



**RASEBORG  
RAASEPORI**

**Billnäs bruk,  
detaljplan**

## **Program för deltagande och bedömning**

23.05.2018

## 1. Planens preliminära mål

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. I nuläget finns det bostadsbyggnation samt olika former av service, som en trädgårdsrestaurang, hantverksbutik, ridcenter, plantskola och trädgårdsbutik på området. I planen anvisas områdesreserveringar för de nuvarande funktionerna och man utreder utvidgningsmöjligheter för bosättningen och service.

Planens centrala mål är att samordna de olika funktionerna, så som ridcentret, boende och kompletterande byggnation. Centrala frågor är även konsekvenser för Natura-området, den byggda kulturmiljön och trafiken i området.

Planläggningen av Billnäs har delats i två delar, varav det första skedet gällde kärnbrukets område med närområden. Stadsfullmäktige godkände I-skedets detaljplan som gäller kärnbruket 31.8.2015. Detaljplanen fick laga kraft 9.2.2017. Det andra skedet av planläggningen ingår i stadens planläggningsprogram för år 2018 och planen behandlar områden norr om Svartå samt kompletteringsbyggnation invid Sjösångsvägen.

I planläggningens andra skede är målsättningen att revidera samt utvidga de gällande detaljplanerna i området så att de motsvarar den nuvarande markanvändningen. De gällande planerna är inte tidsenliga och omfattar bara en del av planområdet. Kompletteringsbyggnationen samt byggnadsbeståndets skydd i detaljplanen baseras på tillräckliga utredningar. Ett centralt mål med detaljplanen är att definiera noggranna riktlinjer för kompletterande byggnation som passar in i den riksmässigt värdefulla kulturmiljön.

I denna plan för deltagande och bedömning (PDB) presenteras målsättningarna, möjligheterna till deltagande samt en preliminär tidtabell för Billnäs II-skede. De preliminära målsättningarna samt PDB har behandlats på inledningsskedets myndighetssamråd med NTM-centralen 17.11.2015.

## 2. Planens bakgrund och tidigare skeden

Planläggningen har initierats av Pojo Bruksindustri Ab och utarbetandet av detaljplanen inleddes i november 2010. Utkastsskedet har då omfattats av stora grundutredningar och växelverkan med invånare, markägare och myndigheter.

Planutkastet var framlagt första gången i mars–april 2011, varefter åsikter och utlåtanden som lämnats in om planen behandlades av förtroendepersonerna i september 2011. De kompletterande granskningar och utredningar som gjordes utifrån responsen utarbetades under hösten 2011. Planförslaget var framlagt under perioden 7.5–8.6.2012. Detaljplanen och detaljplaneändringen omfattade ursprungligen ett område på 103 ha.

Efter flera skeden i planläggningsprocessen 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 kärnbrukets område och dess närmiljö. Stadsfullmäktige godkände I-skedet detaljplan som gäller kärnbruket 31.8.2015. Detaljplanen fick laga kraft 9.2.2017.

**Planläggningen för Billnäs bruks II-skede beslöts inledas på nytt** för att kunna garantera tillräckliga deltagandemöjligheter för markägare och intressenter under planläggningsprocessen. Planläggningen för bruket har varit anhängigt en längre tid och har innehållit ett flertal olika planläggnings- och utredningsskeden, varför intressenternas deltagande ordnas på nytt.

