



Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.5.2026

Kommun/Kunta

Raseborg / Raasepori

Planens namn/Kaavan nimi

Garden Village

Detaljplan och ändring av detaljplan / Asemakaava ja asemakaavan muutos

Planområdet omfattar fastigheterna Væxthustomten 710-700-1-15, Rosengården 710-700-1-50, Trädgården 710-700-1-233, Stalltorget 710-700-1-260 och Gamla Stallet 710-700-1-262.

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Væxthustomten 710-700-1-15, Rosengården 710-700-1-50, Trädgården 710-700-1-233, Stalltorget 710-700-1-260 ja Gamla Stallet 710-700-1-262.

Planens uppgörare/

Oy Sjökölla Ab (Lantmätare Öhman)

Kaavan laatija

Plannummer/Kaavanumero

7040, Dnr RBG/750/10.02.03.01/2025

1. Inledning Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt 63 § lagen om områdesanvändning. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi/planer samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37 10600 Ekenäs, under hela planläggningstiden.	1. Johdanto Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi/kaavoitus, sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10600 Tammissaari, koko kaavoituksen ajan.
2. Initiativ och planeringsbehov Planeringsområdets markägare har tagit initiativ till att uppdatera den gällande detaljplanen samt att utvidga detaljplaneområdet. Verksamheten på området står i behov av en ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling av markanvändningen dels inom ramen för den befintliga företagsverksamheten, dels för att kunna etablera en bredare företagsverksamhet samt boende.	2. Aloite ja suunnittelun tarve Suunnittelualueen maanomistaja on tehneet aloitteen alueen voimassa olevan asemakaavan ajantasalle saattamisesta sekä asemakaava-alueen laajentamiselle. Alueen nykyinen toiminta edellyttää asemakaavan uusimista alueen maankäytön kehittämisen mahdollistamiseksi toisaalta nykyisen yritystoiminnan puitteissa, toisaalta yritystoiminnan laajentamista ja asumista varten.
3. Målsättningar Initiativtagarnas målsättningar är att man i planändringen beaktar nuvarande verksamheter och att områdets utvecklingsmöjligheter kan breddas bl.a. genom en mångsidig verksamhetsprofil och en ändamålsenlig byggnadsrättslig dimensionering.	3. Tavoitteet Aloitteentekijöiden tavoitteena on, että kaavamuu- toknessa otetaan huomioon nykyiset toiminnot ja että alueen kehittämismahdollisuudet laajennetaan mm. monipuolisen toimintaprofiilin ja tarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen mitoituksen kan- nalta.
4. Planeringsområde Planeringsområdets läge Planeringsområdet ligger i det centrala Billnäs och angränsar till den norra stranden av Svartån invid Billnäs allén	4. Suunnittelualue Suunnittelualueen sijainti Suunnittelualue sijaitsee Pinjaisten keskustassa ja rajoittuu Mustionjoen pohjoisrantaan Billnäsin puistotien kohdalla.
 Bild 1. Planområdets läge (blå avgränsning)	 Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (sininen raja)

Beskrivning av planeringsområde

Området är bebyggt med ett häststall med kontorslokaler och lagerutrymmen, en manege samt ett antal ekonomibyggnader. Största delen av markarealen utnyttjas för tillfället som uteområden för häststallets verksamhet. Området angränsar till Svartåns naturområde.

Suunnittelualan kuvaus

Alueella on rakennettuna hevostalli toimistohuoneistoinen ja varastotiloineen, maneesi sekä talousrakennuksia. Enin osa maa-alasta käytetään nykyisin hevostallitoiminnan ulkoalueina.

Alue rajoittuu Mustionjoen natura-alueeseen.



Bild 2. Planområdet avgränsat i blått. Influensområdet är betecknat med grön streckad linje.

Kuva 2. Kaava-alue rajattu sinisenä. Vaikutusalue merkitty vihreällä katkoviivalla.

