



# Asemakaavan muutoksen selostus

5.3.2021 (koskee kaavakarttaa piir.nro 9-21)

Kunta	<b>Raasepori</b>
Kaavan nimi	<b>VILLA SKEPPET</b> <b>Asemakaavan muutos</b> <b>Kaava-alue koskee:</b> kiinteistöt 710-4-40-3 ja 710-4-40-4 sekä osan kiinteistöstä 710-403-1-9 <b>Asemakaavan muutoksella muodostuu:</b> erillispientalojen korttelialue ja katualue
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Kaavan numero	7804
Vireilletulo	Kuulutus 13.11.2020
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 28.10.2020 § 143 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 24.3.2021 § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustan eteläpuolella sairaala-alueen ja Hagen-Ramsholmenin puistometsäalueen vieressä.

Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Tammisaaren kaupunginosassa 4, korttelissa 40. Etäisyys Raatihuoneentorille on noin 500 m.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella ympyrällä.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Villa Skeppet, asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty alueen maanomistajan, Christine ja Göran Schildtin säätiön aloitteesta. Säätiö on päättänyt restauroida Villa Skeppetin, avata sen yleisölle sekä myydä muut kiinteistöt (Villa Fregatten ja Villa Skutan). Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tonttijako näitä suunnitelmia tukevaksi sekä turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen.

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2	TIIVISTELMÄ .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava .....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
3.1.1	Luonnonympäristö.....	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö .....	4
3.1.3	Maanomistus.....	8
3.2	Suunnittelutilanne .....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	11
4.3.3	Viranomaisyhteistyö .....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset .....	12
5.2	Kaavan vaikutukset.....	13
5.2.1	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	13
5.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	14
5.2.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.2.4	Muut vaikutukset .....	15
5.3	Ympäristön häiriötekijät .....	15
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	15
5.5	Nimistö.....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	15
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	15
6.3	Toteutuksen seuranta.....	15
7	YHTEYSTIEDOT.....	15

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 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 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Christine ja Göran Schildtin säätiö. Kaavoituslautakunta on pannut hankkeen vireille ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 28.10.2020 § 143.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 13.11.2020.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava sisältää erillispientalojen korttelialueita sekä katualueen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijoittuu Tammisaaren keskustan eteläpuolelle, sairaala-alueen ja Hagen-Ramsholmenin puistometsäalueen kupeeseen. Tätä 1800-luvulla syntynyttä puuhuvila-alueita rajaa lännessä Södra viken ja pohjoisessa Skepparträdgårdenin puistoalue. Etäisyys Raatihuoneentorille on noin 500 m.

Suunnitteluala koostuu kahdesta yksityisomistuksessa olevasta tontista ja kaupungin omistuksessa olevasta viheralueesta sekä epävirallisesta katualueesta. Suunnitteluala rajautuu lähivirkistysalueena toimivaan Hagen-Ramsholmenin puistometsään. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Suunnitteluala sijaitsee palveluiden, työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan kannalta edullisessa paikassa Tammisaaren keskustan kupeessa.

Suunnittelualan pinta-ala on 0,5817 ha.

### 3.1.1 Luonnonympäristö

Alue sijoittuu Södra vikenin itäiselle ranta-alueelle. Suunnittelualue on pääasiassa puistomaisesti istutettua ja hoidettua nurmipintaista piha-aluetta. Kaupungin omistuksessa olevaa viheraluetta hoidetaan osittain (0,11 ha) lähimetsänä. Hoidon tavoitteena on tukea muutaman hallitsevan lehtipuun kasvua.

Suunnittelualueetta eteläpuolella rajaava Hagen-Ramsholmenin puistometsäalue on lehtojensuojelualue ja se, sekä läheiset vesialueet kuuluvat Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen (Natura 2000).

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni.

