



# HANGON KAUPUNKI

---

## HANGÖ STAD

### Asematorin sekä vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos

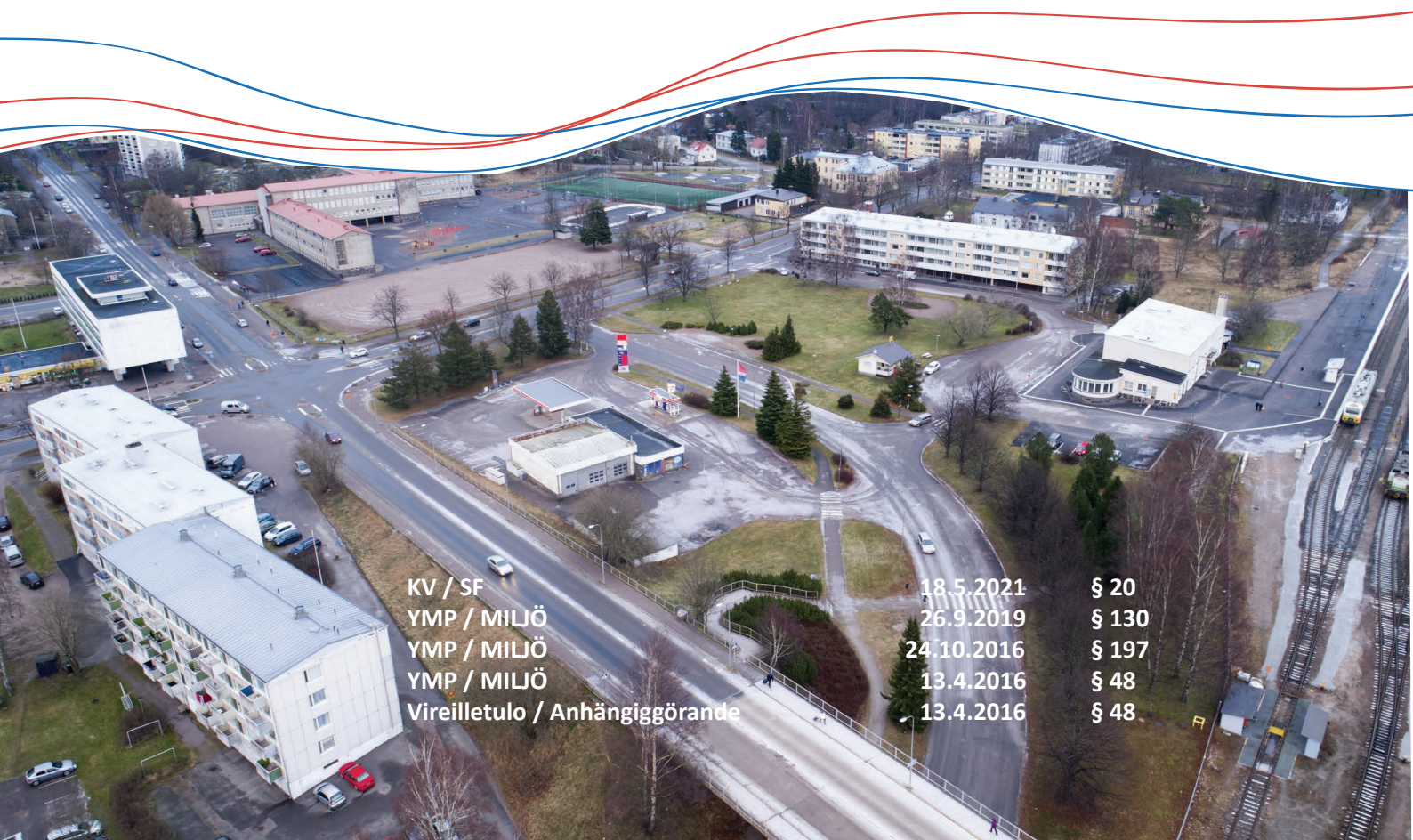
joka koskee osaa korttelista 506, kortteleita 526, 527 ja 528, osaa korttelista 529 sekä puisto-, tori-, rautatie- ja katualueita 5. kaupunginosassa

### Detaljplaneändring för Stationstorget, den gamla brandstationen och dess närmiljö

som berör en del av kvarter 506, kvarteren 526, 527 och 528, en del av kvarter 529 samt park-, torg-, järnvägs- och gatuområden i den 5:e stadsdelen

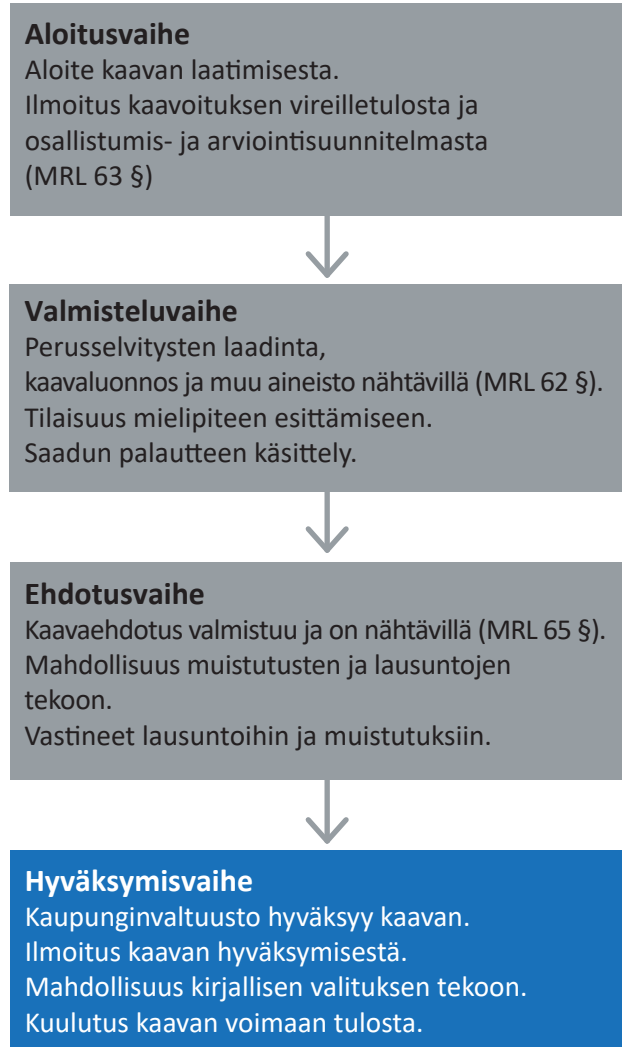
### Asemakaavan selostus Detaljplanebeskrivning

10.5.2021/18.5.2021



KV / SF	18.5.2021	§ 20
YMP / MILJÖ	26.9.2019	§ 130
YMP / MILJÖ	24.10.2016	§ 197
YMP / MILJÖ	13.4.2016	§ 48
Vireilletulo / Anhängiggörande	13.4.2016	§ 48

## Suunnittelu ja osallistuminen lyhyesti kaavaprosessin eri vaiheissa:



## Kort om planering och deltagande i planeringsprocessens olika faser:



Valokuvat, teemakartat, pohjakartat ja ilmakuvat  
© Hangon kaupungin maankäyttöosasto

Raportin ovat laatineet Petri Tuormala, Dennis Söderholm sekä Tanja Konstari (Ramboll Finland Oy)

Fotografier, temakartor, grundkartor och flygfotografier  
© Hangö stad markanvändningsdelning

Rapporten har gjorts av Petri Tuormala, Dennis Söderholm och Tanja Konstari (Ramboll Finland Oy)



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hangon keskustassa rautatien pohjoispuolella ja on pinta-alaltaan noin 12 ha.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos käsittää osan korttelista 506, korttelit 526, 527 ja 528, osan korttelista 529 sekä puisto-, tori-, rautatie- ja katualueita 5. kaupunginosassa

Tämä selostus koskee 10.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi: Asematorin sekä vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos  
**Kaavatunnus:** 005269

**Kaavan laatija:** hyväksymisvaiheessa Kirsikka Siik (YKS 476), Ramboll Finland Oy

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa alueelle päivittäistavarakauppa. Tavoitteena on lisäksi tutkia alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, tarkistaa alueiden käyttötarkoituksimerkinnot, rakentamisen määrä sekä sijoittuminen alueella.

# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet befinner sig i centrum av Hangö, norr om järnvägen och områdets areal är ca 12 ha.

## 1.2 Planens namn och syfte

Ändringen av detaljplanen omfattar en del av kvarter 506, kvarteren 526, 527 och 528, en del av kvarter 529 samt park-, torg-, järnvägs- och gatuområdet i den 5:e stadsdelen

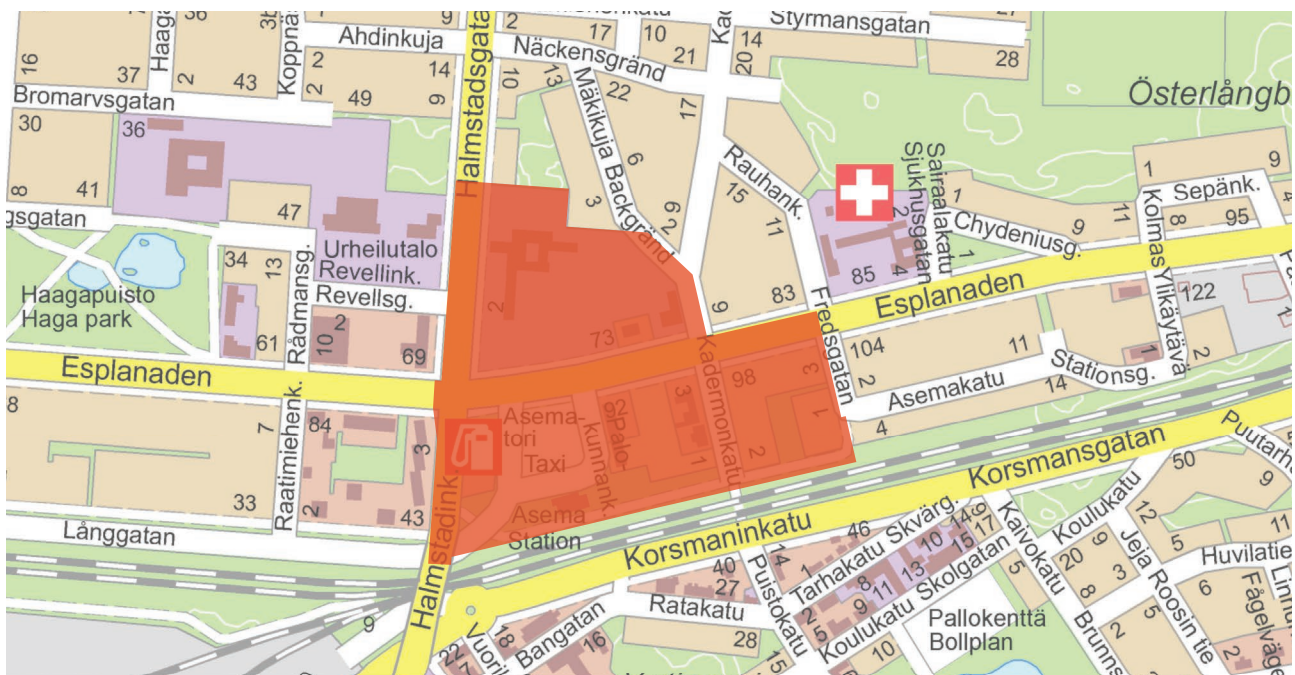
Den här beskrivningen gäller detaljplanekartan daterad 10.5.2021.

**Planens namn:** Detaljplaneändring för Stationstorget, den gamla brandstationen och dess närmiljö

**Planens nr.:** 005269

**Planläggare:** i godkännandefas Kirsikka Siik (YKS 476), Ramboll Finland Oy

Målsättningen med detaljplaneändringen är att placera en dagligvaruhandel på området. Detaljplaneändringens syfte är dessutom att undersöka möjligheter till kompletteringsbyggnad på området, revidera beteckningarna och byggnadsareal samt placering av byggnader på området.



Suunnittelualan alustava rajausta ja sijainti opaskartalla.

Planeringsområdets preliminära avgränsning och placering på guidekartan.

# Sisällysluettelo | Innehållsförteckning

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>3</b>	<b>1. Bas- och identifikationsuppgifter</b>	<b>3</b>
1.1 Kaava-alueen sijainti	3	1.1 Planområdets läge	3
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	3	1.2 Planens namn och syfte	3
<b>2 Tiivistelmä</b>	<b>6</b>	<b>2 Sammandrag</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6	2.1 Olika skeden i planeringsprocessen	6
2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö	7	2.2 Det centrala innehållet i detaljplanen	7
<b>3 Lähtökohdat</b>	<b>9</b>	<b>3 Utgångspunkter</b>	<b>9</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	9	3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9	3.1.1 Allmän beskrivning av området	9
3.1.2 Luonnonympäristö	9	3.1.2 Naturmiljön	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10	3.1.3 Den byggda miljön	10
3.1.4 Maanomistus	16	3.1.4 Markägoförhållanden	16
3.2 Suunnittelutilanne	17	3.2 Planeringssituationen	17
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17	3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	17
<b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>21</b>	<b>4 Faser i planeringen av detaljplanen</b>	<b>21</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22	4.1 Behovet av detaljplanering	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22	4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22	4.3 Deltagande och samarbete	22
4.3.1 Osalliset	22	4.3.1 Intressenter	22
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23	4.3.2 Deltagande och växelverkan	23
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	23	4.3.3 Myndighetsamarbete	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24	4.4 Mål för detaljplanen	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24	4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	24
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	25	4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	25
4.5 Asemakaavaratkaisun luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26	4.5 Utkastalternativ för detaljpanelösningen och deras konsekvenser	26
4.6 Kaavaehdotuksen kuvaus	28	4.6 Beskrivning av planförslaget	28
4.7 Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset	28	4.7 Ändringar som gjorts efter förslagsfasen	28
<b>5 Asemakaavan kuvaus</b>	<b>30</b>	<b>5 Redogörelse för detaljplanen</b>	<b>30</b>
5.1 Kaavan rakenne	30	5.1 Planens struktur	30
5.3 Aluevaraukset	31	5.3 Områdesreserveringar	31
5.3.1 Korttelialueet	31	5.3.1 Kvartersområden	31
5.3.2 Rakennussuojelu	32	5.3.2 Byggnadsskyddet	32
5.3.3 Katualueet	33	5.3.3 Gatuområden	33
5.3.4 Muut alueet	33	5.3.4 Övriga områden	33
5.4 Kaavan vaikutukset	34	5.4 Planens konsekvenser	34
5.5 Ympäristön häiriötekijät	38	5.5 Störande faktorer i miljön	38
5.6 Nimistö	38	5.6 Namn	38
<b>6 Asemakaavan toteutus</b>	<b>39</b>	<b>6 Genomförande av detaljplanen</b>	<b>39</b>
<b>7 Yhteystiedot</b>	<b>40</b>	<b>7 Kontaktuppgifter</b>	<b>40</b>

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Asemakaavan seurantalomake, 10.5.2021

## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 31.1.2019
- Yhteenveto luonnoksista jätetyistä mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet
- FCG Oy 2009: Kantakaupungin yleiskaava - Rakennetun ympäristön kaupunkikuvaselvitys
- Linnea Konsultit Oy / Tiehallinto / Hangon kaupunki 2008: Hangon kantakaupungin yleiskaavan liikenneselvitys

Tiehallinto 2008: Hangon liikenneturvallisuussuunnitelma 2008

- Lehto, Tiina. 1989: Hangon museon julkaisusarja n:o 8: Hangon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema.
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018: Kaupallinen palveluverkkoselvitys ja vaikutusten arviointi.
- Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy 2019: Kaupan sijaintivertailut (asemapiirroksset).
- Ramboll 2020: Kaupunkikuvallinen tarkastelu
- Ramboll 2018: Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksesta, kortteli 527
- Sweco Rakennetekniikka Oy 2019: Uuden sillan kevyen liikenteen liikennöintivaihtoehtoja (reittitarkastelujen luonnokset 11.12.2019 ve1 ja ve2)
- Ramboll 2020: Liikenneverkkotarkastelu
- Ramboll 2021: Meluselvitys 18.3.2021
- Ehdotusvaiheen palauteraportti 10.5.2021
- Havainnekuva 10.5.2021

## Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1: Uppföljningsblankett för detaljplan, 10.5.2021

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

- Program för deltagande och bedömning, 31.1.2019
- Sammandrag av inlämnade åsikter och utlåtanden gällande utkasten samt bemötanden till dem
- FCG Oy 2009: Generalplan för stamstaden - Utredning över stadsbilden i den byggda miljön
- Linnea Konsultit Oy / Vägförvaltningen / Hangö Stad 2008: Trafi kutredning för Hangö stamstads generalplan
- Vägförvaltning 2008: Hangö trafiksäkerhetsplan 2008
- Lehto, Tiina. 1989: Hangö museums publikationsserie nr 8.: Byggnadskultur och kulturlandskap i Hangö.
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018: Utredning om kommersiell service och konsekvensbedömning.
- Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy 2019: Jämförelse av kommersiella tjänster och deras läge (detaljritningar).
- Ramboll 2020: Utredning av stadsbilden
- Ramboll 2018: Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksesta, kortteli 527
- Sweco Rakennetekniikka 2019: Uuden sillan kevyen liikenteen liikennöintivaihtoehtoja (reittitarkastelujen luonnokset 11.12.2019 ve1 ja ve2)
- Ramboll 2020: Utredning av trafiknätet
- Ramboll: Bullerutredning 18.3.2021
- Responsrapport för förslagsfasen 5.5.2021
- Illustrationsbild 10.5.2021

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelualue on ollut osa Asemanseudun asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, joka on tullut vireille vuonna 2008. Keskon sekä Nuorisotalon ja vanhan paloaseman tonteille laadittiin kiireellisyyden vuoksi erilliset asemakaavanmuutokset, jotka hyväksyttiin vuosina 2010 ja 2011. Muun alueen asemakaavoitus keskeytettiin tammikuussa 2010 yleiskaavan laatimisen ajaksi. Hangon kanta-kaupungin yleiskaavan tultua lainvoimaiseksi 1.7.2013 päätettiin asemanseudun asemakaavoitusta jatkaa. Asemakaavahanke tuli uudelleen vireille ympäristölautakunnan päätöksellä 9.10.2013 § 135 hieman alkuperäistä pienemmällä rajauksella.

Ympäristölautakunta ehdotti kaupunginhallitukselle kokouksessaan 11.11.2015 § 159 ettei koko asemanseudun asemakaavoittaminen ole (tällä hetkellä) tarkoituksenmukaista. Kaupunginhallitus pienensi suunnittelualueen rajausta siten, että Korsmanninkatu, rautatiealue, Asemantori ja rautatieasema sekä Asemakadun pientalot jätettiin kaavamuu- tok- sen ulkopuolelle.

