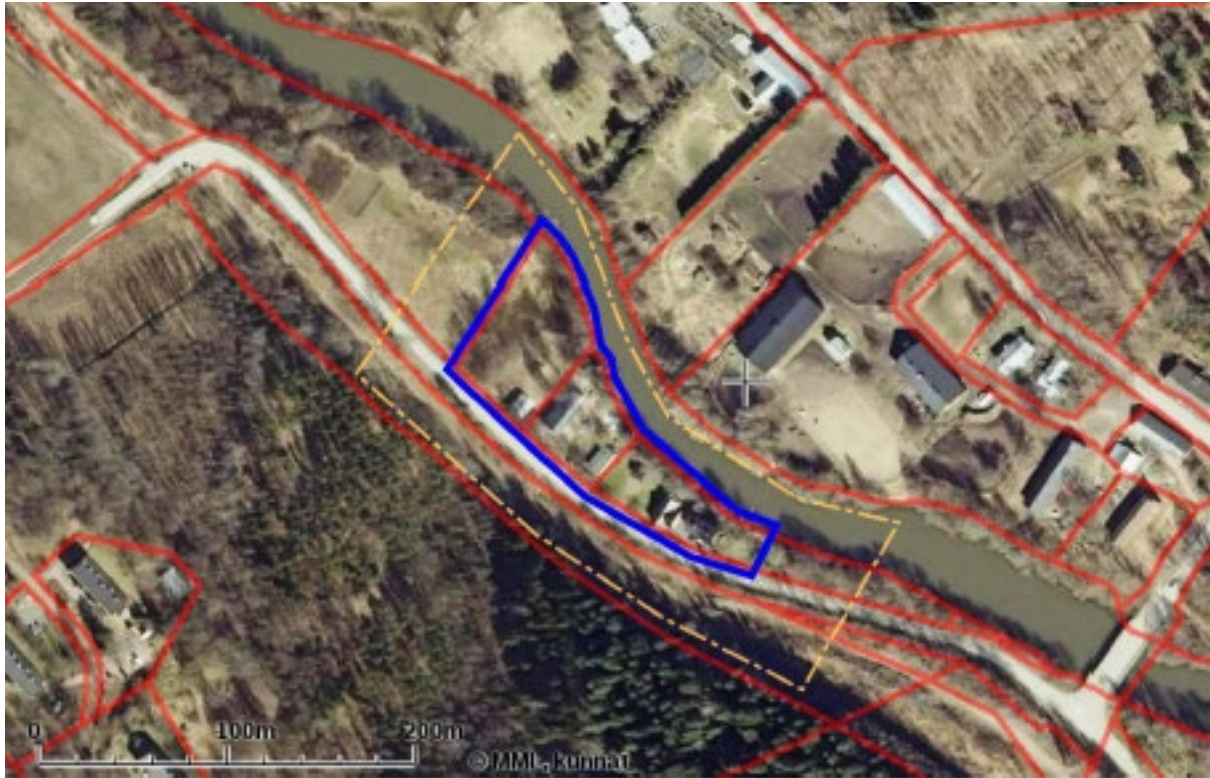


RASEBORG

BILLNÄS BRUK, KVARTER 122

PLANBESKRIVNING

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN 12.10.2020, 14.4.2021



Detaljplanen gäller kvarter 1221 i Billnäs Bruk, Raseborgs stad. Planområdet omfattar fastigheterna 710-700-1-237, 710-700-1-264 och en del av fastigheten 710-700-1-238.

Genom detaljplanen bildas ett område för småhus i kvarter 122 som omfattar skyddsvärden (AP/s- och AP/s-1-områden).

Planen utarbetas av: Planläggningsenheten i Raseborg / Seppo Lamppu tmi

Plan nr: 7799

Ritning nr: 17–21

Tekniska nämndens beslut om planeringsstart: 15-04-2019

Meddelande om att planen gjorts anhängig: 25.3.2020

Planutkastet var offentligt framlagt: (inget separat utkastskede, förslaget baserar på utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet, som var offentligt framlagt: 6.8–9.9.2020)

Framläggning av planförslaget: 21.12.2020–29.1.2021

Fullmäktiges beslut om godkännande: -

1. BASUPPGIFTER

1.1. PLANOMRÅDETS LÄGE

Planeringsområdet är beläget i den sydvästra delen av Billnäs i Raseborg. Området gränsar längs norra sidan till Svartån och längs södra sidan till Sjösångsvägen. Planområdets areal är ca 0,9 ha (8 994 m²). Planområdets gräns (blå linje) och dess omedelbara influensområde (gul streck- och punktlinje) visas på pärmbladet. Bilden visar läget på stadens guidekarta (se Bild 1).



Bild 1: Planområdets ungefärliga läge har inringats med rött. Planeringsområdets avgränsning visas på pärmbladet. Kartunderlag: Raseborgs stads karttjänst.¹

1.2. PLANENS NAMN OCH SYFTE

Detaljplanen heter *Billnäs Bruk, kvarter 122*. Detaljplanen utarbetas i så hög utsträckning som möjligt på basis av utkastet till detaljplanen Billnäs Bruk II, som varit framlagt 6.8–9.9.2018.² Detaljplanen bildar kvarteret 122 och kvartersområdet läggs fram som AP/s- och AP/s--1-kvartersområden.³

Markägarna och staden har avtalat om att planen för kvarter 122 kan föras vidare som en separat plan till förslagsskedet. Den fortsatta behandlingen av delplanen har förutsatt ett separat beslut och ett separat program för deltagande och bedömning. PDB utarbetades våren 2020 och planen kungjordes anhängig 1.6.2020⁴.

Enligt stadens anvisningar och tillstånd hänvisas i denna beskrivning till detaljplaneförslaget och utnyttjas i hög grad det material som producerades för utkastet till detaljplan för Billnäs bruk, II-skedet. Beskrivningen av Billnäs Bruk, II-skedet, utarbetades 2018 av FCG på uppdrag av staden.⁵ Information om detaljplanen Billnäs bruk, II-skedet (planprojekt 7762) finns på Raseborgs webbplats på adressen: <https://www.raseborg.fi/plan-7762/>.

1.3. INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BASUPPGIFTER	1
1.1. PLANOMRÅDETS LÄGE	1
1.2. PLANENS NAMN OCH SYFTE	1
1.3. INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN	2
1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR SOM BERÖR PLANEN	2
2. SAMMANDRAG	3
2.1. OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN	3
2.2. DETALJPLANENS OMFATTNING	3
2.3. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	3
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	4
3.1. UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET	4
3.2. PLANERINGSSITUATIONEN	7
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN	10
4.1. BEHOVET AV EN DETALJPLAN OCH PLANERINGSSTARTEN	10
4.2. DELTAGANDE OCH SAMARBETE	10
4.3. MÅLEN MED DETALJPLANEN	11
4.4. MÅL SOM ÄNDRATS UNDER PLANLÄGGNINGEN	11
4.5. SAMMANFATTNING AV RESPONSEN SOM GAVS I UTKASTSKEDET	11
5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	12
5.1. PLANENS STRUKTUR	12
5.2. UPPNÅENDET AV MÅLEN OM MILJÖNS KVALITET	12
5.3. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	14
5.4. PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	15
5.5. NAMNBESTÅND	15
5.6. JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANFÖRSLAGET EFTER FRAMLÄGGNINGSTIDEN	15
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	16
6.1. PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET	16
6.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	16
6.3. UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	16
KONTAKTUPPGIFTER	17

1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

Bilaga 1 Statistikblankett

Bilaga 2 Förminskning av plankartan och planbestämmelserna

En sammanfattning av utlåtanden och anmärkningar som lämnades in under framläggningstiden samt bemötanden av dem finns som bilaga A till planmaterialet.

1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR SOM BERÖR PLANEN

Vid utarbetandet av planen nyttjas de tidigare undersökningar som gjorts och använts för detaljplaneprojektet Billnäs Bruk II. Inga nya utredningar behöver göras.

Övriga handlingar som berör planen (utredningar som gjorts/varit tillgängliga i arbetet med att utarbeta detaljplanen Billnäs Bruk II):

- Program för deltagande och bedömning
- Natura-bedömning 20.1.2016
- Granskning av vattenförsörjningen
- Översiktsplan över gatuområdena
- Industriarkeologisk inventering
- Byggnadsinventering
- Utredning om förorenad mark
- Landskapsutredning
- Utredning om trafiknätet och trafiksäkerheten
- Naturinventering i Billnäs och kompletterande inventering
- Utredning om grönförbindelser

Slutledningarna från utredningen om musslor i Svartån beaktas i planlösningen efter behov. Man känner inte till andra planer eller utredningar om området.

