



HANGON KAUPUNKI

HANGÖ STAD

Kortteleiden 812-813 asemakaavan muutos,
joka koskee 8. kaupunginosan kortteleita 811, 812 ja 813 sekä
puisto- ja katualueita.

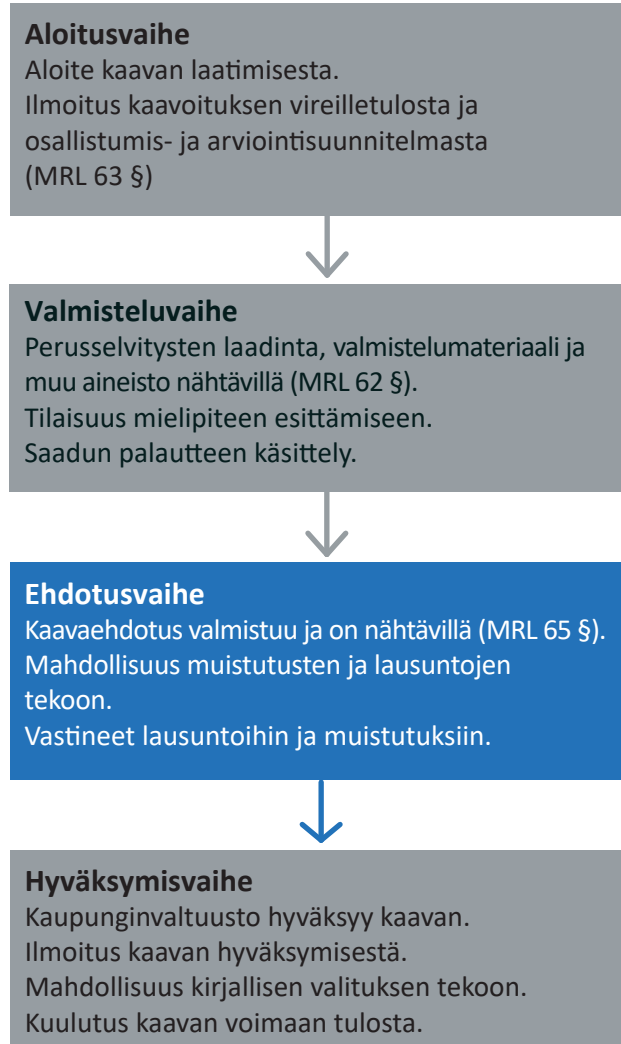
Detaljplaneändring för kvarteren 812-813,
som berör kvarter 811, 812 och 813 i 8. stadsdelen samt park- och gatuområ-
den.

Asemakaavan selostus, ehdotus
Detaljplanebeskrivning, förslag

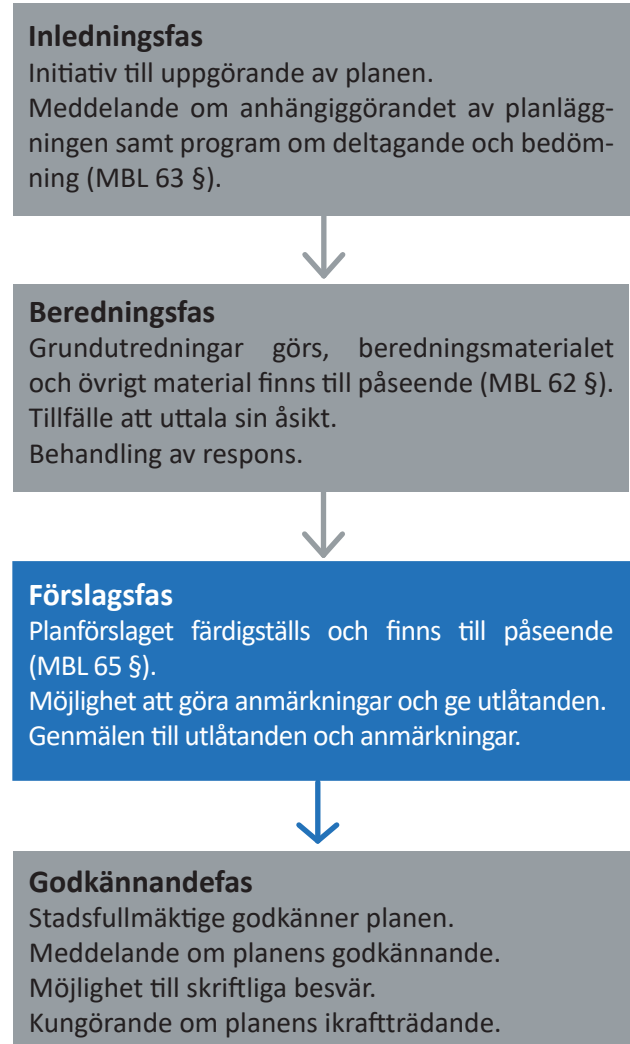
19.12.2022

Kh / Stst	19.12.2022	321 §
YMP / MILJÖ	8.12.2022	184 §
YMP / MILJÖ	18.6.2019	102 §
Kh / Stst	26.11.2018	262 §
YMP / MILJÖ	25.10.2018	146 §
Kh / Stst	4.9.2017	233 §
YMP / MILJÖ	30.8.2017	156 §
Vireilletulo / Anhängiggörande	30.8.2017	156 §

Suunnittelu ja osallistuminen lyhyesti kaavaprosessin eri vaiheissa:



Kort om planering och deltagande i planeringsprocessens olika faser:



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hangon kantakaupungissa lähellä Gunnarsinrantaa. Alue rajautuu etelässä Pohjoiseen Pallbontiehen ja rautatiehen, idässä Aarniometsänkatuun, pohjoisessa Tulliniementiehen ja lännessä Uraniantiehen. Alue käsittää asuinalueita, katualueita sekä viheraluetta 8. kaupunginosassa ja on pinta-alaltaan noin 3,6 ha.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on kortteleiden 812-813 asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 811, 812 ja 813 kortteleissa, jotka rajautuvat Pohjoiseen Pallbontiehen, Aarniometsänkatuun, Tulliniementiehen, rautatiehen sekä Uraniantiehen. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 812 ja 813.

Asemakaavaselostus koskee 15.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi: Kortteleiden 812-813 asemakaavan muutos.

Kaavatunnus: (annetaan myöhemmin)

Kaavan laatija: kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen

Kaavamutoksen päätavoitteina on ratkaista kortteleiden 811 ja 812 välisen puistoalueen käyttö sekä korttelin 813 ja rautatiealueen välisen alueen käyttö. Samalla päivitetään vuoden 1953 asemakaava kortteleiden 811-813 osalta.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Planområdets läge

Planområdet befinner sig nära Gunnarsstrand i Hangö stamstad. Området gränsar i söder till Norra Pallbovägen och järnvägen, i öster till Urskogsgatan, i norr till Tulluddsvägen och i väster till Uraniavägen. Området på cirka 3,6 ha omfattar bostadsområden, gatuområden samt grönområden i stamstadens 8:e stadsdel.

1.2 Planens namn och syfte

Detaljplanens namn är detaljplaneändring för kvarteren 812-813. Ändringen av detaljplanen gäller fastigheter i kvarteren 811, 812 och 813, som gränsar till Norra Pallbovägen, järnvägen, Urskogsgatan, Tulluddsvägen samt Uraniavägen. Genom detaljplaneändringen bildas kvarteren 812 och 813.

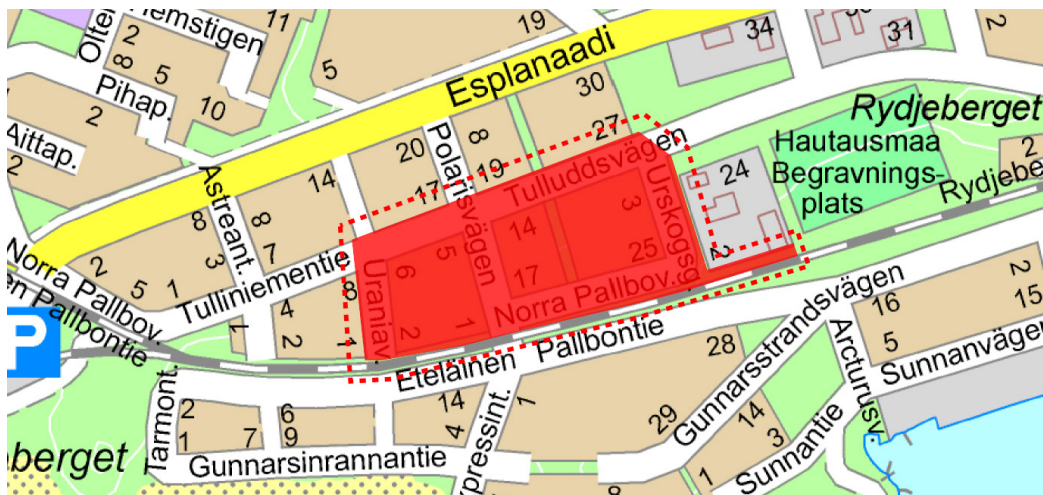
Planändringens beskrivning gäller detaljplanekartan daterat 15.11.2022.

Planens namn: Detaljplaneändring för kvarteren 812-813.

Planens nr: (ges senare)

Den som utarbetat planen: stadsgeodeten Kukka-Maaria Luukkonen

De huvudsakliga målsättningarna med planändringen är att lösa användningen av parkområdet mellan kvarteren 811 och 812 samt att lösa användningen av området mellan kvarter 813 och järnvägen. Samtidigt uppdateras detaljplanen från år 1953 för kvarterens 811-813 del.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus ja sijainti opaskartalla. Oranssilla katkoviivalla on osoitettu kaava-alueen lähivaihtusalue.