Ympäristölautakunta hyväksyi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.4.2016 § 48, jonka päivityksestä on ilmoitettu Hangonlehdessä ja Etelä-Uusimaassa 12.5.2016 sekä kaupungin internetsivuilla ja ilmoitustauluilla.

Toukokuussa 2018 Asematorin asemakaavamuutos ja Vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos yhdistettiin yhdeksi asemakaavan muutokseksi.

Kaavaluonnoksesta laadittiin kaksi vaihtoehtoista versiota. Kaavaluonnokset käsiteltiin ympäristölautakunnassa 31.1.2019 § 15, ja ympäristölautakunta päätti asettaa kaavaluonnokset nähtäville. Kaavaluonnokset olivat nähtävillä 8.3.-8.4.2019 välisen ajan.

Kaava työstettiin edelleen ehdotukseksi, joka oli julkisesti nähtävillä 28.5.-8.7.2020 välisen ajan. Saadun palautteen ja kiinteistönomistajien sekä muiden osallisten kuulemisten perusteella kaavan tehtiin vähäiset tekniset tarkistukset.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 18.5.2021 (§20). Hyväksymispäätöksensä yhteydessä valtuusto poisti kaavasta korttelissa 506 sijaitsevan koulurakennuksen suojelumerkin sr-8.

## 2 Sammandrag

### 2.1 Olika skeden i planeringsprocessen

Planeringsområdet har utgjort en del av stationsomgivningens detaljplan och detaljplanändring som anhängiggjordes år 2008. För Keskos samt för Ungdomsgårdens och den gamla brandstationens tomter uppgjordes på grund av brådska särskilda detaljplanändringar som godkändes åren 2010 och 2011. Det övriga området detaljplanläggning avbröts i januari 2010 för den tid generalplanen uppgjordes. När generalplanen för stamstaden Hangö vunnit laga kraft den 1.7.2013 beslutade man fortsätta detaljplanläggningen av stationsomgivningen. Detaljplanprojektet med en något snävare avgränsning än den ursprungliga anhängiggjordes på nytt genom miljönämndens beslut den 9.10.2013 § 135.

Miljönämnden föreslog stadsstyrelsen vid sitt möte den 11.11.2015 § 159 att det inte (för tillfället) är ändamålsenligt att detaljplanera hela stationsomgivningen. Stadsstyrelsen förminskade avgränsningen av planeringsområdet så att Korsmansgatan, järnvägsområdet, Stationstorget och järnvägsstationen samt Stationsgatans småhus lämnades utanför planändringen.

Miljönämnden godkände det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning den 13.4.2016 § 48 och det meddelades om uppdateringen i Hangötidningen och i tidningen Etelä-Uusimaa den 12.5.2016 samt på stadens internetsidor och anslagstavlor.

I maj 2018 förenades detaljplanändringen för Stationstorget samt den gamla brandstationen och dess närmiljö till en enda detaljplanändring.

Det uppgjordes två alternativa versioner av planutkastet. Planutkastet behandlades i miljönämnden den 31.1.2019 § 15 och miljönämnden beslutade att lägga planutkastet till påseende. Planutkastet fanns till påseende under tiden 8.3.-8.4.2019.

Planen vidarebearbetades till ett förslag som fanns till offentligt påseende under tiden 28.5.-8.7.2020. Utifrån den erhållna responsen och hörandet av fastighetsägarna samt övriga delaktiga gjorde smärre tekniska justeringar i planen.

Planen är godkänt av stadsfullmäktige 18.5.2021 (§20). I samband med sin godkännandebeslut har stadsfullmäktige avlägsnat beteckningen sr-8 från skolbyggnaden i kvarter 506.



## 2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asematorin alueelle (kortteli 526) sekä osin nykyisen Pitkäkädun alueelle ja rautatieaseman länsipuoliselle alueelle on osoitettu kaavassa liikerakennusten korttelialuetta. Alueelle on tavoitteena sijoittaa polttoaineen jakeluasema, päivittäistavarakauppa sekä siihen liittyviä etumyymälöitä. Korttelialueelle on varattu yhteensä 4300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Korttelin itäreunassa rakentamaton alue on osoitettu puistoalueeksi (VP). Pitkäkatu siirretään sillan jälkeen lähemmäs rataa ja linjataan uudelleen kulkemaan radan viertä ja liikerakennuksen edestä.

Nykyisen asemarakennuksen ympäristö on osoitettu K-1-alueeksi, jolla halutaan turvata rakennuksen monipuoliset käyttömahdollisuudet esimerkiksi erilaisina työ-, toimisto-, kahvila-, kulttuuri- tai kerhotiloina. Asemarakennus on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, ja se on osoitettu kaavassa suojeltavaksi merkinnällä sr-9. Rakennuksen suojelu koskee myös alueen säilyneitä sisäosia sekä kiinteä sisustusta. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Palokunnankadun itäpuolella asuntorakentamisen korttelialueella (527) on tarkistettu voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakennusaloja sekä rakennusoikeutta. Rakennushistoriallisesti merkittävät rakennukset on osoitettu korttelissa merkinnällä sr. Esplanaadiin rajautuvien tonttien voimassa olevan asemakaavan mukaiset, rakentamattomat kadun suuntaiset rakennusalat on poistettu, jotta alueelle voidaan sijoittaa piha- ja pysäköintialueita. Korttelialueen keskellä rakentumatonta tonttia on laajennettu etelään, jolloin uuden rakentamisen vaatimat piha- ja pysäköintialueet voidaan sijoittaa tontille.

Kadermonkatu 2:n pohjoispuolella rakentamattomalle tontin osalle on osoitettu rakennusala täydennysrakentamista varten. Kortteleiden 528 ja 529 väliselle alueelle on osoitettu puistoaluetta, johon on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Puistoalueen eteläpuolelle on osoitettu uusi asuinkerrostalotontti.

Esplanaadin pohjoispuolella entinen suomalainen yhteiskoulu (Hyllis) sekä sen viereen sijoittuva liike- / toimistorakennus on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sekä julkista että yksityistä toimintaa.

## 2.2 Det centrala innehållet i detaljplanen

I planen har på Stationstorgets område (kvarter 526) samt delvis på området vid Långgatan samt området väster om järnvägsstationen anvisats ett kvartersområde för affärsbyggnader. Målsättningen är att på området placera en bränslestation, en dagligvaruhandel samt förbutiker i anslutning till denna. Totalt har 4300 m<sup>2</sup> vy byggrätt reserverats på kvartersområdet. I kvarterets östra del har det obebyggda området reserverats som parkområde (VP). Långgatan flyttas efter bron närmare järnvägen och linjeras på nytt att löpa längs järnvägen och framför affärsbyggnaden.

Området kring den nuvarande stationsbyggnaden har anvisats med beteckningen K-1 med vilken man vill trygga en mångsidig användning av byggnaden som olika arbets-, kontors-, kafé-, kultur- eller klubbtrymmen. Stationsbyggnaden har nationell betydelse som ett betydande objekt i den bebyggda kulturmiljön och har i planen anvisats skydd genom beteckningen sr-9. Skyddet av byggnaden gäller även objektets bevarade interiörer samt fasta inredning. Museimyndighetens utlåtande bör begäras angående planer samt åtgärder som på ett betydande sätt förändrar objektet.

På kvartersområdet för bostadsbyggnader öster om Brandkärgatan (527) har byggnadsytorna och byggrätt en justerats jämfört med gällande plan. De byggnadshistoriskt betydande byggnaderna i kvarteret har anvisats skydds-beteckningen 'sr'. Angående tomterna som angränsar till Esplanaden har de obebyggda byggnadsytorna i gatans riktning enligt gällande detaljplan tagits bort, för att möjliggöra gårds- och parkeringsområden på området. I mitten av kvartersområdet har en obebyggd tomt utvidgats söderut så att gårds- och parkeringsområden kan placeras på tomten.

På den obebyggda tomtdelen norr om Kadermogatan 2 har en yta för tilläggsbyggnation anvisats. På området mellan kvarteren 528 och 529 har anvisats ett parkområde på vilket det finns en områdesdel reserverad för lek och vistelse. Söder om parkområdet har anvisats en ny bostadsvåningshustomt.

Norr om Esplanaden där den före detta finska samskolan (Hyllis) och en intelligande affärs-/kontorsbyggnad finns har kvarteret anvisats för servicebyggnader. På området kan placeras både offentlig och privat verksamhet.

Keskuskoulu on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja koulurakennukseen liittyvät kenttäalueet on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-3). VU-3-alueelle voidaan sijoittaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

Koulurakennuksen eteläpuolisen hiekkakentän itäreunalle on osoitettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Centralskolan har anvisats som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) och idrottsplanerna i anslutning till skolbyggnaden har anvisats som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-3). På VU-3 område kan placeras högst 200 vy-m<sup>2</sup> byggnader som betjänar områdets användningsändamål.

Ett kvartersområde för bilplatser (LPA) har anvisats vid den östra kanten av sandplanen söder om skolbyggnaden.



## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on osa Hangon radan pohjoispuolista keskustaa. Kaupallisten toimintojen pääpaino on Halmstadinkadun länsipuolella, kaava-alueen ulkopuolella. Kaavamuutosalueella sijaitsevat rautatie- ja linja-autoasemat, taksiasema sekä huoltoasema. Kaava-alueella on useita opetustoimintaan liittyviä rakennuksia, joista keskuskoulu ja ”Hyllis” ovat yhä opetustoiminnan käytössä.

Liikenteellisesti kaava-alue on yksi Hangon tärkeistä risteyskohdista. Esplanaadin ja Halmstadinkadun risteys sitoo Hangon radan etelä- ja pohjoispuolet toisiinsa.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne

Suunnittelualaue on varsin tasainen. Alueen maisemallinen kiintopiste on Esplanaadin ja Halmstadinkadun risteys. Maisemassa dominoi myös rautatien yli nouseva Halmstadinkadun silta. Alueen pohjoispuolella kohoaa Halmstadinmäki. Lähiliikuntakenttä ja ympäröivät katualueet muodostavat yhdessä Asematorin ja rautatiealueen kanssa laajan ja melko yhtenäisen avoimen alueen.

Asuinkortteleissa rakennukset, aidat ja istutukset rajaavat näkymiä ja tekevät kortteleiden sisäosista maisemallisesti sulkeutuneita. Asemarakennuksen edessä on nurmipintainen aukio.

##### Luonnonolot

Suunnittelualaue on rakennettua ympäristöä. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

##### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualaue ei ole pohjavesialuetta.

## 3 Utgångspunkter

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet utgör en del av Hangös centrum norr om banan. De kommersiella funktionernas huvudtyngd ligger väster om Halmstadsgatan, utanför planområdet. På planeändringsområdet finns järnvägs- och busstationerna, en taxistation samt en servicestation. På planområdet finns flera byggnader med anknäytning till utbildningsverksamhet av vilka centralskolan och ”Hyllis” ännu används av utbildningsverksamheten.

Trafikmässigt utgör planområdet en av Hangös viktigaste knutpunkter. Korsningen mellan Esplanaden och Halmstadsgatan sammanbinder Hangös södra och norra sidor med varandra.

#### 3.1.2 Naturmiljön

##### Landskapsstruktur

Planeringsområdet är rätt plant. Området landskapsmässiga riktmärke är Esplanadens och Halmstadsgatans korsning. Också Halmstadsgatans bro över järnvägen dominerar landskapet. På områdets norra sida stiger Halmstadsbacken. Näridrottsplanen och de omgivande gatuområdena bildar tillsammans med Stationstorget och järnvägsområdet ett vidsträckt och rätt enhetligt öppet område.

Byggnaderna i bostadskvarteren, staket och planteringar avgränsar utsikten och gör kvarterens inre delar landskapsmässigt slutna. Framför stationsbyggnaden finns en gräsbeklädd skvär.

##### Naturförhållanden

Planeringsområdet utgör bebyggd miljö. På planområdet eller i dess närmiljö finns inga naturskyddsområden.

##### Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet är inte grundvattenområde.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Hangon yhdyskuntarakenteen solmukohtaan, jossa keskusta-alue hieman katkonaisesti levittäytyy rautatien eteläpuolelta pohjoispuolelle. Toiminnallisesti keskustan eteläosa on suuntautunut enemmän matkailijoiden palveluihin ja pohjoisosa asukkaiden tarpeisiin. Suunnittelualue on keskusta-alueeksi varsin väljästi ja hajanaisesti rakennettua. Kaava-alueella asuu n. 150 vakituista asukasta. Suunnittelualueella sijaitsevat rautatie- ja linja-autoasemat, taksiasema sekä huoltoasema.

#### Palvelut

Kaavamuutosalueella sijaitsevat rautatie- ja linja-autoasemat, taksiasema sekä huoltoasema. Esplanadin ja Halmstadinkadun risteuksen koillispuolella sijaitsevassa rakennuksessa on kaksi ala-asteen koulua: suomenkielistä opetusta antava Keskuskoulu ja ruotsinkielinen Centralskolan. Samassa korttelissa Kadermonkadun ja Esplanadin kulmauksessa, entisessä Yhteiskoulussa sijaitsee lapsi- ja nuorisokeskus Hyllis. Kaava-alueen lähistöllä sijaitsevat myös Hangon urheilutalo ja Halmstadintalon päiväkoti.

Kaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen palveluverkkoselvityksen (FCF Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018) mukaan kauppa ja palvelut ovat keskittyneet Hangossa keskustaan, joka on jakautunut kolmeen vyöhykkeeseen. Rantavyöhykkeelle on muodostunut matkailupalveluiden alue. Ydinkeskusta on erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden keskittymä. Päivittäistavarakauppa on pääosin keskittynyt rautatien pohjoispuoliselle market-alueelle. Hangon asukkaista pääosa asuu radan pohjoispuolella, jonne on perusteltua sijoittaa päivittäiset peruspalvelut. Vuoden 2017 lopussa Hangossa oli kahdeksan päivittäistavaramyymälää. Asukasmäärään suhteutettuna Hangon päivittäistavarakauppan myymäläverkkoa voidaan pitää keskimääräistä kattavampana. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioon perustuvan vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeen on arvioitu vuosina 2017-2030 olevan noin 3 600 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeen noin 1 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaupallisen palveluverkkoselvityksen mukaan Hangossa oli vuoden 2016 lopussa 3 515 työpaikkaa. Työpaikat ovat keskittyneet Hangon keskustaan ja

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Samhällsstruktur

Detaljplanändringsområdet befinner sig i knutpunkten av Hangös samhällsstruktur där centrumområdet en aning brutet sprider sig från den södra sidan till den norra. Funktionsmässigt riktar sig den södra sidan av centrum mer till turisternas service och den norra sidan till invånarnas service. Planeringsområdets bebyggelse är som centrumområde rätt glest och utspridd. På planområdet bor ca 150 fast bosatta invånare. På planområdet ligger järnvägs- och bussstationerna, en taxistation samt en servicestation.

#### Service

På planområdet ligger järnvägs- och busstationerna, en taxistation samt en servicestation. Nordost om korsningen mellan Esplanaden och Halmstadsgatan finns två lågstadieskolor i en byggnad: Keskuskoulu som ger utbildning på finska och svenskspråkiga Centralskolan. I samma kvarter i det tidigare finskspråkiga samlyceet Yhteiskoulu i hörnet mellan Kadermogatan och Esplanaden finns barn- och ungdomscentralen Hyllis. I planområdets närhet finns också Hangö idrottshus och Halmstadsgårdens daghem.

I enlighet med utredningen om kommersiell service och konsekvensbedömning (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018) som utarbetades under planläggningsarbetet är handel och service centrerade till Hangö centrum som delats i tre zoner. I strandzonen har bildats ett område för turismservice. Kärncentrum är ett område för specialhandel och kommersiella tjänster. Dagligvaruhandeln är i huvudsak centrerad till market-området norr om järnvägsstationen. Största delen av befolkningen i Hangö bor norr om järnvägsspåret, hit är det därmed begrundat att placera dagliga grundtjänster. I slutet av år 2017 fanns åtta dagligvaruaffärer i Hangö. I relation till befolkningens mängd kan nätet av dagligvaruaffärer i Hangö anses mer omfattande än i medeltal. Tillägsbehov av dagligvaruhandel har bedömts på basen av befolkningstillväxt och den privata förbrukningen tillägsbehovet av dagligvaruaffärer har bedömts till cirka 3 600 vy-m<sup>2</sup> mellan år 2017-2030 och 1 000 vy-m<sup>2</sup> för kommersiella tjänster.

#### Arbetsplatser, näringsverksamhet

På basen av rapporten om kommersiell service fanns det 3 515 arbetsplatser i Hangö i slutet av år 2016. Arbetsplatserna är centrerade till Hangö centrum

sen lähialueille. Työpaikkamäärä on vähentynyt vuosina 2010-2016 noin 880 työpaikkaa (-20 %). Työpaikkamäärä on lisääntynyt mm. informaation ja viestinnän toimialoilla, kiinteistöalalla sekä amatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan aloilla. Muilla toimialoilla työpaikkamäärä on vähentynyt, ja eniten työpaikat ovat vähentyneet teollisuuden, tukku- ja vähittäiskaupan sekä kuljetuksen ja varastoinnin toimialoilla.

Hangon kantakaupungin yleiskaavaa varten laadittiin Kaupan palveluverkkoselvitys (FCG Planeko Oy 2009), jossa esitettiin Hangon kaupan tavoitteellinen palveluverkko vuodelle 2030. Esityksen mukaan Hangon tärkeimmät kaupan alueet tulevat olemaan ydinkeskusta, Esplanaadin varsi ja itäinen teollisuusalue. Esplanaadin varsi, erityisesti rautatieaseman ja K-kaupan alueet profiloidaan esityksessä tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan alueeksi, jonne sijoituisivat kooltaan keskisuurat yksiköt, kauppakeskus tai tavaratalo mahdollisimman lähelle asemaa sekä alueella nykyisin toimivat päivittäistavaramyymälät.

### **Virkistys**

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi erilaisia väestöryhmiä palvelevaa virkistysaluetta. Keskuskoulun ympäristöön levittäytyy Hangon lähiliikuntapuisto. Koulut käyttävät aluetta päivisin, mutta iltaisin alue on kaikenikäisten kuntoilijoiden ja harrastajien yhteiskäytössä. Kokonaan valaistulla alueella on muun muassa tekonurmikenttä, koripallo/ jalkapallo areena, jääkiekkokaukalo ulkokuntolaitteita. Kadermonkadun ja Rauhankadun välisen korttelin keskellä sijaitsee Tiiskan leikkipuisto.

### **Liikenne**

Hangon tieverkon rungon muodostaa Tammisaaren suunnasta Hangon kantakaupunkiin asti kulkeva valtatie 25 (Mäntsälä–Hanko), joka välittää käytännössä kaiken Hankoon suuntautuvan pitkämatkaisen liikenteen. Suunnittelualueen kohdalla tie 25 on katualueita ja nimeltään Esplanaadi.

