



**RASEBORG
RAASEPORI**

Billnäs bruk,

detaljplan

Program för deltagande och bedömning

25.3.2015

rev. 30.12.2009 / 30.6.2010 / 5.4.2011 / 18.3.2015

1. Planens bakgrund, mål och tidigare skeden.

Planläggningen har initierats av Pojo Bruksindustri Ab. Samtidigt konstaterades även ett behov av att uppdatera planerna för närområdena. Utarbetandet av detaljplanen inleddes i november 2010. Utkastsskedet har omfattats av stora grundutredningar och växelverkan med invånare, markägare och myndigheter.

Detaljplanen och detaljplaneändringen omfattade ursprungligen ett område på 103 ha. 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 omfattar flera svåra planeringsfrågor, vilket för sin del har påverkat processens längd. Kompletterandet av planens utredningsmaterial samt den omfattande växelverkan med intressenter och myndigheter har förlängt målschemat avsevärt. Centrala frågor är tilläggsbyggandet på brukets kärnområde och hur den passar in i den kulturhistoriskt värdefulla bruksmiljön. Även olika markägares individuella mål har gjort att behandlingen av planen dragit ut på tiden.

Raseborgs stadsstyrelse har vid sitt möte 16.3.2015 beslutat att indela planen i två delar och att fortsätta behandlingen i etapper. Den första delen omfattar brukets kärnområde och dess näromgivning. Den andra delen behandlar delområden på den norra sidan av Svartån samt kompletterande byggande längs Sjö-sängsvägen. Syftet med den första etappplanen är att aktivera brukets kärnområde och göra det möjligt att reparera byggnaderna för olika turist-, hotell- och kulturfunktioner. Ett centralt mål är även att fastställa noggranna randvillkor för kompletterande byggande som passar in i den värdefulla kulturmiljön av riksintresse.

Arealen för det område som behandlas i det första skedet omfattar cirka 34 ha. I beredningen av detaljplaneändringen beaktas utredningar som utarbetats i tidigare planeringsskeden, myndighetsutlåtanden samt anmärkningar som inlämnats av intressenterna.

Den andra delen av detaljplanen för Billnäs bruk samt Hagbacka och Trädgårdsmästarskolans område behandlas efter att den plan som berör brukets kärnområde har varit framlagd och godkänts. Till dessa delar är det meningen att gällande detaljplaner ska utvidgas och att nya områden ska tas med. Respons som inlämnats om planen tidigare kommer även att beaktas i det här skedet.

2. Planeringsområde och planläggningens mål

Planområdets gällande detaljplan är omodern och möjliggör inte den typ av verksamhet som önskas till området.

Syftet med planändringen är att tryggt bevara den historiskt värdefulla brukshelheten på Billnäs bruks kärnområde och göra det möjligt att utveckla området på ett vitalt och miljöanpassat sätt.

I planläggningen betonas skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön samt förändringar i dess användningsändamål. I och med den nya ägaren håller man på att utveckla området till ett evenemangscentrum. Målet är att hitta en sådan planlösning som stöder utvecklandet av området genom att utnyttja den gamla industrimiljöns historiska värden. Under planändringen är det meningen att man ska hitta en lösning på områdets trafik- och parkeringsfrågor i samband med olika evenemang. Målet med planen är att möjliggöra områdesreserveringar för fisktrappor i anknäytning till Billnäs vattenkraftverk. Dessutom undersöker man möjligheterna att bygga bostäder i bruksmiljön med syfte att skapa en levande och socialt hållbar miljö.