Bild 1. Planeringsområdets avgränsning och placering på guidekartan. Planområdets närkonsekvensområde har avgränsats med den orange streckade linjen.

Sisällysluettelo | Innehållsförteckning

1 Perus- ja tunnistetiedot	3	1. Bas- och identifikationsuppgifter	3
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
2 Tiivistelmä	7	2 Sammandrag	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7	2.1 Planprocessens faser	7
2.2 Asemakaavaehdotus	8	2.2 Detaljplaneförslag	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8	2.3 Genomförande av detaljplan	8
3 Lähtökohdat	9	3 Utgångspunkter	9
3.1 Alueen yleiskuvaus	9	3.1 Allmän beskrivning av området	9
3.2 Luonnonympäristö	9	3.2 Naturmiljön	9
3.3 Rakennettu ympäristö	10	3.3 Den byggda miljön	10
3.4 Maanomistus	13	3.4 Markägoförhållanden	13
3.5 Suunnittelutilanne	14	3.5 Planerings-situation	14
3.5.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14	3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	14
3.5.2 Lähiympäristöä koskevat suunnitelmat	17	3.5.2 Planer som berör närområdet	17
3.5.3 Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset	17	3.5.3 Beslut och utredningar som berör planområdet	17
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17	4 Faser i planeringen av detaljplanen	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17	4.1 Behovet av detaljplanering planeringsstart och beslut som gäller denna	17
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	18	4.2 Deltagande och samarbete	18
4.2.1 Osalliset	18	4.2.1 Intressenter	18
4.2.2 Vireilletulo	18	4.2.2 Anhängiggörande	18
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18	4.2.3 Deltagande och växelverkan	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet	19	4.3 Målsättningar för detaljplanen	19
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19	4.3.1 Målsättningar enligt utgångsmaterialet	19
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	21	4.3.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	21
4.4 Alustavan kaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset	22	4.4 Den preliminära detaljplanlösningen och deras konsekvenser	22
5 Kaavaehdotuksen kuvaus	22	5 Redogörelse för detaljplaneförslaget	22
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	22	5.1 Planens struktur och dimensionering	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23	5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	23
5.3 Aluevaraukset	23	5.3 Områdesreserveringar	23
5.3.1 Korttelialueet	23	5.3.1 Kvartersområden	23
5.3.2 Muut alueet	24	5.3.2 Övriga områden	24
5.3.3 Katualueet	24	5.3.3 Gatuområden	24
5.3.4 Rakennussuojelu	24	5.3.4 Byggnadsskyddet	24
5.4 Kaavan vaikutukset	24	5.4 Planens konsekvenser	24
5.4.1 Vaikutukset väestöön sekä ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen	24	5.4.1 Konsekvenser för befolkningstruktur, människors hälsa, levnadsförhållanden och trivsel	24
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25	5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön	25
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26	5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	26
5.5 Ympäristön häiriötekijät	27	5.5 Störande faktorer i miljön	27
		5.6 Namn	27

Sisällysluettelo | Innehållsförteckning

5.6 Nimistö	27		
6 Asemakaavan toteutus	28	6 Genomförande av detaljplanen	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28	6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	30	6.2 Genomförande och tidtabell	30
7. Yhteystiedot	30	7. Kontaktuppgifter	30

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Baiardi K., Lonka C. (2021). Hanko korttelit 812-813 rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys. Tengbom Oy, Helsinki.
- Kortteleiden 812-813 asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.10.2018.
- Kantakaupungin yleiskaava –Rakennetun ympäristön kaupunkikuvaselvitys (2009, Finnish Consulting Group)
- Kortteleiden 812-813 rakennuskantaselvitys, Hangon kaupunki 2018
- Hangon kantakaupungin yleiskaavan liikenneselvitys (2008, Linnea konsultit Oy/Tiehallinto/ Hangon kaupunki)
- Hangon liikenneturvallisuuksuunnitelma 2008 (Tiehallinto)
- Ilmanlaatu Uudellamaalla vuonna 2017 (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 38/2018).
- Hangon kantakaupungin yleiskaavaluonnoksen alueella sijaitsevat ekologiset käytävät sekä lepakkoselvitys (2011, Faunatica)
- Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 - 2012.
- Ympäristöministeriö 2003: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 12
- Valtionneuvoston päätös 14.12.2017: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Troberg, Maarit (1999). Hangon kadunnimet. Pro gradu-tutkielma, Turun yliopisto.

Förteckning över bilagor till beskrivningen

Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Baiardi K., Lonka C. (2021). Hanko korttelit 812-813 rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys. Tengbom Oy, Helsinki.
- Detaljplaneändring för kvarteren 812-813. Program för deltagande och bedömning 11.10.2018.
- Generalplan för Stamstaden -Utredning över stadsbilden i den bebyggda miljön (2009, Finnish Consulting Group)
- Utredning av byggnadsbestånd i kvarteren 812-813. Hangö stad 2018.
- Trafikutredning för Hangö stamstads generalplan (2008, Linnea konsultit Oy/Tiehallinto/Hangon kaupunki)
- Hangö trafiksäkerhetsplan 2008 (Vägförvaltningen)
- Ilmanlaatu Uudellamaalla vuonna 2017 (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, rapporter 38/2018).
- Utredning om ekologiska korridorer och fladdermöss inom generalplaneområdet i Hangö stamstad 2010 (2011, Faunatica)
- Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 - 2012.
- Miljöministeriet 2003: Markanvändnings- och bygglagen 2000, Handledning 12.
- Statsrådets beslut 14.12.2017: De riksomfattande målen för områdesanvändningen
- Troberg, Maarit (1999). Gatunamnen i Hangö. Pro gradu -avhandling, Åbo universitet.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Pohjoisen Pallbontien kaavoitus on mukana hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa.

Kaavamuutoksen päätavoitteina on ratkaista kortteleiden 811 ja 812 välisen puistoalueen käyttö sekä korttelin 813 ja rautatiealueen välisen alueen käyttö. Samalla päivitetään vuoden 1953 asemakaava kortteleiden 811-813 osalta.

Tonttien 78-8-812-4, 78-8-811-7 ja 78-8-811-8 vuokramiehet/omistajat ovat pyytäneet asemakaavamuutosta vuonna 2008 kortteleiden välisen puistoalueen käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Tontin 78-8-811-8 omistaja on vuonna 2013 jättänyt kaupungille pyynnön antaa päätös puistoalueen käytöstä.

Kaupunginhallitus on 30.11.2015 § 319 päättänyt, että kortteleiden asukkaat kutsutaan tapaamiseen, jossa selvitetään kaavamuutoksen tarve. Asukastapaaminen kortteleiden 811 ja 812 asukkaille järjestettiin 20.6.2016, jonka perusteella kaavamuutos otettiin mukaan kaavoitusohjelmaan 2017-2019.

Kaavatyö käynnistettiin 30.8.2017 § 156 ympäristölautakunnan kokouksessa.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin Hangonlehdessä ja Etelä-Uusimaassa sekä ilmoitustauluilla ja kaupungin nettisivuilla 21.9.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.9.2017 alkaen.

Tontin 78-8-813-5 vuokramies on lokakuussa 2018 tiedustellut omasta ja tontin 78-8-813-6 vuokramiehen puolesta mahdollisuutta liittää asuinkorttelin ja rautatiealueen välisen alueen tontteihin. Kaava-alueen rajausta on laajennettu kaupunginhallituksen päätöksellä 26.11.2018 § 262, sekä uudetaan 19.12.2022 § 321.

Toinen asukastapaaminen, jossa kutsuttuina olivat kortteleiden 811-813 asukkaat, järjestettiin 12.11.2018. Asukastapaamisessa keskusteltiin asukkaiden tarpeista ja esiteltiin kaksi alustavaa luonnosmallia asemakaavaksi.

Alueella on suoritettu rakennuskannan selvitys kortteleiden 811-812 osalta 27.6.2017 ja täydentävä selvitys 10.-11.12.2018 kortteleiden 811-813 osalta.

2 Sammandrag

2.1 Planprocessens faser

Planeringen av Norra Pallbovägen ingår i det godkända planeringsprogrammet.

De huvudsakliga målsättningarna med planeändringen är att lösa användningen av parkområdet mellan kvarteren 811 och 812 samt att lösa användningen av området mellan kvarter 813 och järnvägsområdet. Samtidigt uppdateras detaljplanen från år 1953 för kvarterens 811-813 del.

Ägarna / Arrendatorer till tomterna 78-8-812-4, 78-8-811-7 och 78-8-811-8 har år 2008 begärt om detaljplanändring för att ändra användningsändamålet för parkområdet mellan kvarteren. Tomtens 78-8-811-8 ägare har år 2013 gjort en begäran till staden om ett beslut angående parkområdets användning.

Stadsstyrelsen har 30.11.2015 § 319 beslutat att kvarterens invånare kallas till ett möte där behovet av en planändring utreds. Invånarsammankomsten hölls 20.6.2016. Utifrån den upptogs planändringen i planläggningsprogrammet 2017-2019.

Planläggningsarbetet påbörjades 30.8.2017 § 156 vid miljönämndens sammanträde.

Planens anhängiggörande kungjordes 21.9.2017 i Hangötidningen och Etelä-Uusimaa samt på stadens nätsidor och anslagstavlor. Programmet för deltagande och bedömning har funnits till påseende från och med 25.9.2017.