Suunnittelualueen pääkatu on itä-länsisuuntainen Esplanaadi, joka välittää Vapaasataman liikennettä kaupungin läpi sekä ohjaa kaupunginosien välistä liikennettä. Asemakaavamuutosalueen merkittävin kokoojakatu on Halmstadinkatu.

Halmstadinkadulla ja Esplanaadilla on pyörätiet.

och dess närområde. Antalet arbetsplatser har minskat med 880 stycken (-20 %) mellan år 2010 - 2016. Antalet arbetsplatser har ökat inom information och kommunikation, fastighetsbranschen samt inom yrkes- vetenskaplig och tekniska sektorerna. Inom övriga branscher har antalet arbetsplatser minskat, mest har arbetsplatserna minskat inom industri, parti- och dagligvaruhandel samt transport och lagringsbranscherna.

För stamstadens generalplan i Hangö gjordes handels servicenätutredning, *Kaupan palveluverkkoselvitys* (FCG Planeko Oy 2009), i vilken presenteras målet för handels servicenät i Hangö år 2030. Enligt förslaget skulle handels viktigaste områden bestå av stadens innersta centrum samt områden längs Esplanaden och det östra industriområdet. Området längs Esplanaden, särskilt områdena vid järnvägsstationen och K-affären, profileras i förslaget som område för utrymmeskrävande och annan specialhandel, där medelstora enheter, ett affärscentrum eller varuhus skulle placeras möjligast nära stationen samt de på området nu fungerande dagligvaruaffärerna.

### **Rekreation**

På planeringsområdet finns två rekreatiomsområden som betjänar olika befolkningsgrupper. I centralskolans miljö utbreder sig Hangös näridrottspark. Skolorna använder området dagtid men om kvällarna sammanvänds området av motionärer och hobbyidkare i alla åldrar. På det helt upplysta området finns bland annat en konstgräsplan, en korgbolls-/fotbollsarena, en ishockeyrink och utomhusgymnastutrustning. I kvarteret mellan Kadermogatan och Fredsgatan finns Tiiskas lekpark.

### **Trafik**

Stommen till Hangös vägnät bildas av riksväg 25 (Mäntsälä–Hangö) som sträcker i riktning från Ekenäs ända in till stamstaden Hangö och som i praktiken förmedlar all långväga trafik som riktar sig till Hangö. Vid planeringsområdet är väg 25 ett gatuområde vid namn Esplanaden.

Planeringsområdets huvudgata är Esplanaden som sträcker sig i öst-västlig riktning och som förmedlar Frihamnens trafik genom staden samt som styr trafiken mellan stadsdelarna. Detaljplaneändringsområdets betydelsefullaste uppsamlingsgata är Halmstadsgatan.

Det finns cykelvägar längs Halmstadsgatan och Esplanaden.

## Liikenneturvallisuus

Hangon kantakaupungin yleiskaavatyön yhteydessä laadittiin Hangon kaupungin ja Tiehallinnon Uudenmaan tiepiirin yhteistyönä liikenneturvallisuussuunnitelma (Tiehallinto 2008).

Liikenneturvallisuusselvityksessä suurimpana ajoneuvoliikenteeseen liittyvänä turvallisuushaasteena on keskustan läpi kulkeva sataman liikenne. Alueellinen 40 km/h nopeusrajoitus ylitetään hyvin usein, sillä pääkatujen mitoitus, liikenneympäristö ja optinen ohjaus eivät tue nykyistä nopeusrajoitusta.

Hangon keskustan liikenteen rauhoittamiseksi liikenneselvityksessä suositellaan asemakaavamuutosalueella raskaalle liikenteelle soveltuvien kiertoliittymien rakentamista Esplanaadin ja Halmstadinkadun sekä Esplanaadin ja Kadermonkadun risteyskiin.

Jalankulku- ja pyöräliikenteen suurimmat ongelmat ovat pääkatujen risteämiskohdat sekä radan ylitys. Pohjois-eteläsuuntaiset reitit ovat puutteellisia ja jalankulku- ja pyöräliikenne on kokonaisuutena turvattomassa asemassa erityisesti keskustassa. Suunnittelualueella keskeisimmiksi parannuskohteiksi ehdotetaan Esplanaadin liittyviä Halmstadinkadun ja Kadermonkadun kanssa sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen ja rautatien tasoristeystä Kadermonkadun päässä. Muita ehdotettuja toimenpiteitä ovat:

- Keskisaarekkeen rakentaminen ja havaittavuuden parantaminen Esplanaadin suojateille.
- Jalankulku- ja pyöräliikenteen alikulkukäytävä Kadermonkadun päädyssä sijaitsevan rautatien tasoristeuksen kohdalle (suunnitteilla).
- Kiertoliittymät Esplanaadille Halmstadinkadun ja Kadermonkadun liittyviin.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella on useita rakennuksia, jotka on suojeltu nykyisissä kaavoissa tai niillä on suojeluarvoja. Alla on kuvattu lyhyesti arvokkaimpien rakennusten historia ja nykyinen käyttö.

### *Hangon rautatieasema*

Hangon rautatieasema on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Rautatieasema kuuluu 1930-luvulta alkaen rakennettuun kivirakenteisten, pelkistettyä arkkitehtuuria edustavien asemarakennusten sarjaan. Hangon 1950-luvun rautatieaseman alkuperäinen ulkoasu ja sisätilat ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin.

## Trafiksäkerhet

I samband med generalplanarbetet för stamstaden Hangö uppgjordes som ett samarbete mellan Hangö stad och Vägförvaltningens Nylands vägdistrikt en trafiksäkerhetsplan (Vägförvaltningen 2008).

I trafiksäkerhetsutredningen sågs hamntrafiken genom centrum som den största säkerhetsutmaningen i anslutning till fordonstrafiken. Den regionala 40 km/h fartbegränsningen överskrids mycket ofta eftersom huvudgatornas dimensionering, trafikmiljön och den optiska styrningen inte stöder den nuvarande fartbegränsningen.

För att dämpa trafiken i centrum av Hangö rekommenderas på detaljplanändringsområdet byggandet av omfartsanslutningar som lämpar sig för den tunga trafiken i korsningen mellan Esplanaden och Halmstadsgatan samt i korsningen mellan Esplanaden och Kadermogatan.

Gång- och cykeltrafikens största problem är huvudgatornas korsningspunkter samt banövergångarna. Rutterna i nord-sydlig riktning är bristfälliga och gång- och cykeltrafiken som helhet är i ett otryggt läge särskilt i centrum. Som de centralaste förbättringsobjekten på planeringsområdet föreslås Esplanadens anslutningar med Halmstadsgatan och Kadermogatan samt järnvägens plankorsning i ändan av Kadermogatan. Övriga föreslagna åtgärder är:

- Byggande av en mittrefug och förbättrande av synligheten på Esplanadens skyddsvägar.
- En underfart för gång- och cykeltrafik vid järnvägens plankorsning i ändan av Kadermogatan (under planering).
- Omfartsanslutningar på Esplanaden vid anslutningarna till Halmstadsgatan och Kadermogatan

## Den byggda kulturmiljön

På planändringsområdet finns flera byggnader som har skyddats i nuvarande planer eller som har skyddsvärde. Nedan belyses särskilt de värdefullaste byggnadernas historia och nuvarande användning.

### *Hangö järnvägsstation*

Järnvägsstationen i Hangö utgör ett nationellt betydande objekt i den bebyggda kulturmiljön. Hangö järnvägsstation ingår i en serie av stationsbyggnader i sten som representerar funktionalistisk stil och härstammar från 1930-talet eller senare. Hangö järnvägsstation är från 1950-talet och är både till sin exteriör och interiör exceptionellt välbevarad.





Hangon rautatieasema / Hangö järnvägsstation

Hangon asemarakennus ja puisto sijaitsevat radan pohjoispuolella, 1959 valmistuneen, rautatien ylittävän, sillan tuntumassa. Kevyt ja mittasuhteiltaan kaunis asemarakennus on rautatiehallituksen arkkitehti Jarl Ungernin suunnittelema. Se on kaksikerroksinen tiilirunkoinen, rapattu ja pulpettikattoinen. Korkea keskushalli näkyy julkisivun ikkunajärjestyksessä. Rakennuksen pohjoisovilla on yksikerroksinen, pyöreäpäättyinen ravintolasiipi.

#### *Keskuskoulu*

Bertel Liljeqvistin suunnittelema keskuskoulu on valmistunut 1950-luvulla. Koulutalo muodostaa yhdessä Halmstadintalon kanssa sodan jälkeisestä arkkitehtuurista kertovan edustavan kokonaisuuden.



Hangon rautatieasema / Hangö järnvägsstation

Stationsbyggnaden och parken ligger norr om banan i närheten av en bro som går över järnvägen och som färdigställdes 1959. Den lätta och vackert dimensionerade stationsbyggnaden är ritad av järnvägsstyrelsens arkitekt Jarl Ungern. Det rappade huset med pulpettak har tegelstomme och är byggt i två våningar. Den höga hallen i mitten har påverkat fönsterplaceringen på fasaden. På norra sidan av byggnaden finns en rundgavlad restaurangflygel med en våning.

#### *Centralskolan*

Den av Bertel Liljeqvist planerade centralskolan färdigställdes på 1950-talet. Skolhuset bildar tillsammans med Halmstadsgården en för den efterkrigstida arkitekturen representativ helhet.



Halmstadintalo ja keskuskoulu / Halmstadsgården och centralskolan

#### *Hyllis*

Entisen suomalaisen yhteiskoulun rakennuksen on suunnitellut Georg Wigström. Koulutalo on rakennettu 1923–1924 ja sitä on laajennettu 1928. ”Hylliksessä” toimii lapsi- ja nuorisokeskus. Tiloja vuokraa yksityinen tanssikoulu. ”Hylliksen” sisätiloja on muutettu 2010 ja 2014.

#### *Hyllis*

Det före detta finskspråkiga samlyceets byggnad har planerats av Georg Wigström. Skolhuset byggdes 1923–1924 och det utvidgades år 1928. I ”Hyllis” fungerar barn- och ungdomscentralen. Utrymmen hyrs av en privat dansskola. Innerutrymmena i ”Hyllis” ändrades 2010 och 2014.



### *Entinen nuorisotalo*

Entinen nuorisotalo on vuonna 1907 valmistunut, jugendtyylinen hirsitalo. Rakennus toimi kouluna 1907–1924, tämän jälkeen asuntona ja kaupungin omistamana nuorisotalona. Rakennus on tärkeä osa Hangon suomenkielistä kulttuuria ja kouluhistoriaa. Entinen nuorisotalo ja pihan talousrakennus muutettiin asuinkäyttöön vuonna 2011.

### *Vanha paloasema*

Vanha Paloasema on siirretty vuonna 1925 nykyiselle paikalleen Vuorikadulta. Paloasemaa on vuosien saatossa hieman muutettu ja laajennettu, mutta alkuperäinen ulkoasu on säilynyt suhteellisen hyvin. Paloasema Hangon vanhimpia julkisia rakennuksia ja sillä on merkitystä osana kaupungin rakennushistoriaa. Kaupunki on myynyt rakennuksen 2017.



### *Kadermonkatu 2*

1900-luvun alkupuolella rakennettu entinen matkustajakoti muutettiin 2012 asuinkerrostaloksi poikkeusluvalla. Rakennukseen lisättiin kaksi kattolyhtyä, jotka mahdollistavat asuntojen rakentamisen yläkerroksissa. Maakuntamuseo lausui tällöin, että rakennuksella on kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

### *Esplanaadi 75*

Rakennus on 1959 rakennettu funkkistyylinen myymälä-asuinrakennus. Tontin perällä on suurikokoinen talousrakennus. Tontti on aidattu 2013 lähilii-kuntakentän ja ”Hylliksen” toiminnan vuoksi.



### *Tidigare ungdomsgården*

Den tidigare ungdomsgården färdigställdes år 1907, ett stockhus i jugendstil. Byggnaden fungerade som skola 1907–1924, därefter som bostad och som av staden ägd ungdomsgård. Byggnaden utgör en viktig del av Hangös finskspråkiga kultur och skolhistoria. Den tidigare ungdomsgården och gårdens ekonomi-byggnad omändrades för bostadsbruk år 2011.

### *Gamla brandstationen*

Den gamla brandstationen flyttades år 1925 från Berggatan till sin nuvarande plats. Brandstationen har under årens lopp förändrats en aning och utvidgats men dess ursprungliga exteriör har bevarats förhållandevis väl. Brandstationen hör till Hangös äldsta offentliga byggnader och den har betydelse som en del av stadens byggnadshistoria. Staden sålde byggnaden år 2017.



### *Kådermogatan 2*

Det i början av 1900-talet byggda före detta resandehemmet ändrades år 2012 genom undantagslov till ett bostadsvåningshus. Till byggnaden lades två taklanterniner som möjliggjorde byggandet av bostäder i den övre våningen. Landskapsmuseet utlät därvid att byggnaden har kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde.

### *Esplanaden 75*

Byggnaden är en affärs-bostadsbyggnad i funkkistil byggd 1959. Bak på tomten finns en stor ekonomi-byggnad. Tomten har inhägnats 2013 på grund av näridrottsplanen och verksamheten i ”Hyllis”.





### *Esplanaadi 94*

Tontin keskiosassa sijaitsevaa asuinrakennus on saanut 2013 poikkeuslupa huoneistomuutoksia ja kunnostusta varten. Maakuntamuseo lausui tällöin, että rakennus vaikuttaa nikkarityyliseltä työväen asuinrakennukselta, joka on pohjaratkaisunsa perusteella käsittänyt jo alun perin useita asuntoja. Rakennuksella on suojeluarvoa ja sen säilyminen asuttuna ja käytössä on kannatettavaa.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alueen vesihuollosta vastaa Hangon Vesi-liikelaitos. Hangossa on sade- ja hulevesien erillisviemärien lisäksi käytössä sekaviemäreitä, mikä lisää huomattavasti jätevedenpuhdistamolle virtaavan veden määrää. Sekaviemäreitä korvataan jatkuvasti toteutettavien verkostosaneerausten yhteydessä erillisjärjestelmällä (Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2013).

Suunnittelualue on osittain Adven Oy:n kaukolämmönjakelun piirissä. Kaukolämpö tuotetaan kantakaupungin itäpuolella sijaitsevalla, haketta pääpolttoaineena käytävällä lämpölaitoksella. Kaukolämpöputket tulevat kaava-alueelle Esplanaadin alla idästä. Putket haarautuvat etelään Rauhankadulle ja Kadermonkadulle sekä Halmstadinkadulla pohjoiseen. Kadermonkadulta putket jatkuvat rautatiealueen ali. Puistokadulle jatkuvasta putkistosta erkanevat Korsmaninkadun länsiosan kautta Bulevardille kulkeva putki. (Adven Oy:n verkkokartta).

Kiinteistölle 78-5-5-207 osoitteessa Kadermonkatu 1A on myönnetty vuonna 2013 poikkeuslupa rakentaa tekninen kuitu- ja puhelinkekus sekä lupa laajennukselle vuonna 2017.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualue on rakennettua keskusta-alueita, jonka halki kulkee yksi Hangon pääkaduista, Esplanaadi. Kadulla ajetaan henkilöautojen lisäksi raskaita ajoneuvoja. Suunnittelualue rajautuu etelässä



### *Esplanaden 94*

Bostadsbyggnaden på tomtens mitt del har år 2013 fått undantagslov för lägenhetsändringar och renovering. Landskapsmuseet utlät då att byggnaden verkar vara en arbetarbostadsbyggnad i snickeristil som utifrån sin planlösning ursprungligen har omfattat flera bostäder. Byggnaden har skyddsvärde och bevarandet av byggnadens som bebodd och i användning bör understödjas.

### **Teknisk försörjning**

Affärsverket Hangö Vatten svarar för planområdets vattenförsörjning. I Hangö används utöver separata regn- och dagvattenavlopp även blandavlopp vilket avsevärt ökar den till avloppsreningsverket strömmande mängden vatten. Blandavlopp ersätts fortlöpande med separata system i samband med de nätverksaneringar som utförs (Vattenförsörjningens utvecklingsplan 2013).

Planeringsområdet ingår delvis i bolaget Adven Oy:s fjärrvärmedistribution. Fjärrvärmens produceras i ett värmeverk öster om stamstaden som använder flis som huvudbränsle. Fjärrvärmerören löper till planområdet under Esplanaden i riktning från öster. Rören förgrenar sig söderut till Fredsgatan och Kadermogatan samt till Halmstadsgatan i norr. Från Kadermogatan fortsätter rören under järnvägsområdet. Från rören som sträcker sig ända till Parkgatan avskiljs ett rör via den västra sidan av Korsmansgatan till Boulevarden (Adven Oy:s nätkarta).

För fastigheten 78-5-5-207 på adressen Kadermogatan 1A har år 2013 beviljats undantagslov för byggande av en fiber- och telefoncentral samt lov för en utvidgning år 2017.

### **Miljöskydd och störningar i miljön**

Planeringsområdet utgör bebyggt centrumområde genom vilket en av Hangös huvudgator, Esplanaden, löper. På gatan kör utöver personbilar även tunga fordon. Planeringsområdet avgränsas i söder av ban-

ratapihaan.

Ajoneuvo- ja raideliikenteestä aiheutuu jonkin verran melu- ja värinähaittoja. Junaliikenteen nopeudet ovat ratapihan alueella alhaiset ja Esplanaadilla ajoneuvojen nopeus on rajoitettu 40 km/h. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennuksista ei ole tiedossa värinän aiheuttamia vaurioita eikä alueen asukkaiden ilmoittamia runkomelusta aiheutuvia häiriöitä.

Kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen selvityksiä täydennettiin vielä meluselvityksellä (Ramboll 18.3.2021). Selvityksen mukaan Hangon keskuskoulun eteläpuoleinen urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue (VU-3) on osittain päivällä yli 55 dB keskiäänitasossa. Korttelissa sijaitsee pallokenttä. Lisäksi ratapihan vaihtotöiden arvioidaan aiheuttavan toistuvia korkeita enimmäistasoja. Toimet melulta suojautumiseksi on otettu huomioon kaavaan hyväksymisvaiheessa tehdyissä teknisissä tarkistuksissa.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta. Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. MATTI-kohteet sijoituvat nykyisen huoltoaseman kohdalle, kiinteistön 78-5-5-207 alueelle ja sen eteläpuolelle rautatien läheisyyteen.

### Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava-alue on liikenteellisesti tärkeä, ja alueella sijaitsevat rautatie- ja linja-autoasemat, taksiasema sekä huoltoasema.

Asemakaava-alueella Tiiskan leikkipuisto tarjoaa lapsille kohtaamispaikan, nuorisotalolla on toimintaa koululaisille ja nuorille aikuisille. Lähiliikuntapaikka on kaikkien käytettävissä.