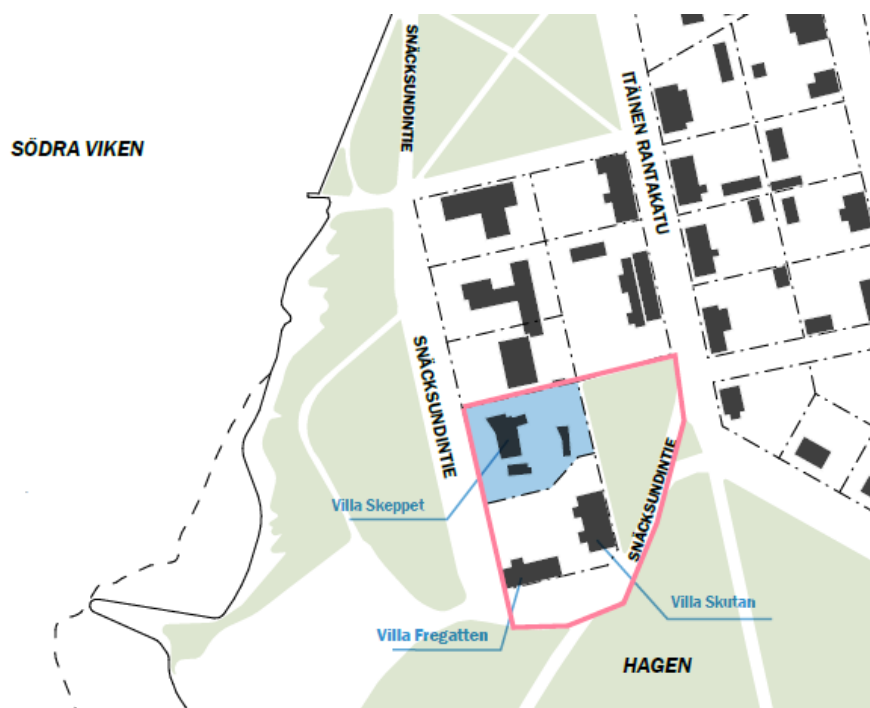


Kuva 2. Näkymä Itäiseltä Rantakadulta Hagen-Ramsholmenin puistometsän suuntaan vievälle reitille. Katu rajaa suunnittelualueen (oikealla) puistometsästä (vasemmalla tienhaaran toisella puolen).

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Puuhuvila-alue Snäck Sundintien ja Itäisen Rantakadun välissä, johon suunnittelualue kuuluu, on syntynyt 1800-luvulla. Kaksikerroksiset päärakennukset ovat tyypillisesti kadun varressa ja piharakennukset tontin perällä muodostaen puolisoljettuja tontteja. Snäck Sundintien varressa olevat rakennukset ovat kuitenkin valmistuneet vasta 1950-1970-luvuilla ja rakennusalat on määritelty ympäristöstä poiketen laajoina yhtenäisinä alueina tonttien keskelle.

Suunnittelualueetta rajaava Hagen-Ramsholmenin puistometsäalue kuuluu Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).



Kuva 3. Suunnittelualue (punainen raja) ja siihen liittyvät rakennukset Villa Skeppet, Villa Fregatten ja Villa Skutan nimettyinä.

Suunnittelualueeseen kuuluu kolme päärakennusta, joista vanhin on **Villa Skutan** (aiemmin tunnettu nimellä Villa Haga, myös Villa Schildt). Villa Skutanin arvioidaan valmistuneen 1880-luvulla kulta- ja hopeaseppä Peder Madsenin työtilaksi ja se on mahdollisesti toiminut myös tulitikkutehtaana. Myöhemmin se on toiminut mm. asuntona kirjailija Jonatan Reuterille ja se tuli Göran Schildtin omistukseen vuonna 1969. Empiretyylisellä Villa Skutanilla on sekä historiallisia, arkkitehtonisia että maisemallisia arvoja yksittäisenä rakennuksena, mutta myös osana 1800-luvun puuhuvilakokonaisuutta Itäisellä Rantakadulla. Villa Skutan toimii maamerkinä Itäiseltä Rantakadulta Ramsholmenin suuntaan kuljettaessa. Rakennus on varustettu keskuslämmityksellä vuonna 1973, huonejärjestystä ja julkisivua on muutettu 1981, näyttelytilat on uudistettu 2004 ja punainen tiilikatto vaihdettu peltikatoksi 2011.



Kuva 4. Villa Skutan (vas.) ja Villa Fregatten (oik.) piha-alueineen kuvattuina Snäcksundintien suunnasta.