2. SAMMANDRAG

2.1. OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

Detaljplanen för kvarter 122 är en del av den mer omfattande detaljplanen Billnäs Bruk II och projektet för att ändra detaljplanen. Syftet med detaljplanen Billnäs Bruk, II-skedet, är att (nästa stycke består av utdrag ur FCG:s beskrivning) *uppdatera de gällande detaljplanerna i Billnäs bruks omgivning. Planläggningen har initierats av Pojo Bruksindustri Ab och utarbetandet av detaljplanen inleddes i november 2010.---Planutkastet var framlagt första gången i mars--april 2011---. Planförslaget var framlagt under perioden 7.5 - 8.6.2012.--- ...beslöt Raseborgs stadsstyrelse på sitt möte 16.3.2015 att dela planläggningsområdet i två delar och fortsätta processen i två skeden. Det första skedet omfattade kärnbruket område och dess närmiljö.*

Stadsfullmäktige godkände I-skedets detaljplan som gäller kärnbruket 31.8.2015. Detaljplanen fick laga kraft 9.2.2017. Planläggningen för Billnäs bruks II-skede beslöts inledas på nytt---. Det andra skedet av planläggningen omfattar områden norr om Svartån samt områden för kompletterande byggnation längs med Sjösångsvägen.⁶

Avsikten är att detaljplanen för kvarter 122 ska utarbetas i så hög utsträckning som möjligt på basis av materialet bakom utkastet till detaljplanen Billnäs Bruk II, som varit framlagt 6.8--9.9.2018. Detaljplanen bildar kvarteret 122 och kvartersområdet läggs fram som AP/s- och AP/s--1-områden. Markägarna och staden har avtalat om att planen för kvarter 122 kan föras vidare som en separat plan till förslagsskedet.

2.2. DETALJPLANENS OMFATTNING

Planområdet omfattar fastigheterna 710-700-1-237, 710-700-1-264 och en del av fastigheten 710-700-1-238. Genom detaljplanen bildas kvarter 122 i Billnäs Bruk.

2.3. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan genomföras när den har vunnit laga kraft. Området kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planområdet gränsas längs hela södra sidan till ett vägområde. Genomförandet av planen kräver inget nytt gatubyggnade.

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1. UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är ett långsmalt område som i norr gränsar till Svartån och i öster och väster till obebyggda områden. I öster gränsar planen till ett område för närrekreation i den gällande detaljplanen (VL, se Bild 2). Hela södra kanten gränsar till Sjösångsvägen. På södra sidan av Sjösångsvägen finns ett obebyggt, skogsklätt sluttningssområde och en gammal järnvägsvall. Längs banvallen går idag en cykel- och gångbana. I fråga om planens influensområde är det viktigt att beakta Svartåns Natura-område (ett vattenområde), som ligger norr om planområdet. Planens närinfluensområde visas på pärmbladet.

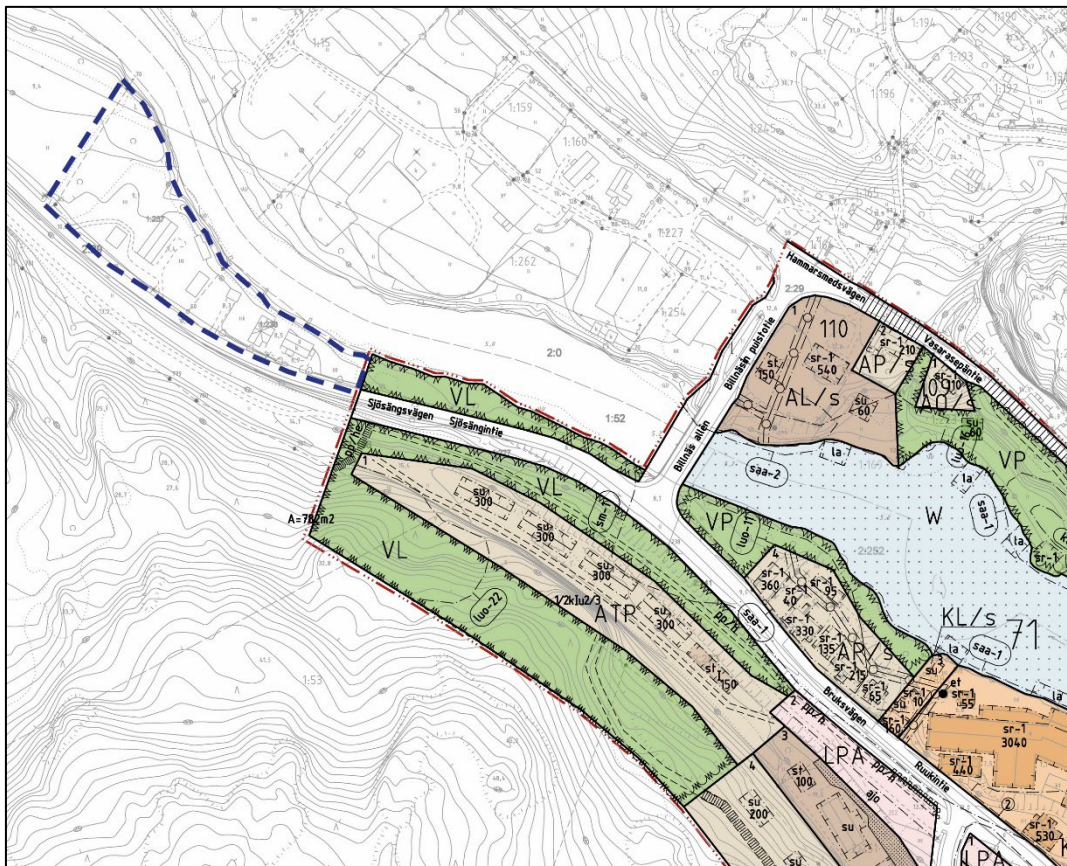


Bild 2: Billnäs Bruk, planprojekt 7659, utdrag ur detaljplanekartan (plankarta: Raseborg⁷). Planprojektets ungefärliga läge/gräns visas med blå streckad linje.

Naturmiljö

Västra delen av området är snårig terräng med ett ungt, glest trädbestånd. I den här delen finns bara en ekonomibyggnadsrakennus. I östra delen finns gamla byggnader som ska skyddas. Deras gårdsplaner omfattar såväl vegetation som konstruktioner. Längs norra kanten gränsar planområdet till Svartån. Svartåns vattenområde hör till ett Natura-område. Strandbrinken längs Svartån har betecknats med luo-10 i utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet. (Strandskog. Träden fungerar som rutt för fauna och bör därför bevaras. Trädbeståndet bör bevaras. För att öppna vyerna kan trädbeståndet på stranden gallras lätt på ett sätt som gynnar ädellövträden.⁸ Se Bild 6).

Beståndet av stormusslor i Svartån inventerades sommaren 2020⁹. Enligt inventeringen finns bryggplats 5 nedanför bron vid Billnäs allén på västra strand. Botten blir mycket snabbt brant. Av alla inventerade platser är strömningen klart hårdast här. Tjockskalig målarmussla stod för ungefär en tiondel av de observerade musslorna.¹⁰ Ån är relativt djup vid bryggplatsen (som mest 4,4 m¹¹). Därför är det osannolikt med skador som uppkommer av att musslor krossas, som t.ex. om man rör sig i vattnet och fötterna når botten. Bryggkonstruktionerna borde konstrueras flytande så att de kan dras upp till vintern.¹² Vattenområdet ingår inte i detaljplanen.

Den bebyggda miljön

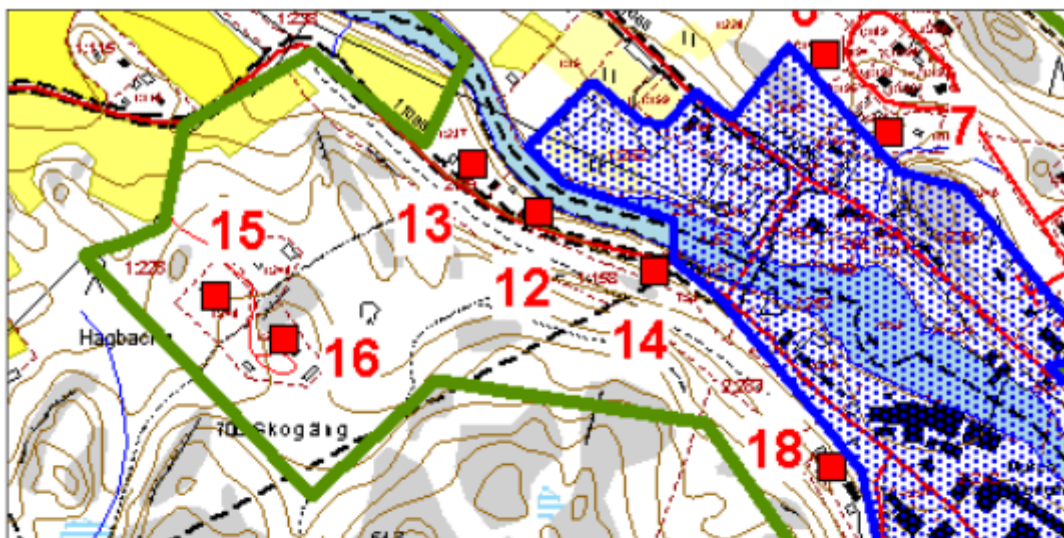
Planeringsområdet ingår i RKY 2009-området "Bruksmiljöerna i Pojo": *Bruksmiljöerna utgör en industrihistoriskt viktig del av brukskedjan i västra Nyland. I Nylands landskapsplaner har Billnäs anvisats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).*¹³ *Museiverket klassificerade Billnäs bruk som en byggd kulturmiljö av riksintresse år 2009 och tillsammans med de övriga bruken i Pojo utgör det en av vårt lands 27 nationallandskap [Svartådalens kulturlandskap]*^{14, 15}