Tomtens 78-8-813-5 arrendator har i oktober 2018 frågat för sin samt för tomt 78-8-813-6 arrendatorns del om möjligheten att ansluta området mellan bostadskvarteret och järnvägsområdet till tomterna. Detaljplaneområdet har utvidgats med stadsstyrelsens beslut 26.11.2018 § 262 och på nytt 19.12.2022 § 321.

Den andra invånarkvällen, dit kvarterens 811-813 invånarna var inbjudna, arrangerades 12.11.2018. Under invånarkvällen diskuterades invånarnas behov och två preliminära detaljplanealternativ presenterades.

En utredning av byggnadsbeståndet har utförts på kvarterens 811-812 område 27.6.2017 och en kompletterande utredning utfördes 10.-11.2018 på kvar-

Alueelle on laadittu rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2021 (Tengbom Oy).

2.2 Asemakaavaluonnos

Kortteleiden 811 ja 812 välinen viheralue on jaettu ympäröiville tonteille ja käyttötarkoitus muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi. Nykyiselle viheralueelle on jätetty 5 metriä leveä ja 36 metriä pitkä pihakatu tonteille 78-8-811-7 ja 78-8-812-4 pääsyn mahdollistamiseksi. Pihakadun päätyyn on jätetty 5 m x 5 m kokoinen varaus lumenkasauspaikalle. Korttelit 811 ja 812 ovat yhdistetty ja uudeksi korttelinumeroksi merkitään 812. Kortteliin 813 on liitetty osa korttelin 813 ja rautatiealueen välisestä alueesta, joka voimassa olevassa asemakaavassa on varattu katualueeksi.

Asemakaavaehdotus noudattelee kantakaupungin yleiskaavaa. Lisäksi ehdotuksessa on noudatettu korttelin 603 sekä kortteleiden 714-717, 728 ja 729 asemakaavan muutoksissa kehitettyjä ratkaisuja.

Nykyisten tonttien pinta-alat vaihtelevat 738 - 2115 m² välillä. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusala-kohtaisesti korttelissa 812, jossa laskennallisen tonttihakkuuden moodi on 0,22. Korttelissa 813 rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,25$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kiinteistöjen rakentamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat ja haltijat.

Asemakaavan tultua voimaan on mahdollista liittää osan nykyisestä puistoalueesta ympäröivään tonttiin sekä käynnistää kiinteistön jaotuksen muutoksen esiintyvän tarpeen mukaan.

Asemakaavan tultua voimaan käynnistetään kiinteistöjaotuksen muutokset alueella.

terens 811-813 område.

En utredning över byggnadshistoria och kulturmiljö har utarbetats för området 2021 (Tengbom Oy).

2.2 Detaljplaneutkast

Grönområdet mellan kvarteren 811 och 812 har delats mellan de omgivande tomterna och användningsändamålet ändras till kvarter för småhus. En 5 meter bred och 36 meter lång gårdsgata har lämnats där det nuvarande grönområdet befinner sig för att möjliggöra tillgång till tomterna 78-8-811-7 och 78-8-812-4. I slutet av gårdsgatan har lämnats en 5 m x 5 m stor områdesreservation för snöuppsamlingsplats. Kvarteren 811 och 812 har förenats och det nya kvartersnumret blir 812. En del av området mellan kvarter 813 och järnvägen, som i den gällande detaljplanen är gatuområde, har anslutits till kvarter 813.

Detaljplaneförslaget följer stamstadens generalplan. Ytterligare har de lösningar som utvecklades i detaljplanändringen för kvarter 603 samt i detaljplanändringen för kvarteren 714-717, 728 och 729 efterföljts i förslaget.

Arealen av de nuvarande tomterna är mellan 738 och 2115 m². Byggrätten har angetts byggplatsvis i kvarter 812, där typvärdet av den beräknade tomteffektiviteten är 0,22. I kvarter 813 har byggrätten angetts med exploateringstal $e=0,25$.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Fastighetsägarna ansvarar för att bebygga fastigheterna och -innehavarna.

Efter att detaljplanen har trätt i kraft är det möjligt att ansluta en del av det nuvarande parkområdet till omgivande tomten samt påbörja ändringen av fastighetens uppdelning enligt förekommande behov.

När planen har trätt i kraft ändras fastighetsindelningen på området.

3 Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Hangon kantakaupungissa lähellä Gunnarsinrantaa. Alue rajautuu etelässä Pohjoiseen Pallbontiehen ja rautatiehen, idässä Aarniometsänkatuun, pohjoisessa Tulliniementiehen ja lännessä Uraniantiehen.

Alue käsittää asuinalueita, jotka ovat rakentuneet jo 1900-luvun alusta lähtien. Lisäksi kaava-alue käsittää katualueita ja viheraluetta. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 3,6 ha.

3.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva ja luonnonolot

Alue on pinnanmuodoiltaan loivasti viettävää hiekkamaalle rakennettua pientaloaluetta kantakaupungissa. Maisemaa dominoivat puutalot piha-alueineen. Pihat ovat istutettuja pensain ja omenapuun ja niillä sekä tonttien reunoilla kasvaa enimmäkseen koivuja ja mäntyjä. Paikoitellen katujen varsilla kasvaa myös muita lehtipuita, esimerkiksi vaahteroita.

Nyt korttelit 811 ja 812 erottaa 10 metriä kapea puistokaistale, jonka käytöstä ympäröivien tonttien asukkaat ovat nauttineet muun muassa asentamalla aitoja ja istuttamalla pensaita.



Kuva 2. Korttelit 811 ja 812 erottava puistokaistale kuvattuna Pohjoiselta Pallbontieltä.

Bild 2. Parkområde som delar kvarteren 811 och 812 fotat från Norra Pallbovägen.

3 Utgångspunkter

3.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet befinner sig nära Gunnarsstrand i Hangö stamstad. Området gränsar i söder till Norra Pallbovägen och järnvägen, i öster till Urskogsgatan, i norr till Tulluddsvägen och i väster till Uraniavägen.

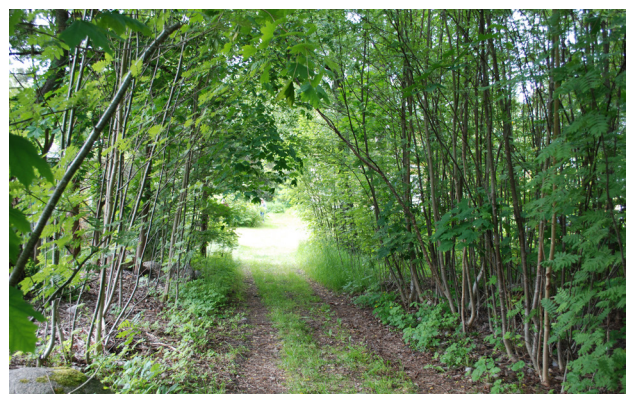
Området omfattar bostadsområden, vilka är byggda från i början av 1900 talet. Planeringsområdet omfattar också gatuområden och grönområden. Området som nu planläggs är ca 3,6 ha i storlek.

3.2 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild och naturförhållanden

Området är i topografi svagt sluttande, på sandmark byggt småhusområde i stamstaden. Landskapet domineras av trähus med gårdar. Gårdarna är planterade med buskar och äppelträd och på gårdarna samt vid tomtgränssarna växer mest björkar och tallar. Lokalt längs med gatorna växer också andra lövträd, såsom lönn.

Kvarteren 811 och 812 är i nuläget separerade av en 10 meter smal parkremsa som de omgivande tomternas invånare har använt sig av till exempel genom att installera staket och plantera buskar.



Kuva 3. Korttelit 811 ja 812 erottava puistokaistale kuvattuna Tulliniementien suunnalta.

Bild 3. Parkområde som delar kvarteren 811 och 812 fotat från Tulluddsvägens håll.

Kallio- ja maaperä

Hankoniemi kuuluu Suomen harjualueisiin. Kallioperältään alue on kvartsidioriittiä ja granodioriittiä. Alueen maaperä on hiekkaa ja maannos arenosolia/podzolia.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-aluetta ei ole määritelty tulvariskialueeksi.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain mukaan suojeltuja luonnonsuojelualueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee Tulliniemessä.

3.3 Rakennettu ympäristö

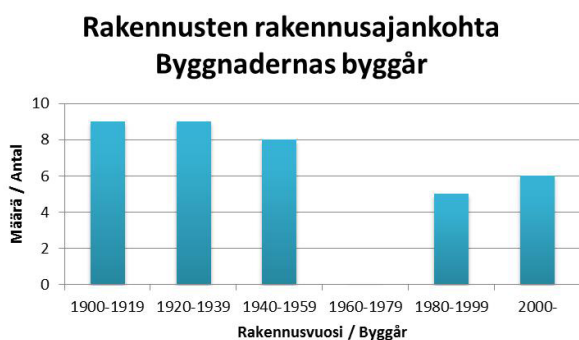
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vakituksia asukkaita alueella asuu noin 20. Jotkut alueen rakennuksista ovat tyhjillään ja osaa käytetään vapaa-ajan asuntona tai kakkosasuntona. Asukkaat ovat pääasiallisesti yli 15-vuotiaita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue koostuu pientalokortteleista. Tonttien koko vaihtelee pienimmän 739 m² ja suurimman 2115 m² välillä.

Alueen pääkatuna toimii Tulliniementie, josta on liittymät Aarniometsänsäädän, Polariksentien ja Uraniantien tonttikaduille. Polariksentie ja Uraniantie ylittävät rautatien Eteläiselle Pallbontielle vartiomattomilla tasoristeyksillä.



Berg- och jordmån

Hangöudden hör till Finlands åsområden. Bergmånens typ är kvartsdiorit och granodiorit. Områdets jordmån är sand och arenosols/podzol.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeområdet hör inte till grundvattenområde. Planeområdet är inte definierat som riskområde för översvämningar.