Markägoförhållanden Planområdets fastigheter ägs av två företag som driver verksamheten på området. Naturområde Inga markområden är längre i naturtillstånd. Bebyggt område Av områdets fastigheter är Växthustomten 1-15 obebyggd. På fastigheten Trädgården 1-233 finns en ekonomibyggnad, som fungerat som verksamhetsutrymme för den tidigare plantskolan och trädgårdsverksamheten. På fastigheten Rosengården 710-700-1-50 finns ett bostadshus. Vid åstranden finns en gammal bastubyggnad. På fastigheten Gamla Stallet 1-262 finns häststallet, manegen och ett antal ekonomi-byggnader. Kommunalteknik Till området finns utbyggd kommunalteknik.	Maanomistus Kaava-alueen kiinteistöt on alueella toimivien kahden yrityksen omistuksessa. Luonnonympäristö Maa-alueista mikään ei ole enää luonnontilassa. Rakennettu ympäristö Alueen kiinteistöistä Växthustomten 1-15 on rakentamaton. Kiinteistöllä Trädgården 1-233 on talousrakennus, joka on toiminut aiemman taimiston ja puutarhatoiminnan liikerakennuksena. Kiinteistöllä Rosengården 710-700-1-50 on asuinrakennus. Jokirannassa on vanha saunarakennus. Kiinteistöllä Gamla Stallet 1-262 on hevostalli, maneesi sekä talousrakennuksia. Kunnallistekniikka Alueella on rakennettuna kunnallistekniikkaa.
5. Planeringens utgångsläge Riksomfattande mål för områdesanvändning De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av områdesanvändningslagens allmänna och generella målsättningar. De mest centrala målsättningarna är hållbar utveckling och god livsmiljö. De riksomfattande målen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering. Landskapsplanering Nylandsplanen 2050 har godkänts av landskapsfullmäktige 25.8.2020 och vunnit laga kraft 13.3.2023. I landskapsplanen finns det inga beteckningar för området som detaljplaneras, men det angränsar till Natura-området.	5. Suunnittelutilanne Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten tavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset tavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta. Maakuntakaavoitus Uusimaakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja se on tullut lainvoimaiseksi 13.3.2023. Maakuntakaavassa ei ole asemakaavoitettavaa aluetta koskevia merkintöjä, mutta se rajoittuu Natura-alueeseen.
Generalplanering För området gäller Svartådalens delgeneralplan, 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 byggnadslagsstiftningen, där verksamhet av nuvarande slag är tillåten. Områdets värdefulla karaktär ur byggnads- och kulturhistoriskt samt landskapsmässigt	Yleiskaavoitus Alueella on voimassa helmikuussa 2006 lainvoiman saaneen Mustionjokilaakson osayleiskaava. Osayleiskaavassa suurin osa alueesta on saanut SR-1-merkinnän. Sen mukaan kyseessä on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue, jolla sallitaan nykyisenkaltaista toimintaa. Alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas luonne on säilytettävä. Asemakaava-alue

perspektiv bör bevaras. Detaljplaneområdet hör till ett ma-1-område som är en del av en kulturhistorisk miljö av riksintresse.

Detaljplanering

För en del av området gäller Skogängs byggnadsplaneändring och utvidgning från 1998. Området är anvisat som kvartersområde för byggnader som betjänar sport- och rekreationsverksamhet (YU-1).

kuuluu ma-1 alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Asemakaavoitus

Osalle aluetta on voimassa Skogängin rakennuskaavan muutos ja laajennus vuodelta 1998. Alue on osoitettu osoitettu urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1).