### 3. Avgränsning av planområde

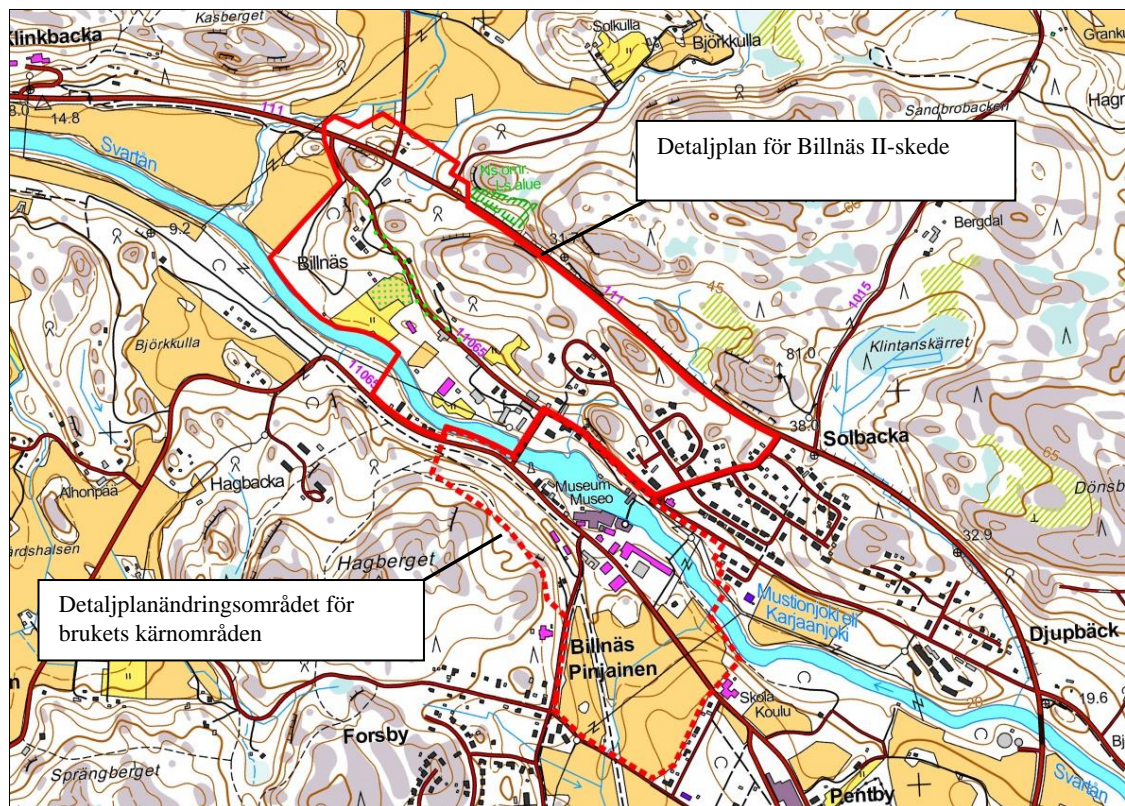
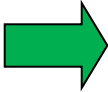
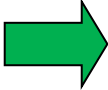
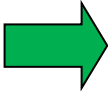


Bild 1, planområdets avgränsning

Detaljplanområdets yta är ca 49 ha och omfattar områden norr om Svartån samt områden för kompletterande byggnation längs med Sjöängsvägen. I samband med de första skedena i planläggningen utredde man även nybyggnation på området Hagbacka. Det här området lämnades dock bort från planen, eftersom de samhällstekniska kostnaderna för byggandet konstaterades bli för höga.

#### 4. Framskridning av detaljplanen för Billnäs II-skede

Nedan har presenterats den preliminära tidtabellen för planläggningen av Billnäs II-skede samt möjligheter till växelverkan.

