



Förslag över beskrivning till detaljplan

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Villa Ormnäs**

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör tomt 2 i kvarter 86, fastighetsbeteckning 710-4-86-2.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 4 kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt inkvarteringsverksamhet med planbeteckning (AL-1/s), ett rekreationsområde med planbeteckning park (VP), samt kvartersområde för bilplatser med planbeteckning (LPA-1).

Planens uppgörare Stadsplaneringsavdelningen
Plan nummer 7726
Ritningsnummer 34-15 (förslag)
Anhängiggjord Kungörelse xx.x.2015
Behandling Program för deltagande och bedömning
Förslag till ändring av detaljplan
Planens godkännande

Planläggningsnämnden 17.6.2015 § 92
Planläggningsnämnden 26.8.2015 §
Planläggningsnämnden x.x.2015 §
Stadsstyrelsen xx.xx.2015
Stadsfullmäktige xx.xx.2015

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i södra delen av Ekenäs centrum och gränsar till Ormnäsvägen och Ormnäs camping.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Villa Ormnäs.

Detaljplaneändringens syfte är att möjliggöra fast boende i Villa Ormnäs och därför bilda kvartersområde för bostads-, affärs- och bostadsbyggnader samt inkvarteringsverksamhet (AL-1/s) kring byggnaden. Sydost om byggnaden finns ett parkaktigt område som uppfattas som ett allmänt område och anges som park (VP) i planen. I sydöstra hörnet av planområdet finns en grusbelagd parkering som i planen anges som kvartersområde för bilplatser med planbeteckning (LPA-1).

Genom planeändringen upphävs den del av detaljplan Villa Ormnäs och Ormnäs Camping, som har planbeteckning för affärs-, inkvarterings- och samlingslokaler (KL-1).

1.3. Beskrivningens innehållsförteckning

- 1. BASUPPGIFTER**
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
 - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
 - 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor
- 2. SAMMANDRAG**
 - 2.1 Skeden i planprocessen
 - 2.2 Detaljplanen
 - 2.3 Detaljplanens förverkligande
- 3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER**
 - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
 - 3.2 Planeringssituation
- 4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**
 - 4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart
 - 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.3 Mål för detaljplanen
- 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet
 - 5.3 Planens konsekvenser
 - 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.5 Namn
- 6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Genomförande och tidsplanering
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Lägeskarta
3. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Planändringen påbörjades på beställning av stadsstyrelsen 26.5.2014 § 215.
- Anhängiggjord i och med planläggningsnämndens beslut 17.6.2015 § 92.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom samt beslöt 17.6.2015 § 92, att det skickas till de berörda och grannar man har kännedom om och andra intressenter.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 26.8.2015 § x och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden x.x - x.x.2015.
- Planläggningsnämnden föreslår xx.x.2015 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer xx-15, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt inkvarteringsverksamhet (AL-1/s)
- park (VP)
- kvartersområde för bilplatser (LPA-1).

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Områdets allmänna beskrivning

Planeringsområdet ligger i södra delen av Ekenäs centrum och gränsar till Ormnäsvägen och Ormnäs camping. Planeringsområdet är ett parkaktigt område som sluttar mot sydost. Villa Ormnäs och en ekonomibyggnad är belägna i områdets västra del på planeringsområdets högsta punkt. Planområdets areal är ca 0,73 hektar.

Naturmiljön

Planeringsområdets sydöstra del är en vårdad gräsmatta med enstaka träd. Kring Villa Ormnäs finns främst tallar och i områdets nordligaste del främst lövträd. På området finns inga betydande naturvärden.

Bebyggd omgivning

På planeringsområdets nordvästra, västra och södra sida finns Ormnäs Camping, inom campingområdet finns i söder om planeringsområdet en restaurangbyggnad. I nordost på andra sidan Ormnäsvägen finns egnahemskvarter.

Samhällsteknisk service

Villa Ormnäs är anslutet till stadens vattenlednings- och avloppsledningsnätverk och går att ansluta till fjärrvärmenätverket.

Trafik

Trafiken till området sker längs Ormnäsvägen och Skutvägen.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Raseborgs stad.

Nuvarande plans förverkligande

Nuvarande detaljplan har förverkligats.