I detaljplanebeskrivningen för Billnäs II beskrivs RKY 2009-området så här:

*Bruksmiljöerna i Pojo (RKY-2009): Billnäs hör tillsammans med de närliggande Antskog och Fiskars till de tidiga järnbruken från stormaktstiden på 1600-talet och beskriver industrins skeden från 1600-talet till modern tid på ett utmärkt sätt. Av byggnadsbeståndet på Billnäs bruksområde nämns i objektsförteckningen utom bl.a. kvarnen, elverket och snickerifabriken också trädgårdsskolan, Willa Billnäs, smedbostäderna, disponentbostaden och kontorsbyggnaden. På tjänstemännens och arbetarnas bostadsområden nämns Amerikavillorna i Pentby och Hollywood.*¹⁶

Planeringsområdets västra del, dvs. fastigheten 710- 700- 1- 237 *Uusi Eeden*, är obebyggd bortsett från en ekonomibyggnad. Östra delen är i sin helhet ett område med gamla gårdsområden och båda fastigheterna har ett gammalt byggnadsbestånd, varav tre byggnader har betecknats som byggnader som ska skyddas (sr-1) i planutkastet (Billnäs II) som varit framlagt offentligt. Ett utdrag ur byggnadsinventeringen återges på nästa bild (se Bild 3).

Byggnaderna vid Sjösängsvägen på Svartåns södra strand



sr-1	<p>12,13 Skogäng, reg. 710-700-1-238, Sjösängsvägen</p> <p>På den smala tomten mellan Svartån och Sjösängsvägen finns två rödtegelbyggnader som sannolikt är byggda på 1890-talet. På tomten finns ett garage för två bilar utanför själva gårdsområdet.</p> <p>De slätrappade husens hierarki syns i utsmyckningen av byggnaderna. På byggnaden som är avsedd för bostadsbruk har använts mera utsmyckning i renässansstil bl.a. på takkanten. Byggnaderna rustades upp på 1950-talet.</p> <p>Värden: Tegelbyggnaderna på Svartåstranden som ursprungligen omfattade bastu och tvättstuga ansluter sig till dem Fr. L. Hisinger lät bygga i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, då brukets industri-, bostads- och byggnader på bruksgården byggdes till och moderniserades.</p>
sr-1	<p>14. Nya Eden, reg. 710-700-1-237, Sjösängsvägen 31</p> <p>På den smala tomten mellan Svartån och Sjösängsvägen finns en bostadsbyggnad som är byggd på 1940-talet. På tomten finns dessutom en barackbyggnad och en gammal lada som ansluter sig till tidigare markanvändning.</p> <p>Den representativa rymliga bostadsbyggnaden är utrustad med ett lågt sadeltak. Utöver sin yttre karaktär representerar byggnadens delkonstruktioner, ledstängerna av rör, fönstren och den överlappande liggande brädfodringen väl den efterkrigstida arkitekturen. Byggnaden har en landskapsmässig ställning på Svartåbrinken.</p> <p>Värden: Den representativa bostadsbyggnaden hör till det sällsynta efterkrigstida byggnadsskiktet i Billnäs brukskärna.</p>

Bild 3: Byggnader som är anvisade som skyddade byggnader i detaljplanen (kartutdrag och tabell: FCG¹⁷).

Samhällsteknisk försörjning

Området kan anslutas till stadens vatten- och avloppsnät.

Markägoförhållanden

Områdets östra del är en del av en bolagsägd större fastighet och till övriga delar är området privatägt.

Genomförandet av den nuvarande planen

För området finns ingen gällande detaljplan. Ett utkast till detaljplan för Billnäs bruk, II-skedet, har utarbetats för området (se Bild 6). I öster gränsar område till ett område för närrekreation i den gällande detaljplanen VL (se Bild 2).

3.2. PLANERINGSSITUATIONEN

Riksomfattande mål för områdesanvändningen (RMO)

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) ingår i det planeringssystem som föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen.¹⁸ De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.¹⁹

*Enligt Miljöförvaltningen säkerställs med hjälp av målen att nationellt betydelsefulla frågor beaktas i planläggningen och i de statliga myndigheternas verksamhet. Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.*²⁰

De reviderade målen grupperas i fem helheter:

- *Fungerande samhällen och hållbara färdstätt*
- *Ett effektivt trafiksystem*
- *En sund och trygg livsmiljö*
- *En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar*
- *En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.*²¹

Landskapsplan

I sammanställningen av landskapsplanerna för Nyland påverkas planeringsområdet bl.a. av Svartåns Natura-område samt beteckningen för ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården (se Bild 4). Nylandsplanen 2050 godkändes i landskapsfullmäktige 25.8.2020.²² I Nylandsplanen 2050 har planeringsområdet beteckningen för Svartåns Natura-område och en beteckning för ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

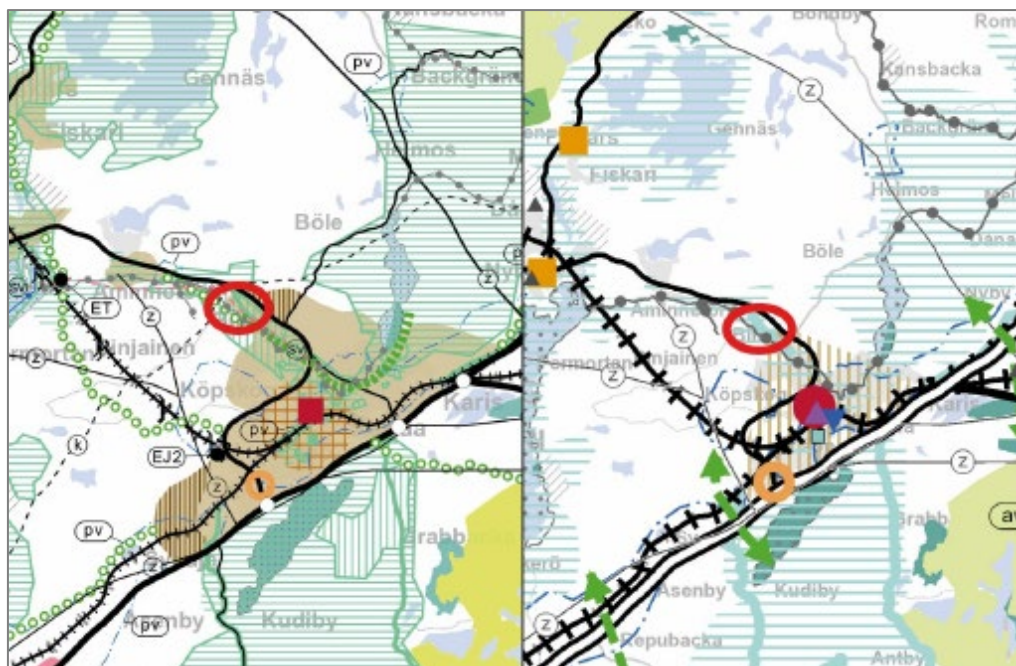


Bild 4: Utdrag ur sammanställningen av gällande utarbete Nylandsplanen (till vänster) och ur plankartan för Nylandsplanen 2050 (Nylands förbunds karttjänst²³).

Nylands landskapsstyrelse beslutade vid sitt sammanträde 7.12.2020 (§ 128, § 129, § 130) bestämma med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen att den till helheten Nylandsplanen 2050 hörande och av Nylands landskapsfullmäktige 25.8.2020 (§ 20, § 21, § 22) godkända etapplandskapsplanerna träder i kraft innan de har vunnit laga kraft. Helsingfors förvaltningsdomstol har emellertid genom handläggningsbeslut fattade 22.1.2021 på basis av de besvär som anförts mot planerna förbjudit verkställigheten av landskapsfullmäktiges ovan nämnda beslut.

