



## Beskrivning för detaljplaneändring

5.3.2021 (berör plankartan ritn.nr 9-21)

|                   |   |
|-------------------|---|
| Kommun            | <b>Raseborg</b>   |
| Planens namn      | <b>VILLA SKEPPET,<br/>Detaljplaneändring</b><br>Planeområdet berör:<br>fastigheterna 710-4-40-3 och 710-4-40-4 samt en del av 710-403-1-9<br><b>Med planändringen bildas:</b><br>Kvartersområde för fristående småhus och gatuområde  |
| Planens uppgörare | Planläggningsenhet  |
| Plan nummer       | 7804  |
| Anhängiggjort     | Kungörelse 13.11.2020   |
| Behandling        | <u>Program för deltagande och bedömning</u><br>Planläggningsnämnden 28.10.2020 § 143<br><u>Planförslag</u><br>Planläggningsnämnden 24.3.2021 § xx<br><u>Godkännande</u><br>Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx<br>Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx<br>Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx |



## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i södra delen av Ekenäs centrum intill sjukhusområdet och Hagen-Ramsholmens parkskogsområde.

Alla berörda fastigheter är belägna i stadsdel 4 i kvarter 40 i Ekenäs. Avståndet till Rådhusorget är cirka 500 m.



Bild 1. Planeringsområdet på adresskartan. Planeringsområdet omringad med rött.

### 1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Villa Skeppet, detaljplaneändring.

Detaljplaneringen har inletts på initiativ av fastighetsägaren, Christine och Göran Schildts stiftelse. Stiftelsen har beslutat att renovera Villa Skeppet och öppna upp det för allmänheten samt beslutat sälja fastigheterna Villa Fregatten och Villa Skutan. Syftet med planändringen är att förändra tomtindelningen, så att den stöder den planerade verksamheten. Samtidigt tryggas bevarande av områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

### 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....  | 1  |
| 1.1   | Planområdets läge .....  | 1  |
| 1.2   | Planens namn och syfte .....   | 1  |
| 1.3   | Beskrivningens innehållsförteckning .....  | 2  |
| 1.4   | Förteckning över bilagor till beskrivningen .....  | 2  |
| 1.5   | Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen..... | 3  |
| 2     | SAMMANFATTNING .....   | 3  |
| 2.1   | Planprocessens skeden .....  | 3  |
| 2.2   | Detaljplan.....  | 3  |
| 2.3   | Genomförande av detaljplanen.....  | 3  |
| 3     | UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERING .....   | 3  |
| 3.1   | Utredning av planeringsområdets förhållanden .....   | 3  |
| 3.1.1 | Naturmiljön .....  | 4  |
| 3.1.2 | Den byggda miljön .....  | 4  |
| 3.1.3 | Markägoförhållanden .....  | 8  |
| 3.2   | Planeringssituation .....  | 8  |
| 4     | DETALJPLANERINGENS SKEDEN .....  | 11 |
| 4.1   | Behovet av detaljplanen .....  | 11 |
| 4.2   | Planeringsstart och anhängiggörande .....  | 11 |
| 4.3   | Deltagande och samarbete .....   | 11 |
| 4.3.1 | Intressenter .....   | 11 |
| 4.3.2 | Deltagande och växelverkan .....   | 11 |
| 4.3.3 | Myndighetssamarbete.....   | 12 |
| 4.4   | Detaljplanens mål.....   | 12 |
| 5     | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....  | 12 |
| 5.1   | Planens struktur och områdesreserveringar .....  | 12 |
| 5.2   | Planens konsekvenser.....  | 13 |
| 5.2.1 | Generalplanemässig granskning.....   | 13 |
| 5.2.2 | Konsekvenser för den byggda miljön.....  | 14 |
| 5.2.3 | Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....   | 15 |
| 5.2.4 | Övriga konsekvenser.....   | 15 |
| 5.3   | Störande faktorer i miljön.....  | 15 |
| 5.4   | Planbeteckningar och planbestämmelser .....  | 15 |
| 5.5   | Namn .....   | 15 |
| 6     | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....  | 15 |
| 6.1   | Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....  | 15 |
| 6.2   | Genomförande och tidsplanering.....  | 15 |
| 6.3   | Uppföljning av genomförandet .....   | 15 |
| 7     | KONTAKTUPPGIFTER .....   | 15 |

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta och bestämmelser

Bilaga 2. Statistikblankett för detaljplanen

## 1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Byggnadshistoriska inventering av Villa Skeppet: Arkkitehdit Mustonen Oy/Maisemasuunnittelu Hemgård 2019-2020. Villa Skeppet, rakennushistoriaselvitys.
- Christine och Göran Schildts stiftelse 2021. Villa Skutan & Villa Fregatten, Fastighet 710-4-40-4, Byggnadsinfo sammanställd av Jennifer Dahlbäck.