3.2. Planeringssituation

Byggda kulturmiljöer av riksintresse

RKY2009 objekt, Hagens och Ramsholmens parkområde.

Beskrivning

Skogsparksområdet Hagen och Ramsholmen i Ekenäs är ett typiskt och bra exempel på ett park- och friluftsområde, som anlagts i slutet av 1800-talet i städerna. Målet var att förena natur- och kulturelement. Området avspeglar den kulturella betydelse man gav naturen. Hagen och Ramsholmen söder om gamla stan i Ekenäs har sedan 1870-talet använts för stadsbornas rekreation. På området har man uppfört parkbyggnader, anlagt parkgångar och planterat träd. De äldsta parkbyggnaderna på Ramsholmen härstammar troligen från sekelskiftet 1800-1900. Den nuvarande estraden och dansbanan är från 1960-talet. Friluftsteaterns konstruktioner från år 1915 har delvis bevarats.

I Hagen finns också två villor från 1800-talet, Villa Snäckesund i områdets sydvästra spets och Villa Ormnäs i dess sydöstra hörn vid Dragsvikens strand. Den förstnämnda villan har rustats upp till konstnärsbostad, medan den senare används av Ekenäs museum och konststiftelsen Pro Artibus. Intill Ormnäs i Hagen finns ett campingområde.

De låglänta delarna av Hagens och Ramsholmens naturpark består av lundartade och frodiga parkskogar, med bl.a. ekskogar, som fredats som naturskyddsområden. I de torrare övre delarna av området är tallen det dominerande trädslaget.

Skogsområden som omvandlats till park anlades i slutet av 1800-talet intill flera städer. Motsvarande platser är bl.a. Harjupuisto i Heinola, Stadsparken i Tavastehus och Harju i Jyväskylä.

Historia

Hagen och Ramsholmen tjänade ända fram till början av 1800-talet som hästhagar för Ekenäs ladugård. Staden köpte området år 1836 och det utnyttjades därefter som svedje- och betesmark.

På 1870-talet började området omvandlas till rekreationsområde för stadsborna. Ekenäs frivilliga brandkår som grundats år 1873 arrangerade sin första fest på Ramsholmen år 1876. De första planteringarna anlades år 1878 på bägge sidor om vägen som leder från Snäckesund till festplatsen på Ramsholmen. Samma år byggdes den första bron från Hagen över Snäckesund till Ramsholmen färdig. Ekenäs FBK byggde år 1891 en estrad på holmen. Den nuvarande dansbanan planerad av stadens byggmästare byggdes år 1968.

Betesgången som hindrade de ädla lövträden från att förnya sig förbjöds år 1903. Den egentliga skötseln av parken och värnandet om lundområdena påbörjades år 1947. Genom länsstyrelsens beslut blev området naturskyddsområde år 1990.

Bagarmästare M.M. Engberg lät år 1857 bygga Villa Snäckesund i Hagen. Han fick tillstånd att idka gästgiveriverksamhet i huset. Gästgiveriet gick i konkurs år 1865 och alltsedan dess har byggnaden utnyttjats som bostad. Statsrådinnan J. Frenckell lät bygga Villa Ormnäs år 1885.

Utöver huvudbyggnaden ingår i villans ursprungliga byggnadsbestånd en dräng-, tvätt- och bagarstuga, en stall-, lider- och ladugårdsbyggnad samt ett badhus. Villan tjänade som pensionat åren 1931-34 och senare verkade Ekenäs Handarbetskola i villan.