Generalplan

Planeringsområdet ingår i delgeneralplanen för Svartådalen, som vann laga kraft i februari 2006. I delgeneralplanen är planeringsområdet i sin helhet ett SR-1-område (*Område som skyddas på basis av byggnadslagstiftning.*)²⁴ I delgeneralplanen gäller följande bestämmelse för SR-1-området: *Inom området tillåts verksamhet av nuvarande slag. De reparationer och ändringar av byggnader, ändringar av bruksändamål samt kompletterande byggnad och åt-gärder som utförs inom området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. På området får inte genomföras åtgärder som minskar dess skyddsvärde.*

*Byggnader får inte rivas utan tillstånd som avses i MBL 127 §. I samband med åtgärder på området bör museiverket eller landskapsmuseet beredas tillfälle att avge utlåtande.*²⁵

Dessutom hör planområdet till ett ma-1-område, som är en *kulturhistorisk miljö av riksintresse*. Planområdet gränsar längs norra kanten till Svartån. Svartåns vattenområde hör till nätverket Natura 2000.

²⁶

I den västra delen ansluter sig planområdet smidigt med A-1-området i generalplanen: *Landsortsbetonat bostadsområde i strandzonen*. Planbestämmelse för A-1-området i generalplanen (utdrag): *På området får byggas permanent bosättning.--- Området ligger med hänsyn till landskapet och samhällsstrukturen i täckta områden som lämpar sig för utvidgning av bosättningen eller i områden som redan*

delvis är byggda.---".²⁷ Västra delen av SR-1-området i generalplanen är i stort sett likadan buskbevuxen strandterräng som hela A-1-området.

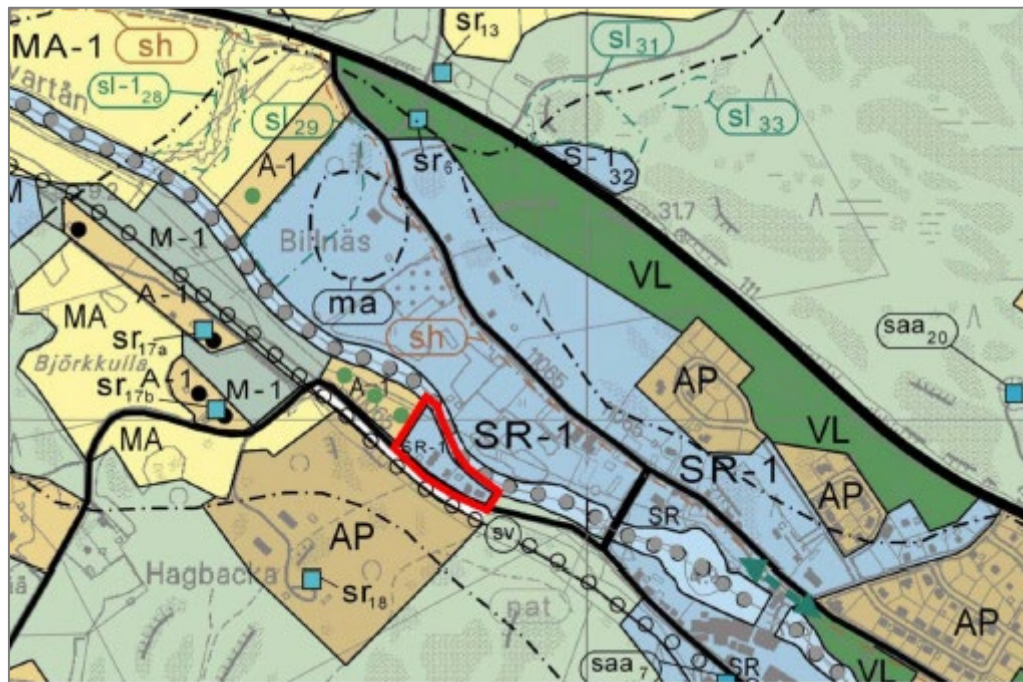


Bild 5: Utdrag ur delgeneralplanen (Raseborgs stad²⁸).

Detaljplan

För området finns ingen gällande detaljplan. I utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet, har området anvisats som ett AP/s- och AP/s-1-område, dvs. som ett småhuskvarters som har skyddsvärden (se Bild 6) I öster gränsar området till ett VL-område i en gällande detaljplan (se Bild 2).

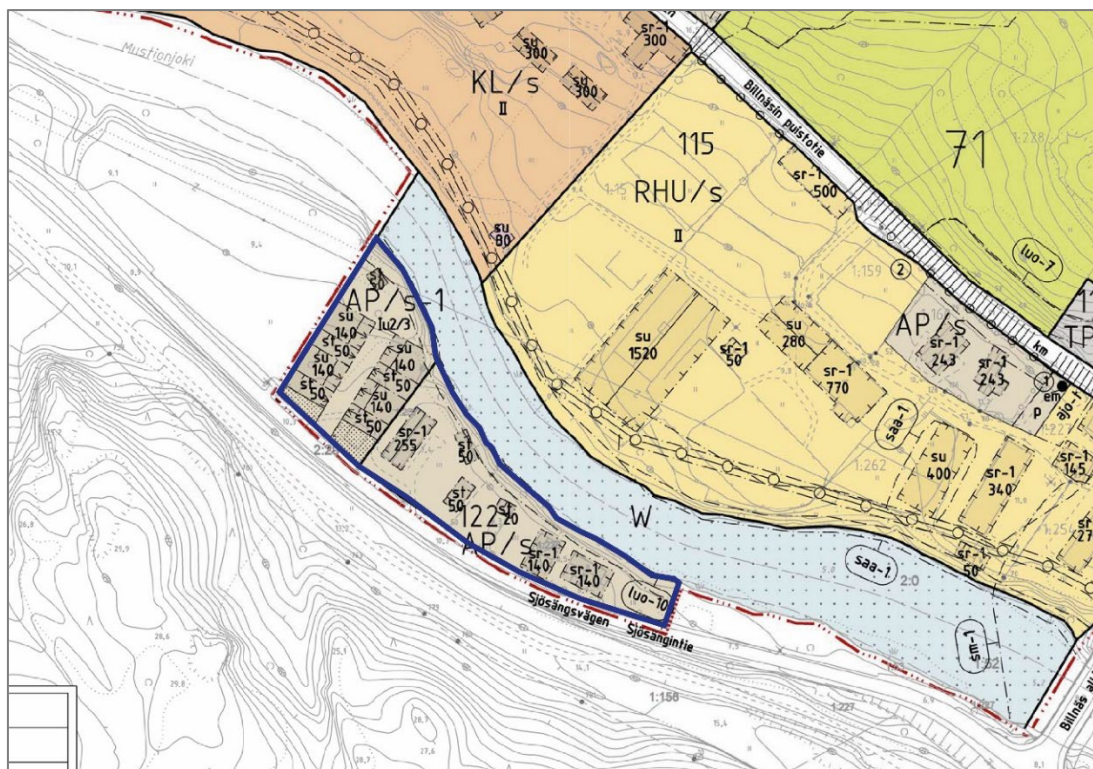


Bild 6: Utdrag ur utkastet till detaljplanekarta för Billnäs Bruk, II-skedet. Förslaget till detaljplan för Billnäs 122 omfattar kvarter nr 122 söder om Svartån (AP/s- och AP/s-1-områdena). Planeringsområdets gräns visas med blått. Utdrag ur detaljplanekartan: Raseborgs stad.²⁹

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 och trädde i kraft 5.7.2018.

Baskarta och terrängdata

Raseborgs stad upprätthåller baskartan för detaljplanen i området. Kartan har utarbetats enligt koordinatsystemen G24 och N60.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN

4.1. BEHOVET AV EN DETALJPLAN OCH PLANERINGSSTARTEN

Denna detaljplan utarbetas direkt som ett planförslag utifrån utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet. Lösningen i denna plan baserar i så hög utsträckning som möjligt på lösningen i Billnäs II och på de planer och utredningar som utarbetats för den.

- *Planläggningsbeslut 15-04-2019*
- *Program för deltagande och bedömning (K122), planläggningsnämnden: 25.3.2020*
- *Förslaget läggs fram offentligt i november 2020:*
- *Planförslag: Till stadsfullmäktige för godkännande våren 2021*

4.2. DELTAGANDE OCH SAMARBETE

Enligt 62 § markanvändnings- och bygglagen är intressenter de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt, samt myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen.

Intressenterna kan vara i kontakt med planläggningen i Raseborg under projektets gång. Vidare kan efter behov ordna ett informationsmöte för allmänheten där planprojektet presenteras för intressenterna. Om det informeras separat. Under framläggningstiden kan offentliga åsikter och anmärkningar lämnas in till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad utarbetar bemötanden av åsikter och anmärkningar som lämnats in under framläggningstiden.