Naturskydd

Det finns inga av naturskyddslagen skyddade naturskyddsområden eller områden skyddade enligt skogslagen på planeringsområdet. Det närmaste naturskyddsområdet är beläget i Tulludden.

3.3 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

Det bor ungefär 20 fastboende invånare på området. Några av områdets byggnader är tomma och vissa används som fritidsbostad eller som ett andra hem. Invånarna är huvudsakligen över 15 år gamla.

Samhällsstruktur

Planeringsområdet består av kvarter för fristående bostadshus. Storleken på tomterna varierar mellan 739 m² och 2115 m².

Huvudgatan i området är Tulluddsvägen, som har anslutningar till Urskogsgatans, Polarisvägens och Uraniavägens tomtgator. Polarisvägen och Uraniavägen går över järnvägen till Södra Pallbovägen via obebakade plankorsningar.

Kuva 4. Rakennusten rakennusajankohta. Rakennusvuosi on esitetty horisontaalisella akselilla ja kyseisillä vuosikymmenillä rakennettujen rakennusten määrä on esitetty vertikaaliakselilla

Bild 4. Byggnadernas byggår. Byggår har presenterats på den horisontala axeln och antalet byggnader som har byggts under de ifrågavarande decennierna har presenterats på den vertikala axeln.

Kaupunkikuva ja asuminen

Alueella sijaitsee sekä vakituiseen asumiseen että vapaa-ajan asumiseen käytössä olevia rakennuksia. Alue on rakentunut vaihteittain eri vuosikymmenillä. Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1900 -luvun alusta. Monia rakennuksia on laajennettu myöhemmillä vuosikymmenillä. Muutama alkuperäinen päärakennus on tuhoutunut sota-aikana.

Rakentaminen ei noudata selkeää kaupunkikuvallista mallia. Talusrakennukset on sijoitettu tonteilla pääasiallisesti tonttien sisäosiin ja melko kauas päärakennuksesta. Päärakennukset sijaitsevat lähempänä tietä. Nuorempien päärakennusten kohdalla talusrakennukset/autotallit on sijoitettu kadun viereen.

Tonttien 78-8-811-1, 78-8-811-2 ja 78-8-811-3 rakennukset on sijoitettu keskelle tonttia, mikä saattaa vaikeuttaa tonttien mahdollista jakamista. Muiden tonttien kohdalla kortteleissa 811 ja 812 tontin jakaminen on halutessa mahdollista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei sijaitse työpaikkoja. Alueen läheisyydessä sijaitsee teollisuus- ja satamatoimintojen alueita, jotka työllistävät hankolaisia. Tiheämpi työpaikkakeskittymä sijaitsee Hangon keskustassa noin 2 km etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Lähimmät kaupalliset palvelut, mukaan lukien päivittäistavarakaupat, sijaitsevat Hangon keskustassa noin 1,5 km etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Julkisen sektorin sosiaali- ja terveystalvet sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Suomenkieliset koulut (ala-aste, yläaste ja lukio) sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Ruotsinkieliset koulut sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä (ala-aste) ja noin 2 km etäisyydellä (yläaste ja lukio) kaavoitusalueesta.

Virkistys

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Gunnarsinranta ja Tulliniemen ranta noin 500 metrin etäisyydellä. Tulliniemen luontopolku saa alkunsa noin 800 metrin päässä kaava-alueen länsipuolella.

Stadsbild och boende

Det finns byggnader som används för både fast- och för fritidsboende i området. Området har bebyggts etappvis under olika decennier. De äldsta byggnaderna i området är byggda i början av 1900-talet. Många byggnader har byggts till under senare årtionden. Några ursprungliga huvudbyggnader har förstörts under kriget.

Byggandet följer inte tydligt stadsbildsenligt mönster. Ekonomibygnaderna har placerats huvudsakligen i mittersta delena av tomterna och långt ifrån huvudbyggnaden. Huvudbyggnaderna är belägna närmare vägen. Ekonomibygnaderna / bilgaragerna till de på senare tiden byggda huvudbyggnaderna är placerade intill gatan.

Byggnaderna på tomterna 78-8-811-1, 78-8-811-2 och 78-8-811-3 är placerade i mitten av tomten, vilket kan göra tomternas möjliga delning svår. För andra tomter i kvarteren 811 och 812 är det möjligt att dela tomten om så önskas.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Det finns inga arbetsplatser på planområdet. I närheten av planområdet finns det områden för hamn- och industriverksamhet, vilka sysselsätter hangöbor. Ett område med tätare koncentration av arbetsplatser finns i centrum av Hangö, på ca 2 km avstånd från planområdet.

De närmaste kommersiella tjänsterna samt livsmedelhandeln är belägna i Hangö centrum på ca 1,5 km avstånd från planeringsområdet.

Offentliga sektorns social- och hälsotjänster är belägna på ca 2 km avstånd från planeringsområdet.

De finskspråkiga skolorna (lågstadiet, högstadiet och gymnasiet) är belägna på ca 1 km avstånd från planeringsområdet.

De svenskspråkiga skolorna är belägna på ca 1 km avstånd (lågstadiet) och på ca 2 km avstånd (högstadiet och gymnasiet) från planeringsområdet.

Rekreation

Gunnarsstrand är belägen på cirka 200 meters avstånd och Tulluddensstrand på cirka 500 meters avstånd på södra sidan av planeringsområdet. Tulluddens naturstig börjar ca 800 meter väster om planeringsområdet.

Liikenne

Tulliniementie on alueellinen kokoojakatu, kaava-alueen muut tiet toimivat tonttikatuina. Tulliniementie on leveydeltään noin 6,5 m ja muut tiet ovat noin 4 metriä leveitä. Muut tiet paitsi Pohjoinen Pallbontie ovat asfaltoituja.

Pysäköinti tapahtuu pääasiassa tonteilla. Kadulle pysäköinti on sallittua. Tonttien ja kadun välisiä nurmi-alueita käytetään pysäköintiin.

Kaava-alueen eteläpuolella kulkee rautatie tavara-liikennettä varten Tulliniemen tehdasalueille. Kaava-alueen kaduista Polariskatu ja Uraniankatu ylittävät rautatien. Radanylityspaikat eivät ole vartioituja.

Kaava-alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä tai joukkoliikennelinjoja. Lähin kevyen liikenteen väylä kulkee Esplanaadilla.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Esplanaadi, joka on yksi Hangon pääkaduista. Esplanaadilla kulkee paljon satamasta tulevaa ja sinne kulkevaa raskasta liikennettä. Tulliniementie on Esplanaadia huomattavasti rauhallisempi ja tiellä kulkee pääasiassa henkilöautoja.

Kantakaupungin yleiskaavaa varten tehdyssä Hangon liikenneturvallisuussuunnitelmassa on raportoitu Tulliniementien ja Polariksentien risteyksessä tapahtuneen muutama henkilövahinkoon ja omaisuusvahinkoon johtanut onnettomuus vuosina 2002-2006. Tilastokeskuksen mukaan alueella ei ole sattunut liikenneonnettomuuksia vuosien 2011-2017 aikana. Selvityksen liitteessä 2 on mainittu Tulliniementielle toimenpiteenä hidasteiden rakentaminen / liittymäalueiden korottaminen tieturvallisuuden parantamiseksi.

Alueen asukkaiden kertoman mukaan Aarniomet-sänkatua ja Pohjoista Pallbontietä käytetään huvijeluun, mikä aiheuttaa häiriötä alueen asukkaille.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa. Alueen tontit ovat liittyneet kunnalliseen vesi- ja viemäri-verkostoon. Alue kuuluu kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen.

Kaava-alueen tiet kuuluvat kunnallisen kunnossapidon piiriin.

Trafik

Tulluddsvägen är en regional matargata, de andra vägarna på planeringsområdet fungerar som tomtgator. Tulluddsvägen är ca 6,5 meter bred och de andra vägarna är ca 4 meter breda. De andra vägarna, förutom Norra Pallbovägen, är asfalterade.

Parkeringen sker huvudsakligen på tomterna. Det är tillåtet att parkera vid gatorna. Gräsområdena mellan tomterna och gatorna används för parkering. Söder om planeringsområdet går järnväg för godsfraktrafik till Tulluddens fabriksområde. Av planeringsområdets gator korsar Polarisvägen och Uraniavägen järnvägen. Korsningarna över järnvägen är obevakade.

På området finns det inte leder för den lätta trafiken eller linjer för kollektivtrafik. Den närmaste lätta trafikleden finns vid Esplanaden.

Norr om planeringsområdet går Esplanaden som är en av Hangös huvudgator. Längs med Esplanaden kör mycket tung trafik till och från Hamnen. Tulluddsvägen är betydligt lugnare än Esplanaden och den används främst av personbilar.

Några olyckor som har resulterat till person- och egendomsskador har inträffats vid korsningen av Tulluddsvägen och Polarisvägen mellan år 2002-2006 enligt den trafiksäkerhetsplan som gjordes för stamstadens generalplan. Enligt Statistikcentralen har det inte hänt flera olyckor på området mellan år 2011-2017. Byggnad av farthinder / höjande av korsningsområden nämns som åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten vid Tulluddsvägen i utredningens bilaga 2.

Enligt invånarna på området används Urskogsgatan och Norra Pallbovägen för nöjesåkning, vilket orsakar störningar för områdets invånare.

Teknisk försörjning

På planeringsområdet finns det kommunalteknik. Områdets tomter är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Området tillhör kommunens dagvattensystems verkningsområde.