Respons över planens målsättningar - kontakt med planläggaren		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 376 826 412">INLEDNINGSSKEDE</th> <th data-bbox="1278 376 1422 412">2015-2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 443 1447 703"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planläggningen av Billnäs II-skede finns med i stadens planlägningsprogram för 2018</li> <li>Inledningsskedets myndighetssamråd 17.11.2015</li> <li>Specificering av målsättningar</li> <li>Kartering av utredningsbehov</li> <li>Möjliga invånarkvällar samt diskussioner med markägare</li> <li>Uppgörande av Program för deltagande och bedömning samt informering om planläggningen</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	INLEDNINGSSKEDE	2015-2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planläggningen av Billnäs II-skede finns med i stadens planlägningsprogram för 2018</li> <li>Inledningsskedets myndighetssamråd 17.11.2015</li> <li>Specificering av målsättningar</li> <li>Kartering av utredningsbehov</li> <li>Möjliga invånarkvällar samt diskussioner med markägare</li> <li>Uppgörande av Program för deltagande och bedömning samt informering om planläggningen</li> </ul>	
INLEDNINGSSKEDE	2015-2018					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planläggningen av Billnäs II-skede finns med i stadens planlägningsprogram för 2018</li> <li>Inledningsskedets myndighetssamråd 17.11.2015</li> <li>Specificering av målsättningar</li> <li>Kartering av utredningsbehov</li> <li>Möjliga invånarkvällar samt diskussioner med markägare</li> <li>Uppgörande av Program för deltagande och bedömning samt informering om planläggningen</li> </ul>						
Respons över planutkastet - skriftlig åsikt / kontakt med planläggaren		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 730 754 766">UTKASTSKEDE</th> <th data-bbox="1273 730 1422 766">– 08 / 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 797 1447 981"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Möjliga tilläggsutredningar</li> <li>Preliminär plankarta och planbestämmelser</li> <li>Växelverkan med intressenter och myndigheter</li> <li>Planutkastet ställs till påseende 1 mån.</li> <li>Intressenterna kan lämna en åsikt om planen</li> <li>Myndighetsrespons (utlåtanden)</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	UTKASTSKEDE	– 08 / 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möjliga tilläggsutredningar</li> <li>Preliminär plankarta och planbestämmelser</li> <li>Växelverkan med intressenter och myndigheter</li> <li>Planutkastet ställs till påseende 1 mån.</li> <li>Intressenterna kan lämna en åsikt om planen</li> <li>Myndighetsrespons (utlåtanden)</li> </ul>	
UTKASTSKEDE	– 08 / 2018					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Möjliga tilläggsutredningar</li> <li>Preliminär plankarta och planbestämmelser</li> <li>Växelverkan med intressenter och myndigheter</li> <li>Planutkastet ställs till påseende 1 mån.</li> <li>Intressenterna kan lämna en åsikt om planen</li> <li>Myndighetsrespons (utlåtanden)</li> </ul>						
Respons över planförslaget - skriftlig anmärkning		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1016 802 1052">FÖRSLAGSSKEDE</th> <th data-bbox="1190 1016 1422 1052">vinter 2018-2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1084 1447 1267"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Granskningar till plankartan på basen av inkommen respons av intressenterna</li> <li>Möjliga kompletteringar på basen av myndighetsresponsen</li> <li>Beredning av planförslaget</li> <li>Påseende av det slutliga planförslaget 1 mån.</li> <li>Intressenterna kan lämna en anmärkning om planförslaget</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	FÖRSLAGSSKEDE	vinter 2018-2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Granskningar till plankartan på basen av inkommen respons av intressenterna</li> <li>Möjliga kompletteringar på basen av myndighetsresponsen</li> <li>Beredning av planförslaget</li> <li>Påseende av det slutliga planförslaget 1 mån.</li> <li>Intressenterna kan lämna en anmärkning om planförslaget</li> </ul>	
FÖRSLAGSSKEDE	vinter 2018-2019					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Granskningar till plankartan på basen av inkommen respons av intressenterna</li> <li>Möjliga kompletteringar på basen av myndighetsresponsen</li> <li>Beredning av planförslaget</li> <li>Påseende av det slutliga planförslaget 1 mån.</li> <li>Intressenterna kan lämna en anmärkning om planförslaget</li> </ul>						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1303 882 1339">GODKÄNNANDESKEDE</th> <th data-bbox="1353 1303 1422 1339">2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1370 1447 1491"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behandling av respons samt möjliga granskningar till planen</li> <li>Ifall det görs större justeringar till planen ställs den till påseende på nytt</li> <li>Förslagsskedets myndighetssamråd innan planen godkänns</li> <li>Planen färdig, godkännande i stadsfullmäktige</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	GODKÄNNANDESKEDE	2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behandling av respons samt möjliga granskningar till planen</li> <li>Ifall det görs större justeringar till planen ställs den till påseende på nytt</li> <li>Förslagsskedets myndighetssamråd innan planen godkänns</li> <li>Planen färdig, godkännande i stadsfullmäktige</li> </ul>	
GODKÄNNANDESKEDE	2019					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Behandling av respons samt möjliga granskningar till planen</li> <li>Ifall det görs större justeringar till planen ställs den till påseende på nytt</li> <li>Förslagsskedets myndighetssamråd innan planen godkänns</li> <li>Planen färdig, godkännande i stadsfullmäktige</li> </ul>						

Om planutkastet och –förslaget begärs utlåtanden i enlighet med markanvändnings- och bygglagen iaf av Nylands förbund, Nylands NTM-central, museimyndigheterna, stadens olika nämnder samt av de ur planens synvinkel centrala aktörerna.