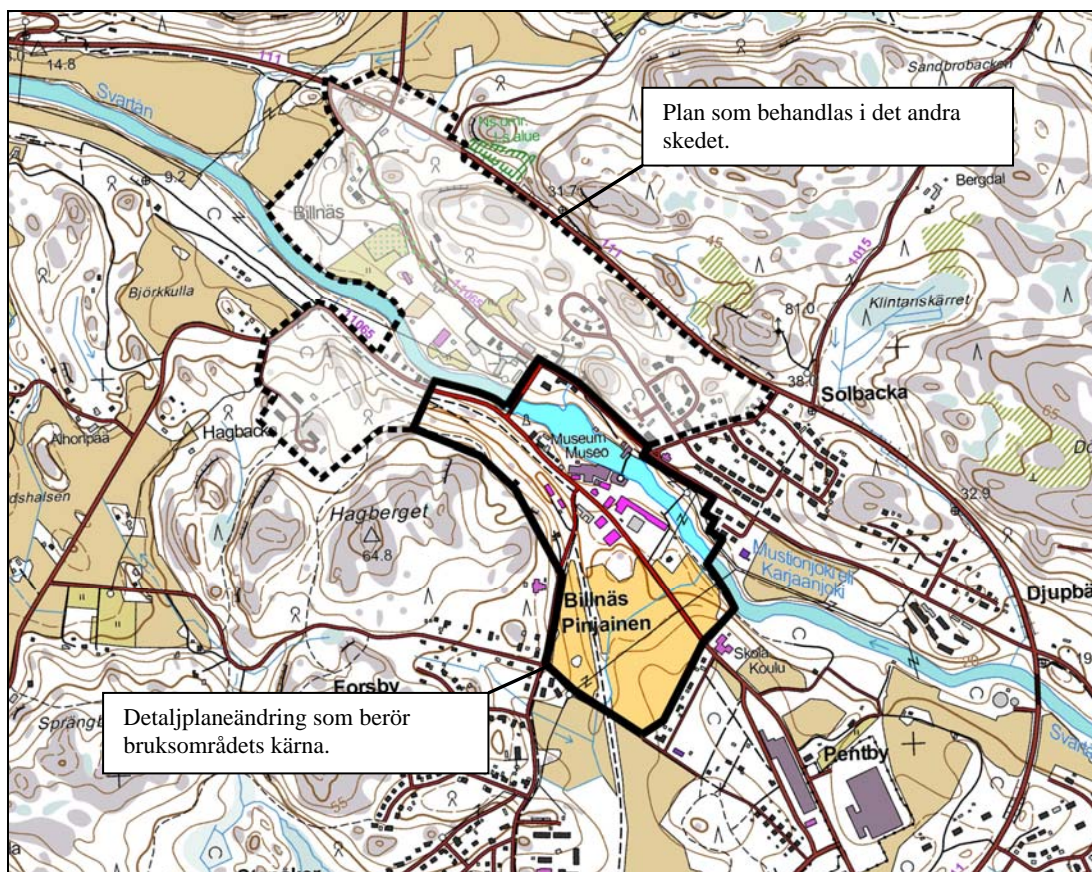


Bild 1, planområdets gränser

3. Utgångspunkter för planeringen

- a. Billnäs bruk har klassats som en nationellt värdefull kulturmiljö (Museiverket RKY-2009). Tillsammans med Pojos övriga bruk bildar det ett av landets 27 nationallandskap (MM 1994).
- b. Plansituation

- i. Landskapsplan: Billnäs område ingår i landskapsplanen för Nyland som fastställdes 2004, där området anvisas som ett område eller ett objekt som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Svartån hör till ett Natura 2000-område. Även i etapplandskapsplan 2 för Nyland anvisas ett område eller en väg som är viktig med tanke på kulturmiljön till området.
- 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-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- och AP-områden till området. På det föreslagna planområdet finns en beteckning för ett förorenat markområde (saa-7).
- iii. Detaljplanesituationen: området består huvudsakligen av kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar störningar för miljön, landskapsmässigt värdefullt åkerområde samt park- och vattenområde.

På området gäller följande detaljplaner:

- detaljplan 2002-11401, fastställd 2.12.1967
- detaljplan 2002-11059, fastställd 28.5.1973
- detaljplan 2002-11472, fastställd 7.9.1988
- detaljplan 2002-11473A, fastställd 22.12.1993
- detaljplan 2002-12531, fastställd 26.10.1998
- detaljplan Billnäs industri, fastställd 22.10.2006

- c. Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av fullmäktige i juni 2010.