#### 3.1.4 Maanomistus

Katu-, puisto-, virkistys- ja julkisten rakennusten alueet ovat Hangon kaupungin omistuksessa. Korttelit 527 ja 528 ovat suurimmilta osiltaan yksityisessä omistuksessa. Valtio ja VR-yhtymä omistavat rata- ja asema-alueen.

gården.

Fordons- och rälstrafiken förorsakar i någon mån buller och vibrationsolägenheter. Tågtrafikens hastigheter på bangården är låga och fordonens hastigheter på Esplanaden har begränsats till 40 km/h. Inga av vibrationer förorsakade skador på byggnader på planeringsområdet eller i dess närmiljö är kända. Inga störningar från stombullret har heller meddelats av områdets invånare.

Efter att planförslaget varit till påseende kompletterades utredningarna ytterligare med en bullerutredning (Ramboll 18.3.2021). Enligt utredningen överskrider den genomsnittliga ljudnivån tidvis under dagen 55 dB på kvartersområdet för idrotts- och rekreationstjänster (VU-3) på den södra sidan av Hangö Centralskola. I kvarteret finns en bollplan. Därtill uppskattas bangårdens växlingsarbeten förorsaka återkommande höga maximiljudnivåer. Åtgärder för att skydda sig för buller har beaktats genom tekniska justeringar som gjordes i planens godkännandefas.

På planområdet finns tre objekt som hör till datasystemet för markgrundens tillstånd (MATTI). Systemet innehåller uppgifter om markområden där det på grund av nuvarande eller tidigare idkad verksamhet kan ha kommit skadliga ämnen i markgrunden samt områden som undersökts eller sanerats. MATTI-objekten finns vid den nuvarande servicestationen, på fastighetens 78-5-5-207 område samt söder om den i närheten av järnvägen.

### Social miljö

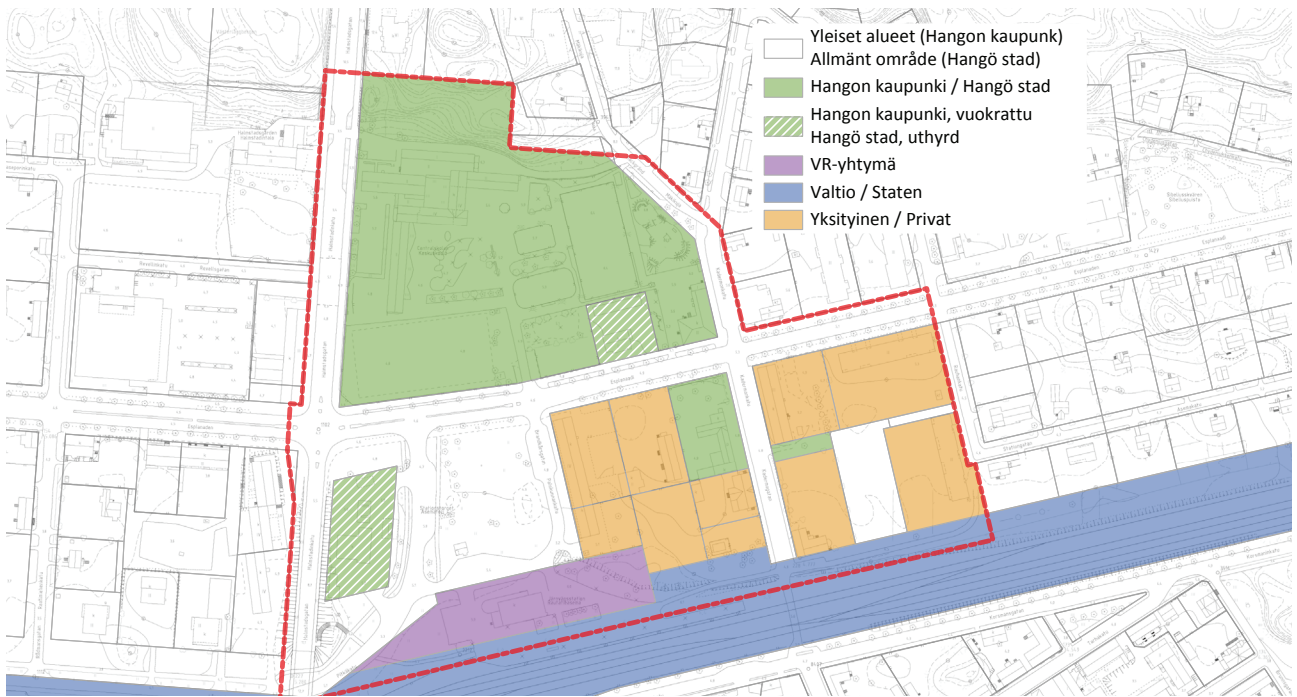
Detaljplaneområdet är trafikmässigt viktigt och på planområdet ligger järnvägs- och busstationerna, en taxistation samt en servicestation.

Lekparken Tiiska erbjuder barnen en träffpunkt på detaljplanområdet, i ungdomsgården finns verksamhet för skolbarn och unga vuxna. Närvidrottsplatsen kan användas av alla.

#### 3.1.4 Markägoförhållanden

Gatu-, park-, rekreations- och områden för offentliga byggnader ägs av Hangö stad. Kvarter 527 och 528 är till största delen i privat ägo. Staten och VR Group äger järnvägs- och stationsområdet.





Kartta kaava-alueen maanomistuksista.

Karta över markägo på området

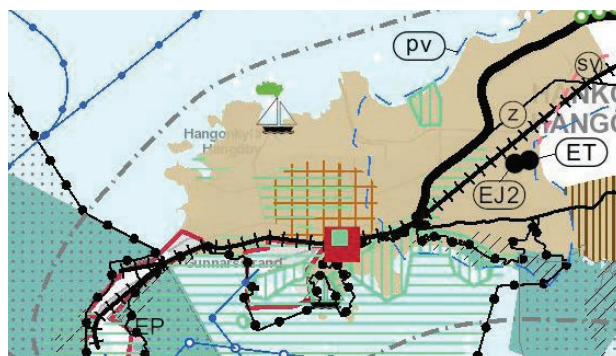
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (vaaleanruskea alue), keskustatoimintojen aluetta (punainen neliö) sekä tiivistettävää aluetta (ruskea ruudutus). Hangon rautatieasema on merkitty valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi (RKY 2009).

*Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. (Kuvälähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 8.6.2018.)*



*Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna i Nyland 2017 (Bildkälla: Nylands förbunds karttjänst 8.6.2018)*

### 3.2 Planeringssituationen

#### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

##### Landskapsplanen

I den fastställda sammansättningen av landskapsplaner är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (ljusbrunt område), centrumfunktioner (röd fyrkant) samt ett område som ska förtätas (brunt rutnät). Hangö järnvägsstation är betecknat som betydande nationellt kulturmiljöobjekt (RKY 2009).

#### Hangon kantakaupungin yleiskaava 1.7.2013

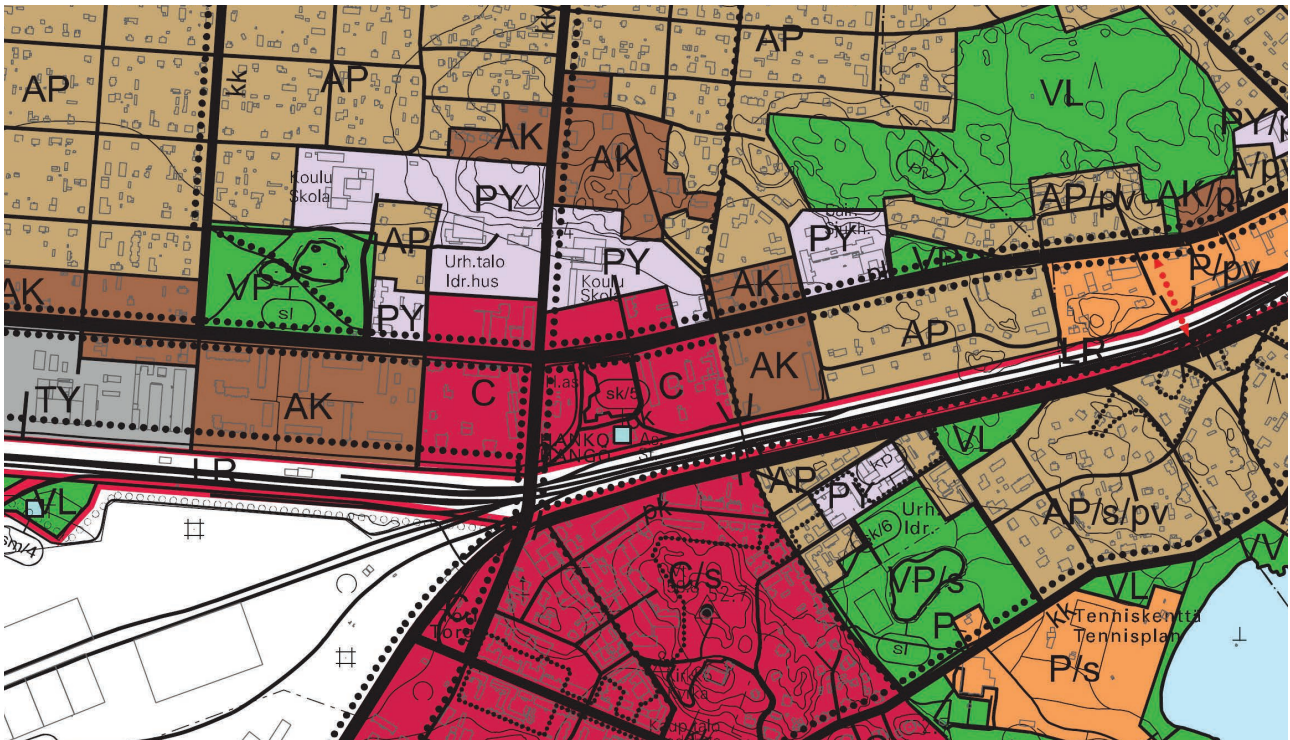
Kantakaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen aluetta (AK), keskustatoimintojen aluetta (C) ja julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY). AK-alueelle saa sijoittaa kerrostaloja, rivita-

#### Generalplanen för stamstaden Hangö 1.7.2013

I stamstadens generalplan har planområdet betecknats som område för flervåningshus (AK), område för centrumfunktioner (C) och område för offentlig service och förvaltning (PY). I AK-området är det

loja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. C-alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikakatoiminnot ja näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. PY-merkinnällä on osoitettu etupäässä julkisten palveluiden alueet. Rautatiealue on osoitettu rautatieliikenteen alueeksi (LR) ja Hangon rautatieasema on osoitettu kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi kohteeksi (sk-5).

tillåtet att bygga flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus. I C-området är de huvudsakliga funktionerna service och förvaltning, boende som lämpar sig för centrum, arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och som inte orsakar olägenheter för miljön, samt områden för trafik, rekreation och samhällsteknisk försörjning i anslutning till dessa. Med PY-beteckningen har främst anvisats områden för offentlig service. Järnvägen har anvisats som område för järnvägstrafik och Hangö järnvägsstation har anvisats som objekt som är värdefullt med tanke på stads- eller bybild (sk-5)



Ote Hangon kantakaupungin yleiskaavasta.

Utdrag ur generalplanen för stamstaden Hangö.

### Asemakaava

Esplanaadin ja Halmstadinkadun katualueilla, rautatiealueella ja rautatieasemalla on voimassa asemakaava nro. 1 vuodelta 1953.

Korttelissa 506 on voimassa asemakaava nro. 129 vuodelta 1982. Esplanaadi 75 on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Loput korttelista on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jonne saa sijoittaa asuntoja henkilökunnalle (YO).

Korttelia 526 ja siihen liittyvää torialuetta sekä Palokunnankatua koskee asemakaava nro 22 vuodelta 1962. Kortteli 526 on merkitty moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Kortteliin saa rakentaa I-kerroksisen, korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen. Muu osa on merkitty torialueeksi

### Detaljplanen

På Esplanadens och Halmstadsgatans gatuområde, järnvägsområdet och järnvägsstationen gäller detaljplanen nr. 1 från år 1953.

I kvarter 506 gäller detaljplanen nr. 129 från år 1982. Esplanaden 75 är betecknat som kvartersområde för förenade affärs- och bostadsvåningshus (ALK). Resten av kvarteren är kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet på vilket också får placeras bostäder för personal (YO).

På kvarter 526 med tillhörande torgområde, samt på Brandkårsgratan gäller detaljplanen nr. 22 från 1962. Kvarter 526 har anvisats som kvartersområde för servicestationer för motorfordon (AM). I kvarteret får byggas en byggnad i 1 våning på högst 500 m<sup>2</sup> vy. Resten har anvisats som torgområde (Stations-



(Asematori).

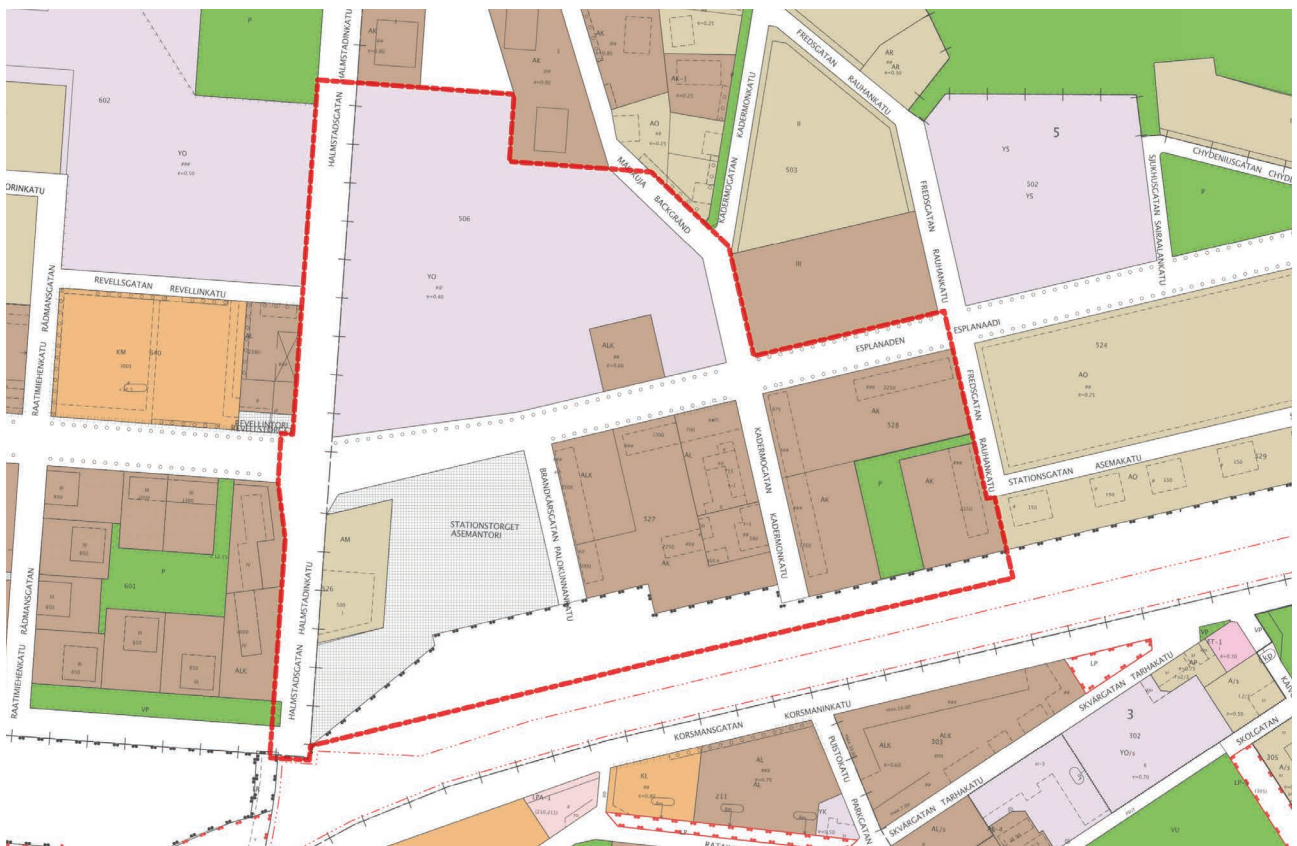
Korttelissa 527 tonteilla 2 ja 6 on voimassa asema-kaava nro. 244 vuodelta 2011. Muualla suunnitelualueella on voimassa asemakaava nro. 23 vuodelta 1963. Korttelissa 527 tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) tai yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Korttelissa on rakennusoikeutta kolmelle kerrostalolle, neljälle pienemmälle rakennukselle sekä yhdelle talusrakennukselle.

Kortteli 528 ja osa korttelista 529 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joissa on rakennusoikeutta neljälle kolmikerroksiselle kerrostalolle. Kortteleiden 528 ja 529 välissä on puistoalue (P).

torget).

På tomt 2 och 6 i kvarter 527 gäller detaljplanen nr. 244 från år 2011. Annorstädes på planeringsområde gäller detaljplanen nr. 23 från år 1963. Tomter i kvarter 527 har betecknats som kvartersområde för bostadshöghus (AK), bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) eller kombinerade affärs- och bostadshöghus (ALK). Det finns byggrätt för tre höghus, fyra mindre byggnader samt en ekonomibyggnad.

Kvarter 528 och en del av kvarter 529 har betecknats som kvartersområde för bostadshöghus (AK) med byggnadsrätt för fyra höghus med tre våningar. Mellan kvarter 528 och 529 finns ett parkområde (P).



Ote Hangon ajantasa-asemakaavasta (8.6.2018). Kaa-va-alue rajattu punaisella viivalla.

Utdrag ur Hangö detaljplanesammanställning (8.6.2018). Planområdet har markerats med rött streck.

## Muut suunnitelmat

### Rautatien alikulkutunneli, Kadermonkatu–Puisto- katu

Valtio on myöntänyt tukea rautatien alikulkutunnelin suunnittelutöitä ja valmistelevia töitä sekä Korsmaninkadun ja kunnallisteknisten putkien siirtoa varten. Hanke toteutetaan yhteistyönä liikenneviraston kanssa. Jotta alikulkukäytävän toteuttaminen

## Övriga planer

### Underfartstunneln vid järnvägen, Kadermogatan– Parkgatan

Staten har beviljat stöd för planeringsarbeten och förberedande arbeten för järnvägens underfartstunnel samt för flyttning av Korsmansgatans kommuntekniska rör. Projektet verkställs i samarbete med trafikverket. För att det ska vara möjligt att genom-

on mahdollista, tulee katusuunnitelman olla vahvistetun asemakaavan mukainen.

*Rautatien alikulkutunnelin asemakaava ja asemakaavan muutos, joka osoittaa jalankulku- ja pyöräilytunnelin rautatien alitse Kadermonkadun ja Puistokadun välille on saanut lainvoiman 26.4.2018. Kaavassa osoitetaan myös rata-alue Halmstadinkadulle asti.*

Alikulkutunnelin liitännäisliuska ulottuu Kadermonkadulla entisen nuorisotalon edustalle saakka ja vaikuttaa Kadermonkadun liikennejärjestelyihin.

föra underfarten bör gatuplanen följa den fastställda detaljplanen.