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet för planändringen gjordes av Christine och Göran Schildts stiftelse. Planläggningsnämnden har anhängiggjort projektet och antecknat programmet för deltagande och bedömning till kännedom 28.10.2020 § 143.
- Detaljplanearbetet har kungjorts anhängig 13.11.2020

Planförslaget framläggs i enlighet med MBL 65§ och MBF 27§. Framläggandet kungörs på stadens officiella anslagstavla: [www.raseborg.fi/kungorelser](http://www.raseborg.fi/kungorelser)

### 2.2 Detaljplan

Detaljplanen innefattar ett kvartersområde för fristående småhus och ett gatuområde.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet av planen svarar markägaren. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERING

### 3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

#### Allmän beskrivning

Planeringsområdet är beläget söderom Ekenäs centrum, intill sjukhusområdet och Hagen-Ramsholmens parkskogsområde. Detta område som karakteriseras av trävillor från 1800-talet gränsar till Södra viken i väst och till Skepparträdgården i norr. Avståndet till Rådhusorget är 500 m.

Planeringsområdet består av två tomter som är i privat ägo samt av ett grönområde och ett inofficiellt gatuområde som ägs av staden. Planeringsområdet gränsar till Hagen-Ramsholmens parkskog. I området finns inte verksamhet som orsakar miljöstörning. Området är fördelaktigt beläget när det gäller service, arbetsplatser och näringsverksamhet, riktigt intill Ekenäs centrum.

Planeringsområdet omfattar 0,5817 ha.

### 3.1.1 Naturmiljön

Området placeras sig i Södra vikens östra strandområde. Området utgörs i huvudsak av ett parklikt planterat gräsbelagt och skött gårdsområde och av park. Stadens grönområde sköts delvist (0,11 ha) som närskog. Målsättningen med skötseln är att stöda tillväxt av några större lövträd.

Hagen-Ramsholmen parkskogsområdet, som planeringsområdet gränsas till i söder, är ett lundskyddsområde. Parkområdet och omkringliggande vattenområden hör till de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (Natura 2000).

Området ligger ej i ett klassificerad grundvattenområde. Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar är mycket liten på detta område.



*Bild 2. Utsikt från Östra Strandgatan mot infarten till Hage-Ramsholmens parkskog. Gatan utgör en gräns mellan planeringsområdet (till höger) och parkskogen (till vänster på andra sidan vägskaï).*

### 3.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet hör till trävillaområdet mellan Snäcksundsvägen och Östra Strandgatan som härstammar från 1800-talet. Typiskt för området är byggnaderna bildar halvslutna tomter: Huvudbyggnader i två våningar ligger längs med gatan och gårdsbyggnader ligger på bakre delen av gården. Byggnadernas längs med Snäcksundsvägen är dock byggda först på 1950-1970-talen. Till skillnad från omgivningen är byggnadsytorna i dessa tomter definierade som stora enhetliga områden i mitten av tomterna.

Hagen-Ramsholmens parkskogsområde, som gränsar till planområdet, hör till byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY).

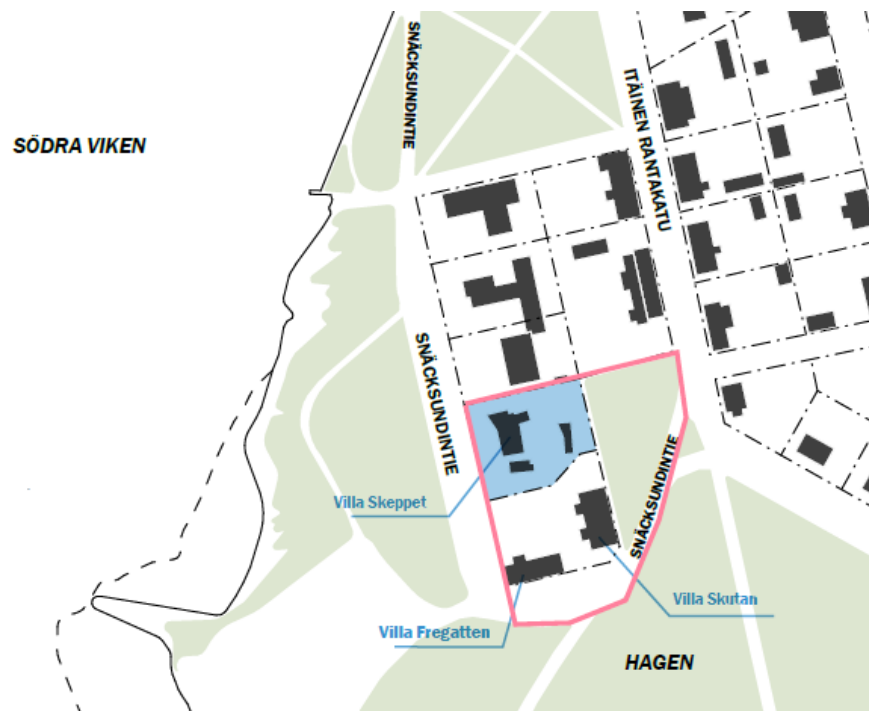


Bild 3. Planeringsområde (omringad med rött) samt tillhörande byggnader Villa Skeppet, Villa Fregatten och Villa Skutan.