MUSEIVERKET
Bygda kulturmiljöer av riksintresse RKY

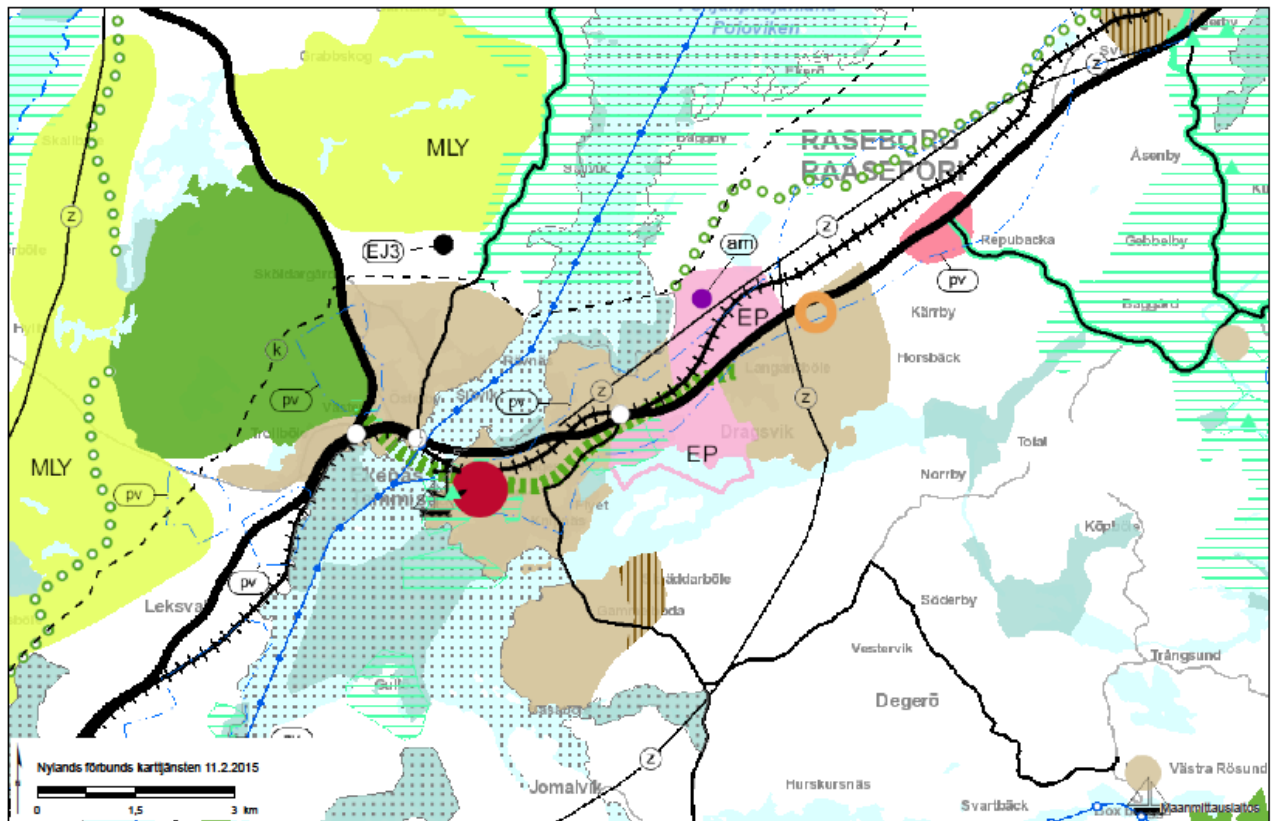


Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts 8.11.2006. Beteckningarna och bestämmelserna i etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, ersätter beteckningarna och bestämmelserna i de landskapsplaner som gäller i Nyland.