Detaljplan och detaljplaneändring för järnvägsunderfartstunnel, som anvisar gång- och cykeltunneln under järnvägen mellan Kadermogatan och Parkgatan, har vunnit laga kraft 26.4.2018. I planen anvisas också järnvägsområdet fram till Halmstadsgatan.

Underfartstunnelns anslutningsramp sträcker sig på Kadermogatan ända till framsidan av den tidigare ungdomsgården och påverkar Kadermogatans trafikarrangemang.



## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Suunnittelualue on ollut osa Asemanseudun asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, joka on tullut vireille vuonna 2008. Keskon sekä Nuorisotalon ja vanhan paloaseman tonteille laadittiin kiireellisyyden vuoksi erilliset asemakaavanmuutokset, jotka hyväksyttiin vuosina 2010 ja 2011.

Muun alueen asemakaavoitus keskeytettiin tammi-kuussa 2010 yleiskaavan laatimisen ajaksi. Hangon kantakaupungin yleiskaavan tultua lainvoimaiseksi 1.7.2013 päätettiin asemanseudun asemakaavoitusta jatkaa. Asemakaavahanke tuli uudelleen vireille ympäristölautakunnan päätöksellä 9.10.2013 § 135 hieman alkuperäistä pienemmällä rajauksella.

Ympäristölautakunta ehdotti kaupunginhallitukselle kokouksessaan 11.11.2015 § 159 ettei koko asemanseudun asemakaavoittaminen ole (tällä hetkellä) tarkoituksenmukaista. Kaupunginhallitus pienensi suunnittelualueen rajausta siten, että Korsmanninkatu, rautatiealue, Asemantori ja rautatieasema sekä Asemakadun pientalot jätettiin kaavamuuoksen ulkopuolelle.

Ympäristölautakunta hyväksyi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.4.2016 § 48, jonka päivityksestä on ilmoitettu Hangonlehdessä ja Etelä-Uusimaassa 12.5.2016 sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustauluilla.

Toukokuussa 2018 Asematorin asemakaavamuutos ja Vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos yhdistettiin yhdeksi asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavaluonnoksesta päätettiin laatia kaksi vaihtoehtoista versiota (vaihtoehdot 1 ja 2). 31.1.2019 päivätyt kaavaluonnokset käsiteltiin ympäristölautakunnassa 31.1.2019 § 15. Ympäristölautakunta päätti asettaa kaavaluonnokset nähtäville sekä päätti lisäksi, että asemarakennuksen edustalla olevan puistoalueen tulee luonnosvaihtoehdossa 2 olla leveämpi. Kaavaluonnokset olivat nähtävillä 8.3.-8.4.2019 välisen ajan.

Kaavaluonnoksista saatiin nähtävilläoloaikana 13 mielipidettä osallisilta sekä 18 lausuntoa. Saatuun palautteeseen on laadittu vastineet ja esitetty lausunnon/mielipiteen vaikutukset kaavaratkaisuun.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.5.-8.7.2020. Ehdotuksesta jätettiin palautteena yhteensä 15 lausun-

## 4 Faser i planeringen av detaljplanen

Planområdet har utgjort en del av Stationsområdets detaljplan och detaljplanändring som anhängigjordes år 2008. För Keskos, Ungdomsgårdens och gamla brandstationens tomter gjordes på grund av brådska separata detaljplanändringar som godkändes åren 2010 och 2011.

Det övriga området detaljplanläggning avbröts i januari 2010 för den tid det tog att göra upp generalplanen. Då generalplanen för stamstaden Hangö vunnit laga kraft den 1.7.2013 beslöt man att fortsätta detaljplanläggningen av stationsområdet. Detaljplanprojektet anhängiggjordes på nytt genom miljönämndens beslut den 9.10.2013 § 135 med en något snävare avgränsning än den ursprungliga planen.

Miljönämnden föreslog för stadsstyrelsen vid sitt möte den 11.11.2015 § 159 att det inte är ändamålsenligt att (för tillfället) detaljplanlägga hela stationsområdet. Stadsstyrelsen minskades planeringsområdets avgränsning så att Korsmannsgatan, järnvägsområdet, Stationstorget och järnvägsstationen samt Stationsgatans småhus lämnades utanför planändringen.

Miljönämnden godkände den 13.4.2016 § 48 den uppdaterade planen för deltagande och bedömning, vars uppdatering utannonserades i Hangötidningen och tidningen Etelä-Uusimaa den 12.5.2016 samt på stadens internetsidor och anslagstavlor.

I maj 2018 slogs detaljplaneändringen för Stationstorget och detaljplaneändringen för den gamla brandstationen och dess närmiljö ihop till en enda detaljplaneändring.

Det beslöts att två alternativa versioner utarbetas av detaljplaneutkastet (alternativ 1 och 2). De den 31.1.2019 daterade planutkastens behandlades bl.a. i miljönämnden den 31.1.2019 § 15. Miljönämnden beslutade att lägga planutkastet till påseende och beslutade därtill att parkområdet framför stationsbyggnaden i utkastalternativ 2 bör vara bredare. Planutkastet fanns till påseende under tiden 8.3.-8.4.2019.

Under tiden för påseende erhöles 13 åsikter och 18 utlåtanden angående planutkastet. Bemötanden har uppgjorts med anledning av den erhållna responsen och utlåtandets/ åsiktens inverkan på planlösningen har presenterats.

toa ja viisi muistutusta. Lisäksi kiinteistönomistajia ja muita osallisia on kuultu erikseen tarpeen mukaan. Saadun palautteen ja kuulemisten perusteella kaavan tehtiin vähäiset tekniset tarkistukset.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 18.5.2021 (§20). Hyväksymispäätöksensä yhteydessä valtuusto poisti kaavasta korttelissa 506 sijaitsevan koulurakennuksen suojelumerkinnän sr-8

#### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Suunnittelualue ei ole täysin toteutunut asemakaavojen mukaisesti. Kortteleihin 527 ja 528 on myönnetty yhteensä neljä poikkeamista vuosien 2010–2017 aikana. Kolme poikkeamisista on koskenut alueella jo sijaitsevien 1900-luvun alkupuolen rakennusten käyttötarkoitusten muuttamista ja kunnostamista. Lisäksi Kadermonkatu 1a tontille on rakennettu tekninen kuitu- ja puhelinkeskus, jota on laajennettu 2017.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa kortteliin 526 liikerakennusten korttelialue (KL), joka mahdollistaisi päivittäistavaramyymälän sekä siihen liittyvien etumyymälöiden, polttoaineen jakelupisteen ja pysäköintipaikkojen sijoittumisen kortteliin. Tavoitteena on lisäksi tutkia alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, tarkistaa alueiden käyttötarkoituserkinnät, rakentamisen määrä sekä sijoittuminen alueella.

#### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Ympäristölautakunta hyväksyi Vanhan Paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaavan muutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.4.2016 § 48.

Asematorin asemakaava ja asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi Varuboden-Oslan suunnitteluvarauksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt hyväksyä suunnitteluvarauksen 27.3.2017 § 86. Ympäristölautakunta on päättänyt kaavan käynnistämisestä sekä hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 28.6.2017 § 114.

#### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

##### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai

Planförslaget har funnits till påseende 28.5-8.7.2020. Över förslaget lämnades som respons sammanlagt 15 utlåtanden och fem anmärkningar. Därtill har fastighetsägare och övriga delaktiga hörts separat enligt behov. Utifrån responsen och hörandena gjordes smärre tekniska justeringar i planen.

Planen är godkänt av stadsfullmäktige 18.5.2021 (§20). I samband med sin godkännandebeslut har stadsfullmäktige avlägsnat beteckningen sr-8 från skolbyggnaden i kvarter 506.

#### **4.1 Behovet av detaljplanering**

Planeringsområdet har inte verkställts helt enligt detaljplanerna. För kvarteren 527 och 528 har beviljats sammanlagt fyra undantag under åren 2010–2013. Tre undantag har gällt ändrande av användningsändamål och renovering av på området redan befintliga byggnader från den första hälften av 1900-talet. Därtill har på tomten Kadermogatan 1a byggts en teknisk fiber- och telefoncentral som utvidgats 2017.

Målet med detaljplaneändringen är att placera ett kvartersområde för handel (KL) på kvartersområde 526 som möjliggör anläggande av en dagligvaruhandel samt tillhörande förbutiker, bränslefördelningsanläggning och parkeringsplatser i kvarteret. Detaljplaneändringens syfte är dessutom att undersöka möjligheter till kompletteringsbyggnad på området, revidera beteckningarna och byggnadsareal samt placering av byggnader på området.

#### **4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna**

Miljönämnden godkände den 13.4.2016 § 48 den uppdaterade planen för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen för den gamla brandstationen och dess närmiljö.

Stationstorgets detaljplan och detaljplaneändring har blivit aktuell i och med Varuboden-Oslas ansökan om planeringsreservering. Stadsstyrelsen beslöt godkänna planeringsreserveringen 27.3.2017 § 86. Miljönämnden beslöt inleda planläggningen och godkände planen för deltagande och bedömning på sitt möte 28.6.2017 § 114.

#### **4.3 Deltagande och samarbete**

##### **4.3.1 Intressenter**

Delaktiga är markägarna och invånarna i området samt alla de, vilkas boende, arbete eller andra om-

muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja ne viranomaiset tai yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaikki joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien maa-alueiden omistajat
- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen asukkaat
- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen elinkeinonharjoittajat

Viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Väylävirasto
- Hangon kaupunki
  - Sivistyslautakunta
  - Tekninen lautakunta
  - Kulttuurilautakunta
  - Perusturvalautakunta
  - Hangon Vesi -liikelaitos
  - Rakennusvalvontatoimisto
  - Ympäristönsuojelutoimisto
  - Nuorisoraati
  - Vanhusneuvosto

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Hangon Yrittäjät r.y.
- Hangon Ympäristöyhdistys r.y.
- Elävä Hanko r.y.
- Hangon omakotiyhdistys
- Länsi-Uudenmaan kauppakamari
- Caruna Oy
- Karjaan Puhelin Oy

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelyt

Kaavaluonnosten nähtävillä olon jälkeen 28.5.2019 järjestettiin yleisötilaisuus. Ehdotusvaiheessa on kiinteistönomistajien ja muiden osallisten kanssa käyty keskusteluja kaavaratkaisusta erikseen tarpeen mukaan.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksista sekä kaavaehdotuksesta.

ständigheter märkbart kan påverkas samt de myndigheter och samfund vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Alla vilkas boende, arbete eller andra omständigheter påverkas av planen:

- kommuninvånarna
- ägarna till markområdena på planområdet och markområden
- invånarna i planområdet och dess närkonsekvensområde
- näringsutövare i planområdet och dess närkonsekvensområde

Myndigheter:

- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
- Nylands förbund
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Räddningsverket
- Sydspetsens miljöhälsa
- Trafikledsverket
- Hangö stad
  - Bildningsnämnden
  - Tekniska nämnden
  - Kulturnämnden
  - Grundtrygghetsnämnden
  - Affärsverket Hangö Vatten
  - Byggnadstillsynsbyrån
  - Miljövården
  - Ungdomsrådet
  - Äldrerådet

Samfund, vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen:

- Hangö Företagare r.f.
- Hangö miljöförening r.f.
- Levande Hangö r.f.
- Hangö egnahemsförening
- Västra Nylands Handelskammare
- Caruna Oy
- Karis Telefon Ab

#### 4.3.2 Deltagande och växelverkan

Efter att planutkastens funnits till påseende arrangerades ett informationsmöte för allmänheten den 28.5.2019. Under förslagsfasen har diskussioner angående planlösningen separat förts med fastighetsägarna och övriga delaktiga enligt behov.

#### 4.3.3 Myndighetssamarbete

Utlåtanden angående planutkastens och planförslaget begärdes av myndigheter och samfund.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Hangon strategia 2025 tavoitteet ovat:

1. Yritystoiminnan ja työpaikkojen lisääminen
2. Tuloksellisuuden parantaminen
3. Vireä Hanko ympäri vuoden
4. Terveiden ja hyvinvoinnin edistäminen
5. Kaupungin yleisilmeen ja ympäristön siisteyden vaaliminen
6. Vahvuuksia hyödynnetään ennakkoluulottomasti

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavamuuosalue on maakunta- ja yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta. Tavoitteena on keskusta-alueiden palveluiden (mm. liiketilat, koulut, majoitus, virkistys) mahdollistaminen suunnittelualueella.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella on useita arvokkaita rakennuksia, joiden rakennussuojellinen tarve tulee tutkia.

Kadermonkatu on jalankulku- ja pyöräliikenteelle tärkeä yhteys rautatien etelä- ja pohjoispuolen välillä. Tavoitteena on parantaa Kadermonkadun viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta jalankulku- ja pyöräliikenteen yhdysreitillä.

Feffe-puisto (lähiliikuntapuisto) on olennainen osa keskustan urbaania virkistysympäristöä. Puisto on lasten, nuorten ja aikuisten tapaamispaikka, jossa on mahdollisuudet aktiiviseen toimintaan. Tavoitteena on toimiva ja monipuolinen virkistysverkko pohjoisen keskustan alueella.

Koulu- ja nuorisotoimintaa suunnittelualueella on ollut jo 1900-luvun alusta. Tavoitteena on säilyttää opetus- ja nuorisotoiminta alueella.

Liiketoiminta on painottunut pääasiallisesti Halmstadinkadun länsipuolelle, suunnittelualueen ulkopuolelle. Keskeisestä sijainnista johtuen yhtenä tavoitteena on myös mahdollisuus yritystoiminnan harjoittamiseen kaavamuuosalueella.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

#### Mål som ställts av kommunen

De strategiska målen 2025:

1. Ökning av företagsverksamhet och antal arbetsplatser
2. Förbättring av resultatet
3. Aktivt Hangö året runt
4. Främjande av hälsa och välmående
5. Omsorg om stadens profil och om att omgivningen är städad
6. Styrkor utnyttjas utan fördomar

#### Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planändringsområdet utgör i landskaps- och generalplanen område för centrumfunktioner. Målet är att på planeringsområdet möjliggöra centrumområdets service (bl.a. affärsutrymmen, skolor, inkvartering, rekreation).

#### Mål som grundar sig på förhållandena och egenkaperna i området

På planeringsområdet finns flera värdefulla byggnader vars behov av byggnadsskydd bör undersökas.

Kadermogatan utgör en viktig förbindelse för gång- och cykeltrafiken mellan den södra och norra sidan av järnvägen. Målet är att förbättra trivseln på Kadermogatan och trafiksäkerheten som en förbindelseled för gång- och cykeltrafiken.

Feffe-parken (näridrottsparken) utgör en väsentlig del av centrums urbana rekreativmiljö. Parken utgör en träffpunkt för barn, unga och vuxna där det finns möjligheter till aktiv verksamhet. Målet är ett fungerande och mångsidigt rekreativnät på det norra centrumområdet.

Skol- och ungdomsverksamhet har funnits på planeringsområdet redan från början av 1900-talet. Målet är att bevara utbildnings- och ungdomsverksamheten på området.

Affärsverksamheten har huvudsakligen riktat sig till den västra sidan av Halmstadsgatan, utanför planeringsområdet. På grund av det centrala läget är målet på planeringsområdet även att möjliggöra idkande av företagsverksamhet.

En rondell har föreslagits i korsningen av Esplanaden



Esplanaadin ja Halmstadinkadun risteykseen on ehdotettu kiertoliittymän rakentamista. Kaavassa tulee huomioida tarvittavat katualuevaraukset.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

17.8.2016 **sivistystoimen** johtajan kanssa käydyin keskustelun pohjalta koulutoimen tavoitteena on yleisen luistinradan säilyttäminen keskusta-alueella. Nykyinen sijainti keskuskoulun hiekkakentällä Esplanaadin ja Halmstadinkadun risteuksen koillispuolella on toimiva kaikkien keskustan koulujen kannalta.

Feffe-puistossa sijaitsee kaukalo, jossa pelataan talvella jääkiekkoa. Kaukalon lumien kaatopaikan tarve tulisi huomioida, mikäli piha-alueutta uudelleen järjestellään.

Mäkikadun ja Kadermonkadun puolella tonttirajaa toivotaan tarkistettavaksi siten, että se kulkisi lähempänä katua ja että rajalle on mahdollista rakentaa aita. Suuret puut kuulantyöntöpaikan vierestä toivotaan poistettavaksi, sillä lehtien poistamisesta aiheutuu syksyisin runsaasti työtä.

**Esplanaadi 94** omistajat toivoivat valmistelun alussa, että muutettavan kaavan mukainen kerrostalon rakennuspaikka säilyy jatkossakin. Kerroksia toivottiin samaa määrää kuin naapurikiinteistöllä (Esplanaadi 92). Lisäksi toivottiin mahdollisuutta muuttaa tontin talousrakennus asuinkäyttöön. Nytemmin tontin omistus on muuttunut ja tarve rakennuspaikalle Esplanaadin varressa poistunut.

**Liikennevirastolla** on tavoitteena parantaa ratapihan turvallisuutta. Nykyinen jalankulku- ja pyöräliikenteen tasoristeys on turvallisuusriski ja liikennevirasto etsii Hangon kaupungin kanssa ratkaisua tasoristeyksen poistamiseksi. Todennäköisin vaihtoehto on jalankulku- ja pyöräliikenteen alikulkutunneli. Alikulkutunnelin asemakaavoitus on käynnistetty maaliskuussa 2017 ja se on astunut voimaan huhtikuussa 2018. Tunneli vaikuttaa Kadermonkadun liikennejärjestelyihin.

**VR:n** tavoitteena on tulevaisuudessa sijoittaa kaupallisia palveluita tai toimistotiloja suojeltuun asemarakennukseen. On myös huomioitava riittävät tilat liityntäpysäköinnille. Asematoimintoihin VR:llä ei ole lisärakentamistarvetta, mutta aseman kiinteistön itäosa on esitetty kaavaluonnoksessa liitettäväk-

och Halmstadsgatan. I detaljplanen bör nödvändiga gatuområdesreserveringar beaktas.

#### 4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

##### Intressenternas mål

Utifrån en diskussion med **bildningsväsendets** direktör den 17.8.2016 är skolväsendets mål att bevara den allmänna skridskobanan på centrumområdet. Den nuvarande placeringen på centralskolans sandplan nordost om korsningen mellan Esplanaden och Halmstadsgatan är fungerande ur alla centrumskolornas synvinkel.

I Feffe-parken finns en rink där det spelas ishockey på vintern. Behovet av en avstjälpningsplats för snö från rinken bör beaktas ifall gårdsområdet arrangeras om.

Tomtgränsen på Backgatans och Kadermogatans sida önskas justeras så att den skulle löpa närmare gatan och att det på gränsen vore möjligt att bygga en inhägnad. De stora träden vid kulstötningens plats önskas avlägsnas eftersom avlägsnandet av löv förorsakar mycket arbete under höstarna.