**Villa Fregatten** (myös Villa Fregatten, Villa Schildt annex) on Göran Schildt 1970-luvulla rakennuttama ja Ola Hanssonin Villa Skeppetin kanssa tyylillisesti yhteensopivaksi suunnittelema rakennus. Rakennuksessa on kaksi vuokrahuoneistoa. Rakennusta on remontoitu 2000-luvulla: salaojitus ja lämminvesijärjestelmä on kunnostettu ja asuntoon B on rakennettu terassi. Villa Fregatten ilmentää suunnittelijansa tyyliä ja se on arvokas sekä yksittäisenä rakennuksena, että osana Itäisen Rantakadun ja Snäcksundintien kokonaisuutta.

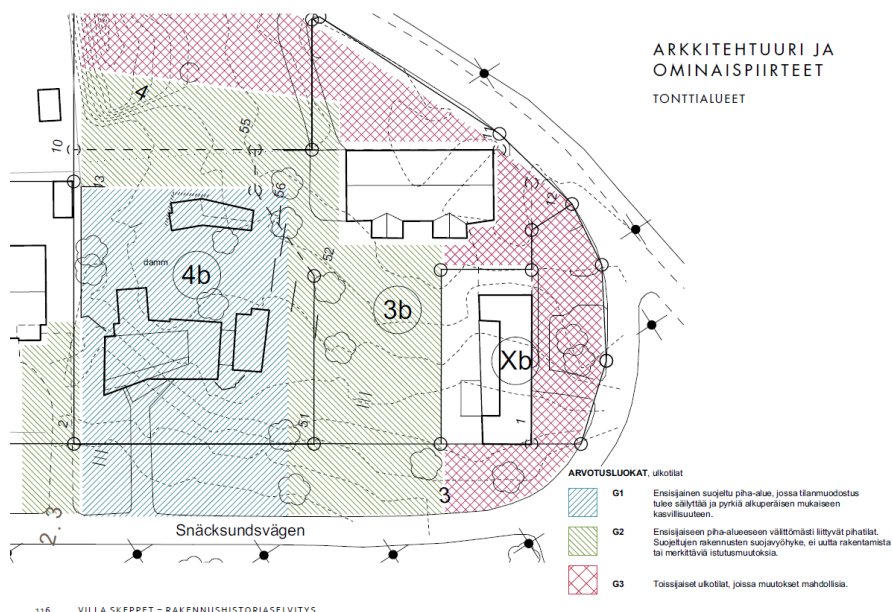
**Villa Skeppet** (1969-1970) on Alvar Aallon Christine ja Göran Schildtille suunnittelema koti ja kirjailijan työtila (aiemmin Villa Schildt, Itäka). Villa Skeppetin päärakennus on tyypiltään ns. puoliatriumtalo, jonka perusmuodosta kohoaa päätiloja korostava korkea, epäsäännöllinen monitahokas. Tämä rakennuksen purjeenkaltainen luoteiskulma lienee innoittanut tammisaarelaiset nimeämään rakennuksen ”laivaksi”. Villa Skeppetiin liittyy myös saunarakennus ja puutarhapaviljonki. Nämä rakennukset rajaavat sisäänsä suojaisan ja pienipiirteisen pihapiirin, jonka kruunaa vapaamuotoinen lummeallas. Merenpuoleinen etupiha on avoin ja istutuksiltaan niukka.





Kuva 5. Villa Skeppet kuvattuna Snäcksundintien suunnasta. Taka-alalla näkyy osa Villa Skutania ja oikeassa reunassa osa Villa Fregattenia.

Villa Skeppetin kokonaisuus on verrattain hyvin säilynyt, rakennuksiin on ajan myötä tehty vain vähäisiä, asuinkäytölle tavanomaisia muutoksia. Päärakennus on remontoitu kokonaisuudessaan vuonna 2020. Villa Skeppetiä voidaan sisustus mukaan lukien pitää kokonaistaideteoksena ja sillä on erityistä rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa. Päärakennuksen kaikki julkisivut ovat kokonaisuuden kannalta olennaisia ja niitä tulee restauroida suurta tarkkuutta noudattaen. Myös piharakennuksen julkisivujen ulkoinen ilme tulee säilyttää. Villa Skeppetin rakennusten rajaaman piha-alueen tilanmuodostus ja kasvillisuus ovat säilyttämisen arvoisia.



Kuva 6. Suositus piha-alueiden säilyttämiseksi (Villa Skeppet, rakennushistoriaselvitys 2020): ensisijainen suojeltu piha-alue (sininen), ensisijaiseen piha-alueeseen välittömästi liittyvät pihatilat/ arvokkaiden rakennusten suojavyöhyke (vihreä), toissijaiset ulkotilat (punainen).