## 5. Intressenter

Intressenter i planändringen är enligt § 62 i MBL markägarna på området, myndigheter och sammanslutningar samt de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Dessa är bland annat:

- Markägare, boende på området, näringsidkare
- Raseborgs stads olika förvaltningsområden
- Nylands förbund
- NTM-centralen i Nyland
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket
- föreningar och klubbar som verkar på området: Pro Billnäs rf., Kaippari rf., hem- och skolföreningen, barnkulturforeningen KONSTiX rf., m.fl.

## 6. Planeringssituation

a. Planområdet hör huvudsakligen till RKY 2009-området Bruksmiljöerna i Pojo. Bruksmiljöerna utgör en industrihistoriskt viktig del av brukskedjan i västra Nyland.

b. Planläggningssituation

- i. Landskapsplan: I etapplandskapsplanerna 1 och 2 för Nyland anvisas största delen av detaljplane-området som ett område för tätortsfunktioner. Längs ån finns en reservering för ett överföringsavlopp, ett behov av en grönkorridor och en friluftsled. Området är dessutom betecknat som viktigt med tanke på landskapsvården. Svartåns vattenområde hör till Natura 2000-nätverket.

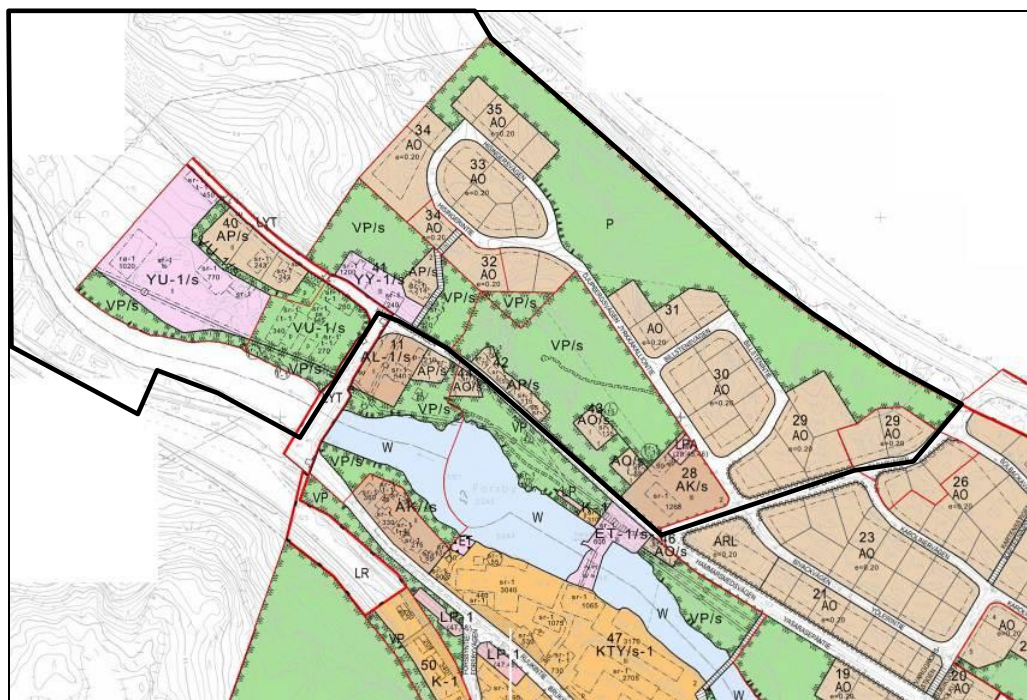
4. landskapsplanen godkändes på hösten 2017. I den fjärde etapplandskapsplanen har det anvisats ett riksmässigt värdefullt landskapsområde samt värdefull kulturmiljö.

En helhetslandskapsplan, Nylandsplanen 2050, som uppgörs i två faser är under arbete. Nylandsplanen omfattar hela Nylands område och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I planen ingår alla centrala markanvändningsteman. Plan för deltagande och bedömning har varit till påseende under våren 2017 och planutkastet på våren 2018.