Till planeringsområdet hör tre karaktärshus, varav det äldsta är **Villa Skutan** (tidigare känt som Villa Haga, även Villa Schildt). Villa Skutan uppskattats ha uppförts på 1880-talet, för att fungera som arbetsutrymme för guld- och silversmeden Peder Madsen. Även en tändsticksfabrik kan ha varit verksam i utrymmena. Senare har bland annat författaren Jonatan Reuter varit bosatt i huset. Göran Schildt köpte fastigheten år 1969. Villa Skutan är en byggnad i empiristil. Den har både historiskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värde både som enskild byggnad och som en del av helheten av de 1800-tals trävillor längs med Östra Strandgatan. Villa Skutan fungerar som ett landmärke i riktning mot Ramsholmen. Huset har fått centralvärme år 1973, rumsindelningen och fasaden har ändrats 1981, utställningsutrymmen är ombyggda 2004 och det röda tegeltaket har bytts mot plåttak 2011.



*Bild 4. Villa Skutan (till vänster) och Villa Fregatten (till höger) med gårdsområden sett från Snäcksundsvägen.*

**Villa Fregatten** (även Villa Fregatten, Villa Schildt annex) byggdes av Göran Schildt på 1970-talet. Byggnaden planerades av Ola Hansson så att den stilmässigt passar ihop med Villa Skeppets. Byggnaden har två hyreslägenheter. Byggnaden har renoverats på 2000-talet: dräneringen och varmvattensystemet har reparerats och en terrass har byggts till vid bostad B. Planerarens stil är framträdande i Villa Fregatten och byggnaden är värdefull både som enskild byggnad och även som en del av den övriga bebyggelsen vid Östra Strandsgatan och Snäcksundsvägen.

**Villa Skeppet** (tidigare Villa Schildt, Itaka, byggt 1969-1970), ett hem och arbetsrum för författare, planerades av Alvar Aalto för Christine och Göran Schildt. Villa Skeppets karaktärshus är ett s.k. halvatriumhus av ett slag, ur vars grundform reser sig en hög oregelbunden polyeder som markerar husets huvudutrymmen. Detta segelliknande nordvästra hörn av byggnaden kan ha inspirerat ekenäsbor att kalla byggnaden "skeppet". Villa Skeppet har också en bastubyggnad och en trädgårdspaviljong. Dessa byggnader omringar en skyddad och småskalig innergård som kröns av en näckrosdamm, som är oregelbunden till formen. Strandträdgården är öppen och har sparsamt med planteringar.





Bild 5. Villa Skeppet sett från Snäcksvägen. I bakgrunden syns en del av Villa Skutan och till höger en del av Villa Fregatten.

Villa Skeppets helhet är relativt välbevarad, med endast mindre, för boende sedvanliga förändringar. Karaktärshuset är renoverat i sin helhet år 2020. Villa Skeppet inklusive sin inredning betraktas som allkonstverk, och det har särskilda byggnads- och kulturhistoriska värden. Karaktärshusets alla fasader är relevanta för helheten och de bör restaureras med hög precision. Även yttre utseende på ekonomibyggnader skall bevaras. Utrymmeshelheten som Villa Skeppets byggnader omringar inklusive vegetation är värt att bevara.

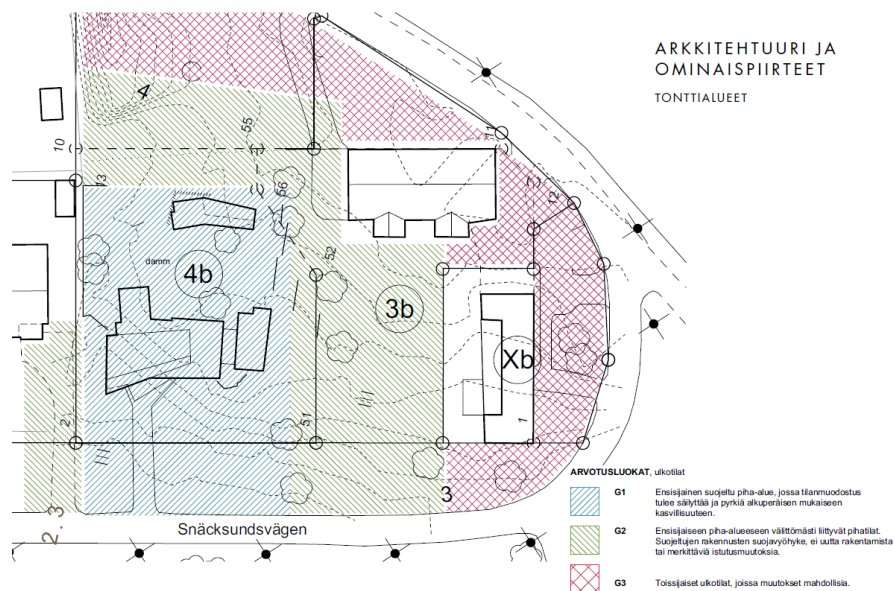


Bild 6. En rekommendation om bevarande av gårdsområden (Villa Skeppet, byggnadshistoriska utredning 2020): det primära gårdsområdet, det skyddas (blå), gårdsområden som är direkt kopplade till det primära gårdsområdet/ skyddsområde för värdefulla byggnader (grön), sekundära gårdsområden (röd).

Planeringsområdet med sina landmärken och som en helhet har särskilda stadsbildsmässiga värden. Det utgör även ett distinkt övergångsområde mellan Ekenäs centrum och Hagen-Ramsholmens parkskog.