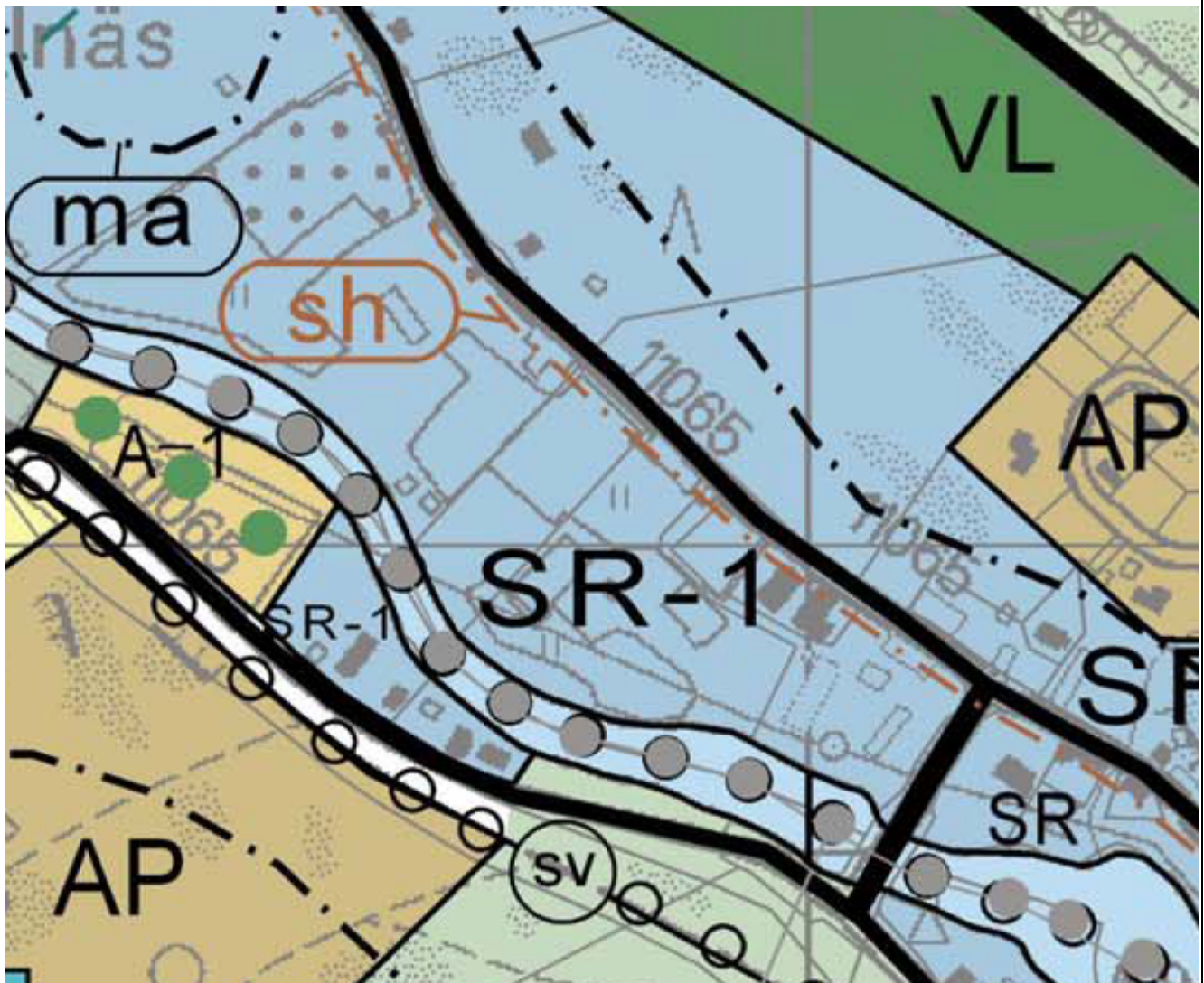


Bild 3. Utdrag ur Svartådalens delgeneralplan

Kuva 3. Ote voimassa olevasta Mustionlaakson osayleiskaavasta.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av fullmäktige och den har trätt i kraft 2.6.2025.

Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat på området.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 26.5.2025 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

Rakennuskielto

Alueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa.

Övriga planer rörande planeringsområdet Området som ska planeras har tidigare ingått i detaljplaneringen av Billnäs bruk. Detta planprojekt framskred till förslagsskedet och planförslaget hölls framlagt. Projektet har sedermera dock avbrutits. Det utredningsmaterial och planförslaget som utarbetats i det nedlagda projektet utnyttjas vid uppgörande av Garden Village detaljplan.	Aluetta koskevat muut suunnitelmat Kaavoitettava alue on aiemmin sisältynyt Billnäsin ruukin asemakaavoitukseen. Tämä kaavahanke eteni ehdotusvaiheeseen ja kaavaehdotus pidettiin nähtävillä. Hanke on sittemmin keskeytetty. Keskeytetyn hankkeen yhteydessä laadittu selvitysaineisto ja kaavaehdotus käytetään hyväksi Garden Village asemakaavan laatimisessa.
6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar Bedömning av konsekvenser Enligt 9 § lagen om områdesanvändning ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser. Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser: 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö, 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet, 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna, 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken, 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön, 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet. Uppgjorda utredningar I samband med den nedlagda detaljplaneringen av Billnäs bruk har uppgjorts följande utredningar som i tillämpliga delar utnyttjas i detaljplaneringen. - Naturabedömning för Svartå (2016) - Industriarkeologisk utredning (2011) - Byggnadsinventering (2011) - Utredning av förorenad mark, fastigheterna 710-700-1-15 ja 710-700-1-233 2020 (FCG Oy) - Landskapsutredning (2011) - Naturutredning i Billnäs och kompletterande utredning för Billnäs bruksområde 2008, 2009, 2011 (Silvestris Oy) - Hästgårdsutredning 2017 (FCG Oy)	- Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset Vaikutusten arviointi Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset: - ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön - maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon - kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin - alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen - kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön - elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen Laaditut selvitykset Keskeytetyn Billnäsin ruukin asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu seuraavat selvityksen, joita soveltuvin osin käytetään hyväksi asemakaavoituksessa. - Mustionjoen Natura-arviointi (2016) - Teollisuusarkeologinen selvitys (2011) - Rakennusinventointi (2011) - Maaperän pilaantuneisuustutkimusraportti kiinteistöt 710-700-1-15 ja 710-700-1-233 2020 (FCG Oy) – - Maisemaselvitys (2011) - Pinjaisten luontoselvitys sekä Billnäsin täydennysselvitys 2008, 2009, 2011 (Silvestris Oy) - Hevostilaselvitys 2017 (FCG Oy)