Planeringsområdets vägar tillhör det kommunala underhållningsområdet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueeseen, eikä siellä sijaitse rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita, muinaismuistoja tai rakennussuojelun kohteita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva rautatien liikenne saattaa ajoittain aiheuttaa meluhäiriöitä. Rautatien vanhat puupalkit on vaihdettu betonipalkkeihin syksyn 2018 aikana. Liikennöinti satamaan rautatieta pitkin tulee hieman lisääntymään.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatimassa Uudenmaan ilmanlaatua vuonna 2017 käsittelevässä selvityksessä on mainittu Hangon ilmanlaadun olevan keskimäärin melko hyvä. Satamien ja teollisuuden päästöillä saattaa kuitenkin olla vaikutusta ilmanlaatuun päästölähteiden välittömässä läheisyydessä. Teollisuuden, tieliikenteen ja energiantuotannon typenoksidien päästöt ovat pitkällä aikavälillä laskeneet. Sen sijaan satamien päästöt ovat kasvaneet rikkidioksidia lukuun ottamatta.

3.4 Maanomistus

Kaava-alue muodostuu 18 tontista sekä yleisistä alueista. Noin puolet kaava-alueen tonteista on yksityisomistuksessa ja puolet on kaupungin vuokratontteja. Osa vuokratonttien vuokralaisista ovat kiinnostuneita lunastamaan tonttinsa.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Planområdet tillhör inte den regionalt betydande byggda miljön och där finns inte heller byggnadshistoriskt värdefulla objekt, fornminnen eller byggnadsskyddsobjekt.

Miljöskydd och störningar i miljön

Järnvägstrafiken söder om planeringsområdet kan stundvis orsaka bullerstörningar. Järnvägens gamla trädbalkar har byts ut mot betongbalkar under hösten 2018. Trafiken kommer att öka litet på järnvägen. I rapporten om luftkvaliteten i Nyland år 2017 som utarbetats av Nylands närings, trafik- och miljöcentral nämns att i genomsnitt är luftkvaliteten i Hangö ganska bra. Utsläppen från hamnarna och industrin kan ändå påverka luftkvaliteten i utsläppskällornas omedelbara närhet. Utsläppen av kväveoxider från industrin, vägtrafiken och energiproduktionen har gått ner på lång sikt. Istället har utsläppen från hamnarna ökat, med undantag av svaveldioxid.

3.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet består av 18 tomter och allmänna områden. Ungefär hälften av tomterna är privatägda och hälften är stadens arrendetomter. Några av arrendatorerna är intresserade av att lösa in sina tomter.



Kuva 5. Maanomistus suunnittelualueella. Sinisellä merkityt tontit ovat Hangon kaupungin omistamia vuokratontteja ja punaisella merkityt ovat yksityisomisteisia tontteja.

Bild 5. Landägarskap på planeringsområdet. Tomterna som är markerade med blått är ägda av Hangö stad och arrendetomter, tomterna som är markerade med rött är privat ägda.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteet ovat tavoitteita, jotka tulisi ottaa muilla suunnittelun tasoilla huomioon. Niiden avulla taitetaan muun muassa yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Vuonna 2017 annetussa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tavoitteena on edistää hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukea alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä sekä luoda edellytykset väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen. Alueidenkäyttötavoitteilla edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta, sekä edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet tulisi sijoittaa siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteena on myös vähentää elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä haittatekijöitä, joita ovat erityisesti liikenteen ja tuotantotoiminnan päästöt maaperään, veteen ja ilmaan, altistuminen melulle sekä ympäristöön vaikuttavat onnettomuudet. (Valtionneuvoston päätös 14.12.2017)

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistamissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisyöhyke -aluetta.

3.5 Planeringsituation

3.5.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

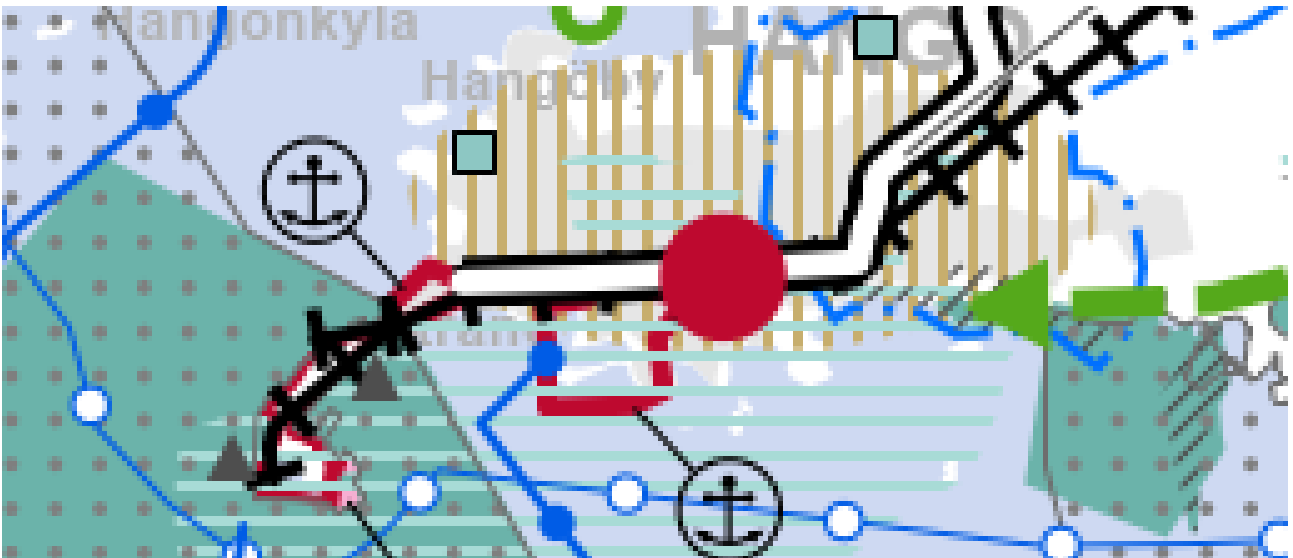
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är målsättningar som borde nås på andra planeringsnivåer. Med hjälp av dessa vill man bland annat minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna.

Målsättningen med de riksomfattande mål för områdesanvändning som gavs år 2017 är att befrämja en områdestruktur som grundar sig på goda förbindelsenätverk samt att understöda livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena. Förutsättningar skapas för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Ytterligare skapas förutsättningar för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna bör befrämjas. Möjligheten att gå, cykla och använda kollektivtrafik bör befrämjas. Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner borde placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel. Målsättningen med de riksomfattande mål för områdesanvändningen är också att minska mängden av skadliga faktorer i anknytning till en hälsosam och säker livsmiljö, vilka är i synnerhet trafikens och produktionsverksamhetens utsläpp i marken, vattnet och luften, exponering för buller samt olyckor som påverkar miljön. (Statsrådets beslut 14.12.2017)

Landskapsplanen

I den av miljöministeriet fastställda landskapsplaner är planområdet ett område för utvecklingszon för tätortsfunktioner.



Kuva 6. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Bild 6. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanen.

Hangon kantakaupungin yleiskaava 1.7.2013

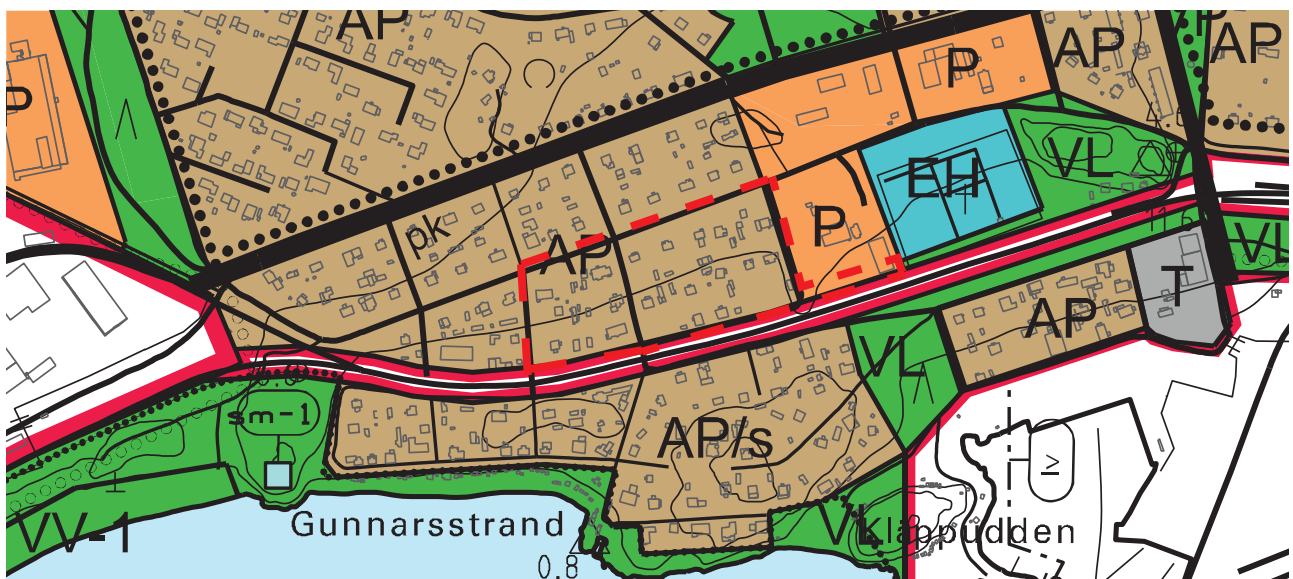
Kantakaupungin yleiskaavassa (2013) suunnittelualue on osoitettu erillispientalovaltaisiksi asuntalueeksi (AP).