- ii. Delgeneralplan för Svartådalen: Billnäs bruk ingår i sin helhet i området för delgeneralplanen för Svartådalen som vann laga kraft i februari 2006. I delgeneralplanen anvisas största delen av området med SR-1-beteckning. Enligt beteckningen är det frågan om ett område som bör skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen, där verksamhet som inte äventyrar skyddade värden såsom boende, småindustri, affärsverksamhet och kulturverksamhet är tillåten. Områdets värdefulla karaktär ur byggnads- och kulturhistoriskt samt landskapsmässigt perspektiv bör bevaras. Detaljplaneområdet hör till ett ma-1-område som

är en del av en kulturhistorisk miljö av riksintresse. I delgeneralplanen anvisas även VL- områden.

- iii. Detaljplanesituationen: I de på området gällande detaljplanerna har anvisats kvartersområde för byggnader som betjänar sport- och rekreationsverksamhet (YU), kvartersområde som betjänar kulturverksamhet (YY), kvartersområde för småhus (AP), kvartersområde för flervåningshus (AK), kvartersområde för egnahemshus (AO), parkområden (VP), kvartersområde för bilplatser (LPA) samt en allmän väg med närområden (LYT).



*Utdrag ur den gällande detaljplanen*

## 7. Markanvändningsavtal

Staden tecknar ett markanvändningsavtal med de markägare, som gynnas avsevärt av planändringen på grund av att markvärdet ökar. Markanvändningsavtalet bör vara lagkraftigt och undertecknat innan planen godkänns av stadsfullmäktige.

## 8. Konsekvenser som ska utredas

Vid planläggningen utnyttjas de utredningar som uppgjorts under planläggningen av Billnäs I-skede samt de utlåtanden och anmärkningar som inlämnats under tidigare skeden.

Planläggaren och vid behov även andra experter gör en bedömning av de konsekvenser som genomförandet av planen medför:

- för samhällsstrukturen (bl.a. mängden och placeringen av verksamhetsutrymmen, service och rekreationsområden, samhällsstrukturens funktionalitet och kontinuitet)
- för kulturarvet, landskapet och stadsbilden
- för människors levnadsförhållanden och livsmiljö (bl.a. trivsel, service, rekreationsmöjligheter och -leder, jordmånens renhet)
- för samhällsekonomin (bl.a. kostnader för att bygga och reparera, organisering av och kostnader för energi- och vattenförsörjning)
- för trafiken (bl.a. trafikvolym, trafiksäkerhet)
- för natur och miljö (bl.a. växt- och djurarter, naturobjekt som måste skyddas)

Flera utredningar och planer har utarbetats för planområdet, bland annat följande:

- Naturbedömning för Svartå (2016)
- Natura-behovsprövning för Svartån (2012)
- Industriarkeologisk utredning (2011)
- Byggnadsinventering (2011)
- Utredning av hur byggnaderna i brukets kärnområde kan användas (2011)
- Utredning av förorenade markområden (2011)
- Förplanering för en naturlig fiskväg i Billnäs (2011)
- Landskapsutredning (2011)
- Utredning av trafiknät och trafiksäkerhet (2011)
- Kulturmiljöprogram för Billnäs bruks kärnområde (2001)
- Utredning av grönförbindelser (2008)
- Naturutredning i Billnäs och kompletterande utredning för Billnäs bruksområde 2008, 2009, 2011 (Silvestris Oy)

## 9. Organisering av deltagande samt information

Alla kungörelser som gäller stadens planläggning publiceras på stadens hemsidor [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi) samt på stadens officiella anslagstavla.

Detaljplanutkastet och –förslaget ställs till påseende i 30 dagar på Raseborgs stads stadsplaneringsavdelning Elin Kurcksgatan 11, Karis. Materialet finns till påseende och tillgängligt på stadens nätsidor.

## 10. Kontaktuppgifter och respons

**Raseborg stad:**  
Stadsplaneringsarkitekt  
Simon Store  
Elin Kurcksgatan 11,  
10300 Karis  
p. 019- 289 3843  
simon.store(at)raseborg.fi

**FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy**  
Projektchef  
Kristina Salomaa, FM YKS-588  
tel. 044-298 2006  
kristina.salomaa@fcg.fi

### **Address för skriftlig respons och anmärkningar:**

Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Elin Kurcksgatan 11  
10300 Karis

### **Eller till följande epost adresser:**

simon.store(at)raseborg.fi  
och  
anne.lindholm(at)raseborg.fi