Sammanställning av de fastställda landskapsplanerna 2014

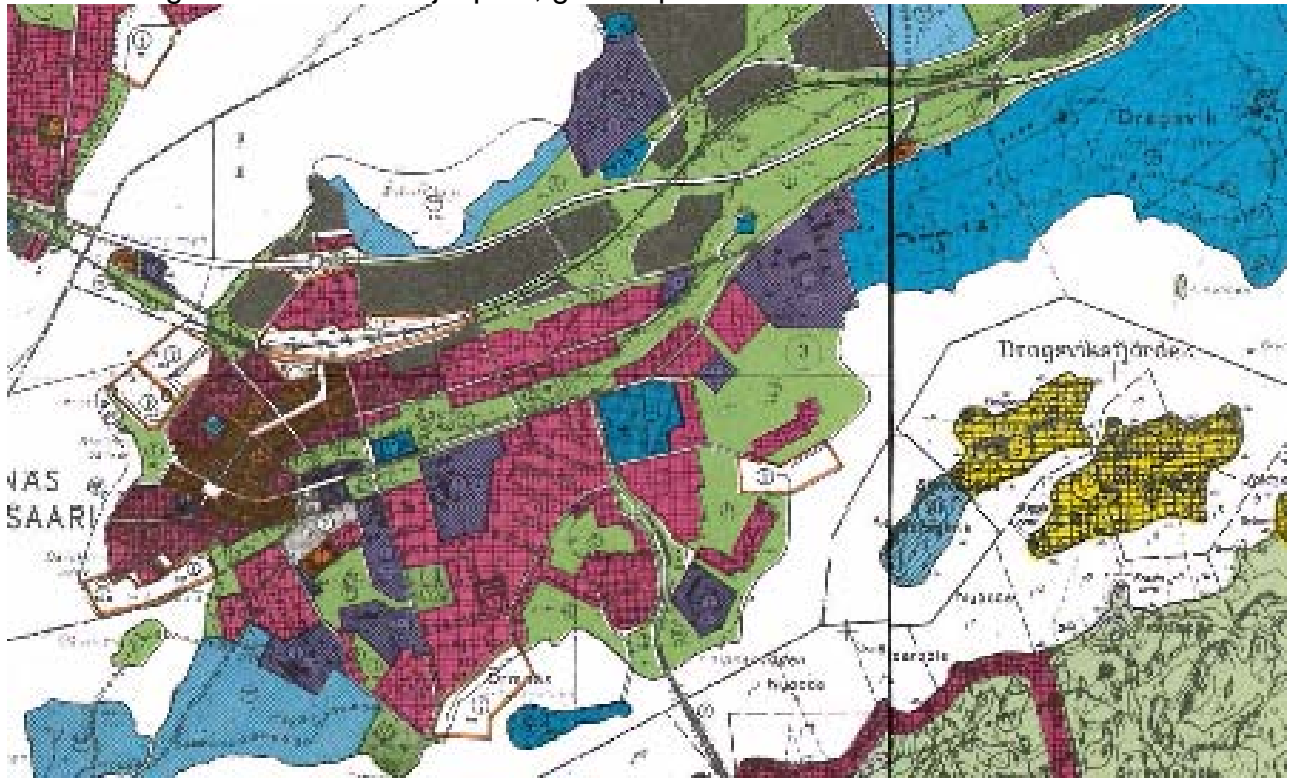


Enligt landskapsplanen är planeringsområdet reserverat som

- område för tätortsfunktioner. Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill
- område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009).