Suunnittelualue kokonaisuutena maamerkkeineen on myös kaupunkikuvallisesti tärkeä ja omaleimainen siirtymäalue Tammisaaren keskustan ja Hagen-Ramsholmenin puistometsän välillä.

### **Kunnallistekniikka, katualueet ja palvelut**

Suunnittelualue on kunnallistekniikan piirissä (vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto). Villa Skeppet sijaitsee Snäcksundintien varrella ja Villa Skutanin osoite on Itäisellä Rantakadulla. Monissa kartoissa Snäcksundintieksi merkitty, Villa Fregattenin eteläpuolelta ohittavalla katuosuudella ei ole virallista statusta. Katuosuutta käytetään kuitenkin vakiintuneena reittinä Hagen-Ramsholmenin puistometsäalueelle.

### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

Nykyiset kaavat ovat pääosin toteutuneet, joskaan Villa Skeppetin rakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeutta ei ole täysimääräisesti hyödynnetty. Snäcksundintien nykyinen katulinjaus poikkeaa voimassa olevasta kaavasta. Nykyisessä kaavassa ei ole huomioitu rakennusten suojeluarvoa.

### **3.1.3 Maanomistus**

Suunnittelualueen nykyiset tontit, yht. 0,3221 ha, ovat yksityisessä omistuksessa, loput alueesta on kaupungin omistamaa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä täydennetty myöhemmin seuraavasti:

#### 1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:

- jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
- kiviaineshuollon alueet
- moottoriurheilu- ja ampumarata-alueetliikenteen
- varikot ja terminaalit
- laajat yhtenäiset metsätalousalueet

#### 2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

## 4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:

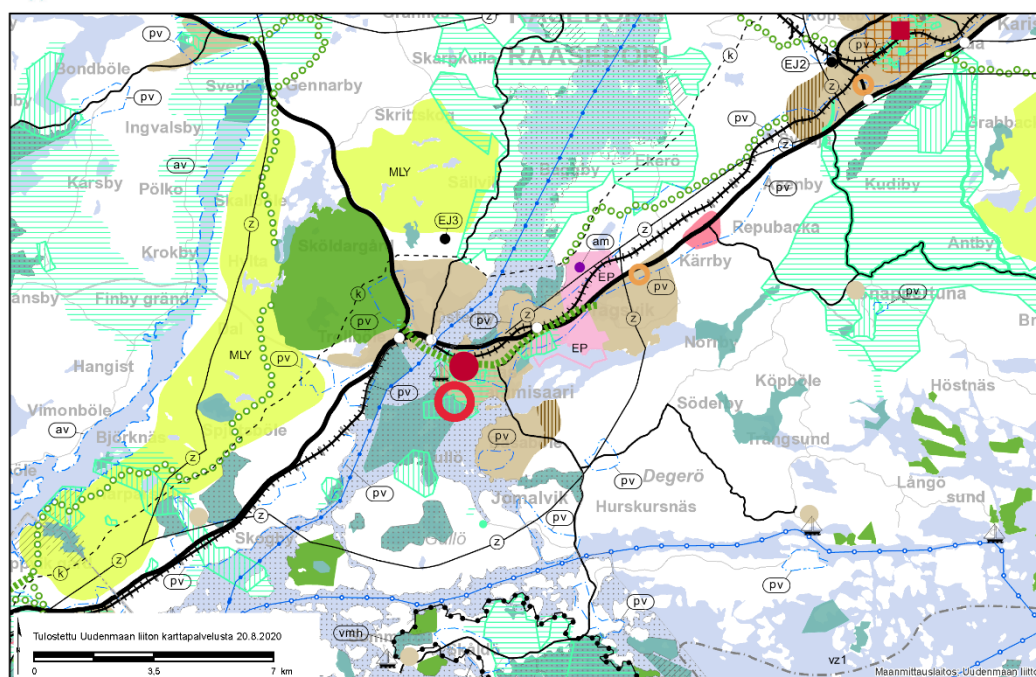
- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueelle kohdistuvat vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Taajamatoimintojen alue
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Tammisaaren kaupunki)



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä



Kuva 7. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti ympyröity punaisella.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusima-kaava 2050 kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavakokonaisuus korvaa nyt voimassa olevat maakuntakaavat lukuun ottamatta Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua (tullut voimaan 2017) ja Östersundomin alueen vaihemaakuntakaavaa.