- Arkeologisk precisionsinventering, områdena Hästhagen och Flaggberget samt området kring Hisingersvägen (Ark-byroo, 2022) Behovet av eventuella andra utredningar bedöms under planeringens gång.	- Arkeologinen tarkkuusinventointi, Hevoshaan ja Lippukallion alueet sekä Hisingerintien alue, (Ark-byroo 2022) Mahdollisten muiden selvitysten tarve arvioidaan suunnittelun aikana.
7. Intressenter Intressenter är enligt § 62 lagen om områdesanvändning markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande: Regionala myndigheter - Tillstånds- och tillsynsverket - Livskraftscentralen i Södra Finland - Nylands förbund - Västra Nylands räddningsverk - Västra Nylands museum Stadens myndigheter - Miljö- och byggnadsnämnden - Tekniska nämnden - Miljöhälsovården - Raseborgs vatten - Raseborgs Energi Övriga aktörer - Raseborgs Natur r.f. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner (planeringskonsulten).	6. Osalliset Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alu-teen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnte-koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin: Seudulliset viranomaiset - Lupa- ja valvontavirasto - Uudenmaan elinvoimakeskus - Uudenmaan liitto - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan museo Kaupungin viranomaiset - Ympäristö- ja rakennuslautakunta - Tekninen lautakunta - Ympäristöterveydenhuolto - Raaseporin vesi - Raaseporin Energia Muut toimijat - Raaseporin Luonto ry Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille (kaavakonsultille).
8. Myndighetssamarbete Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt OAL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång kan ordnas vid behov också andra myndighetssamråd och arbetsförhandlingar. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.	7. Viranomaisyhteistyö Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä voidaan järjestää myös muita viranomais- ja työneuvotteluita tarpeen mukaan. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.
9. Information Om planens anhängiggörande, framläggning av ett eventuellt utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslags-tavla, adress: http://www.raseborg.fi/kungoerelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:	8. Tiedottaminen Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, mahdollinen luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: http://www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (på svenska) - Etelä-Uusimaa (på finska) Programmet för deltagande och bedömning (PDB) skickas till alla kända markägarintressenter och till myndighetsintressenterna. Därtill finns därtill till påseende på stadens hemsida under hela planläggningsprocessen. Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi/planer. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.	- Västra Nyland (ruotsiksi) - Etelä-Uusimaa (suomeksi) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on li-säksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla. Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari.
10. Växeverkan Intressenterna kan kontakta planeringskonsulten under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det efter behov olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter. När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till staden (se punkt 12. Kontaktuppgifter). Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planförslaget påseendetid.	9. Vuorovaikutus Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja osallisten kanssa. Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään kaupungille (katso kohta 12. Yhteystiedot). Raaseporin kaupunki laatii vastineet ehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.
11. Planens gång Inledning av planeringen (sommaren 2026) Planförslaget (hösten 2026) Planförslaget framläggs offentligt i 30 dagar på stadens hemsida, www.raseborg.fi/planer. Om planens framläggningen kungörs på stadens officiella anslagstavla, adress: http://www.raseborg.fi/kun-goerelser. Godkännande (vintern 2027)	10. Kaavoituksen kulku Kaavoituksen vireille tulo (kesä 2026) Kaavaehdotus (syksy 2026) Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille, www.raasepori.fi/kaavoitus. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite: www.raasepori.fi/kuulutukset. Hyväksyminen (talvi 2027)
12. Kontaktinformation Planeringskonsult: Sten Öhman/Oy Sjökölla Ab/LANTMÄTARE ÖHMAN Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs Tel. 044 2530464 sten.ohman@netsten.fi Planens behandling i staden sköts av: Anne-May Sundström Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs anne-may.sundstrom@raseborg.fi tel 019 289 3841 och Niclas Skog, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs niclas.skog@raseborg.fi tel 019 289 3840	11. Yhteystiedot Kaavakonsultti: Sten Öhman/Oy Sjökölla Ab/MAANMITTARI ÖHMAN Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari Puh. 044 2530464 sten.ohman@netsten.fi Kaavan käsittelyä kaupungissa hoitaa: Anne-May Sundström Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari anne-may.sundstrom@raasepori.fi puh 019 289 3841 ja Niclas Skog, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari niclas.skog@raasepori.fi puh 019 289 3840

--	--	--