Aluemerkitä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Uudistettaessa asemakaavoja AP-alueella tulee laatia tarpeelliset rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset selvitykset.

Generalplanen för stamstaden Hangö 1.7.2013

I stamstadens generalplan (2013) har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av fristående småhus.

Områdesbeteckningen omfattar även offentlig och privat service som är nödvändig för boende, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreations- och parkområden för områdets invånare samt områden för samhällsteknisk försörjning. Vid förnyandet av detaljplaner ska erforderliga byggnadshistoriska och stadsbildliga utredningar göras på AP-området.



Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Bild 7. Utdrag ur generalplanen för stamstaden. Planläggningsområdet har avgränsats med den röda streckade linjen.

Asemakaava

Muutettavassa asemakaavassa vuodelta 1953 kortteleiden eteläpuoleiset tontit ovat merkinnällä EI. Tonteille saa rakentaa yksikerroksisia, enintään 5,5 m korkeita asuinrakennuksia, joissa ullakotilasta 2/3 saa sisustaa asuinhuoneiksi. Tontin pinta-alasta saa enintään 1/5 käyttää rakentamiseen.

Kortteleiden pohjoispuoleiset tontit ovat merkinnällä II. Tonttien rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m:n korkeita. Tontin pinta-alasta saa enintään 1/4 käyttää rakentamiseen.

Talusrakennukset saavat olla yksikerroksisia ja enintään 4 m korkeita. Talusrakennus on rakennettava yhteen toisten samanlaisten rakennusten kanssa naapuritonteilla, jolloin rakennusten yhteinen pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää 200 m². Erityisellä luvalla voi rakentaa myös erillisiä talusrakennuksia. Niiden pinta-ala saa olla EI tonteilla enintään 60 m² ja II tonteilla enintään 100 m². Asuinrakennuksen yhteyteen voi rakentaa enintään 30 m² suuruisen talusrakennuksen.

Aitaamisesta kaavassa määrätään, että tontit on aidattava pensasaidoin, tai mikäli maaperä ei sellaisia salli, enintään 1,2 m korkealla säleaidalla. Lauta-aitaa ei saa rakentaa ilman erityistä lupaa.

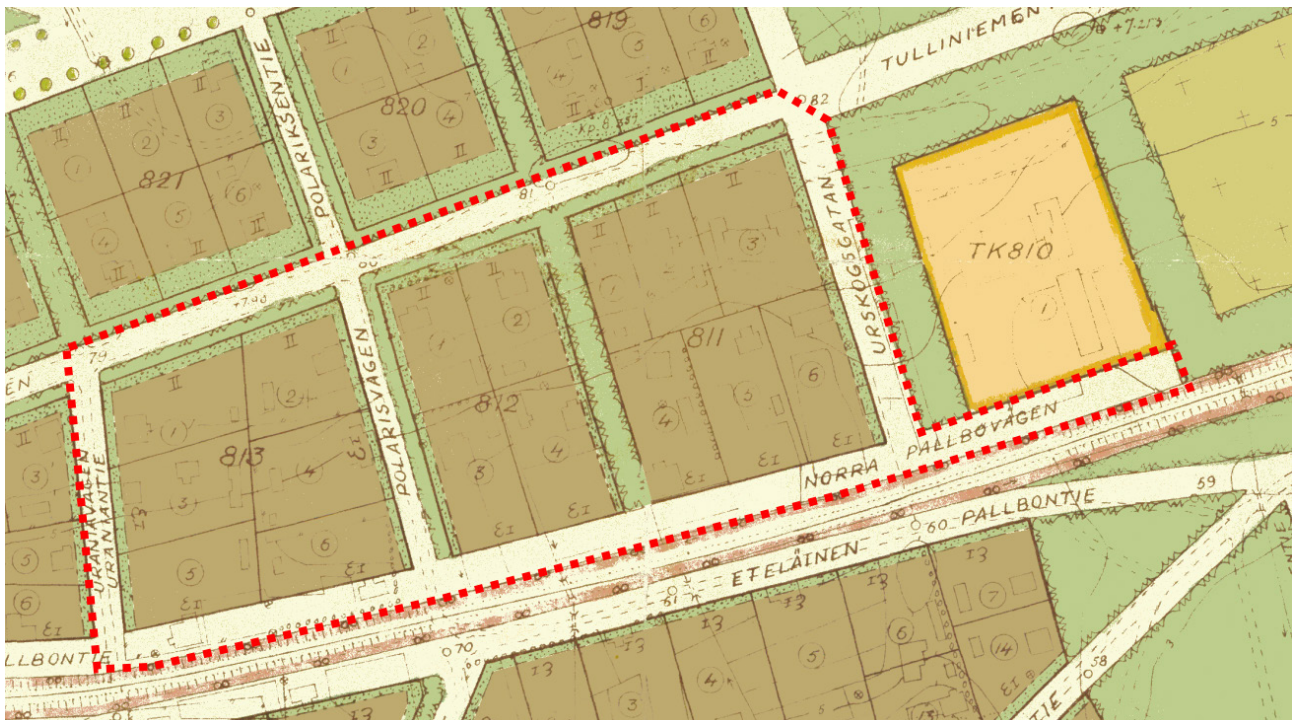
Detaljplanen

I den detaljplan från år 1953 som ska ändras har kvarterens tomter på den södra sidan beteckningen EI. Tomten får bebyggas med bostadsbyggnader i en våning av högst 5,5 m höjd och i vilkas vindsutrymmen till 2/3 av sin areal får inredas till bostadsrum. Av tomtens areal får högst 1/5 bebyggas.

Tomterna på den norra sidan av kvarteren har beteckningen II. Tomternas byggnader får ha högst 2 våningar och vara högst 8 meter höga. Av tomtens yta får högst 1/4 användas för byggande.

Ekonomibygnader får vara i en våning av högst 4 m höjd. Ekonomibygnad bör sammanbyggas med liknande byggnader på granntomter, varvid den sammanlagda byggnadsarealen dock ej får överstiga 200 m². Med särskild tillstånd får även separata ekonomibygnader byggas. Deras yta får på EI-tomterna vara högst 60 m² och på II-tomterna högst 100 m². I samband med bostadsbyggnaden får en ekonomibygnad på högst 30 m² byggas.

Därtill bestäms i planen att tomten bör inhägnas med häckar eller, där jordmånen icke sådant medger, med genombrutet stängsel av högst 1,2 m höjd. Stängsel av plank får ej utan särskild tillstånd uppföras.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Bild 8. Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planläggningsområdet har avgränsats med den röda streckade linjen.

3.5.2 Lähiympäristöä koskevat suunnitelmat

Kaavat

Kaava-alueen ympäristössä on voimassa asemakaava 1 vuodelta 1953.

3.5.3 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset

Pohjakartta

Pohjakartta on Hangon kaupungin Maankäyttöosaston laatima ja se on tarkistettu 15.11.2022.

Rakennuskielto

Kaava-aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueen asemakaavan muutos on mukana hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa.

Tonttien 78-8-812-4, 78-8-811-7 ja 78-8-811-8 vuokramiehet/omistajat ovat pyytäneet asemakaavamuutosta vuonna 2008 kortteleiden välisen puistoalueen käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Tontin 78-8-811-8 omistaja on vuonna 2013 jättänyt kaupungille pyynnön antaa päätös puistoalueen käytöstä.

Kaupunginhallitus on 30.11.2015 § 319 päättänyt, että kortteleiden asukkaat kutsutaan tapaamiseen, jossa selvitetään kaavamuutoksen tarve. Asukasta paaminen järjestettiin 20.6.2016, jonka perusteella kaavamuutos otettiin mukaan kaavoitusohjelmaan 2017-2019.

Ympäristölautakunta on asettanut asemakaavatyön vireille ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 30.8.2017 § 156.

Tontin 78-8-813-5 vuokramies on lokakuussa 2018 tiedustellut omasta ja tontin 78-8-813-6 vuokramiehen puolesta mahdollisuutta liittää asuinkorttelin ja rautatiealueen välisen alueen tontteihin. Kaava-alueen rajausta on laajennettu kaupunginhallituksen päätöksellä 26.11.2018 § 262, sekä uudetaan 19.12.2022 § 321.

3.5.2 Planer som berör närområdet

Planer

I planeringsområdets omgivning gäller detaljplan 1 från år 1953.

3.5.3 Beslut och utredningar som berör planområdet

Baskartan

Baskartan är skapad av Hangö stads Markanvändningsavdelning och den är granskad 15.11.2022.

Byggförbud

Planeringsområdet har inte försatts i byggförbud.

4 Faser i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Planeringsområdets detaljplaneändring ingår i det godkända planläggningsprogrammet.

Tomternas 78-8-812-4, 78-8-811-7 och 78-8-811-8 arrendatorer/ ägare har år 2008 begärt om detaljplaneändring för att ändra användningsändamålet för parkområdet mellan kvarteren. Tomtens 78-8-811-8 ägare har år 2013 gjort en begäran till staden om ett beslut angående parkområdets användning.

Stadsstyrelsen har 30.11.2015 § 319 beslutat att kvarterens invånare kallas till ett möte där behovet av en planändring utreds. Invånarsammankomsten hölls 20.6.2016. Utifrån den upptogs planändringen i planläggningsprogrammet 2017-2019.

Miljönämnden har anhängiggjort detaljplanen och godkänt programmet för deltagande och bedömning vid sitt sammanträde 30.8.2017 § 156.