Intressenter i planprocessen

Regionala myndigheter:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Byggnadstillsynen
- Miljöbyrå
- Raseborgs Vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Ab

Ordnannde av deltagande

Intressenterna har möjlighet att medverka i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och uttrycka sina åsikter i ärendet antingen skriftligt eller muntligt. Därtill kan respons skickas per e-post till kontaktpersonerna i projektet.

4.3. MÅLEN MED DETALJPLANEN

Detaljplanen utarbetas i så hög utsträckning som möjligt på basis av utkastet till detaljplanen Billnäs Bruk, II-skedet, som varit framlagt. Detaljplanen bildar kvarteret 122 och kvartersområdena läggs fram som AP/s- och AP/s-1-områden. Föregående bild (se Bild 6) visade ett utdrag ur kvarter 122 i detaljplanen för Billnäs Bruk, II-skedet.

Kvarter 122 är en del av de detaljplaner som har utarbetats eller håller på att utarbetas. I utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet, konstateras bl.a. att *målsättningen med II-skedet av detaljplanläggningen av Billnäs bruk är att finna en sådan planläggningslösning som stöder utvecklingen av området och dess företagsverksamhet samtidigt som man drar nytta av industrimiljöns historiska värde.*³⁰

4.4. MÅL SOM ÄNDRATS UNDER PLANLÄGGNINGEN

Inga mål har ändrats. Förslaget till detaljplan är förenligt med utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet (se Bild 6).

4.5. SAMMANFATTNING AV RESPONSEN SOM GAVS I UTKASTSKEDET

Den viktigaste kommentaren i utlåtandena om det framlagda utkastet till detaljplan Billnäs bruk II gällde preciseringar av sr- och st-bestämmelserna. Dessa tas i beaktande i planförslaget. I fråga om naturförhållandena har musselinventeringen i utkastskedet också tagits i beaktande (flytande

bryggkonstruktion som lyfts upp till vintern). Vattenområdet i Svartån ingår visserligen inte i detaljplanen, och därför ges inga bestämmelser om det.

Nybyggandets omfattning togs också upp i åsikterna. Västra ändan av kvartersområdet K122 skiljer sig klart från det övriga bruksområdet. Västra ändan är till sin karaktär likadan terräng som områdena väster om den. Dessa områden är obebyggd och snårig mark som saknar särskilda natur- eller miljövärden. Sammanfattningsvis kan konstateras att målen har godkänts redan i detaljplanens berednings- och utkastskede.

I praktiken är AP/s-1-området i detaljplanen till sin karaktär redan en del av A-1-området i generalplanen. I detaljplanen har gränserna i generalplanen preciserats så att SR-1-området enligt generalplanen omfattar de gamla gårdsplanerna och de byggnader som ska skyddas i enlighet med den byggnads- och kulturhistoriska utredningen. I västra delen av AP/s-området enligt detaljplanen har en nyare byggnad för inkvarteringstjänster inkluderats ytterligare. Nybyggandet i AP/s-1-området kommer långt i från de kulturhistoriskt mest viktigaste byggnaderna i AP/s-området, dvs. från byggnaderna i rött tegel i områdets östra ända.

Sammanfattningsvis kan fastställas att det inte finns några skyddsvärden eller andra värdefaktorer i det område som anvisats för nybyggande i kvartersområde 122, västerut från de skyddade byggnaderna. Området kan på ett naturligt sätt genomföras som ett AP/s-1-område enligt markanvändningsreserveringen A-1 i generalplanen. Med hänsyn till landskapet och naturförhållandena omfattar AP/s-1-området inga särskilda faktorer som skulle medföra att området inte kan anvisas som ett bostadsområde med den omfattning som lagts fram i planutkastet och -förslaget.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1. PLANENS STRUKTUR

I kvarter 122 anvisas som ett småhuskvartersområde med skyddsvärden (AP/s och AP/s-1). Inga gator anvisas i området. I AP/s-1-området anvisas fyra nya byggnadsytor (su) med ekonomibyggnader (st). Byggrätten på byggnadsytan för ett bostadshus är 140 k-vy² och för ekonomibyggnaden 50 vy-m². På stranden anvisas en ekonomibyggnad (50 k-m²). Totalt har för nybyggande (boende) anvisats byggrätt på 560 vy-m² och för ekonomibyggnaderna totalt 250 vy-m² (ekonomibyggnaderna på byggnadsytorna samt en ekonomibyggnad på 50 vy-m² på stranden).

AP/s-1-kvartersområdet mäter 0,3885 ha och AP/s-området 0,5109 ha. Statistikuppgifterna presenteras närmare i bilaga 1.

5.2. UPPNÅENDET AV MÅLEN OM MILJÖNS KVALITET

Hela planområdet anvisas med tilläggsbeteckningarna /s eller /s-1. De säkerställer bevarandet av den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla områdeshelheten och byggandet i samma anda. Området ska vårdas så att naturens karakteristiska drag bevaras. Dessutom ska museimyndigheterna höras i fråga om ändringar av skyddade byggnaders fasader, då ändringarna är större än ringa. Museimyndigheterna ska också höras innan åtgärder som knyter an till nybyggande vidtas.

En arkitektonisk plan har sammanställts över området. I utkastplaner visas hur byggandet kan placeras ut i enlighet med den planlösning som är under arbete (två alternativ har föreslagits: A och B). I båda alternativen anvisas fyra fristående småhus på de nästintill obebyggda fastigheterna i planområdets västra del. Husen har våningstalet 1,5 och arean är 120–160 vy-m²/byggnad. I alternativ A (se Bild 7) har garage anvisats i tomtens södra del (2 bp/garage) och i alternativ B har garage/bilplatser anvisats

på bostädernas gårdsplaner (1 bp/bostad). För övrigt överlappar alternativen i huvudsak varandra. Längs ån finns en bastubyggnad och en brygga.

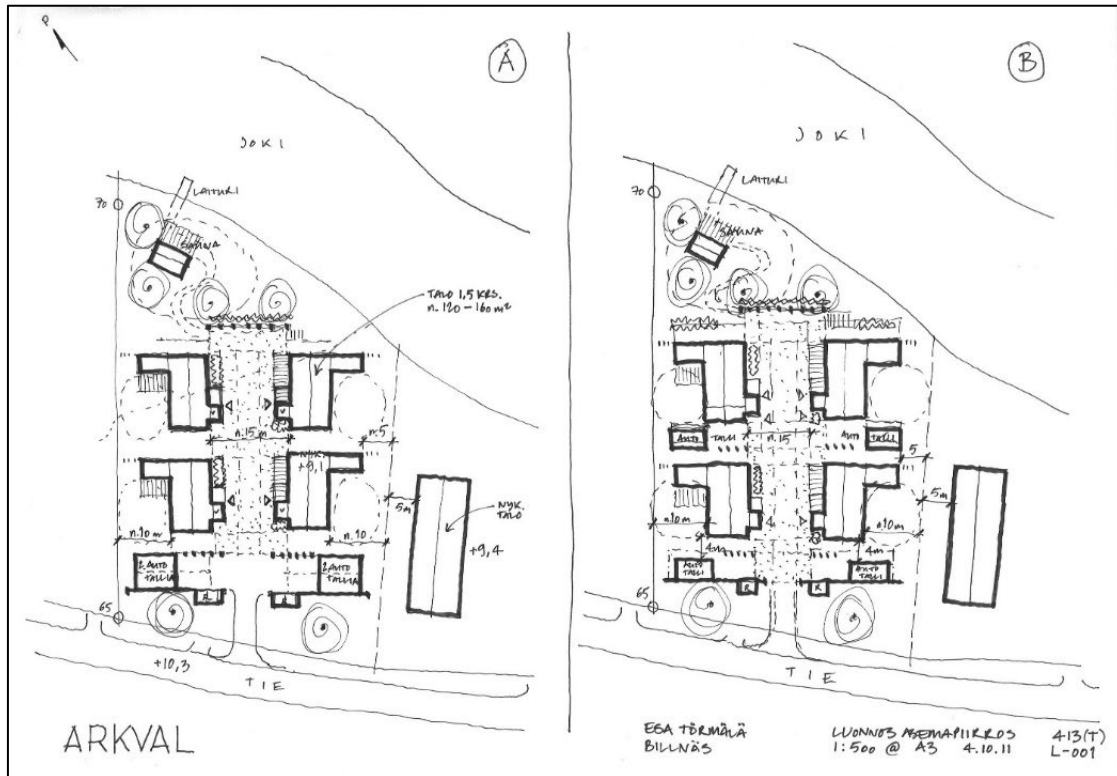


Bild 7: Alternativen A och B. Utkast, situationsplan, Billnäs, Esa Törmälä, Arkval, 4.10.2011. Ursprunglig skala 1:500 i storlek A3.