Ägarna till **Esplanaden 94** önskade i behandlingsinledningsskede att byggplatsen för ett våningshus i den plan som ska ändras kvarstår även i fortsättningen. Lika många våningar önskas som i grannfastigheten (Esplanaden 92). Därtill önskas möjlighet att ändra tomtens ekonomibygnad för bostadsbruk. Nu har tomten en annan ägare och det finns inte längre behov av en byggplats vid Esplanaden.

**Trafikverkets** målsättning är att förbättra bangårdens säkerhet. Den nuvarande plankorsningen för gång- och cykeltrafiken utgör en säkerhetsrisk och trafikverket söker tillsammans med Hangö stad en lösning för avlägsnandet av plankorsningen. Det sannolikaste alternativet är en underfartstunnel för gång- och cykeltrafiken. Underfartstunnelns detaljplanläggning har påbörjats i mars 2017 och den har fått laga kraft i april 2018. Tunneln påverkar Kadermogatans trafikarrangemang.

**VR:s** mål är att i framtiden placera kommersiella tjänster eller kontor i den skyddade stationsbyggnaden. Också tillräckligt med plats för anslutningsparkeringsplatser måste beaktas. VR har inte behov att bygga till stationsverksamheten, men stationsfastighetens östra del har i planutkastens föreslagits

si viereiseen asuntorakentamisen korttelialueeseen. **Varuboden-Oslan** tavoitteena on laajentaa toimintaansa Hangossa sijoittamalla alueelle uusi päivittäistavarakauppa ja polttoaineen jakeluasema. Varubodenin nykyinen kauppa sijoittuu radan eteläpuolelle, jossa nykyistä rakennusta ei ole mahdollista laajentaa.

#### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Tavoitteena on tiivis ja toiminnallinen keskustaympäristö, jossa asuminen, palvelut ja vapaa-ajantoinnot nivoutuvat yhteen kiinnostavan, viihtyisän ja turvallisen kaupunkiympäristön muodossa.

#### **Muut tavoitteet**

Esplanaadin ja Halmstadinkadun risteyksessä olevalle hiekkakentälle on esitetty monitoimihallin tai muun yleiselle käytölle tarkoitetun rakennuksen rakentamista. Kaavamuutoksen tavoitteista keskusteltiin 5.6.2018 Hangon luottamusmiehille järjestetyssä maankäyttöpoliittisessa iltakoulussa. Tilaisuudessa todettiin, että Keskuskoulun yhteyteen sijoittuva hiekkakenttä on myös jatkossa syytä säilyttää rakentamattomana, jolloin se palvelee parhaiten koululaisia sekä muita käyttäjiä kesä- ja talviaikaan. Sittemmin lautakunta katsoi, että myös hiekkakentälle voisi mahdollisesti rakentaa.

Halmstadinkadun silta tullaan uusimaan. Uuden sillan suunnittelutyö on käynnissä. Siltasuunnitelma ja kevyen liikenteen ratkaisut on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Päivittäistavarakaupan sijainnille tutkittiin kaavatyön alussa kahta vaihtoehtoa: rakennuksen sijoittamista Halmstadinkadun varrelle tai sen sijoittamista Palokunnankadun varrelle. Molemmista laadituista vaihtoehtoista tarkistettiin liikennesuunnittelijalla, että huoltoliikenne ja polttoaineenjakele toimivat. Halmstadinkadun varren vaihtoehto todettiin toiminnallisesti ja kaupunkivallisesti Palokunnankadun varren ratkaisua toimivammaksi. Lisäksi ratkaisu rauhoittaa paremmin Pitkäkadun asiointiliikenteeltä. Tässä vaihtoehdossa avoin näkymä Esplanaadilta asemarakennukselle säilyy ja autoliikenne saadaan järjestettyä pysäköintialueelle ja polttoaineen jakeluasemalle sujuvasti.

Liikerakennuksen tontin tarkemmassa suunnittelussa tarkasteltiin rakennuksen sijoitusta suhteessa

anslutas till det intilliggande kvartersområdet för bostäder.

**Varuboden-Oslas** mål är att utvidga sin verksamhet i Hangö genom att placera en ny dagligvaruhandel och bränslestation på området. Varubodens nuvarande butik ligger på södra sidan om järnvägen och där det är inte möjligt att utvidga den nuvarande byggnaden.

#### **Mål för detaljplanens kvalitet**

Målet är en tät och funktionell centrummiljö där boende, service och fritidsaktiviteter sammanflätas till en intressant, trivsam och trygg stadsmiljö.

#### **Övriga målsättningar**

På sandplanen i hörnet av Esplanaden och Halmstadsgatan har föreslagits att en multifunktionshall eller annan byggnad för allmänt bruk byggs. En markanvändningspolitisk aftonskola ordnades för Hangö beslutsfattare 5.6.2018, där detaljplaneändringens målsättningar diskuterades. Under mötet konstaterades att det är skäl att bevara sandplanen i anslutning till Centralskolan obebyggd även i fortsättningen så att den på bästa sätt kan betjäna skolelever och andra användare under vintern och sommaren. Senare beslöt nämnden att det också kunde vara möjligt att bygga på grusplanen.

Halmstadsgatans bro kommer att förnyas. Planering av den nya bron pågår. Broplanen och lätttrafiken lösningar är beaktade i planförslaget.

#### **4.5 Utkastalternativ för detaljpanelösningen och deras konsekvenser**

Två alternativ för placeringen av dagligvaruhandeln har undersökts: att byggnaden placeras vid Halmstadsgatan eller vid Brandkärgatan. Båda alternativen har granskats med en trafikplanerare för att se hur servicetrafiken och bränsledistributionen fungerar. Ett läge vid Halmstadsgatan konstaterades fungera bättre med tanke på stadsbilden än en placering vid Brandkärgatan, dessutom lugnar alternativet Långgatan från besöksstrafik. I detta alternativ bevaras den öppna vyn från Esplanaden till järnvägsstationen och trafiken till tankningsstationen och parkeringen fungerar bättre.

I den mer detaljerade planeringen av tomten för kommersiell service granskades byggnadens läge i förhållande till Halmstadsgatan och organisering av servicegården. Arkitektbyrå Suunnitteluhoone Oy

Halmstadinkatuun sekä huoltopihan järjestelyitä. Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy tutki tarkemmin viittä erilaista vaihtoehtoa päivittäistavarakaupan sijoittamiselle Halmstadinkadun varrelle. Asemakaavaluonnoksesta päätettiin laatia kaksi vaihtoehtoista versiota, joihin valittiin kaksi päivittäistavarakaupan sijoittamisen vaihtoehtoa.

Kaavaluonnosvaihtoehtoissa tutkittiin päivittäistavarakaupan ja muiden toimintojen sijoittumista ja kaupunkikuva. Kummassakin kaavaluonnoksessa päivittäistavarakaupalle varattiin rakennusala Halmstadinkadun reunaan. Tavoitteena oli huomioida kaupunkikuvaan vaikuttavat tekijät eri lähestymisuunnista. Luonnosvaihtoehdossa 1 liikerakennus huoltopihoineen osoitettiin Halmstadinkadun, Esplanaadin, Pitkäkadun ja Palokunnankadun rajamalle alueelle. Vaihtoehdossa 2 liikerakennus osoitettiin etelämmäs ja lähemmäs rautatiealuetta. Vaihtoehdossa 2 Pitkäkatu katkaistiin.

Palokunnankadun itäpuolella asuntorakentamisen korttelialueella (527) on tarkistettu voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakennusaloja sekä rakennusoikeutta. Rakennushistoriallisesti merkittävät rakennukset on osoitettu korttelissa merkinnällä sr. Esplanaadiin rajautuvien tonttien voimassa olevan asemakaavan mukaiset, rakentamattomat kadun suuntaiset rakennusalat on poistettu, jotta alueelle voidaan sijoittaa piha- ja pysäköintialueita. Korttelialueen keskellä rakentamatonta tonttia on laajennettu etelään, jolloin uuden rakentamisen vaatimat piha- ja pysäköintialueille saadaan varattua riittävästi tilaa. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja uudisrakennusten sijoittamisesta sekä piha- ja pysäköintialueiden järjestelyistä tontin sisällä. Luonnosvaihtoehdossa 1 tontin sisäosaan sijoitettiin matalampaa rakentamista, jolla uudisrakentaminen pyrittiin liittämään olemassa olevien rakennusten mittakaavaan. Tehokkaampi rakentaminen sijoitettiin tontin eteläreunaan, jossa rakennusmassat suojaavat korttelin piha-alueita myös melulta. Tontille osoitettiin rakennusoikeutta 3 200 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehdossa 2 osoitettiin uudisrakentamista tontin eteläreunaan sekä tontin sisäosaan, ja tontille osoitettiin rakennusoikeutta 4 250 k-m<sup>2</sup>.

Luonnosvaihtoehdossa 2 osoitettiin Esplanaadin ja Halmstadinkadun risteyksessä olevalle hiekkakentälle palvelurakennusten korttelialuetta sekä hiekkakentän itäreunalle autopaikkojen korttelialuetta. Vaihtoehdolla mahdollistettiin monitoimihallin tai muun yleiselle käytölle tarkoitetun rakennuksen rakentaminen koulun läheisyyteen. Vaihtoehdossa 1 hiekkakentän ympäristö säilyy nykyisellään.

granskade noggrannare fem olika alternativa placeringar av dagligvaruhandeln längs med Halmstadsgatan. Två alternativa detaljplanutkast utarbetades med två alternativa lägen för dagligvaruhandeln.

I planutkastalternativen undersöktes placeringen av dagligvaruaffären och övriga funktioner samt stadsbilden. I bägge planalternativen reserverades för dagligvaruaffären en byggyta längs Halmstadsgatan. Målsättningen var att beakta de faktorer som påverkar stadsbilden från olika annalkningsriktningar. I utkastalternativ 1 anvisades affärsbyggnaden med servicegård till ett område som gränsas av Halmstadsgatan, Esplanaden, Långgatan och Brandkårgatan. I alternativ 2 anvisades affärsbyggnaden längre söderut och närmare järnvägen. I alternativ 2 avbröts Korsmansgatan.

På kvartersområdet för bostadsbyggnader öster om Brandkårgatan (527) har byggnadsytorna och byggrätten en justerats jämfört med gällande plan. De byggnadshistoriskt betydande byggnaderna i kvarteret har anvisats skyddsbeteckningen 'sr'. Angående tomterna som angränsar till Esplanaden har de obebyggda byggnadsytorna i gatans riktning enligt gällande detaljplan tagits bort, för att möjliggöra gårds- och parkeringsområden på området. I mitten av kvartersområdet har en obebyggd tomt utvidgats söderut så att de gårds- och parkeringsområden som krävs för de nya byggnaderna får tillräckligt med utrymme. I samband med planläggningsarbetet har man undersökt hur nybyggnad, gårdsytor och parkering kan ordnas på tomten. I utkastalternativ 1 placerades lägre byggande på tomtens inre del, varvid avsikten var att ansluta nybyggandet till storleksskalan på de befintliga byggnaderna. Det effektiva byggandet placerades längs tomtens södra kant där byggnadsmassorna även skyddar kvarterens gårdsområden från buller. För tomten anvisades en byggrätt på 3 200 vy-m<sup>2</sup>. I alternativ 2 anvisades nybyggandet till tomtens södra kant och tomtens inre del och för tomten anvisades en byggrätt på 4 250 vy-m<sup>2</sup>.

I utkastalternativ 2 anvisades på sandplanen i korsningen mellan Esplanaden och Halmstadsgatan ett kvartersområde för servicebyggnader samt längs sandplanens östra kant ett kvartersområde för bilplatser. Genom alternativet möjliggjordes byggandet av en multifunktionshall eller en annan byggnad avsedd för allmänt bruk i närheten av skolan. I alternativ 1 bevaras sandplanens omgivning som förut.

## 4.6 Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavaehdotus laadittiin pääosin kaavaluonnosvaihtoehdon 2 pohjalta, mutta kaavaratkaisua kehitettiin edelleen luonnoksista saadun palautteen perusteella. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisua ei ole tarpeen kuvata tässä erikseen, sillä se vastaa periaatteiltaan täysin tämän kaavaselostuksen luvussa 5 (Asemakaavan kuvaus) kuvattavaa hyväksymisvaiheen kaavaratkaisua. Ehdotusvaiheen ratkaisun erona hyväksyttävään kaavaan ovat vain kohdat, joihin tehdyt vähäiset tekniset tarkistukset on kuvattu seuraavassa selostuksen kohdassa 4.7.

## 4.7 Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella tehtiin kaavaan vielä seuraavat vähäiset tekniset tarkistukset:

- vaihdettiin kaavan pohjakartta uudempaan
- suojeltavien rakennusten rakennusalat tarkistettiin toteutuneen tilanteen mukaisiksi
- korttelista 526 poistettiin taksinkuljettajien tautotilaa varten varattu rakennusala ja -oikeus
- korttelissa 544 poistettiin korttelin länsireunan pysäköimispaikan aluevaraus ja itäreunan pysäköimispaikan aluevarausta tarkistettiin
- poistettiin ohjeelliset talousrakennusten rakennusalat korttelista 527 tarpeettomina, sillä talousrakennusten toteutusmahdollisuus tonteilla on osoitettu kaavan yleismääräyksessä
- poistettiin vastaava merkintä kaavan merkintäselitteiden listasta
- osoitettiin tonttia 527-6 palveleva ajoyhteys Asema-aukiolta rasitteena tontille 527-7
- ehdotusvaiheen kartalla numerolla 545 osoitetun korttelin numero palautettiin 529:ksi
- lisättiin kartalle johdoille varatun alueen osan merkintä kortteliin 529 sijoittuvien nykyisten vesihuollon johtolinjojen kohdalle
- kaavamerkinnän VU-3 määräykseen tehtiin melua koskeva lisäys: "Alueella, jossa päivämellun 55dB keskiäänitaso ylittyy, tulee toteuttaa melusuojaus meluselvityksen suositusten mukaisesti."
- kaavamerkintään pima-1 liittyvä määräys muutettiin kuulumaan: "Korttelialueen maaperän tila tulee selvittää ja pilaantunut maaperä tarvittaessa puhdistaa viimeistään rakennustöiden aikana."
- kaavamerkintään hule-1 liittyvä määräys muutettiin kuulumaan: "Alueella tulee järjestää hulevesien riittävä viivytys ennen niiden ohjaamista

## 4.6 Beskrivning av planförslaget

Planförslaget uppgjordes huvudsakligen på grundval av planutkastalternativ 2, men planlösningen vidareutvecklades utifrån den respons som erhöles på utkastet. Det är inte nödvändigt att här separat beskriva förslagsfasens planlösning, eftersom den till sina principer helt motsvarar godkännandefasens planlösning, såsom den beskrivs i planbeskrivningens kapitel 5 (Beskrivning av detaljplanen). Förslagsfasens lösning skiljer sig från den plan som framlagts för godkännande endast på de punkter som varit föremål för smärre tekniska justeringar, vilka beskrivs i den följande planbeskrivningens punkt 4.7.

## 4.7 Ändringar som gjorts efter förslagsfasen

Utifrån den respons som erhöles i förslagsfasen gjordes följande smärre tekniska justeringar:

- planens bottenkarta byttes till en nyare
- byggytorna för de byggnader som ska skyddas justerades i enlighet med den verkställda situationen
- från kvarter 526 avlägsnades byggytan och -rätten reserverad för taxichaufförernas pausutrymme
- i kvarter 544 avlägsnades områdesreserveringen för parkeringsplatsen på den västra kanten och områdesreserveringen för parkeringsplatsen på den östra kanten justerades
- de riktgivande byggytorna för ekonomibyggnader avlägsnades från kvarter 527 såsom onödiga, emedan möjlighet att förverkliga ekonomibyggnader på tomtarna anvisats i planens allmänna bestämmelse
- motsvarande beteckning avlägsnades från planens lista med beteckningsförklaringar
- en körförbindelse som betjänar tomt 527-6 från Stationsskvären anvisades som ett servitut som belastar tomt 527-7
- kvarteret som i förslagsfasen på kartan anvisats numret 545 ändrades tillbaka till 529
- en beteckning för område reserverat för ledningar tillades på kartan i kvarter 529 på platsen för vattenförsörjningens nuvarande rörledningslinjer
- planbestämmelsen för planbeteckningen VU-3 kompletterades med en tillägg: "På området, där bullernivån dagtid överskrider medelljudnivån 55 dB, skall bullerskyddandet skötas enligt rekommendationerna i bullerutredningen."
- planbestämmelsen för planbeteckningen pima-1 ändrades till: "Kvartersområdets jordmåns



yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen viranomais.

- lisättiin kaavan yleismääräyksiin määräykset ai- taamisesta, pysäköintialueiden rajaamisesta ja jäsentämisestä istutuksin sekä melumääräyksestä korttelien 527 ja 529 julkisivuja koskien
- tarkistettiin yleisesti ruotsinkielisten kaavamääräystekstien oikeakielisyyttä ja sanamuotoja
- tarkistettiin Halmstadinkadun länsireunan liittymäkieltomerkinä
- tarkistettiin EV-korttelialueen rajaus käsittämään myös Kadermonkadun ja Asema-aukion aiemman liittymän kohdan
- poistettiin ko. kohdalta kaavakartalta sekä merkintäselitteiden listalta alikulkun merkintä tarpeettomana.
- Valtuuston päätös 18.5.2021 (§20): poistettu suojelemerkintä sr-8 koulurakennukselta korttelista 506.

tillstånd bör utredas och förorenad jordmån vid behov rengöras senast under byggnadsarbetena

- planbestämmelsen för planbeteckningen hule- 1 ändrades till: "På området bör en tillräcklig fördröjning av dagvatten ordnas förrän de leds till det allmänna dagvattensystemet. I samband med bygglov skall det presenteras en tomtspecifik plan för dagvattenhantering. Den tomtspecifika dagvattenhanteringsplanen gorkänns av stadens behöriga myndighet."
- till planens allmänna bestämmelser lades bestämmelser om inhägnader, avgränsning av parkeringsområden och gestaltningen av planteringar samt en bullerbestämmelse gällande fasader i kvarteren 527 och 529
- de svenskspråkiga planbestämmelsetexternas språkriktighet och formuleringar kontrollerades i allmänhet
- beteckningen för tillfartsförbud vid Halmstadsgatans västra kant granskades
- EV-kvartersområdets avgränsning granskades så att den innefattar också den tidigare anslutningens plats för Kadermogatan och Stationsskvären på stället i fråga avlägsnades, både från plankartan och beteckningsförklaringarnas lista, underfartens beteckning då den ansågs vara obehövlig.
- Beslut av stadsfullmäktige 18.5.2021 (§20): avlägsnat beteckningen sr-8 från skolbyggnaden i kvarter 506.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asematorin alue (kortteli 526) on osoitettu liikera-kennusten korttelialueeksi. Alueelle on tavoitteena sijoittaa polttoaineen jakeluasema, päivittäistavara-kauppa sekä siihen liittyviä etumyymälöitä. Korttelin eteläosaan on osoitettu rakennusala lähelle rautatiealuetta. Pitkädun nykyistä linjausta siirretään siten, että katu kulkee jatkossa sillan jälkeen radan viertä pitkin sekä uuden päivittäistavarakaupan edestä. Liikerakennusten korttelialueelle on varattu yhteensä 4000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Korttelin itäreunassa rakentamaton alue on osoitettu puisto-alueeksi (VP), jolle on osoitettu ohjeellisena alueelliseen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa (katkoviivalla osoitettu alueen rajaus ja kirjainmerkintä "hule").