#### **Kommunalteknik, gatuområden, service**

Planområdet har kommunalteknik (vatten-, avlopps- och dagvattennätverk). Villa Skeppet befinner sig längs med Snäcksundsvägen och Villa Skutans adress är vid Östra Strandgatan. Gatuområdet, som passerar Villa Fregatten från södra sidan och som i många kartor är markerad som Snäcksundsvägen, saknar en officiell status. Gatan används dock som en etablerad rutt till Hagen-Ramsholmen parkskogsområde.

#### **Planens förverkligande**

Detaljplanerna är i huvudsak förverkligade. Byggrätten angiven för Villa Skeppets byggyta är dock inte helt utnyttjad. Snäcksundsvägens gatuområde avviker från gällande planer. Byggnadernas skyddsvärde har ej beaktats i gällande planer.

### **3.1.3 Markägoförhållanden**

De nuvarande tomterna, totalt 0,3221 ha, ägs privat. Resten ägs av Raseborgs stad.

## **3.2 Planeringssituation**

#### **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 för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De viktigaste målsättningarna är hållbar utveckling och god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

#### **Landskapsplan**

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

##### 1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:

- avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
- områdesreserveringar för stenmaterials försörjning
- motorsport- och skjutbanor
- trafikdepåer och terminaler
- omfattande enhetliga skogsområden

##### 2. etapplandskapsplan, fastställd 2016:

- en fungerande och hållbar samhällsstruktur
- ett trafiksystem som stödjer strukturen
- handelns servicenät
- ett byanät på landskapsnivå

##### 4. etapplandskapsplan, fastställd 2017:

- näringar och innovationsverksamhet

- logistik
- vindkraft
- grönstruktur
- kulturmiljöer

Inom planeringsområdet har följande beteckningar- och bestämmelser anvisats i sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna:

- Område för tätortsfunktioner
- Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå (Ekenäs stad)

Uudenmaan liitto  
Nylands förbund  
Sammanställning av de gällande landskapsplanerna

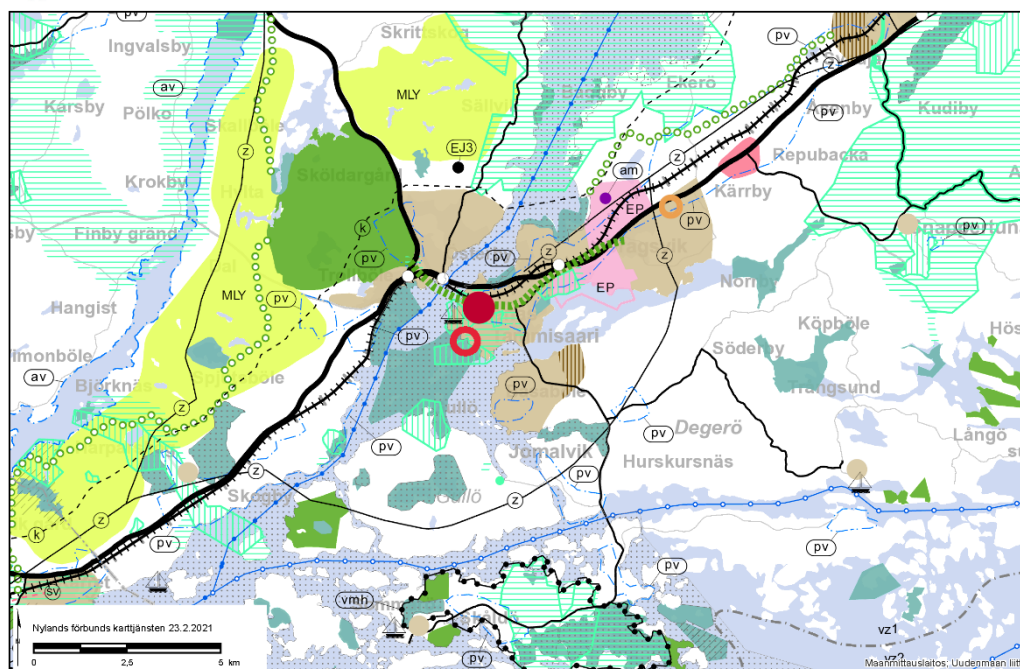


Bild 7. Utdrag från sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Planområdets läge med en röd cirkel.

Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna ska träda i kraft 7.12.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol har emellertid i egenskap av besvärinstans genom ett handläggningsbeslut fattat 22.1.2021 på basis av de besvär som anförts mot planerna förbjudit verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande. Verkställighetsförbudet medför att landskapsplanerna inte är i kraft förrän förvaltningsdomstolens egentliga avgörande i ärendet har kommit.

Då Nylandsplanen träder i kraft ersätter planerna de gällande landskapsplanerna i Nyland med undantag av lösningen för vindkraft som anges i etapplandskapsplanen 4 för Nyland samt etapplandskapsplanen för Östersundomområdet.

I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet anvisat som utvecklingszon för tätortsfunktioner och som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden (Ekenäs stad).

### **Generalplan**

I området finns ingen generalplan med rättsverkningar.

### **Detaljplan**

För planområdet gäller två detaljplaner:

- detaljplan 185-29, ikraft 6.11.1970
- detaljplan 37-8, ikraft 27.10.1952

I detaljplan 185-29 har tomterna 40-3 och 40-4 anvisats som kvartersområde för egnahemshus och andra byggnader för högst fyra familjer. Den sammanlagda bygggrätten för tomterna är 975 m<sup>2</sup> vy, fördelad på tre byggytor (450, 380 och 165 m<sup>2</sup> vy). På de två förstnämnda byggytorna tillåts byggnad i två våningar medan den tredje tillåter byggnad med en våning.