Tomtens 78-8-813-5 arrendator har i oktober 2018 frågat för sin och arrendatorns till tomt 78-8-813-6 del om möjligheten att ansluta området mellan bostadskvarteret och järnvägsområdet till tomterna. Detaljplaneområdet har utvidgats med stadsstyrelsens beslut 26.11.2018 § 262, och på nytt 19.12.2022 § 321.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai 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 lähialueen asukkaat
- kaava-alueen ja sen lähialueen elinkeinonharjoittajat

Viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Väylävirasto
- Hangon kaupunki
 - Rakennusvalvonta
 - Kuntateknikka
 - Hangon Vesi

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Hangon omakotiyhdistys
- Hangon ympäristöyhdistys
- Caruna Oy

4.2.2 Vireilletulo

Ympäristölautakunta on asettanut asemakaavatyön vireille sekä hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 30.8.2017 § 156.

Vireilletulosta on ilmoitettu 21.9.2017 Hangonlehdessä ja Etelä-Uusimaassa sekä kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustauluilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.9.2017 alkaen.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen osallisille 14.9.2017. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kaava-alueen ja lähivaikutusalueen

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Delaktiga är markägarna och invånarna i området samt alla de, vilkas boende, arbete eller andra omständigheter märkbart kan påverkas av planen 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 som gränsar härtill.
- invånarna i planområdet och dess närområde.
- näringsutövare i planområdet och dess närhet.

Myndigheter:

- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Trafikledsverket
- Hangö stad
 - Byggnadstillsyn
 - Kommuntekniken
 - Hangö Vatten

Samfund, vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen:

- Hangö Egnahemsförening
- Hangö Miljöförening r.f
- Caruna Ab

4.2.2 Anhängiggörande

Miljönämnden har beslutit att anhängiggöra detaljplaneändringen samt godkänt programmet för deltagande och bedömning under sitt sammanträde 30.8.2017 § 156.

Anhängiggörandet har kungjorts 21.9.2014 i Hangö-tidningen och i Etelä-Uusimaa samt på stadens internetsidor och anslagstavlor. Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagd från och med 25.9.2017.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning har skickats till detaljplaneområdets och dess närkonsekvensområdets intressenter 14.9.2017. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning har skickats till detaljplaneområdets och dess

een osallisille 28.11.2018.

Kaavan laatimisvaiheen kuulemiseen liittyivät seuraavat tilaisuudet:

- Asukasilta 20.6.2016, jonka tarkoituksena oli selvittää kaavamuutoksen tarve.
- Asukasilta 12.11.2018, jossa selvitettiin kortteleiden 811-813 asukkaiden kaavoitukseen liittyviä tarpeita ja esiteltiin kaksi luonnostelmaa kaavasta.

Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä ja vaikuttaa kaavan sisältöön.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen päätavoitteina on ratkaista kortteleiden 811 ja 812 välisen puistoalueen käyttö, kulkuyhteydet tonteille sekä korttelin 813 ja rautatiealueen välisen alueen käyttö. Tavoitteena on myös päivittää vuoden 1953 asemakaava kortteleiden 811-813 osalta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtionneuvosto on 14.12.2017 tarkistanut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen kannalta keskeinen asemakaavaa koskeva tavoite on vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen mahdollistaminen, mikä tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Ympäristöministeriön vahvistamissa maakuntakaavoissa (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1-4 vaihemaakuntakaavat sekä Maakuntakaava 2000) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen rajauksen eteläpuolella kulkee maakuntakaavassa esitetty rautatien päärata.

Kantakaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksessa huomioon otettavat **kantakaupungin yleiskaavan** tavoitteet ovat:

- mahdollisuus tonttien jakamiseen
- rakenteen tiivistäminen ja täydentäminen

närkonsekvensområdets intressenter 28.11.2018.

Följanden tillfällen för hörande ordnades under planens beredningsskede:

- Invånarkväll 20.6.2016 där behovet av en planändring utreddes.
- Invånarkväll 12.11.2018 för invånarna i kvarteren 811-813, där behoven beträffande detaljplaneringen och två preliminära alternativ till detaljplan presenterades.

Intressenterna hade möjlighet att ge sina åsikter och att påverka i förberedandet av detaljplanen.

4.3 Målsättningar för detaljplanen

4.3.1 Målsättningar enligt utgångsmaterialet

Målsättningar som ställts av kommunen

Huvudsyftet med detaljplaneändringen är att lösa användningen av parkområdet mellan kvarteren 811 och 812, trafikförbindelser till tomterna samt att lösa användningen av området mellan kvarter 813 och järnvägsområdet. Målsättningen är också att uppdatera detaljplanen från år 1953 för kvarterens 811-813 del.

Målsättningar som grundar sig på planeringssituationen

Stadsrådet har reviderat de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14 december 2017. Uppgiften med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att säkerställa beaktandet av omständigheterna av nationellt intresse i landskapens och kommunernas planläggning. Den centrala målsättningen gällande detaljplanen för att uppnå de riksomfattande målen för områdesanvändning är att möjliggöra en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som främst baserar sig på befintliga strukturer.

I de av miljöministeriet fastställda landskapsplanerna (Landskapsplanen för Nyland, Etapplandskapsplan 1-4 för Nyland samt Landskapsplan 2000) är planområdet ett område för tätortsfunktioner. Söder om planeringsområdets avgränsning går den i landskapsplanen presenterade huvudbanan för järnvägen.

I stamstadens generalplan (2013) har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av fristående småhus. Målsättningarna i **Stamstadens gene-**



Kuva 9. Alustava kaavavaihtoehto 1, jossa on esitetty kuja.
Bild 9. Preliminär detaljplanealternativ 1, där en gränd är presenterad.



Kuva 10. Alustava kaavavaihtoehto 2, jossa on esitetty kirvesvarsitontteja.
Bild 10. Preliminär detaljplanealternativ 2, där yxskafptomter är presenterade.

- asukasmäärän kasvu. 20 asuntoa / vuosi

Voimassa olevassa asemakaavassa tonttien rakennusoikeudet ovat suuria, eikä rakentamisen sijoittumista tonteilla ole määrätty muuten kuin mainiten talousrakennusten rakentamisesta kiinni toisiinsa naapuritontin talousrakennusten kanssa. Tavoitteena on asemakaavamuutoksen kautta tarkistaa alueen rakentamisen määrä ja mahdollistaa tonttien jakaminen ja täydennysrakentaminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan tavoitteena on turvata alueen kaupunkivallinen ympäristö jatkossakin.

Asemakaava-alueella on teiden nimiä, jotka esiintyvät myös muualla Hangossa. Pohjoinen Pallbontie sekä Aariometsänkatu eivät ole toteutuneet kokonaisuudessaan, mistä syystä samat kadunnimet esiintyvät myös muualla Hangossa. Kaavan tavoitteena on muuttaa kyseiset kadunnimet, mikä parantaa muun muassa pelastusviranomaisten löytämistä oikeaan osoitteeseen.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kortteleiden 811 ja 812 välissä sijaitsevan puistoalueen viereisten tonttien omistajat tai vuokraajat ovat ilmaisseet kiinnostuksensa liittää osan puistoalueesta tontteihinsa. Lisäksi tonttien 78-8-813-5 ja 78-8-813-6 vuokralaiset ovat ilmaisseet kiinnostuksensa liittää korttelin 813 ja rautatiealueen väliin jäävän alueen tontteihinsa.

Kaava-alueen asukkaat ovat toivoneet selvitystä rautatiealueen käytöstä, melutasoista ja tasoristeyksien tulevaisuudesta.

Alueen asukkaat ovat toivoneet nykyisen Aarniometsänkadun puistokatuomaisen ilmeen säilyttämistä ja vahvistamista.

ralplan som bör beaktas i detaljplanen:

- möjlighet att dela tomterna
- kompletterande och tätande av den byggda strukturen
- befolkningstillväxt. 20 lägenheter per år

I den gällande detaljplanen är tomternas byggrätter höga och byggnadernas placering på tomten har inte bestämts på annat sätt än genom att nämna att ekonomibyggnaderna bör byggas fast med de på grantomten. Målsättningen med detaljplaneändringen är att granska byggandets mängd på området samt att möjliggöra tomternas delning och tillbyggnad.

Målsättningar som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Målsättningen med planen är att säkerställa områdets stadsbild också i framtiden.

Det finns vägnamn i detaljplaneområdet som också förekommer på annat håll i Hangö. Norra Pallbovägen och Urskogsgatan har inte förverkligas i sin helhet, vilket är orsaken att samma gatunamn också förekommer annanstans i Hangö. Målsättningen med planen är att ändra dessa gatunamn, vilket bland annat kommer att hjälpa räddningsverket att hitta till rätt adress.

4.3.2 Målsättningar som uppkommit under processen, precisering av målsättningarna

Intressenternas målsättningar

Ägarna eller arrendatorerna till tomterna intill parkområdet mellan kvarteren 811 och 812 har uttryckt sitt intresse för att ansluta en del av parkområdet till sina tomter. Dessutom har arrendatorerna av tomterna 78-8-813-5 och 78-8-813-6 uttryckt sitt intresse för att ansluta området mellan kvarter 813 och järnvägsområdet till sina tomter.

Invånarna i planeområdet har begärt en utredning över framtida användning av järnvägsområdet, bullernivå och plankorsningarnas användning.

Invånarna i området har önskat att bevara och stärka den parkalléaktiga karaktären av den nuvarande Urskogsgatan.

4.4 Alustavan kaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asukastilaisuudessa 12.11.2018 esitettiin kaksi alustavaa vaihtoehtoa asemakaavaksi. Kyseiset ratkaisut erosivat toisistaan siinä, miten nykyinen puistoalue oli jaettu tonttien kesken. Kummassakin vaihtoehdossa pohjoisosa 10 metrin levyisestä puistokais-taleesta on liitetty koko leveydeltään tonttiin 78-8-811-1.