Följande bild visar bostädernas preliminära planritning och tvärsektion (se Bild 8).

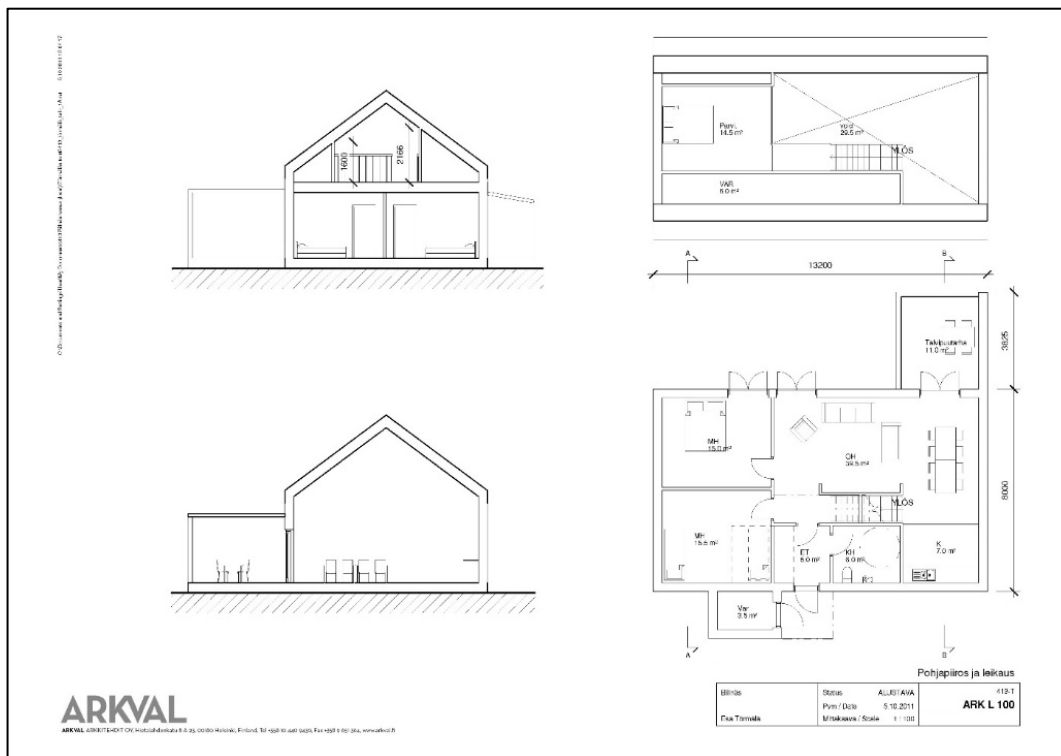


Bild 8: Preliminär planritning och tvärsektion, Billnäs, Esa Törmälä, Arkval, 5.10.2011. Ursprunglig skala 1:100.

5.3. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Stadsbild och stadsstruktur

Detaljplanen möjliggör tilläggsbyggande i det kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla bruksområdet. Nybyggandet har måttlig omfattning och i fråga om bl.a. placering och utseende ger detaljplanen noggranna bestämmelser för att det nya ska smälta in i byggnadsbeståndet och miljön. De befintliga byggnaderna har skyddats. Museimyndigheterna ska höras om reparations- och byggnadsarbeten.

Konsekvensen för det gamla byggnadsbeståndet är positiv eftersom alla äldre byggnader skyddas i enlighet med målen i generalplanen och i utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet. Stadsstrukturen förtätas något och de nya invånarna livar upp bruksområdet. Nybyggnaden utgör en egen liten grupp av småhus i ett eget kvarter som ligger granne med den skyddade äldre miljön. AP/s-1-området ansluter på ett naturligt sätt A-1-området i generalplanen som finns på AP/s-1-områdets västra sida med det övriga byggnadsbeståndet och samhällsstrukturen i bruksmiljön.

Landskap och miljö

Strandbrinken längs Svartån har betecknats med luo-10 (*Strandskog: Träden fungerar som rutt för fauna och bör därför bevaras. Trädbeståndet bör bevaras. För att öppna vyerna kan trädbeståndet på stranden gallras lätt på ett sätt som gynnar ädellövträden*).³¹ Svartåns vattenområde hör till nätverket Natura 2000 (men ingår inte i detaljplanen). Konsekvenserna för Natura-området har bedömts i detaljplanen Billnäs Bruk II.

Enligt musselinventeringen i Svartån finns bryggplats 5 nedanför bron vid Billnäs allén på västra strand. *Botten blir mycket snabbt brant. Av alla inventerade platser är strömningen klart hårdast här. Tjockskalig målarmussla stod för ungefär en tiondel av de observerade musslorna*.³² På grund av att vattnet är så djupt vid bryggan (4,4 m) är risken för att musslor krossas osannolik. Bryggkonstruktionerna borde konstrueras flytande så att de kan dras upp till vintern.³³ Med hjälp av dessa åtgärder är konsekvenserna för musslor ringa eller obefintliga.

Planeringsområdet ingår i RKY 2009-området "Bruksmiljöerna i Pojo". Enligt detaljplanebeskrivningen för Billnäs II *klassificerade museiverket Billnäs bruk som en byggd kulturmiljö av riksintresse år 2009 och tillsammans med de övriga bruken i Pojo utgör det ett av landets 27 nationallandskapsområden*.³⁴

Nybyggandet styrs med fast hand i planen och ska anpassas till den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön. Museimyndigheterna ska höras om reparations- och byggnadsarbeten. På det sättet säkerställs ett kompletteringsbyggande som beaktar de landskapsmässiga och miljömässiga värdena, varvid konsekvenserna för landskap och miljö förblir ringa och kan hållas under kontroll.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör nytt boende i liten omfattning. De sociala konsekvenserna är ringa.

Trafiklösningar

Inga nya gator anvisas i detaljplaneområdet. Detaljplanen orsakar en mycket liten ökning av trafikvolymerna.

Handel, köpkraft

Den ökning av antalet invånare som detaljplanen möjliggör har ingen betydande konsekvens för köpkraften eller handeln. Å andra sidan bidrar redan en liten ökning i antalet invånare till att upprätthålla servicen i Billnäsområdet.

Sammandrag

På det hela taget har detaljplanen ringa konsekvenser. Nybyggandets omfattning är måttlig och det kommer att anpassas omsorgsfullt till landskapet och bruksmiljön. Planen har positiva konsekvenser för landskapet i bruksmiljön och bevarandet av byggnaderna, eftersom de befintliga äldre byggnaderna samt miljön har anvisats med tillbörliga skyddsbeteckningar och det trädbevuxna området på strandbrinken kommer ska bevaras (endast lätt gallring är tillåten). Detaljpanelösningen svara på de mål som ställts på högre plannivåer.

Vid planeringen och byggandet samt skötseln av området ska de bestämmelser och mål som gäller Natura-området Svartån tas i beaktande. Att strandbrinken längs ån skyddas och bevaras utanför de områden som ska bebyggas är förenligt med skyddsmålen för Natura-området (vattenområdet).

Planlösningen stöder och tryggar de övergripande mål som ställts upp för bruksmiljön och skyddet av den. Planlösningen bidrar även i viss utsträckning till att liva upp området: fyra nya byggplatser för småhus anvisas och i och med dem kommer antalet invånare att öka något.

Genom nybyggandet kommer planlösningen att förtäta samhällsstrukturen. Inga nya gator behöver byggas för genomförandet av planen.

5.4. PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Förslaget till plankarta med planbestämmelser finns i sin helhet på Raseborgs stads webbplats: <https://www.raseborg.fi/plan-7799/>.

5.5. NAMNBESTÅND

I planen anvisas inga nya gator eller namn.

5.6 JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANFÖRSLAGET EFTER FRAMLÄGGNINGSTIDEN

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 21.12.2020–29.01.2021. Om planförslaget begärdes utlåtanden av myndighetsintressenterna. Sex utlåtanden och en anmärkning inkom. Ett sammandrag av utlåtandena och bemötanden av dem finns i bilaga A till planmaterialet.

Med anledning av responsen har man beslutat att göra följande justeringar i planen:

- Alla beteckningar för våningstalet har angivits på byggnadsytorna.
- Byggnadsytorna för skyddade byggnader har justerats något och samtidigt har man sett över beteckningarna för våningstalet samt efter behov omfattningen av den befintliga byggrätten.
- Planbeteckningen AP/s ändrades till AP-1 (AP-1/s). Följande tilläggsbestämmelse läggs till i planbestämmelsen för AP-1-kvartersområdet: Övernattnings-/hotellrummens andel av AP-1-kvartersområdets totala byggrätt ska vara under 50 %.
- Bestämmelsen om förorenad mark tas bort och följande läggs till bland de allmänna bestämmelserna: "Innan byggnadsåtgärder vidtas ska eventuella förekomster av förorenad mark utredas och undersökningar och en plan läggas fram om hur eventuell förorenad mark kommer att tas i beaktande vid byggnadsåtgärderna."