I detaljplan 37-8 har planområdet anvisats som ett parkområde ("park - el. dyl. område").



Bilder 8 a och 8 b. Utdrag från gällande detaljplaner: a) 185-29; b) 37-8.

### **Byggnadsordning**

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 § 36 av stadsstyrelsen och fastställts 5.7.2018.

### **Byggförbud**

Inget byggförbud är i kraft på området.

## 4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

### 4.1 Behovet av detaljplanen

Christine och Göran Schildts stiftelse har beslutat att restaurera Villa Skeppet och öppna upp det för allmänheten som hemmuseum. Stiftelsen ämnar även sälja de övriga fastigheterna (Villa Fregatten och Villa Skutan). Den nuvarande tomtindelningen stöder inte dessa planer. Den nuvarande detaljplanen saknar dessutom skyddsbestämmelser för värdefulla kulturobjekt.

### 4.2 Planeringsstart och anhängiggörande

Detaljplaneringen har inletts på initiativ av fastighetsägaren, Christine och Göran Schildts stiftelse. Planläggningsnämnden har beslutat anhängiggöra projektet och antecknat programmet för deltagande och bedömning till kännedom 28.10.2020 § 143.

Detaljplaneändringen har kungjorts anhängig 13.11.2020.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Planens intressenter är i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen planområdets markägare och de invånare, sammanslutningar och företagare i planområdet samt alla andra vars boende, arbete och andra förhållanden kan påverkas av planen samt myndigheter och sammanslutningar vars områden behandlas i planeringen, åtminstone följande:

#### Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum
- Stiftelsen Alvar Aalto-sätiö

#### Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden

#### 4.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och lämna in en anmärkning om förslaget till detaljplan.

Planen har kungjorts anhängig 13.11.2020 och kungörelse om programmet för deltagande och bedömning samt om möjligheten att påverka planeringen publiceras i de lokala dagstidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på stadens officiella anslagstavla ([www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi)).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till de delaktiga markägare som staden känt till samt läggs fram på Raseborgs planläggningsenhet på adressen: Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs och på stadens webbplats under hela planläggningen.

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt under minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla och på planläggningsenheten. Under perioden för framläggandet har intressenterna och kommunmedlemmar möjlighet att framföra sin åsikt om planförslaget. Under perioden för framläggandet begärs utlåtanden av berörda myndigheter.

#### 4.3.3 Myndighetssamarbete

Under beredningens gång har det ordnats samråd inom staden.

#### 4.4 Detaljplanens mål

Initiativtagarens syfte är att börja hemmuseiverksamhet i Villa Skeppet, som är planerad av Alvar Aalto, samt sälja fastigheterna Villa Skutan och Villa Fregatten. För att uppnå dessa mål vill initiativtagaren uppdatera tomtindelningen och utvidga tomterna så att alla byggnader skulle finnas på sin egen tomt. Som önskemål har framförts även att bil- och/eller soptak kunde byggas på Villa Skutans och Villa Fregattens tomter. På Villa Skeppets tomt önskar man placera några bilplatser samt ett förråd och/eller ett soptak.

Stadens huvudsakliga målsättning är att uppdatera detaljplanen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen 60 §. Syftet är att trygga bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader på området. Under planläggningsprocessen har det uppstått ett behov att fastställa statusen av gatuområdet från Östra Strandgatan mot Hagen-Ramsholmen.

### 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

#### 5.1 Planens struktur och områdesreserveringar

Planområdets kvartersområde för fristående småhus utvidgas med 1909 m<sup>2</sup>. Tomtindelningen uppdateras. En areal på 687 m<sup>2</sup> anvisas som gatuområde.

##### AO-1/s Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras

Kvarteret har särskilda kulturhistoriska värden. Förutom arkitektoniskt, kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnader tryggas även utrymmeshelheten av gårdsområden med en skyddsbezeichnung för miljön. Bestämmelsen tillåter dock hemmuseiverksamhet, eller motsvarande verksamhet.

Villa Skutan och Villa Fregatten får en skyddsbestämmelse sr-2, som tryggar bevarande av fasaden och vattentaket. Villa Skeppet får en skyddsbezeichnung sr-1, som tryggar bevarande av förutom fasaden och vattentaget, även interiören. De allmänna bestämmelserna möjliggör i Villa Skutan inredningen av vindsvåningen och i Villa Fregatten källarvåningen som en del av bostad med vissa villkor. Denna bestämmelse är i linje med bestämmelser i Ekenäs gamla stad. Byggnadsytorna placeras så att de omfattar befintliga byggnader. Ingen tilläggsbyggrätt ingår i planen.

Tomtgränserna uppdateras så att varje karaktärsbyggnad har sin egen tomt. En körförbindelse till Villa Skutan reserveras igenom Villa Skeppets tomt. Vattentjänströren på tomterna får servitut.

Villa Skeppets primära gårdsområde, gårdsområden som är direkt kopplade till det samt kvartersområdets kanter anvisas som planterade områden. Även området mellan Villa Skutan och Östra Strandgatan får denna beteckning av stadsbildsmässiga skäl. Inga byggnader eller konstruktioner skall placeras på dessa områden.