Asemakaavamuutosalue on Uusimaa-kaavassa 2050 merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (Tammisaaren kaupunki).

### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### Asemakaava

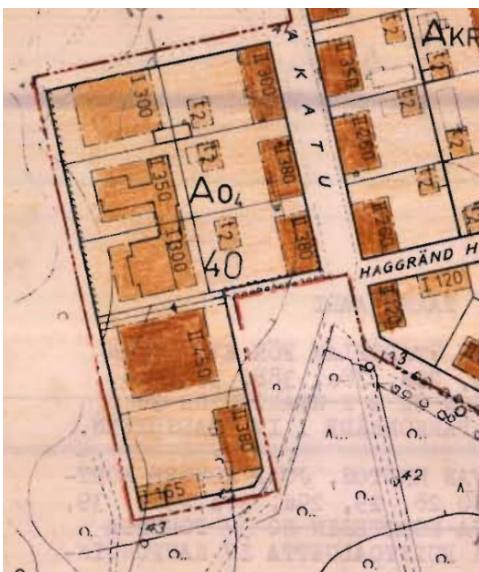
Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (kuvat 8a ja 8b):

- asemakaava 185-29, voimaantulo 6.11.1970
- asemakaava 37-8, voimaantulo 27.10.1952

Asemakaavassa 185-29 tontit 40-3 ja 40-4 on osoitettu omakotitalojen ja muiden enintään neljän perheen rakennusten korttelialueiksi. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 975 k-m<sup>2</sup>, mikä on jaettu kolmeen rakennusalaan (450, 380 ja 165 k-m<sup>2</sup>). Ensin mainituilla rakennusaloilla kerrosluku on kaksi, kolmannella yksi.

Asemakaavassa 37-8 suunnittelualueen osa on varattu puistoalueeksi ("puisto - t.m.s. alue").

**a**



**b**



Kuvat 8 a ja 8 b. Ote suunnittelualueella voimassaolevista asemakaavoista: a) 185-29; b) 37-8.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Christine ja Göran Schildtin säätiö on päättänyt restauroida Villa Skeppetin, avata sen yleisölle kotimuseona. Tarkoituksena on myös myydä muut kiinteistöt (Villa Fregatten ja Villa Skutan). Nykyinen tonttijako ei tue näitä suunnitelmia. Lisäksi nykyisestä kaavasta puuttuvat kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelumääräykset.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty alueen maanomistajan, Christine ja Göran Schildtin säätiön aloitteesta. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 28.10.2020 § 143.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 13.11.2020.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti kaava-alueen maanomistajat ja ne asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät sekä kaikki muut, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

#### Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Alvar Aalto-säätiö

#### Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten on mahdollista osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaava kuulutettiin vireille 13.11.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä mahdollisuutta vaikuttaa suunnitteluun koskeva kuulutus julkaistiin paikallislehdissä (Västra Nyland ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa suomeksi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla ([www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi)).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaupungin tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari sekä kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä vähintään 30 vuorokauden ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaavoitusyksikössä. Nähtävilläoloaikana osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta.

Kaavan nähtävillä olon aikana pyydetään lausuntoja asianosaisilta viranomaisilta.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteentekijän tavoitteena on aloittaa kotimuseotoiminta Alvar Aallon suunnittelemassa Villa Skeppetissä sekä myydä kiinteistöt Villa Skutan ja Villa Fregatten. Näitä tavoitetta tukeakseen aloitteentekijä haluaa päivittää tonttijaon ja laajentaa tontteja siten, että jokainen rakennus sijaitsisi omalla tontillaan. Toiveena on esitetty myös, että Villa Skutanin ja Villa Fregattenin tonteille voisi rakentaa auto- ja/tai jätekatokset. Villa Skeppetin tontille halutaan sijoittaa muutama autopaikka sekä varasto ja/tai jätekatos.

Kaupungin kannalta kaavamuutoksen päätavoite on päivittää asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesti. Tarkoituksena on turvata alueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen. Kaavoitusprosessin aikana on tullut myös ilmi tarve vahvistaa Itäisen Rantakadun suunnasta Hagen-Ramsholmeniin vievän katualueen status.