Nykyisen asemarakennuksen ympäristö on osoitettu K-1-alueeksi, jolla halutaan turvata rakennuksen monipuoliset käyttömahdollisuudet esimerkiksi erilaisina työ-, toimisto-, kahvila-, kulttuuri- tai kerhotoiloina.

Asuinkortteleiden osalta (Esplanaadin eteläpuoleiset korttelit 527, 528 ja 529) rakennusalat on tarkistettu myönnettyjen poikkeuslupien mukaiseksi, ja suojeltavaksi on osoitettu kolme 1900-luvun alkupuolen rakennusta. Muutamien tonttien osalta on tarkistettu rakennusalojen sijainnit. Esplanaadiin rajautuvien tonttien voimassa olevan asemakaavan mukaiset, rakentamattomat kadun suuntaiset rakennusalat on poistettu, jotta alueelle voidaan sijoittaa piha- ja pysäköintialueita. Korttelialueen 527 rakentamattomalle tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusala: tontin eteläreunaan sekä tontin sisäosaan. Kummallekin rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2250 k-m<sup>2</sup>.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu koulurakennuksen lisäksi rakennusoikeutta alueen pohjoisosaan 4000 k-m<sup>2</sup>.

Kadermonkadun eteläreunassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jossa sijaitsee Karjaan Puhelimen tekninen kuitu- ja puhelinkeskus. Rakennusta on laajennettu vuonna 2017.

## 5 Redogörelse för detaljplanen

### 5.1 Planens struktur

Ett kvartersområde för affärsbyggnader har anvisats på Stationstorgets område (kvarter 526). Målsättningen är att på området placera en bränslestation, en dagligvaruhandel samt förbutiker i anslutning till denna. En byggyta har anvisats nära järnvägsområdet på den södra delen av tomten. Långgatans nuvarande linjering flyttas så att gatan i framtiden efter bron fortsätter längs järnvägen samt framför den nya dagligvaruaffären. För kvartersområdet för affärsbyggnader har reserverats en sammanlagd byggrätt på 4000 vy-m<sup>2</sup>. I kvarterets östra del har det obebyggda området reserverats som parkområde (VP), på vilket som riktgivande anvisats ett delområde reserverat för lokalt dagvattensystem (områdets avgränsning har markerats med en streckad linje och bokstavsbezeichnung "hule").

Området kring den nuvarande stationsbyggnaden har anvisats med beteckningen K-1 med vilken man vill trygga en mångsidig användning av byggnaden som olika arbets-, kontors-, kafé-, kultur- eller klubbtrymmen.

För bostadskvarterens del (kvarteren 527, 528 och 529 söder om Esplanaden) har byggytorna justerats i enlighet med de beviljade undantagsloven, tre byggnader från början av 1900-talet föreslås skyddas. För några tomters del har byggytornas placering justerats. Angående tomterna som angränsar till Esplanaden har de obebyggda byggnadsytorna i gatans riktning enligt gällande detaljplan tagits bort, för att möjliggöra gårds- och parkeringsområden på området. På den obebyggda tomten i kvartersområdet 527 anvisas två separata byggytor: en vid tomtens södra kant och en på den inre delen av tomten. För bägge byggytorna anvisas en byggrätt på 2250 vy-m<sup>2</sup>.

På kvartersområdet för byggnader som betjänar undervisningsverksamheten har anvisats en byggrätt på 4000 vy-m<sup>2</sup> på områdets norra del, utöver skolbyggnaden.

Längs den södra kanten av Kadermogatan finns ett kvartersområde som betjänar byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service där befinner sig Karis Telefons tekniska fiber- och telefoncentral.

Kaavassa on osoitettu kortteleiden 528 ja 529 väliin puistoaluetta, ja Tiiskan leikkipuisto on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varatuksi alueen osaksi. Puiston eteläpuolelle on osoitettu uusi kerrostalotontti. Kadermonkatu 2:n pohjoispuoliselle rakentamattomalle tontin osalle on osoitettu lisäksi täydennysrakentamista.

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa talousrakennuksia, joiden kerrosala on enintään 10 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta. Talousrakennusten tulee sopia päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan ja arkkitehtuuriin.

Kaavan mitoitustiedot ilmenevät kaava-aineistoon liitetystä asemakaavan seurantalomakkeesta (selos-

Byggnaden har utvidgats år 2017.

I planen har anvisats ett parkområde mellan kvarteren 528 och 529 och Tiiskas lekpark har anvisats som en del av den områdesdel som reserverats för lek och vistelse. Söder om parken har en ny våningshustomt anvisats. På den obebyggda tomtdelen norr om Kadermogatan 2 har därtill anvisats kompletteringsbyggande.

Utänför de i planen anvisade byggytorna får placeras ekonomibyggnader vars våningsyta utgör högst 10 % av tomtens totala bygggrätt. Ekonomibyggnaderna bör anpassas till huvudbyggnadernas material- och färgvärld samt arkitektur.

Planens dimensioneringsuppgifter framgår ur de-



Havainnekuva uudesta päivittäistavarakaupasta. (Kuva: Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

Skiss på den nya dagligvaruhandeln. (Bild: Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy)

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

AK – Asuinkerrostalojen korttelialue

AL – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

AK – Kvartersområde för flervåningshus

AL – kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader

På området kan finnas bostadsbyggnader, affärs-

Alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.

#### **KL – Liikerakennusten korttelialue**

Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan sekä siihen liittyviä etumyymälöitä, polttoaineen jakelupisteen ja pysäköintipaikkoja.

#### **K-1 – Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös palvelurakennuksia**

Merkintä mahdollistaa asemarakennuksen sekä korttelin 543 monipuoliset käyttömahdollisuudet esimerkiksi liiketiloina tai erilaisina työ-, toimisto-, kahvila-, kulttuuri- tai kerhotiloina. Korttelissa 543 Hylliksen nykyistä käyttöä on mahdollista jatkaa.

#### **YO – Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue**

Keskuskoulun kaavamerkintää ei muuteta nykyisestä. Korttelissa 506 sijaitseva koulurakennus suojellaan ja tontille osoitetaan lisäksi rakennusoikeutta sen mahdollista laajennusta varten.

#### **LPA – Autopaikkojen korttelialue**

Autopaikkojen korttelialuetta osoitetaan korttelin 527 pohjoisosaan. Lisäksi LPA-aluetta osoitetaan koulun eteläpuolisen hiekkakentän viereen.

### **5.3.2 Rakennussuojelu**

#### **sr-8 – Suojeltava rakennus**

Kaavassa osoitetaan kuusi rakennusta suojeltavaksi sr-8-merkinnällä. Rakennukset ovat rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä. Rakennuksia ei saa määräyksen mukaan purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto ennen rakennuslupapäätöksen antamista.

#### **sr-9 – Suojeltava rakennus**

Merkitä on osoitettu asemarakennukselle. Rakennusta ei saa määräyksen mukaan purkaa. Rakennus on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä ja lisäksi se

och/eller kontorsbyggnader samt kombinerade bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

#### **KL – Kvartersområde för affärsbyggnader**

En dagligvaruhandel samt till den hörande förbutiker, en bränslestation och parkeringsplatser får placeras på området.

#### **K-1 – Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, där även servicebyggnader får placeras**

Beteckningen möjliggör ett mångsidigt användande av stationsbyggnaden samt kvarter 543 till exempel som affärsutrymmen eller olika arbets-, kontors-, café-, kultur- eller klubbutrymmen. I kvarter 543 är det möjligt att fortsätta Hyllis nuvarande användning.

#### **YO – Kvartersområde för undervisningsbyggnader**

Centralskolans planbeteckning ändras inte från nuvarande. Skolbyggnaden i kvarter 506 skyddas och tilläggsbyggrätt anvisas på tomten.

#### **LPA – Kvartersområde för bilparkering**

Ett kvartersområde för bilplatser anvisas på den norra delen av kvarter 527. Därtill anvisas ett LPA-område invid sandplanen söder om skolan.

### **5.3.2 Byggnadsskyddet**

#### **sr-8 – Byggnad som ska skyddas**

I planen anvisas sex byggnader skydd genom en sr-8-beteckning. Byggnaderna är byggnads- och/eller kulturhistoriskt samt med tanke på bevarandet av stadsbilden viktiga. Byggnaderna får inte enligt bestämmelsen rivas. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att byggnadens byggnads- och/eller kulturhistoriskt värdefulla samt för stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras. Utlåtande av museimyndigheten bör begäras före bygglovsbeslutet ges.

#### **sr-9 – Byggnad som ska skyddas**

Beteckningen har anvisats stationsbyggnaden. Byggnaden får enligt bestämmelsen inte rivas. Byggnaden är byggnads- och kulturhistoriskt värdefull samt med tanke på bevarandet av stadsbilden viktig och utgör därtill ett nationellt betydande objekt i den bebyggda kulturmiljön. De reparations- och änd-



on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyönteet eivät saa heikentää rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Suojelu koskee myös rakennuksen säilyneitä sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Kohdetta koskevasta suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

### 5.3.3 Katualueet

Pitkäkadun nykyistä linjausta muutetaan kaavaratkaisussa. Katulinjausta siirretään siten, että katu kulkee sillan jälkeen radan viertä pitkin radan ja uuden päivittäistavarakaupan välissä sekä kulkee uuden päivittäistavarakaupan edestä rautatieaseman edustalle.

Voimassa olevassa kaavassa rautatiealueeksi osoitettu alue rautatieaseman laiturien pohjoispuolella osoitetaan Asema-aukion katualueeksi aseman ja uuden alikulun välisellä alueella.

Esplanaadin ja Halmstadinkadun kulmassa on otettu huomioon mahdollisen liikenneympyrän vaatimat katualuevaraukset.

Rata-alueen alikulutunnelin alue osoitetaan kadun tai liikennealueen alittavaksi kevyen liikenteen yhteydeksi.

Halmstadinkadun silta tullaan uusimaan. Uuden sillan suunnittelutyö on käynnissä. Katualueen mitoituksessa on huomioitu sillan nykyinen ja tuleva tilavaraus. Sillan kevyen liikenteen liikennöinnistä on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, ja kaavaehdotuksella on mahdollista toteuttaa kummatkin. Kaava mahdollistaa myös porrasyhteyden siirtämisen etelämmäs Pitkäkadun varteen. Kaavassa on osoitettu riittävä varaus Pitkäkadun katualueelle, jotta kadun varteen on mahdollista toteuttaa kevyen liikenteen yhteys porrasyhteyden ja rautatieaseman välille.

Sillan yhteyteen osoitetaan kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys. Merkinnällä mahdollistetaan kevyen liikenteen yhteyden rakentaminen eritasoisena sillan ajorataan nähden, mikä parantaa toteutuessaan yhteyden toiminnallisuutta.

### 5.3.4 Muut alueet

ringsarbeten som utförs i byggnaden får inte försvaga dess byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla karaktär och betydelse för stadsbilden. Vid reparations- och ändringsarbeten bör proportioner, öppningar, material och ytbehandlingar motsvara den ursprungliga byggnadstraditionen. Skyddet gäller även byggnadens bevarade interiörer och fasta inredning. Museimyndighetens utlåtande bör begäras angående planer och övriga åtgärder som på ett betydande sätt förändrar objektets karaktär.

### 5.3.3 Gatuområden

Långgatans nuvarande linjering ändras i planlösningen. Gatulinjeringen ändras så att gatan efter bron löper längs järnvägen, mellan järnvägen och den nya dagligvaruaffären vidare framom järnvägsstationen.

Det område norr om järnvägsstationens plattformar, som i gällande plan anvisats som järnvägsområde, anvisas som Stationsskvärens gatuområde mellan stationen och den nya underfarten.

I korsningen av Esplanaden och Halmstadsgatan har man tagit i beaktande de gatuområdesreserveringar en eventuell rondell behöver.

Området för bangårdens underfartstunnel anvisas som en lätttrafikförbindelse som underskrider gatan eller trafikområdet.

Halmstadsgatans bro kommer att förnyas. Planering av den nya bron pågår. I gatuområdets dimensionering är områdesreserveringen för det nuvarande och kommande bron beaktade. Gällande trafikering på bron är två alternativa lösningar och med planförslaget går båda att genomföras. Planen möjliggör även flyttande av trappnergången söderut till Långgatans kant. I planen finns tillräcklig gatuområdesreservering för Långgatan, så att lätttrafikled mellan trappförbindelsen och stationen invid Långgatan går att förverkligas.

I samband med bron anvisas en förbindelse för lätt trafik som överskrider gatan eller trafikområdet. Genom beteckningen möjliggörs byggandet av en förbindelse för den lätta trafiken på annat plan i förhållande till körbanan på bron vilket då det genomförs förbättrar förbindelsens funktionalitet.

### 5.3.4 Övriga områden

**ET-1 – Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning**

## **ET-1 – Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

Poikkeusluvalla kerrostalojen korttelialueelle rakennetun teknisen kuitu- ja puhelinkeskuksen tontti muutetaan vastaamaan käyttötarkoitustaan. Tontille saa osoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja. Tontille saa rakentaa kellarin kaavaan merkityn rakennusoikeuden rajoittamatta.

## **EV-1 – Suojaviheralue**

Kaava-alueen kaakkosisaosaan rautatien varrelle osoitetaan suojaviheraluetta, jota kaavamääräyksen mukaisesti hoidetaan puistomaisena ja osana kaupungin kevyen liikenteen verkostoa.

## **VU-3 – Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue**

Feffe-puiston kaavamerkintä muutetaan opetus- toiminnan korttelialueesta vastaamaan sen nykyistä käyttöä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Alueella, jossa päivämelun 55dB keskiäänitaso ylittyy, tulee toteuttaa meluste tms. suojaus meluselvityksen suositusten mukaisesti.

## **VP – Puisto**

Nykyisen Asematorin itäosaan Palokunnankadun varrelle osoitetaan puistoaluetta. Kortteleiden 528 ja 529 väliselle alueelle osoitetaan puistoaluetta, johon osoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Puistoalueelle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys korttelin 529 uudelle kerrostalotontille.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **Yhdyskuntarakenne**

Yhdyskuntarakenne tiivistyy maltillisesti radan pohjoispuolella. Asemakaavamuutos mahdollistaa päivittäistavaramyymälän siirtymisen rautatien eteläpuolelta sen pohjoispuolelle sekä etumyymälöiden toteuttamisen päivittäistavaramyymälän yhteyteen. Asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa Hangon keskustassa, eikä alueelle sijoittuvalla päivittäistavaramyymälällä ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Uusi myymälä sijoittuu Hangon kantakaupungin yleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle.

### **Palvelutarjonta**

Den tekniska fiber- och telefoncentralens tomt, som genom undantagslov byggts på kvartersområdet för våningshus, ändras att motsvara sitt användningsändamål. På tomten får anvisas funktioner som stöder huvudanvändningsändamålet. På tomten får byggas källare utan att det begränsar den byggrätt som angetts i planen.

## **EV-1 – Skyddsgrönområde**

Längs järnvägen på planområdets sydöstra del anvisas ett skyddsgrönsområde, som enligt planbestämelsen ska sköts som en park och är en del av stadens lättrafiknätverk.

## **VU-3 – Område för idrotts och rekreatiansanläggningar**

Feffe-parkens planbeteckning ändras från kvartersområde för utbildningsverksamhet att motsvara dess nuvarande användning som område för idrott- och rekreationstjänster. På området får placeras byggnader som betjänar användningsändamålet högst 200 v-y<sup>2</sup>. På området, där bullernivån dagtid överskrider medelljudnivån 55 dB, skall bullerskyddandet skötas enligt rekommendationerna i bulletrutredningen.

## **VP – Parkområde**

Ett parkområde anges på östra delen av nuvarande Järnvägstorget längs med Brandkårgatan. Området mellan kvarteren 528 och 529 anvisas som parkområde, på vilket reserveras ett område som anvisas som lek- och vistelseområde. På parkområdet anvisas en riktgivande körförbindelse till den nya höghustomten i kvarter 529.

## **5.4 Planens konsekvenser**

### **Samhällsstrukturen**

Samhällsstrukturen förtätas måttligt norr om banan. Detaljplaneändringen möjliggör flytt av dagligvaruaffären från södra sidan av järnvägen till norra sidan och placering av förbutiker i samband med dagligvaruaffären. Detaljplanområdet är beläget i Hangö centrum i anknytning till befintlig samhällsbyggnad, dagligvaruaffären som anläggs på området inverkar därmed inte på spridning av samhällsbyggnad. Den nya affären placeras på ett område för centrumverksamheter i Hangö centrala generalplan.

### **Serviceutbud**

Asemakaavan muutoksen toteutumisen myötä uusi ja pinta-alaltaan nykyistä suurempi myymälä mahdollistaa suuremman tuotevalikoiman ja parantaa sitä kautta päivittäistavarakaupan tarjontaa Hangon keskustassa.

### **Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö**

Kaupunkikuva tiivistyy ja jäsentyy. Alueen nykyisin suhteellisen avoin maisema muuttuu kaupunkimaisemmaksi, tiiviimmäksi ja osittain suljetummaksi. Rautatien varrella kaupunkikuva tiivistyy korttelin 527 eteläosan uudisrakennusten myötä, ja myös korttelin 529 keskiosan rakentamaton tontinosa muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Suojeltavan koulurakennuksen pohjoispuolelle sekä Feffe-puiston ja koulun lähiympäristön urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle mahdollistettava uudisrakentaminen vaikuttavat toteutuessaan kaupunkikuvaan. Kaavan yleisillä määräyksillä on varmistettu uudisrakentamisen sopeutuminen alueen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön muodostuminen.

Kaavassa mahdollistetaan avoimen näkymän säilyminen Esplanaadilta asemarakennukselle, kun voimassa olevan kaavan mukaiselle torialueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialueelle sijoitettavaa pysäköintialuetta sekä Palokunnankadun varrelle puistoaluetta. Uusi liikerakennus sijoittuu lähelle rautatiealuetta, mikä tiivistää entisestään radanvarren kaupunkikuvaa. Liikerakennus sijoittuu eteläosastaan suunnilleen samaan linjaan rautatieaseman kanssa. Myös liikerakennuksen ja rautatiealueen väliin siirrettävän Pitkätien myötä radanvarren katukuva muodostuu hallitummaksi ja kaupunkimaisemmaksi.