Generalplan

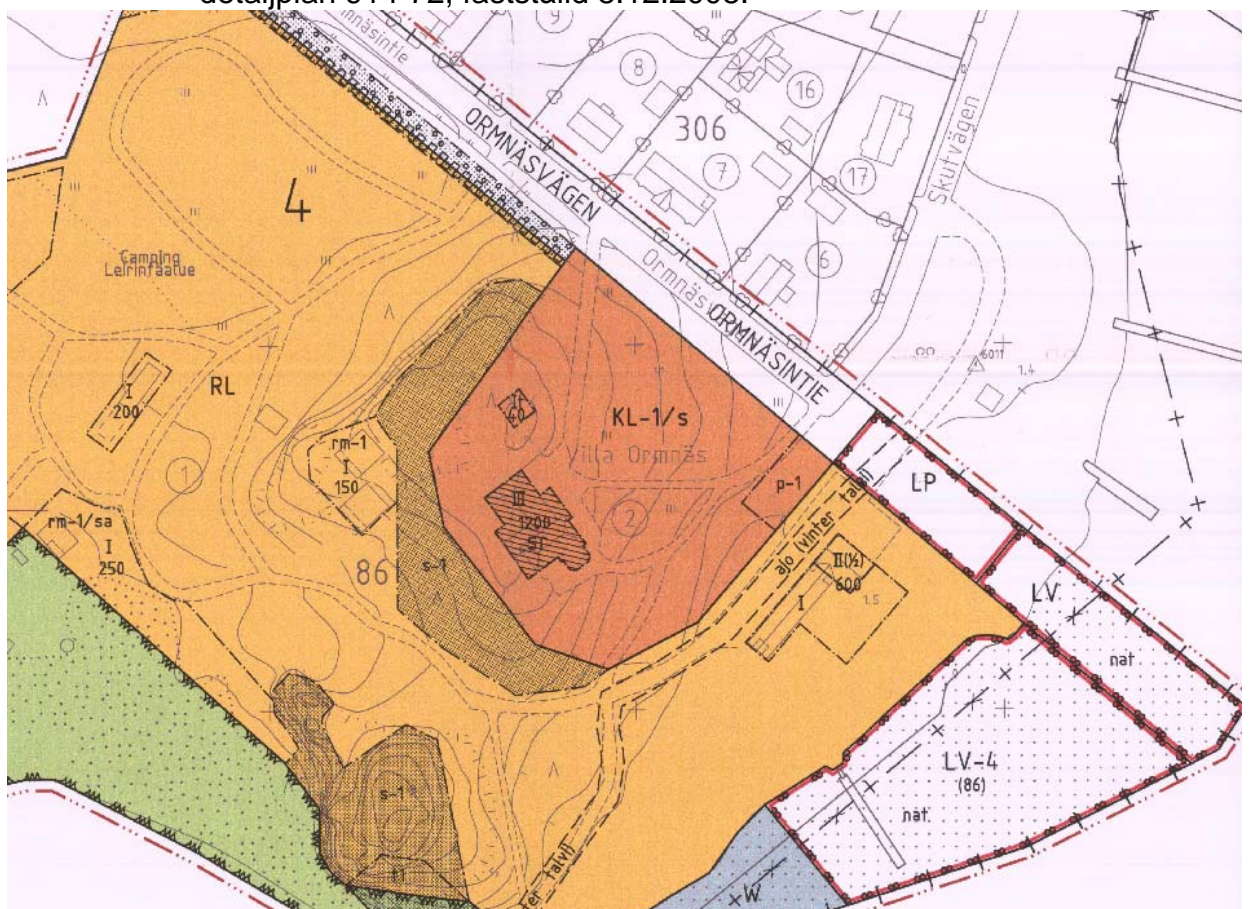
Området ingår i Ekenäs omnejdsplan, generalplanen har inte rättsverkan.



Detaljplan

På området är följande detaljplan ikraft:

- detaljplan 914-72, fastställd 8.12.2008.



Enligt detaljplanen är kvartersområdet avsett för affärs-, inkvarterings- och samlingslokaler.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens baskarta, som kompletterats för ändamålet.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad.

Raseborgs stad har behov av ändring av användningsändamålet för Villa Ormnäs för att underlätta möjligheterna till en försäljning av fastigheten.

- Om påbörjandet av planläggningen har beslutats enhälligt och enligt beredningen i planläggningsnämnden 17.6.2015 § 92.

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.

OrdnanDET av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 25.6.2015
- Detaljplaneförslaget har ställts till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor x.x.2015 (MBF 27 §)

Myndighetssamarbete

- Före planens slutliga behandling levereras materialet för kommentarer till Nylands NTM-central.

4.3. Mål för detaljplanen

Detaljplaneändringens målsättning är att bilda kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt inkvarteringsverksamhet med planbeteckning (AL-1/s) kring Villa Ormnäs och sydost om kvarteret ett rekreativsområde med planbeteckning park (VP), samt i planområdets sydöstra hörn kvartersområde för bilplatser med planbeteckning (LPA-1).

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt inkvarteringsverksamhet med planbeteckning (AL-1/s). Tomtens areal är ca 0,3784 hektar, våningsantal III, byggnadsrätt 1200 v-m². På tomten får dessutom uppföras en garage/ekonomibyggnad, våningsantal I, byggnadsrätt 120 v-m²
- park (VP), areal ca 0,3028 hektar
- kvartersområde för bilplatser (LPA-1), areal ca 0,0450 hektar.

5.2. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Ingen inverkan.

Inverkan på jord- och berggrund, vatten, luft och klimat

Ingen inverkan.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Ingen inverkan.

Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik

Ingen inverkan.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Ingen inverkan.

5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och dom har behandlats även i punkt 5.1 Planens struktur.