Villa Skeppets gårdsområde närmast Östra Strandgatan anvisas som planerat område som skall hållas trädbevuxen. På detta sätt tryggas en skyddad vy från Östra Strandgatan mot Villa Skeppet. Dessutom bevaras den gröna bakgrunden som träden bildar bakom Villa Skeppet sett från strandsidan.

### L Gatuområde

Sydöstra delen av planeringsområdet anvisas som gatuområde. Gatuområdet ansluts till Snäcksundsvägen som befinner sig väster om planeringsområdet och får namnet Snäcksundsvägen.

## 5.2 Planens konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av detaljplanen bedöms som en del av planläggningen. Konsekvensbedömningens syfte är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattande. Enligt MBF 1§ skall utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken, berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Konsekvenserna bedöms i olika planeringsskeden och utgående från utredningar och övrigt material som produceras i samband med planering. Konsekvensbedömningen görs som sakkunnigebedömning i samarbete med stadens övriga myndigheter utgående från utredningarna, utlåtanden samt samråd.

### 5.2.1 Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen, om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I tabellen nedan redogörs för hur planen beaktar dessa innehållskrav:

| <i>När en generalplan utarbetas ska beaktas,</i>                          | <i>Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:</i>   |
|---|---|
| 1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomi och ekologin är hållbara, | Området för detaljplaneändringen befinner sig i landskapsplanens område/utvecklingszon för tätortsfunktioner. Området är redan anvisat som kvartersområde för boende och befinner sig i bebyggd tätort. Området har befintlig infrastruktur och tillgång till service som betjänar boende och hemmuseiverksamhet. |
| 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,                       | Området utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen. Tillgång till gatunätverk  |

|  |  |
|--|--|
| <i>När en generalplan utarbetas ska beaktas,</i>   | <i>Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:</i>  |
|  | samt vatten-, avloppsvatten och dagvattenledningar finns.  |
| 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses,  | Planområdet anvisas i huvudsak för boende. Tillgång till service finns på 1,5 kilometers avstånd.  |
| 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin, | Planändringsområdet ligger på gångavstånd (1,5 km) från Ekenäs resecenter. Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns att tillgå på området. Avfallshandling sköts inom det befintliga avfallshandlingssystemet. |
| 5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;  | Planändringsområdet ligger i kantzonen till tätorten vid Södra vikens strandområde alldeles intill Hagen-Ramsholmens parkskog och sjukhusområdet. Området bildar ett lugnt och tryggt bostadsområde.                 |
| 6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv;   | Planändringen stödjer öppnandet av hemmuseet, därmed kan den ha en positiv effekt på turistnäringen.   |
| 7) att miljöolägenheterna minskas;   | Funktioner med särskilda miljöolägenheter finns inte från tidigare och kommer inte enligt planen att anläggas i närheten.  |
| 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas; samt   | Planändringen tryggar bevarande av byggnader och miljö med kulturhistoriska värden.  |
| 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.   | Planområdet utnyttjar Hagen-Ramsholmens parkskog samt de övriga rekreatiomsområdena i Ekenäs centrum.  |

### 5.2.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen har i huvudsak en bevarande konsekvens i stadsbilden. Planändringen tryggar bevarande av kultur-, landskapshistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnader och miljön. Det nya, officiella gatuområdet etablerar de befintliga trafikarrangemangen.

Småskaliga ändringar i vyn från Östra Strandgatan kan ske eftersom närskog, som var en del av parkområdet, inkluderas nu i Villa Skeppets tomt. En del av detta område reserveras nu till parkeringsplatser för fastigheterna. Resten av området kan i fortsättningen skötas på ett nytt sätt, men den skall hållas trädbevuxen.



### 5.2.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planeringsområdet har inga särskilda naturvärden, som planförändringen kunde ha en negativ effekt på.

### 5.2.4 Övriga konsekvenser

Planförändringen uppskattas ha en positiv ekonomisk effekt på turistnäringen i Ekenäs centrum, eftersom den möjliggör hemmuseiverksamhet i Villa Skeppet.

Områdesreservation för park minskar med cirka 2500 m<sup>2</sup>. Detta motsvarar dock under 1 % av arealen på Hagen-Ramsholmens parkskog.

### 5.3 Störande faktorer i miljön

I området finns inte verksamhet som orsakar miljöstörning, och planändringen har inte ökande effekt på miljöstörningar.