- Följande läggs till bland de allmänna bestämmelserna: "På nya byggplatser och vid byggande av gator eller andra leder, samt vid grävande av avlopp och diken bör förekomsten av jordmånens eventuella sura sulfatjordar utredas och beaktas på ett behövligt sätt vid byggandet".
- I planbestämmelsen för Luo-10-området ändras meningen "I samband med tillstånd för miljöåtgärder bör man beakta områdets landskapsmässiga värden med fokus på stora parkträd" till formen: "I samband med tillstånd för miljöåtgärder bör man beakta bevarandet av naturens mångfald och landskapsmässiga värden, med fokus på större parkträd och för området typiska träd."

I den reviderade plankartan utgör AP/s-området 0,5109 ha och den totala bygggrätten är 1 045 vy-m². AP/ s-1-områdena består av 0,3885 ha och den totala bygggrätten är 810 vy-m². Det finns tre skyddade byggnader (i AP/s-området) och bygggrätten för dem är sammanlagt 845 vy-m².

Jordmån/sulfatjordar

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Litorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen. Torrläggningen av mark är den mest betydande mänskliga verksamheten som orsakar surhetsproblem i vattendrag på sulfatjordsområden. Till följd av torrläggningen når sulfidskikten ovanför grundvattennivån och svavelföreningarna i jorden bryts ned genom inverkan av syret i luften och ger upphov till svavelsyra. Till följd av oxideringen sjunker sulfidskiktens pH från 6–7 till under 4, till och med till under 3. Den uppkomna svavelsyran löser i sin tur upp metaller i jorden och dessa läcker ut i vattendragen och försämrar bl.a. ytvattens kemiska och ekologiska tillstånd. Sura sulfatjordar orsakar också förorening av grundvattnet samt korrosion på stål- och betongkonstruktioner och inverkar på jordbrukets produktivitet och växtlighetens mångfald. Sulfidsediment har i allmänhet också svaga geotekniska egenskaper.

Det har uppskattats att sannolikheten för att det förekommer sura sulfatjordar på strandområdet på planområdet är måttlig och längre bort mycket liten.

Utifrån utlåtandena har planen utökats med en bestämmelse om sulfatjordar (ovan en kopia av utdraget ur bestämmelserna).

Behov av ny offentlig framläggning av planen:

De justeringar och kompletteringar som gjorts efter framläggningen är ringa och sådana att planen inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1. PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

Planlösningen baserar på utkastet till detaljplan för Billnäs Bruk, II-skedet, samt på utredningar och planer i anslutning till nämnda utkast.

6.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING

Planen kan genomföras när den har vunnit laga kraft.

6.3. UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

KONTAKTUPPGIFTER

Raseborgs stad:

Raseborgs stad, planläggningsenheten:
Raseborgsvägen 37
10600 Ekenäs

Planläggningsingenjör
Leena Kankaanpää
tfn 019 289 3842
leena.kankaanpaa@raseborg.fi

Plankonsult:

Seppo Lamppu, DI, plankonsult, Seppo Lamppu tmi
e-post: seppo.lamppu@kaavoitus.fi
tfn 040 867 4451

KÄLLOR

-
- ¹ Raseborgs stads karttjänst, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv>. Hämtat 7.9.2020.
- ² Billnäs Bruk, detaljplan för II-skedet, planprojekt 7762, <https://www.raseborg.fi/plan-7762/>. Hämtat 18.8.2020.
- ³ Raseborgs stad, Billnäs Bruk, kvarter 122, planprojekt 7799, <https://www.raseborg.fi/plan-7799/>. Hämtat 18.8.2020.
- ⁴ Raseborgs stad, Billnäs Bruk, kvarter 122, planprojekt 7799, <https://www.raseborg.fi/plan-7799/>. Hämtat 18.8.2020.
- ⁵ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SE-LOSTUS.pdf. Hämtat 7.9.2020.
- ⁶ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SE-LOSTUS.pdf. Hämtat 7.9.2020.
- ⁷ Billnäs bruk, planprojekt 7659, Raseborgs stad, <https://www.raseborg.fi/plan-7659/>, plankarta: https://www.raasepori.fi/wp-content/uploads/pdf/7659/1116-73_plankarta_Billn%C3%A4s_bruk.pdf. Hämtat 3.9.2020.
- ⁸ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SE-LOSTUS.pdf. Hämtat 7.9.2020.
- ⁹ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy, rapport nr 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹⁰ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy, rapport nr 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹¹ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy, rapport nr 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹² Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy, rapport nr 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ¹³ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_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=2ahUKEwivnr3Fgv3sAhWK-ioKHf2OBXoQFjAAegQIBRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.ymparisto.fi%2Fdownload%2Fnoname%2F%257B663604B4-44AC-4091-A77A-2A880F98BA63%257D%2F57774&usg=AOv-Vaw1TFDWnM-hBlxoxaGfHpAka>. Hämtat 12.11.2020.
- ¹⁵ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SE-LOSTUS.pdf.
- ¹⁶ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SE-LOSTUS.pdf.
- ¹⁷ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SE-LOSTUS.pdf. Hämtat 7.9.2020.
- ¹⁸ Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst; Riksomfattande mål för områdesanvändningen, publicerad 16.9.2013, uppdaterad 27.4.2020. https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Riksomfattande_mal_for_omradesanvandningen. -> Länk: Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017: https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Riksomfattande_mal_for_omradesanvandningen. Hämtat 7.9.2020.
- ¹⁹ Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen för oss mot ett koldioxidsnålt samhälle. Meddelande 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/De_reviderade_riksomfattande_malen_for_o\(45416\)](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/De_reviderade_riksomfattande_malen_for_o(45416)). Hämtat 19.10.2020.

- ²⁰ Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen för oss mot ett koldioxidsnålt samhälle. Meddelande 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livs-miljon_och_planlaggning/De_reviderade_riksomfattande_malen_for_o\(45416\)](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livs-miljon_och_planlaggning/De_reviderade_riksomfattande_malen_for_o(45416)) . Hämtat 19.10.2020.
- ²¹ Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst: De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen för oss mot ett koldioxidsnålt samhälle. Meddelande 14.12.2017. [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livs-miljon_och_planlaggning/De_reviderade_riksomfattande_malen_for_o\(45416\)](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livs-miljon_och_planlaggning/De_reviderade_riksomfattande_malen_for_o(45416)) . Hämtat 19.10.2020.
- ²² Nylands förbunds karttjänst <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380684&y=6684698&zoom=0&lang=sv&layers=1-0> . Hämtat 3.9.2020.
- ²³ Nylands förbunds karttjänst <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380684&y=6684698&zoom=0&lang=sv&layers=1-0> . Hämtat 7.9.2020.
- ²⁴ Raseborgs karttjänst, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv#> Kartlager: *Delgeneralplan, Svartådalen (Pojo)*. Hämtat 16.10.2020.
- ²⁵ Raseborgs karttjänst, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv#> Kartlager: *Delgeneralplan, Svartådalen (Pojo)*. Hämtat 16.10.2020.
- ²⁶ Raseborgs karttjänst, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv#> Kartlager: *Delgeneralplan, Svartådalen (Pojo)*. Hämtat 16.10.2020.
- ²⁷ Raseborgs karttjänst, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv#> Kartlager: *Delgeneralplan, Svartådalen (Pojo)*. Hämtat 16.10.2020.
- ²⁸ Raseborgs karttjänst, <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv#> Kartlager: *Delgeneralplan, Svartådalen (Pojo)*. Hämtat 16.10.2020.
- ²⁹ Raseborgs stad, <https://www.raseborg.fi/plan-7762/> . Hämtat 20.8.2020.
- ³⁰ Raseborgs stad, <https://www.raseborg.fi/plan-7762/> . Hämtat 20.8.2020.
- ³¹ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SE-LOSTUS.pdf. Hämtat 7.9.2020.
- ³² Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy, rapport nr 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ³³ Syväranta, J., Leinikki, J. & Saarman, P. 2020. Suursimpukkaselvitys Mustionjoella liittyen Billnäsin asemakaavan muutokseen 2020. Alleco Oy, rapport nr 6/2020. Alleco Oy 5.6.2020.
- ³⁴ Billnäs bruk, detaljplan för II-skedet, Detaljplanbeskrivning, utkast 23.5.2018, FCG Finnish Consulting Group Oy, https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/pdf/7762/2018-05-23-BILLN%C3%84S_II_sve_SELOSTUS.pdf.