5.4. Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2. Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 26.8.2015

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	01.07.2015
Planens namn	Villa Ormnäs		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	25.06.2015
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107726
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,7262	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,7262

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 ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,7262	100,0	1320	0,18	0,0000	80
A sammanlagt	0,3784	52,1	1320	0,35	0,3784	1320
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,7262	-1240
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,3028	41,7			0,3028	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0450	6,2			0,0450	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

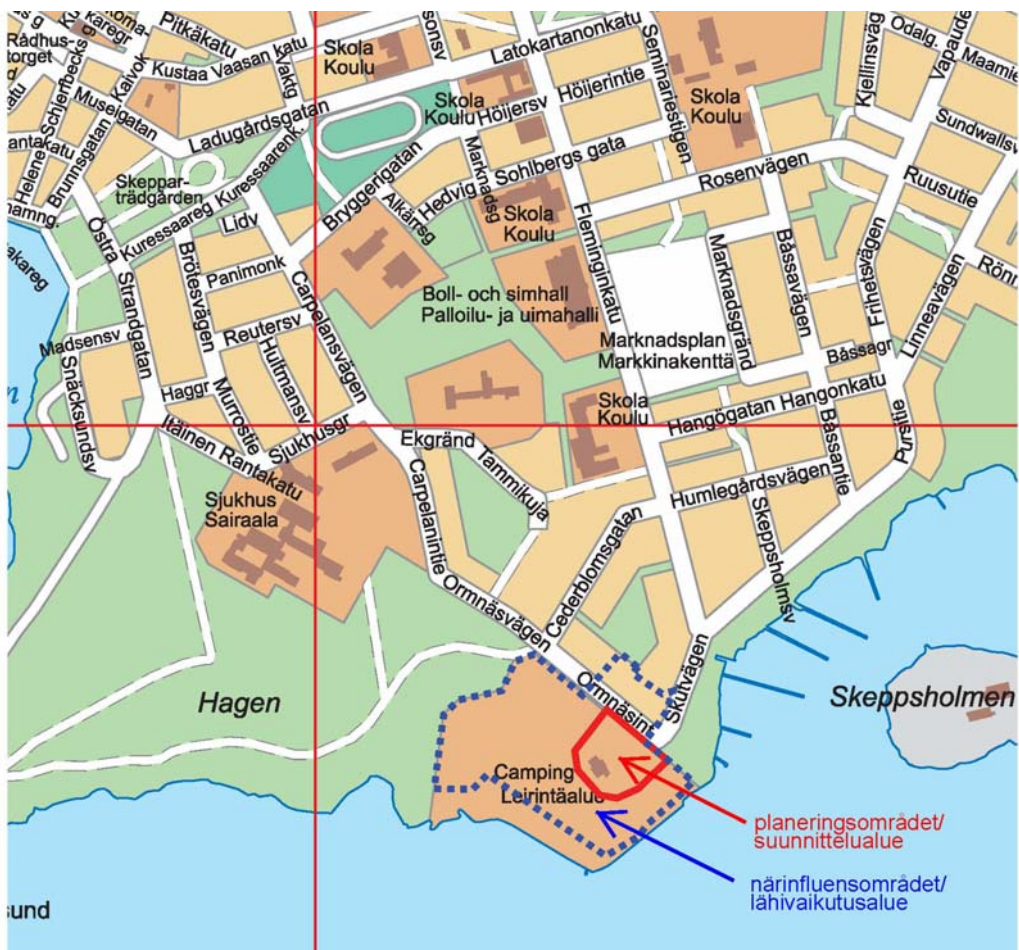
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