### 5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se Bilaga 1 Plankarta och bestämmelser.

### 5.5 Namn

Gatan som finns med i planen får ett officiellt namn Snäcksundsvägen.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet sker i enlighet med lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning, utöver planens bestämmelser.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

## 7 KONTAKTUPPGIFTER

markanvändningsplanerare Minttu Peuraniemi  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019 289 3844  
minttu.peuraniemi(at)raseborg.fi

stadsarkitekt Johanna Backas  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019 289 3840  
johanna.backas(at)raseborg.fi

**Adress för skriftlig respons och anmärkningar:**

Raseborgs stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:

planlaggning(at)raseborg.fi



RASEBORGS STAD  
VILLA SKEPPET  
Detaljplaneändring

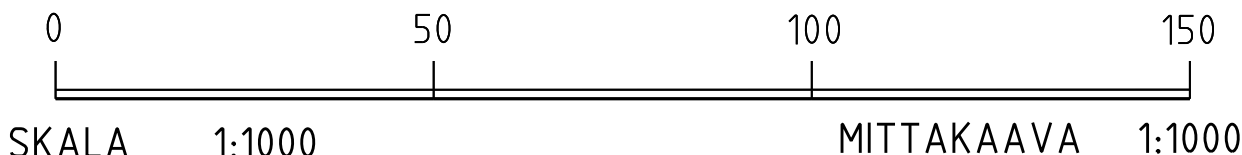
Planen berör:  
Fastigheterna 710-4-40-3 och  
710-4-40-4 samt del av  
fastigheten 710-403-1-9.

Med planen bildas:  
Kvartersområde för fristående småhus  
och gatuområde.

RAASEPORIN KAUPUNKI  
VILLA SKEPPET  
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:  
Kiinteistöt 710-4-40-3 ja 710-4-40-4  
sekä osan kiinteistöstä 710-403-1-9.

Kaavalla muodostuu:  
Erillispientalojen korttelialue ja  
katualue.

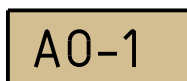


#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

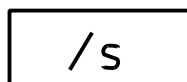
Kvartersområde för fristående småhus,  
med särskilda kulturhistoriska, miljö-  
och stadsbildsvärden där den byggda  
miljön bevaras.

Området kan även användas till verksamhet  
som betjänar utbildning, forskning, musei-  
och affärsverksamhet.

På området kan även placeras konstruktioner  
som betjänar dessa användningsändamål.



Område där miljön bevaras.  
I samband med behandling av bygg- eller  
renoveringsarbeten ska museimyndig-  
hetens utlåtande inbegäras.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del  
av område.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen  
beteckningen gäller.



Riktgivande tomtgräns.



#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue, jolla on  
erityisiä kulttuurihistoriallisia, ympäristöllisiä  
ja kaupunkikuvallisia arvoja ja jolla  
rakennettu ympäristö säilytetään.

Alueella voi olla myös opetusta, tutkimusta,  
museo- ja liiketoimintaa palvelevia tiloja.

Alueelle voi sijoittaa edellämainittuja  
tarkoituksia palvelevia rakennelmia.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennus- tai kunnostustöiden yhteydessä  
on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella  
oleva viiva.


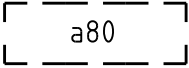

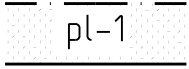

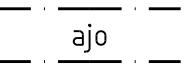

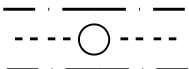
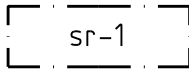
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon  
merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontinraja.

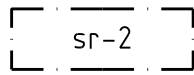
|   |   |  |
|---|---|--|
| Stadsdelsnummer.  | 4   | Kaupunginosan numero.  |
| Kvartersnummer.   | 40  | Korttelin numero.  |
| Nummer på riktgivande tomt.   | 2   | Ohjeellisen tontin numero.   |
| Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.  | SNÄCKSUNDSVÄGEN   | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  |
| Beteckningen anger hur stor våningsyta som får användas för affärs- och kontorsutrymmen som betjänar användningsändamålet.  | m40   | Merkintä osoittaa, kuinka suuren kerrosalan saa käyttää käyttötarkoitusta palvelevia liike- ja toimistotiloja varten.  |
| Byggnadsyta.  |    | Rakennusala.   |
| Beteckningen anger hur stor byggnadsyta får användas för förvaringsplats för bil.   |    | Merkintä osoittaa, kuinka suuren rakennusalan saa käyttää auton säilytyspaikkaa varten.  |
| Del av område som ska planteras.  |    | Istutettava alueen osa.  |
| Del av område som ska planteras, som bevaras trädbevuxet.   |  | Istutettava alueen osa, joka säilytetään puustoisena.  |
| Gata.   |  | Katu.  |
| Körförbindelse.   |  | Ajoyhteys.   |
| Parkeringsplats.  |  | Pysäköimispaikka.  |
| För ledning reserverad del av område.   |  | Johtoa varten varattu alueen osa.  |
| Byggnad som ska skyddas.<br>Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad (eller del av byggnad).<br>Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör byggnaden, dess fasadernas, vattentaketts eller interiörens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Vid reparationer eller ändringar i byggnaden bör man sträva till att bevara eller återställa dess ursprungliga arkitektoniska särdrag. I samband med behandling av bygglov bör museimyndighetens utlåtande inbegäras. |  | Suojeltava rakennus.<br>Arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus (tai rakennuksen osa). Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen arkkitehtonista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Suoritettaessa rakennuksen korjaus- tai muutostöitä, on pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan sen alkuperäiset arkkitehtoniset erityispiirteet. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. |

Byggnad som ska skyddas.

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad (eller del av byggnad).

Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller vattentakets arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil.

I samband med behandling av bygglov bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.



Suojeltava rakennus.

Arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (tairakennuksen osa).