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaava-alueen erillispientalojen korttelialuetta laajennetaan 1909 m<sup>2</sup> ja sen tonttijako päivitetään. Katualueelle varataan 687 m<sup>2</sup>.

##### AO-1/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Korttelialueella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden rakennusten lisäksi piha-alueiden tilanmuodostus turvataan ympäristöön kohdistuvalla suojelumerkinnällä. Määräyksellä sallitaan kuitenkin kotimuseo- tai muu vastaava toiminta.

Villa Skutan ja Villa Fregatten saavat suojelumääräyksen sr-2, jolla turvataan rakennusten julkisivut ja vesikatto. Villa Skeppetin rakennukset saavat suojelumääräyksen sr-1, jolla turvataan julkisivujen ja vesikaton lisäksi sisätilojen säilyminen. Yleisillä määräyksillä mahdollistetaan Villa Skutanin ullakon tai Villa Fregattenin kellaritilan sisustaminen asuinkäyttöön tietyillä edellytyksillä. Tämä määräys on saman suuntainen Tammisaaren vanhassa kaupungissa käytettyjen määräysten kanssa. Rakennusruudut sijoitetaan olevien rakennusten kohdalle. Kaavaan ei sisälly lisärakennusoikeutta.

Tonttirajat päivitetään siten, että jokainen päärakennus sijaitsee omalla tontillaan. Villa Skeppetin tontin läpi varataan ajoyhteys Villa Skutanille. Tonttien läpi kulkevat vesihuoltojohdot saavat rasiitteen.

Villa Skeppetin suojeltu piha-alue, siihen välittömästi liittyvät piha-alueet sekä korttelialueen reuna merkitään istutettaviksi alueiksi. Myös Villa Skutanin ja Itäisen Rantatien väli saa tämän merkinnän kaupunkikuvallisista syistä. Näille alueille ei tule sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia.

Villa Skeppetin ja Itäisen Rantakadun puoleinen piha-alue merkitään istutettavaksi, puustoisena pidettäväksi alueeksi. Näin turvataan suojattu näkymä Itäiseltä Rantakadulta Villa Skeppetin suuntaan ja toisaalta säilytetään puuston Villa Skeppetin tontille rannan puolelta katsottuna muodostama vihreä taustaseinä.

#### L Katualue

Kaava-alueen kaakon puoleinen reuna varataan katualueeksi. Katualue liittyy kaava-alueen länsipuolella sijaitsevaan Snäcksundintiehen ja saa nimekseen Snäcksundintie.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- 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, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

### 5.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Asemakaavamuuotosalue sijaitsee maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella/kehittämialueella. Alue on jo

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	ennestään osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi ja se sijaitsee rakennetulla taajama-alueella. Alueella on olemassa oleva, asumista ja kotimuseotoimintaa tukeva infrastruktuuri sekä palvelut.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Alueella hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueella on käytettävissä katuverkko sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava-alue varataan pääasiassa asuinkäyttöön. Palvelut ovat saatavilla 1,5 kilometrin säteellä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyyden päässä (1,5 km) Tammisaaren matkakeskuksesta. Alueella on käytettävissä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot. Jätehuolto toteutetaan olemassa olevaan jätehuoltojärjestelmään tukeutuen.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavamuutosalue sijaitsee taajama-alueen reunamalla Södra vikenin ranta-alueella ihan Hagen-Ramsholmenin puistometsäalueen kupeessa ja sairaala-alueen vieressä. Alue muodostaa terveellisen ja turvallisen asuinalueen.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavamuutos tukee kotimuseon avaamista, joten sillä voi olla myönteistä vaikutusta matkailuelinkeinoon.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta uutta, eikä sen lähistöllä sijaitse ennestään erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavamuutos turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristön säilymistä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava-alueella tukeudutaan virkistyskäytön osalta Hagen-Ramsholmenin puistometsäalueeseen sekä Tammisaaren keskustan muihin virkistysalueisiin.

### 5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella arvioidaan pääasiallisesti säilyttävä vaikutus kaupunkikuvaan. Kaavalla varmistetaan kulttuuri- ja maisemahistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaiden



rakennusten ja ympäristön säilyminen. Uusi, virallinen katuyhteys vakiinnuttaa alueella jo käytössä olleet liikennejärjestelyt.