### **Kulttuuriperintö**

Jo aiemmissa asemakaavoissa suojeltujen vanhan paloaseman ja entisen nuorisotalon lisäksi suojellaan kaksi 1900-luvun alun puurakennusta (Esplanaadi 94 ja Kadermonkatu 2) sekä Hyllis. RKY-kohde Hangon asema merkitään myös suojelukohteeksi. Suojelulla turvataan hyvin säilyneiden vanhojen rakennusten ulkoasun säilyminen. Rautatieasemaa koskeva suojelumääräys käsittää myös rakennuksen säilyneet sisätilat ja kiinteän sisustuksen suojelun.

### **Kunnallistalous**

Lisärakentamisen mahdollistaminen aseman vie-

l ja med implementering av ändringarna i detaljplanen möjliggör en större dagligvaruhandel ett större produktutbud och förbättrar därmed dagligvaruaffärernas utbud i Hangö centrum.

### **Stadsbilden och den bebyggda miljön**

Stadsbilden förtätas och gestaltas. Det i dagsläget relativt öppna landskapet förändras till mer stadslikt, tätare och dels mer stängt. Längs med järnvägen tätas stadsbilden i och med nybyggnad i södra delen av kvarter 527 och även den obebyggda tomt-delen i mitten av kvarteret 529 förändras till byggd miljö. Det nybyggande som möjliggörs norr om skolbyggnaden som ska skyddas samt Feffe-parken och området för skolans idrotts- och rekreationstjänster påverkar då den genomförs stadsbilden. Genom planens allmänna bestämmelser säkerställs att nybyggandet passar in i områdets värdefulla bebyggda kulturmiljö samt bildar en ur stadsbildens synvinkel högklassig, fungerande och trivsamt boendemiljö.

Planen möjliggör bevarandet av en öppen vy från Esplanaden till stationsbyggnaden då det till torgområdet i den befintliga planen anvisas parkeringsområde för kvartersområdet för affärsverksamheter samt parkområde längs med Brandkärgatan. Den nya affärsbyggnaden placeras sig nära järnvägsområdet vilket ytterligare förtätar stadsbilden längs järnvägen. Affärsbyggnaden placeras sig på sin södra del ungefär i linje med järnvägsstationen. Även genom att flytta Långgatan mellan affärsbyggnaden och järnvägsområdet blir stadsbilden längs järnvägen mera kontrollerad och stadsaktig.

### **Kulturarvet**

Utöver gamla brandstationen och tidigare ungdomsgården som skyddats redan i tidigare detaljplaner skyddas två träbyggnader från början av 1900-talet (Esplanaden 94 och Kadermogatan 2) samt Hyllis. Också RKY-objektet Hangö station får skyddsbe-teckning. Genom skyddet tryggas bevarandet av de välbehållna gamla byggnadernas exteriörer. Skyddsbestämmelsen för järnvägsstationen omfattar även skydd av byggnadens bevarade interiörer och den fasta inredningen.

### **Kommunal ekonomi**

Möjliggörande av kompletteringsbyggande på en central plats vid stationen nära goda trafikförbindelser möjliggör utvecklandet av centrumområdet och stärker Hangös dragningskraft.

Byggandet i kvarter 526 kan förutsätta flyttning av

reen keskeiselle alueelle hyvien liikenneyhteyksien äärelle mahdollistaa keskusta-alueen kehittämisen ja lisää Hangon vetovoimaa.

Korttelin 526 rakentaminen saattaa edellyttää joidenkin nykyisten kunnallisteknisten putkien siirtoa, minkä kustannuksista maanomistaja vastaa.

### **Alueen luonne**

Pohjoinen keskusta muuttuu tiiviimmäksi ja vilkkaammaksi. Asuinkorttelit tiivistyvät nykyisestä.

### **Virkistysverkko**

Luistinrata ja muut urheilutoiminnot säilyvät alueella. Feffe-puiston ja koulun eteläpuolisen hiekkakentän alueiden kaavamerkinnot muutetaan vastaamaan niiden nykyistä käyttöä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Kaavamutoksella mahdollistetaan lisäksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella käyttötarkoitusta palvelevien rakennusten rakentaminen (enintään 200 k-m<sup>2</sup>).

Junaradan alikulkutunnelin myötä liikkuminen radan etelä- ja pohjoispuolen välillä tulee helpommaksi ja turvallisemmaksi.

Nykyiselle asematorille Palokunnankadun varteen osoitetaan puistoaluetta.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Piha- ja pysäköintialueiden pinnoittamisen myötä alueen rakentamattomien ja pinnoittamattomien alueiden määrä pienenee nykyisestä, mikä aiheuttaa muutoksia hulevesien valuntaan ja imeytymiseen. Kaavamääräyksillä pyritään ehkäisemään haitallisia vaikutuksia, ja kaavamääräyksissä on annettu tarpeelliset määräykset hulevesien käsittelystä korttelialueilla. Lisäksi kaavassa on osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään korttelialueen hulevesiä. Kaavassa pyritään lisäksi osoittamaan mahdollisimman paljon viherpintoja.

### **Liikenne**

Asemakaavoituksen yhteydessä suoritettussa liikennemallinnuksessa on ennustettu, että uusi päivittäistavarakauppa aiheuttaa noin 1500 autokäyntiä keskimääräisenä vuorokautena, joista huipputunnin aikana (iltapäivällä) on 175 saapuvaa ja 165 poistuvaa ajoneuvoa.

vissa av de nuvarande kommunaltekniska rören. Markägaren svarar för kostnaderna.

### **Områdets karaktär**

Den norra delen av centrum förtätas och blir livligare. Bostadskvarteren förtätas från nuvarande.

### **Rekreatiönsnätet**

Skridskobanan och övriga idrottsfunktioner bevaras på området. Planbeteckningarna för Feffe-parken och sandplanen söder om skolan ändras att motsvara deras nuvarande användning som område för idrotts- och rekreationstjänster. Genom planändringen möjliggörs därtill på området för idrott- och rekreation byggandet av byggnader (högst 200 vy-m<sup>2</sup>) som betjänar användningsändamålet.

Genom järnvägens underfartstunnel blir det lättare och säkrare att röra sig mellan den södra och norra sidan av banan.

Parkområde har anvisats till det nuvarande stations- torget längs med Brandkärsgratan.

### **Vattendrag och vattenhushållning**

Genom ytbeläggning av gårds- och parkeringsområden minskar området obebyggda och icke ytbelagda områden vilket förorsakar ändringar i dagvattnets flöden och infiltrering. Det strävas efter att genom planbestämmelser förebygga skadliga effekter och i planbestämmelserna har getts behövliga bestämmelser angående behandlingen av dagvatten på kvartersområdena. Därtill har i planen anvisats riktgivande delområde som reserverats för dagvattensystem genom vilket kvartersområdets dagvatten leds och fördröjs. Det strävas i planen efter att anvisa möjligast mycket grönytor.

### **Trafik**

I den trafikmodellering som utförts i samband med detaljplaneringen har man förutspått att den nya dagligvaruhandeln genererar 1500 bilbesök under ett medeltalsdygn, vilket betyder 175 ankommande och 165 av fordon under topptimmen (på eftermiddagen).

I gatunätverket bildas inte betydande köer. Väntetiden i alla anslutningar är låga och servicenivån är A (mycket god) i alla granskade situationer.

Inverkan av den planerade markanvändningen på



Katuverkolle ei muodostu merkittäviä jonoja. Kaikkien liittymien viivytykset ovat matalia ja palvelutaso on A (erittäin hyvä) kaikissa tarkastelutilanteissa.

Suunnitellun maankäytön liikenteelliset vaikutukset voidaan todeta tarkastelujen perusteella hyvin vähäisiksi. Päivittäistavarakaupan liittymähaaralle muodostuu iltahuipputunnin aikana ajoittaisia jonoja, jotka purkautuvat kuitenkin nopeasti, eikä liittymään muodostu merkittäviä viivytyksiä.

Esplanaadin ja Halmstadinkadun liittymän liikenteellisessä toimivuudessa ei ole merkittävää eroa nykyjärjestelyiden ja kiertoliittymävaihtoehdon välillä. Liikenneturvallisuuden kannalta kiertoliittymä on kuitenkin parempi vaihtoehto.

Pitkäkadun linjausta muutetaan kaavassa, sillä nykyisen kadun kohdalle osoitetaan kaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialuetta ja rakennusala uudelle päivittäistavarakaupalle. Pitkäkatu kulkee jatkossakin rautatieaseman pohjoispuolella, mutta linjausta siirretään nykyisestä sijainnistaan lähemmäs rautatietä siten, että katu kulkee rautatieaseman länsipuolelle osoitettavan pysäköintialueen sekä liikerakennuksen pysäköintialueen välistä rautatien vartta pitkin rautatiesillan ali.

Kadermonkadulta osoitetaan uusi ajoyhteys Tiiskan leikkipuiston viertä pitkin korttelin 529 uudelle kerrostalotontille.

Kaavalla mahdollistetaan riittävät liityntäpysäköintivaraukset rautatieaseman läheisyydessä. Kaavassa on huomioitu myös päivittäistavarakaupan pysäköintitarpeet.

Kaava mahdollistaa uuden ratapihan yli kulkevan sillan toteuttamisen.

Kaavalla mahdollistetaan toimivat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Kaava mahdollistaa uuden sillan yhteyteen suunniteltujen kevyen liikenteen yhteyksien toteuttamisen. Laadittujen kevyen liikenteen liikennöintisuunnitelmien lähtökohtana on pitää eri liikennöintimuodot mahdollisimman hyvin erillään toisistaan, sillä tämä pienentää liikenneturvallisuusriskejä. Kaava mahdollistaa myös porrasyhteyden siirtämisen etelämmäs Pitkäkadun varteen. Kaavassa on osoitettu riittävä varaus Pitkäkadun katualueelle, jotta kadun varteen on mahdollista toteuttaa toimiva kevyen liikenteen yhteys porrasyhteyden ja rautatieaseman välille.

Kaavakartalla on osoitettu jalankulkuyhteydet uu-

trafiken kan enligt granskningen bedömas som liten. I dagligvaruhandelns anslutning bildas under kvälls-topptimmen tidvis köer som ändå avvecklas snabbt, och betydande förseningar uppstår inte i anslutningen.

I Esplanadens och Halmstadsgatans korsning finns det inte någon betydande skillnad mellan det nuvarande arrangemanget eller alternativet med en rondell. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är en rondell ändå ett bättre alternativ.

Långgatans linjering ändras i planen eftersom det vid den nuvarande gatan i planändringen anvisas ett kvartersområde för affärsbyggnader och en byggyta för en ny dagligvaruaffär. Långgatan går även i fortsättningen norr om järnvägsstationen men den nuvarande linjeringen flyttas närmare järnvägen så att gatan går mellan det parkeringsområde som anvisas väster om järnvägsstationen samt affärsbyggnadens parkeringsplats längs järnvägen under järnvägsbron.

Från Kadermogatan anvisas en ny körförbindelse längs Tiiskas lekpark till den nya höghustomten i kvarter 529.

Genom planen möjliggörs reserveringar för tillräcklig anslutningsparkering i närheten av järnvägsstationen. I planen har även beaktats dagligvaruaffärens parkeringsbehov.

Planen möjliggör att bygga en ny bro över bangården.

Genom planen möjliggörs fungerande och trygga förbindelser för den lätta trafiken. Planen möjliggör lättrafikledsförbindelserna i samband med bron. Utgångspunkten för de uppgjorda trafikeringsplanerna är att hålla de olika trafikformerna skilt från varandra så bra som möjligt för att minimera trafiksäkerhetsriskerna. Planen möjliggör även flyttande av trappnergången söderut till långgatans kant. I planen finns tillräcklig gatuområdesreservering för Långgatan, så att fungerande lättrafikled mellan trappförbindelsen och stationen invid Långgatan går att förverkliga.

Promenadförbindelserna till den nya affärsbyggnaden har anvisats genom riktgivande markeringar. Därtill möjliggör Långgatans gatuområdesreservering genomförandet av en promenadförbindelse längs gatan. Genom att anvisa en riktgivande promenadförbindelse längs banan möjliggör planen fortsättandet av promenadförbindelsen också mellan järnvägen och banan till Stationsskvären.

teen liikerakennukseen ohjeellisilla merkinnöillä. Lisäksi Pitkädun katualuevaraus mahdollistaa kävely-yhteyden toteuttamisen kadun varteen, ja kaavalla mahdollistetaan kävely-yhteyden jatkaminen myös rautatien ja radan välistä Asema-aukiolle osoittamalla radan varteen ohjeellinen jalankulku-yhteys.

Alueelle kaavamuutoksen myötä sijoittuva päivit-  
täistavaramyymälä on hyvin saavutettavissa. Suurin osa kaupungin vakituisista asukkaista asuu rautatien pohjoispuolella, joten myymälä on asukkaiden näkökulmasta nykyistä sijaintia helpommin saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rautatieliikenteestä aiheutuu ajoittain tärinä- ja meluhaittoja. Kaavan yleismääräyksillä on varmistettu, ettei rautatieliikenteestä aiheutuvasta melusta ja tärinästä aiheudu haitallisia vaikutuksia asumiselle. Lisäksi yleismääräyksissä edellytetään, että rakennuslupaa haettaessa kiinteistöstä laaditaan tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma.

Kaavassa on osoitettu kaavamääräys niille Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteille (MATTI-kohteille), jotka sijoittuvat korttelialueille. Kaavamääräyksellä varmistetaan, että korttelialueiden maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään ja pilaantunut maaperä puhdistetaan tarvittaessa viimeistään rakennustöiden aikana.

### 5.6 Nimistö

Alueen nykyisissä asemakaavoissa oleva nimistö säilyy.

Dagligvaruaffären som detaljplanändringen möjliggör är lätt tillgänglig. Största delen av stadens fasta bosättning bor norr om järnvägen, därmed är den nya affären mer lättillgänglig än den nuvarande, också med cykel eller till fots.

### 5.5 Störande faktorer i miljön

Järnvägstrafiken förorsakar tidvis vibrations- och bullerolägenheter. Genom planens allmänna bestämmelser har det säkerställts att järnvägstrafikens buller och vibrationer inte förorsakar skadliga effekter på boendet. Därtill förutsätts i de allmänna bestämmelserna att en kontrollplan för vibrationer och stombuller görs upp i samband med att bygglov söks för fastigheten.

I planen har anvisats en planbestämmelse för de objekt som hör till datasystemet för markgrundens tillstånd (MATTI-objekt) som placerar sig på kvarter-sområdena. Genom planbestämmelsen säkerställs att eventuella föroreningar i kvartersområdenas jordmån utreds och att den förorenade jordmånen vid behov rengörs senast under byggnadsarbetena.

### 5.6 Namn

Namnen i gällande detaljplaner bevaras.

## 6 Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen toteutuu maanomistajien aloitteesta ja toimesta. Päivittäistavarakauppa sijoittuu Hangon kaupungin omistamalle alueella ja se voidaan toteuttaa kun siitä on laadittu asianmukaiset sopimukset.

Katualueiden suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa tekninen lautakunta ja kuntatekniikka.

## 6 Genomförande av detaljplanen

Genomförandet av planen kan påbörjas då planen vunnit laga kraft. Byggandet verkställs på markägarnas initiativ och försorg. Dagligvaruhandeln placeras på ett område som ägs av Hangö stad och kan förverkligas efter att vederbörliga avtal har slutits.

Tekniska nämnden och den kommuntekniska avdelningen svarar för planering och genomförandet av gatuområdena.

## 7 Yhteystiedot

### Hangon kaupunki

Hangon kaupunki,  
Santalantie 2, 10960 Hanko

Kukka-Maaria Luukkonen  
Kaupungeodeetti  
puh. 040 1359 281  
s-posti: kukka-maaria.luukkonen@hanko.fi

Kaupungin kotisivut  
[www.hanko.fi](http://www.hanko.fi)

## 7 Kontaktuppgifter

### Hangö Stad

Hangö Stad,  
Sandövägen 2, 10960 Hangö

Kukka-Maaria Luukkonen  
Stadsgeodet  
Tfn. 040 1359 281  
e-postadress: kukka-maaria.luukkonen@hanko.fi

Stadens webbplats  
[www.hanko.fi/sv](http://www.hanko.fi/sv)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	078 Hanko	Täyttämispvm	26.05.2021
Kaavan nimi	Asematorin sekä vanhan paloaseman ja sen lähiympäristön asemakaava		
Hyväksymispvm	18.05.2021	Ehdotuspvm	10.05.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2013
Hyväksymispykälä	20	Kunnan kaavatunnus	005269
Generoitu kaavatunnus	078V180521A20		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,5602	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,5602

## 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>12,5602</b>	<b>100,0</b>	<b>41550</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>10937</b>
A yhteensä	2,7467	21,9	18755	0,68	-0,4682	2689
P yhteensä						
Y yhteensä	1,7139	13,6	13715	0,80	-1,9229	-832
C yhteensä						
K yhteensä	1,8895	15,0	8180	0,43	1,8895	8180
T yhteensä						
V yhteensä	2,1771	17,3	400	0,02	1,9272	400
R yhteensä						
L yhteensä	3,6156	28,8	0		-1,6708	0
E yhteensä	0,4174	3,3	500	0,12	0,2452	500
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	6	5620	6	5620

# 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>12,5602</b>	<b>100,0</b>	<b>41550</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>10937</b>
<b>A yhteensä</b>	2,7467	21,9	18755	0,68	-0,4682	2689
AK	0,8810	32,1	5300	0,60	-1,1977	-5625
AL	1,8657	67,9	13455	0,72	1,4777	11334
AM					-0,3282	-500
ALK					-0,4200	-2520
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,7139	13,6	13715	0,80	-1,9229	-832
YO	1,7139	100,0	13715	0,80	-1,9229	-832
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	1,8895	15,0	8180	0,43	1,8895	8180
K	0,6558	34,7	4180	0,64	0,6558	4180
KL	1,2337	65,3	4000	0,32	1,2337	4000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,1771	17,3	400	0,02	1,9272	400
VP	0,5721	26,3	0		0,5644	0
VU	1,6050	73,7	400	0,02	1,6050	400
P (1977)					-0,2422	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,6156	28,8	0		-1,6708	0
L					-0,8742	0
Kadut	3,4258	94,8	0		0,4744	0
Katuauk./torit					-1,3014	0
LR					-0,1594	0
LPA	0,1898	5,2	0		0,1898	0
<b>E yhteensä</b>	0,4174	3,3	500	0,12	0,2452	500
ET	0,1318	31,6	500	0,38	0,1318	500
EV	0,2856	68,4	0		0,1134	0
<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>6</b>	<b>5620</b>	<b>6</b>	<b>5620</b>
Asemakaava	6	5620	6	5620