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	16.04.2021
Planens namn	Billnäs Bruk, kvarter 122, detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	14.04.2021
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	25.03.2020
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,8994	Ny detaljplaneareal [ha]	0,8994
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8994	100,0	1855	0,21	0,8994	1855
A sammanlagt	0,8994	100,0	1855	0,21	0,8994	1855
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3	845	3	845

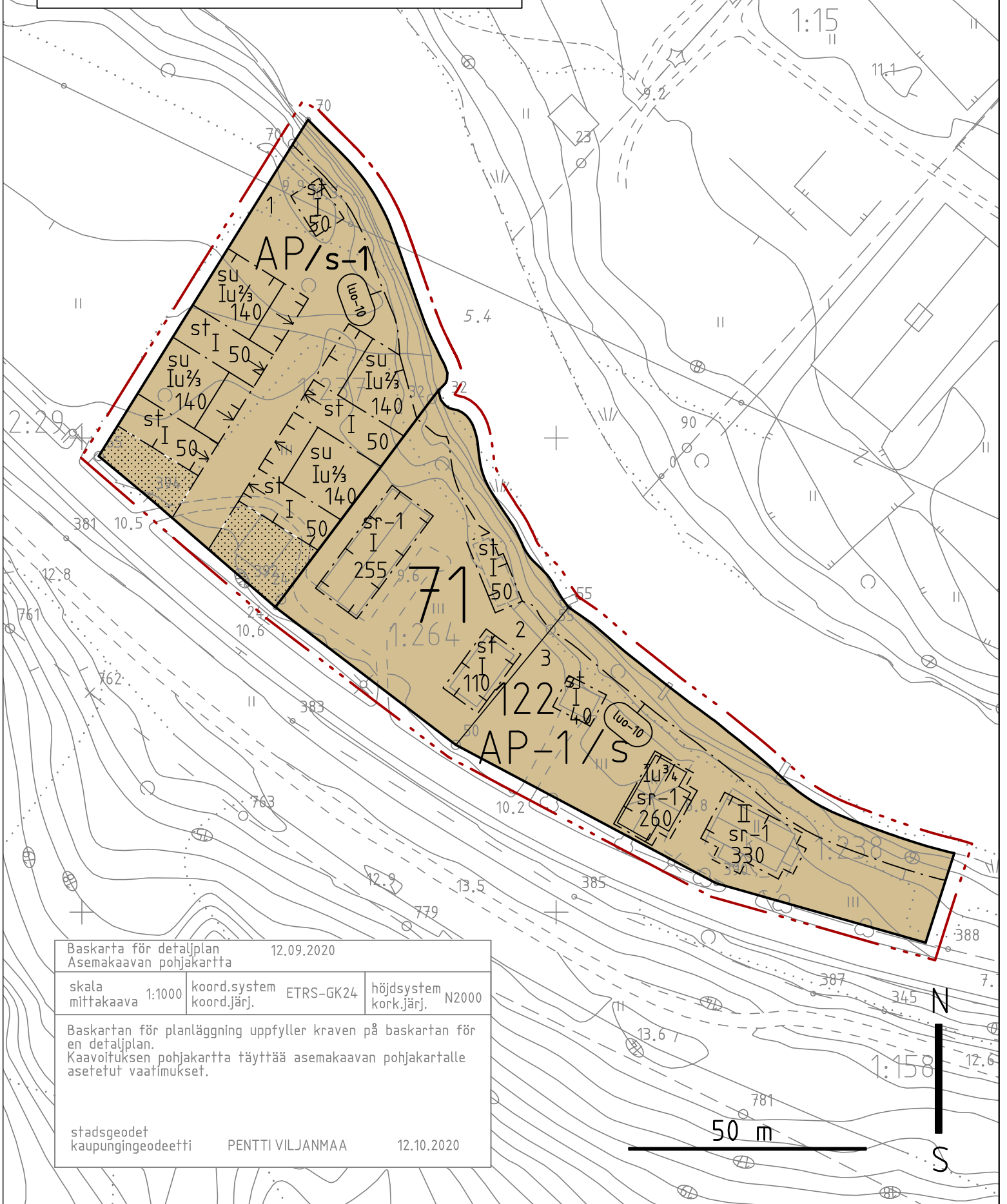
Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,8994	100,0	1855	0,21	0,8994	1855
A sammanlagt	0,8994	100,0	1855	0,21	0,8994	1855
AP/s	0,5109	56,8	1045	0,20	0,5109	1045
AP/s-1	0,3885	43,2	810	0,21	0,3885	810
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3	845	3	845
Detaljplan	3	845	3	845

Kvarter 122, detaljplan
Kortteli 122, asemakaava
12.10.2020, 14.04.2021

Bilaga / Liite 2



Baskarta för detaljplan		12.09.2020
Asemakaavan pohjakartta		
skala mittakaava	1:1000	koord.system ETRS-GK24
höjdsystem korkjärj.	N2000	
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 fasttigheterna 710-700-1-237 och 710-700-1-264 samt del av fastigheten 710-700-1-238

12.10.2020, 14.04.2021



SKALA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.

Övernattnings-/hotellrummens andel av AP-1 kvartersområdets totala byggrätt ska vara under 50 %.

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue.

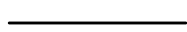
Majoitustilojen osuus AP-1 korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta tulee olla alle 50 %.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



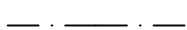
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



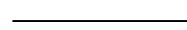
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan 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

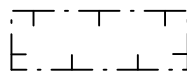
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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^{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.



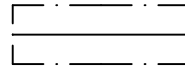
Rakennusalan osa.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

140

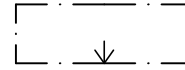
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Linje som anger takåsens riktning.



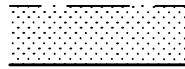
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



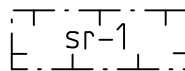
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område som skall planteras.



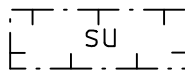
Istutettava alueen osa.

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 att reparera byggnadsdelar och bevara ursprungligt material. Angående reparations- och ändringsarbeten som berör byggnadens fasader ska museimyndigheten höras.



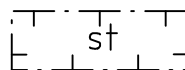
Rakennustaiteellisesti, kyläkuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä eikä käyttötarkoituksen muutoksia, jotka heikentävät rakennuksen ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaisluonne ja erityispiirteet ottaen huomioon alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja värit. 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.



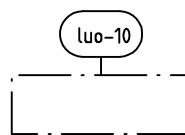
Historialliseen ympäristöön sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakennuksen on sopeuduttava massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä sekä ympäristön suojeltuun rakennuskantaan. Museoviranomaisia on kuultava ennen rakentamistoimenpiteitä.

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



Historialliseen ympäristöön sijoittuvan 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 bevarandet av naturens mångfald och landskapsmässiga värden, med fokus på större parkträd och för området typiska träd. 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 luonnon monimuotoisuuden säilyminen ja maisemallisia arvoja, korostaen kookkaampia puistopuita ja alueelle tyypillisiä puita. Indeksinumero 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 förminskar dess skyddsvärde. Angående åtgärder samt reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse som berör byggnadens fasader ska museimyndigheten höras.

/s

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.

/s-1

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Obebyggda kvartersområden bör hållas i vardat skick och planeras 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.

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.

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.

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.

Innan byggnadsåtgärder vidtas ska eventuella förekomster av förorenad mark utredas och undersökningar och en plan läggas fram om hur eventuell förorenad mark kommer att tas i beaktande vid byggnadsåtgärdena.

På nya byggplatser och vid byggande av gator eller andra leder, samt vid grävande av avlopp och diken bör förekomsten av jordmånens eventuella sura sulfatjordar utredas och beaktas på ett behövligt sätt vid byggandet.

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.

Vid behandlingen av dagvatten bör anvisningarna presenterade i Naturabedömningen följas.

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

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.

Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten pilaantuneiden maiden esiintyminen alueella ja esitettävä tutkimukset sekä suunnitelma siitä, miten mahdolliset pilaantuneet maat otetaan rakentamistoimenpiteissä huomioon.

Uusilla rakennuspaikoilla sekä katuja tai muita kulkuväyliä rakennettaessa sekä viemäreitä ja ojja kaivettaessa on maaperän mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen selvitettävä ja huomioitava asianmukaisesti rakentamisessa.

Rakentaminen Natura-alueella ja sen lähiympäristössä.

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

Rakennusten kellaritilat tulee sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa Natura-arvioinnissa esitettyjä ohjeita.


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

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		17-21	28.04.2021
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		34-20	21.12.2020 - 29.01.2021
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		34-20	26.11.2020
		Billnäs Bruk, kvarter 122, detaljplan Billnäsin Ruukki, kortteli 122, asemakaava	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys	
Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	Johanna Backas 12.10.2020, 14.04.2021
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt SKL		RBG/670/10.02.03.00/2020	7799
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 17-21