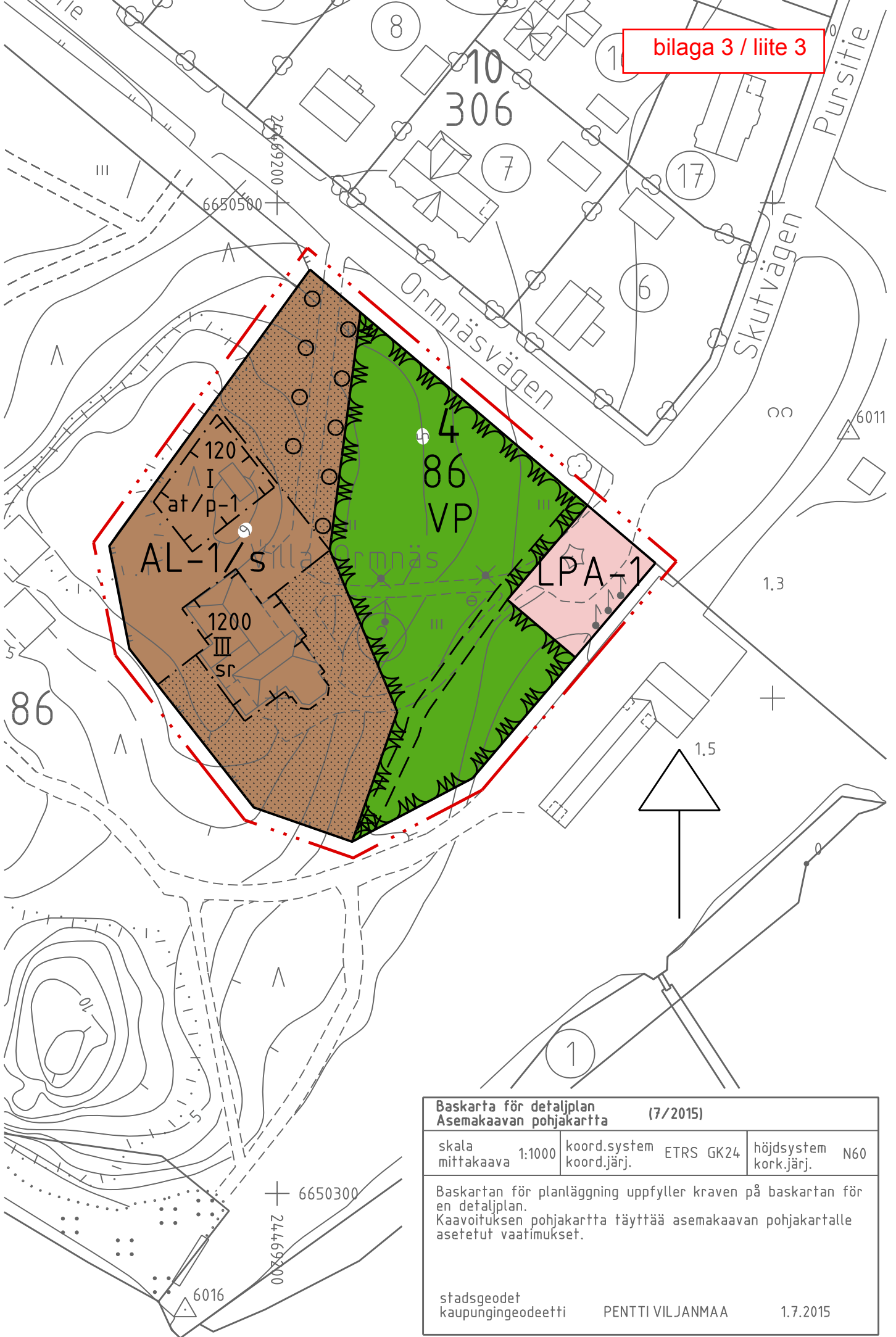
Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,7262	100,0	1320	0,18	0,0000	80
A sammanlagt	0,3784	52,1	1320	0,35	0,3784	1320
AL	0,3784	100,0	1320	0,35	0,3784	1320
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,7262	-1240
KL					-0,7262	-1240
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,3028	41,7			0,3028	
VP	0,3028	100,0			0,3028	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0450	6,2			0,0450	
LPA	0,0450	100,0			0,0450	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Områdets läge / Alueen sijainti: Villa Ormnäs





Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakaartta		(7/2015)	
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS GK24 N60
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	1.7.2015	