Markägare på området är Billnäs Samlade Verk Ab, Raseborgs stad, Koskisätkö Oy och Ferrara Oy Ab samt andra privata markägare.

4. 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, barnkulturföreningen KONSTiX rf., m.fl.

5. Organisering av deltagande samt information

Alla meddelanden som berör stadens planläggning publiceras på stadens webbplats www.raseborg.fi samt på stadens officiella anslagstavla (Ystadsgatan 3).

Anhängighet av planen kungörs på det sätt som nämns ovan. Intressenter bereds möjlighet att yttra sig om projektet.

Syftet är att garantera tillräcklig växelverkan redan vid beredningen av planen.

Sammanfattning av växelverkan i planlägningsprojektets tidigare skeden:

- Informationsmöten för allmänheten 16.8.2007 och 23.10.2008 samt diskussions- och presentationsmöten ordnade av Pro Billnäs och Billnäs Samlade Verk. En arbetsgrupp bestående av markägare och aktörer på området har sammanträtt fyra gånger under planprocessens gång.
- Myndighetsmöten 15.2.2008 och 19.11.2009. Arbetsmöte för myndigheter 17.12.2010, 8.11.2011 och 18.12.2014.
- För att fastställa detaljplanen mål hölls ett informationsmöte för invånarna utifrån gjorda utredningar 25.11.2010 samt en PehmoGiS-enkät som riktades till intressenterna 3.12.2010–16.1.2011.
- För markägarna ordnades en möjlighet till diskussioner med staden och planläggaren 2.2.2011.
- Utifrån kundmötet, PehmoGiS-enkäten och myndigheternas arbetsmöte ordnades ett öppet workshopseminarium, Billnäs-forumet, 15.2.2011.
- Utifrån de punkter som framkommit genom växelverkan samt de utredningar som gjorts utarbetades ett utkast till detaljplan som framlades i mars–april 2011.
- För tekniska nämnden ordnades ett terrängbesök 29.9.2011 där områdets planer presenterades med hjälp av den tekniska verkligheten.
- Ett likadant möte ordnades för styrande myndigheter 18.10.2011. Planförslaget var framlagt 7.5–8.6.2012.
- Komplettering av referensplaner för brukets kärnområde samt arbetsmöten med myndigheter (december 2014).

Kommande skeden i planlägningsprocessen

- Det reviderade programmet för deltagande och bedömning behandlas i planlägningsnämnden 25.3.2015
- Planförslaget för brukets kärnområde behandlas i planlägningsnämnden 22.4.2015
- Planförslaget framläggs
- Responsen behandlas och planförslaget revideras
- Planförslaget godkänns

Förslaget framläggs under 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen. Skriftliga anmärkningar om planförslaget kan lämnas in under perioden för framläggandet.

Förslaget till detaljplan framläggs på stadsplaneringsavdelningen vid Raseborgs stad, Elin Kurcksgatan 11, Karis samt på stadens Frontoffice Ekenäs, Ystadsgatan 3. Materialet publiceras på stadens webbplats, därifrån det även kan laddas ner elektroniskt.

Om planförslaget begärs utlåtanden i enlighet med § 28 i MBL åtminstone från Nylands förbund, NTM-centralen i Nyland, museimyndigheterna, stadens olika förvaltningskommuner samt sammanslutningar som är viktiga med tanke på detaljplanen.

6. Markanvändningavtal

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.

7. Konsekvenser som ska utredas

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. trafikolymer, 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:

- 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)

8. Planerat schema för planläggningen

| | |
|---|--------------------------------|
| Planförslaget framläggs på nytt. Informationsmöte för invånarna om vilket det informeras i samband med kungörelsen. | april–maj 2015 |
| Responser behandlas och revideringar görs i planförslaget | maj 2015 |
| Färdig plan, godkännande | juni–september 2015 |

9. Kontaktuppgifter och respons

Stadsplaneringsarkitekt
Simon Store
tfn 019 289 3843
simon.store(at)raseborg.fi

Planläggningskonsult FCG Finnish Consulting Group Oy
Projektchef Petri Tuormala
e-post: petri.tuormala(at)fcg.fi
tfn 040 57 300 76