Pienimuotoista maisemallista muutosta voi tapahtua Itäisen Rantakadun suunnalta katsoen, sillä aiemmin puistoalueena ollut lähimetsä sisällytetään Villa Skeppetin tonttiin. Osa tästä alueesta varataan kiinteistöjen paikoitusta varten. Jäljelle jääneen puistoalueen hoitotapa voi muuttua, mutta alue määritetään myös jatkossa puustoisena pidettäväksi alueeksi.

### 5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joihin kaavamuutos vaikuttaisi kielteisesti.

### 5.2.4 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteinen vaikutus Tammisaaren keskustan matkailuelinkeinoon, sillä se mahdollistaa kotimuseotoiminnan Villa Skeppetissä.

Puistoalueeksi varattu alue pienenee kaavamuutoksen myötä n. 2500 m<sup>2</sup>, joka vastaa kuitenkin alle 1 % Hagen-Ramsholmenin puistometsäalueen pinta-alasta.

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ennestään ympäristön häiriötekijöitä, eikä kaavalla ole näitä lisääviä vaikutuksia.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

### 5.5 Nimistö

Kaavassa oleva katu saa virallisesti nimeksi Snäcksundintie.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

## 7 YHTEYSTIEDOT

maankäyttösuunnittelija Minttu Peuraniemi  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019 289 3844  
minttu.peuraniemi(at)raasepori.fi

kaupunginarkkitehti Johanna Backas  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019 289 3840  
johanna.backas(at)raasepori.fi

**Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37,  
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.fi



RASEBORGS STAD  
VILLA SKEPPET  
Detaljplaneändring

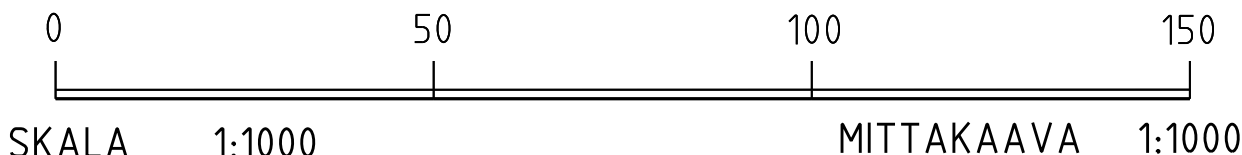
Planen berör:  
Fastigheterna 710-4-40-3 och  
710-4-40-4 samt del av  
fastigheten 710-403-1-9.

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.

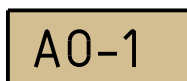


#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

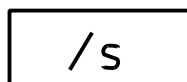
Kvartersområde för fristående småhus,  
med särskilda kulturhistoriska, miljö-  
och stadsbildsvärden där den byggda  
miljön bevaras.

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.


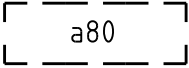

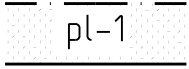

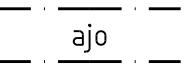

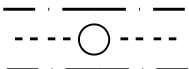
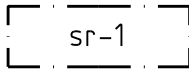
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon  
merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontinraja.

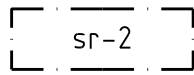
Stadsdelsnummer.	4	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	40	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	2	Ohjeellisen tontin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	SNÄCKSUNDSVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Beteckningen 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. Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt särskilt 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 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. 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 RASEPORI	VILLA SKEPPET FÖRSLAG VILLA SKEPPET EHDOTUS			
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 5.3.2021	
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		RBG/1358/10.02.03.01/ 2019	7804	9-21

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	05.03.2021
Kaavan nimi	Villa Skeppet, asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107804
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5817	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5817

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5817</b>	<b>100,0</b>	<b>753</b>	<b>0,13</b>	<b>0,0000</b>	<b>-242</b>
A yhteensä	0,5130	88,2	753	0,15	0,1909	-242
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2596	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0687	11,8	0		0,0687	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	3	753	3	753



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</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 yhteensä</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 yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0000		0		-0,2596	0
VP	0,0000		0		-0,2596	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0687	11,8	0		0,0687	0
Kadut	0,0687	100,0	0		0,0687	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>753</b>	<b>3</b>	<b>753</b>
Asemakaava	3	753	3	753