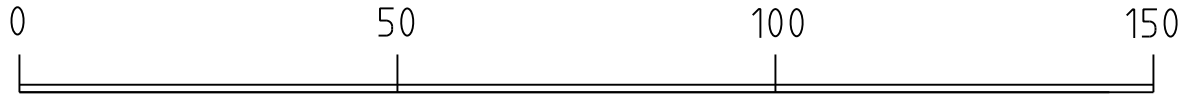
Raseborgs stad

VILLA ORMNÄS

Detaljplan

Ändring av detaljplan 914-72, berör kvarter 86,
tomt 2 i stadsdel 4

Med detaljplaneändringen bildas del av
kvarter 86 i stadsdel 4



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

Raaseporin kaupunki

VILLA ORMNÄS

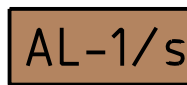
Asemakaava

914-72 asemakaavan muutos,
koskee kortteli 86, tontti 2,
kaupunginosassa 4

Asemakaavamuutoksella muodostuu
osa korttelista 86 kaupunginosassa 4

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

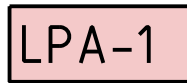
Kvartersområde för bostads-, affärs-
och kontorsbyggnader samt inkvarterings-
verksamhet där miljön bevaras. Nya
byggnader skall byggas så, att de i
fråga om läge, form, färgsättning och
fasadindelning följer den skyddade
byggnadens särdrag.



Park.



Kvartersområde för bilplatser.
Av områdets bilplatser får högst
10 anvisas för kvartersområdet med
planbezeichnung AL-1/s, ifall
byggnaden används huvudsakligen
som affärsbyggnad, kontorsbyggnad
och/eller för inkvarteringsverksamhet.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av
gränsen beteckningen gäller.



Stadsdelsnummer.

4

Kvartersnummer.

86

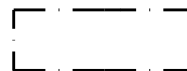
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1200

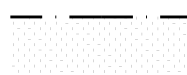
Romersk siffra anger största tillåtna
antalet våningar i byggnaderna, i
byggnaden eller i en del därav.

III

Byggnadsyta.



Del av område som skall bevaras/planteras.
Området får inte omgärdas med annat än
planteringar.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten
sekä majoitustoiminnan korttelialue jolla
ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset
on rakennettava siten, että ne sijainnin,
muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn
osalta noudattavat suojeltun rakennuksen
ominaispiirteitä.

Puisto.

Autopaikkojen korttelialue.
Alueen autopaikoista enintään 10 saadaan
osoittaa korttelialueelle kaavamerkinnällä
AL-1/s, mikäli rakennusta käytetään
pääosin liikerakennuksena,
toimistorakennuksena ja/tai
majoitustoimintaan.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon
merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

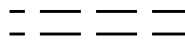
Säilytettävän/istutettavan alueen osa.
Aluetta ei saa aidata muutoin kuin
istutuksin.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



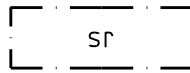
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Riktgivande del av område reserverad för gångtrafik.



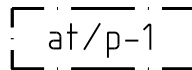
Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

Byggnad som bör skyddas. Arkitektoniskt värdefull och med hänsyn till bevarandet av stadsbilden viktig byggnad. Renoverings- och ombyggnadsarbeten i byggnaden skall vara sådana att byggnadens arkitektoniskt värdefulla eller med hänsyn till stadsbilden viktiga karaktär bevaras. Om det tidigare har vidtagits byggåtgärder i byggnaden i strid med detta mål, skall byggnaden restaureras i samband med renovering eller ombyggnad. Byggnaden får inte rivas.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Rakennus ei saa purkaa.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där även ekonomibygnad får placeras. Området får även användas som parkeringsplats.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle myös saa sijoittaa talousrakennuksen. Alue saadaan myös käyttää pysäköimispaikkana.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Vid trädfällningslov bör områdets landskapsmässiga värden beaktas med betoning på stora parkträd och trädgrupper. Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana, parkerings- eller lekplats bör planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Tomten får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Puiden kaatamislupien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja, korostaen isoja puistopuita ja puuryhmiä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalakulkuteinä, pysäköintiin tai leikkipaikkana on istutettava faimuuten saatettava hoidettuun kuntoon. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Minimiantalet bilplatser

AL-1	2 bilplatser / bostad
AL-1	1 bilplats / 100m ² affärsvåningsyta
AL-1	1 bilplats / 100m ² kontorsvåningsyta
AL-1	1 bilplats / inkvarteringsrum

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä

AL-1	2 autopaikka / asunto
AL-1	1 autopaikka / 100m ² liikekerrosalaa
AL-1	1 autopaikka / 100m ² toimistokerrosalaa
AL-1	1 autopaikka / majoitushuone

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.