Rakennusta tairakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton arkkitehtonista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

#### Allmänna bestämmelser:

I existerande byggnad får bostadsutrymmen, utöver angiven byggnadsrätt och utan hinder av våningstalet, inredas i vindsvåning eller i källarvåning som del av bostad, om utrymmen kan byggas så att kraven för boende och andra bestämmelser uppfylls samtidigt som byggnadsskyddet beaktas.

Minimiantal bilplatser: 1 bp/tomt

#### Yleiset määräykset:

Olemassa olevan rakennuksen ullakolle tai kellariin saa sisustaa asuintiloja osaksi asuntoa tontille merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä, mikäli tilat voidaan rakentaa siten, että asumiselle asetetut vaatimukset sekä muut määräykset täyttyvät ja samalla huomioidaan rakennussuojelu.

Autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/tontti


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktige beslut .....20\_\_\_, § \_\_\_ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan .....20\_\_\_ , §:n \_\_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

| Behandling/Käsittely  |  | Ritn.nr/Piir.nro                                       | Dat./Pvm.                   |                                |
|---|--|--|-----------------------------|--------------------------------|
|   |  |  |                             |                                |
|   |  |  |                             |                                |
|   |  |  |                             |                                |
|   |  |  |                             |                                |
| Laga kraft / Lainvoimainen  |  |  |                             |                                |
| FGE / VALT  |  |  |                             |                                |
| STDS / KH   |  |  |                             |                                |
| PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen  |  |  |                             |                                |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus  |  |  |                             |                                |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus  |  | 9-21   | 24.3.2021                   |                                |
|  RASEBORG<br>RAASEPORI | VILLA SKEPPET<br>FÖRSLAG<br>VILLA SKEPPET<br>EHDOTUS |  |                             |                                |
| Konsult/Konsultti   |  | stadsarkitekt<br>kaupunginarkkitehti<br>JOHANNA BACKAS | Daterad/Päiväys<br>5.3.2021 |                                |
| Beredare/Valmistelija   | Arkivnummer/Arkistnumero                             | Diarienummer/Diarionumero                              | Planbeteckning/Kaavatunnus  | Ritningsnummer/Piirustusnumero |
| Ritad av/Piirtänyt  |  | RBG/1358/10.02.03.01/<br>2019                          | 7804                        | 9-21                           |

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

|                                       |                                   |                                  |            |
|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|
| Kommun                                | 710 Raseborg                      | Datum för ifyllning              | 05.03.2021 |
| Planens namn                          | Villa Skeppet, detaljplaneändring |                                  |            |
| Datum för godkännande                 |                                   | Förslagsdatum                    |            |
| Godkännare                            |                                   | Dat. för meddel. om anh.gör.     |            |
| Godkänd enligt paragraf               |                                   | Kommunens plankod                | 7107804    |
| Genererad plankod                     |                                   |                                  |            |
| Planområdets areal [ha]               | 0,5817                            | Ny detaljplaneareal [ha]         |            |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] |                                   | Detaljplaneändringens areal [ha] | 0,5817     |

## 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 <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt           | 0,5817     | 100,0     | 753                            | 0,13                  | 0,0000                   | -242   |
| A sammanlagt         | 0,5130     | 88,2      | 753                            | 0,15                  | 0,1909                   | -242   |
| P sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| Y sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| C sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| K sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| T sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| V sammanlagt         | 0,0000     |           | 0                              |                       | -0,2596                  | 0  |
| R sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| L sammanlagt         | 0,0687     | 11,8      | 0                              |                       | 0,0687                   | 0  |
| E sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| S sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| M sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| W sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |

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

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|               | [antal]            | [m <sup>2</sup> vy] | [antal +/-]                  | [m <sup>2</sup> vy +/-] |
| Sammanlagt    | 3                  | 753                 | 3                            | 753                     |



## Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal<br>[ha] | Areal<br>[%] | Våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal<br>[e] | Ändring i areal<br>[ha +/-] | Ändring i våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| <b>Sammanlagt</b>    | <b>0,5817</b> | <b>100,0</b> | <b>753</b>                        | <b>0,13</b>              | <b>0,0000</b>               | <b>-242</b>                                     |
| <b>A sammanlagt</b>  | 0,5130        | 88,2         | 753                               | 0,15                     | 0,1909                      | -242  |
| AO                   | 0,0000        |              | 0                                 |                          | -0,3221                     | -995  |
| AO-1                 | 0,5130        | 100,0        | 753                               | 0,15                     | 0,5130                      | 753   |
| <b>P sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>Y sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>C sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>K sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>T sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>V sammanlagt</b>  | 0,0000        |              | 0                                 |                          | -0,2596                     | 0   |
| VP                   | 0,0000        |              | 0                                 |                          | -0,2596                     | 0   |
| <b>R sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>L sammanlagt</b>  | 0,0687        | 11,8         | 0                                 |                          | 0,0687                      | 0   |
| Gator                | 0,0687        | 100,0        | 0                                 |                          | 0,0687                      | 0   |
| <b>E sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>S sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>M sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>W sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |

| Byggnadsskydd     | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|                   | [antal]            | [m <sup>2</sup> vy] | [antal +/-]                  | [m <sup>2</sup> vy +/-] |
| <b>Sammanlagt</b> | <b>3</b>           | <b>753</b>          | <b>3</b>                     | <b>753</b>              |
| Detaljplan        | 3                  | 753                 | 3                            | 753                     |