Alustavassa kaavavaihtoehdossa 1 korttelit erottava puistoalue on liitetty tontteihin 78-8-811-7 ja 78-8-812-4 siten, että tonteille kulku tapahtuu alueelle muodostettavan uuden kadun kautta. Esitetty uusi katu on leveydeltään 5 metriä ja sen päädyssä on 5 m x 5 m kokoinen varaus lumenkasauspaikalle. Kaavavaihtoehdossa 2 puistoalue on jaettu tasan tonteille 78-8-811-7 ja 78-8-812-4 siten, että muodostuu kaksi kirvesvarsitonttia, joilla on katuyhteys Pohjoiselle Pallbontielle.

Kummatkin vaihtoehdot hyväksyttiin asukastilaisuudessa pohjaksi asemakaavan laatimiselle. Tilaisuuden jälkeen osallisten yhteydenottojen perusteella varsinaiseksi kaavaratkaisuksi valikoitui kompromissivaihtoehto 3, jossa uusi muodostettava katu kulkee nykyisen puistoalueen keskellä.

5 Kaavaehdotuksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Ehdotuksessa rakentamisen määrä on osoitettu tehokkuuslukuna $e = 0.25$ korttelissa 813 ja korttelissa 812 rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloille. Tonteille voi rakentaa yhden asuinrakennuksen, autokatoksen ja talousrakennuksia. Talousrakennuksissa voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Ehdotuksessa on esitetty ohjeellinen tonttijako nykyisten kortteleiden 811 ja 812 välisen puistoalueen jakamisen ohjaamiseksi. Lisäksi on esitetty ohjeellisia tontinrajoja Hangon kaupungin omistamien ja vuokraamien tonttien alueilla ohjaamaan mahdollisia tontinjakoja. Muut ehdotuksessa esitetyt tontinrajat seuraavat nykyisiä tontinrajoja.

Katualueiden olemassa olevat rajaukset eivät juuri muutu. Ainoastaan Korttelin 813 eteläpuolella kulkeva Pohjoisen Pallbontien varaus poistetaan uudessa kaavassa. Kortteleiden 811 ja 812 väliselle nykyi-

4.4 Den preliminära detaljplanlösningen och deras konsekvenser

Under invånarkvällen den 12 november 2018 presenterades två preliminära alternativ till detaljplan. Dessa alternativ skilde sig åt hur det nuvarande parkområdet delas mellan tomterna. I båda alternativen är den norra delen av den 10 meter breda parkremsan ansluten till tomt 78-8-811-1 för sin hela bredd.

I det preliminära planealternativet 1 är parkområdet som skiljer kvarteren anslutits till tomterna 78-8-811-7 och 78-8-812-4 så att infart till tomterna sker genom en ny gata som bildas på området. Den presenterade nya gatan är 5 meter bred och har en 5m x 5m stor plats reserverat för snöuppsamlingsplats i sluten av gatan. I alternativ 2 för detaljplan har parkområdet fördelats jämnt mellan tomterna 78-8-811-7 och 78-8-812-4 så att det formas två yxskaf-tomter med en gatuanslutning till Norra Pallbovägen.

Båda alternativen godkändes av invånarna under invånarkvällen som bas till utfärdande av detaljplan. Efter tillställningen valdes på basis av intressenter-nas kontakt en kompromissalternativ 3 ut där den nya gatan löper mitt i det nuvarande parkområdet.

5 Redogörelse för detaljplaneförslaget

5.1 Planens struktur och dimensionering

I förslaget har byggrätt angetts som exploateringstal $e = 0.25$ i kvarter 813 och i kvarteren 811 och 812 är byggrätten angetts på byggnadsrutan. Det är tillåtet att bygga en bostadsbyggnad, ett biltak samt ekonomibyggnader på tomterna. I ekonomibyggnader får placeras arbetsutrymmen som inte stör miljön.

I förslaget har det anvisats riktgivande tomtgränser för att styra uppdelningen av parkområdet mellan de nuvarande kvarteren 811 och 812. Ytterligare har det anvisats riktgivande tomtgränser på tomter som ägs av Hango stad och som arrenderas, för att styra möjliga tomtindelningar. De övriga tomtgränserna som presenteras i förslaget följer nuvarande tomtgränser.

De befintliga gränserna för gatuområden kommer inte att förändras mycket. Endast reserveringen för Norra Pallbovägen söder om kvarter 813 avlägsnas genom den nya planen. I det nuvarande parkområ-

selle puistoalueelle jätetään 5 x 45 metrin kokoinen katualuevaraus pihakatua varten. Muiden kaavassa osoitettujen katualueiden varaukset ovat leveydeltään 10 metriä.

Kaavaehdotuksen mitoitus mahdollistaa enintään 8 uutta asuinpientalotonttia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaluonnos toteuttaa Kantakaupungin yleiskaavan tavoitteita. Luonnoksessa on huomioitu kaupunkirakenteen tiivistymisen tavoite. Samalla on kuitenkin huomioitu tavoite säilyttää alueen kaupunkikuvallinen luonne.

Liikenneturvallisuuden edistäminen on huomioitu muuttamalla nykyiset Aarniometsänkatu ja Pohjoinen Pallbontie hidaskaduiksi.

Melusta aiheutuvien vaikutusten vähentäminen on huomioitu jättämällä korttelin 813 ja rautatiealueen väliin suojaviheralue. Rautatiealueen läheisyydessä olevien tonttien suunnittelussa on huomioitava rautatien liikennöinnissä syntyvä melu.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AP/s - Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

AP-3 - Asuinpientalojen korttelialue

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Kuitenkin asuinrakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 220 k-m².

AP-4 - Asuinpientalojen korttelialue

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 220 k-m². Tontilla tulee olla melulta tarpeeksi suojatut oleskelutilat. Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitava riittävät melusuojat radanpuoleisilla sivuilla.

AP-5 - Asuinpientalojen korttelialue

Tontilla tulee olla melulta tarpeeksi suojatut oleskelutilat. Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitava riittävät melusuojat radanpuoleisilla sivuilla.

det mellan kvarteren 811 och 812 lämnas en 5 x 45 meter stort gatuområdesreservering för en gårdsgata. De andra gatorna som har anvisats i planen är 10 meter breda.

Med planförslagets dimensionering möjliggörs maximalt 8 nya småhustomter.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplaneutkastet uppfyller målsättningarna i stamstadens generalplan. I utkastet har det tagits hänsyn till målsättningen att förtäta stadsstrukturen. Samtidigt har målsättningen att bevara områdets stadsbildsmässiga karaktär tagits till hänsyn.

Främjandet av trafiksäkerheten har beaktats genom att ändra befintliga Urskogsgatan och Norra Pallbovägen till lågfartsgata.

Minskning av bullereffekter har beaktats genom att lämna ett skyddsgrönområde mellan kvarter 813 och järnvägsområdet. I planeringen av tomterna som befinner sig nära järnvägsområdet ska buller som orsakas från trafikeringen på järnvägen tas i beaktande.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AP/s - Kvartersområde för småhus, där miljön bevaras.

AP-3 - Kvartersområde för småhus

Byggnadsrätt har angetts med exploateringsstal. Våningsytan på bostadshus får ändå vara högst 220 m²-vy.

AP-4 - Kvartersområde för småhus

Våningsytan på bostadshus får vara högst 220 m²-vy. På tomten bör finnas från buller tillräckligt skyddade vistelseområden. I planerandet av bostadsbyggnader ska tillräckliga bullerskydd beaktas på sidorna mot järnvägen.

AP-5 - Kvartersområde för småhus

På tomten bör finnas från buller tillräckligt skyddade vistelseområden. I planerandet av bostadsbyggnader ska tillräckliga bullerskydd beaktas på sidorna mot järnvägen.

AP-alueilla rakennusten tulee olla enintään I u3/4 kerroksisia, jotta ne sopivat alueen nykyiseen rakennuskantaan. Talousrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/asunto.

5.3.2 Muut alueet

EV-1 - Erityisalue, suojaviheralue.

Alue on tarkoitettu suojaksi asuinkorttelin ja rautatiealueen väliin. Alueen on oltava puustoinen tai sille on istutettava pensaita. Alueelle on mahdollista sijoittaa rakenteellinen melueste.

Korttelin 813 ja rautatiealueen väliin on jätetty noin 4 metriä leveä suojaviheralue. Suojaviheralueen tarkoituksena on toimia meluesteenä rautatieltä tulevalle, liikennöinnistä aiheutuvalle melulle.

5.3.3 Katualueet

Suunnittelualue on jo rakentunutta ja alueen katuverkko on jo olemassa. Osa nykyisten kortteleiden 811 ja 812 välissä olevasta puistoalueesta muutetaan katualueeksi mahdollistamaan tonteille 78-8-811-7 ja 78-8-812-4 ajon. Nykyiset Aarniometsänkatu ja Pohjoinen Pallbontie muutetaan hidaskaduiksi rauhoittamaan alueen liikennettä.

5.3.4 Rakennussuojelu

sr - Suojeltava rakennus

Merkintä osoittaa, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä sen suojeluarvoja heikentää korjaus- ja muutostöissä.

Asemakaavalla on suojeltu 11 rakennusta, joista kolme on talousrakennuksia. Nämä ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka ovat säilyttäneet hyvin alkuperäiset piirteensä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset väestöön sekä ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Alueen rakentamisen tiivistymisellä saattaa olla vaikutuksia viihtyvyyteen.

Kaavan rakenne mahdollistaa pienemmät tontti-

På AP-områden bör byggnaderna vara högst i I u3/4 plan för att de ska passa in i det nuvarande byggnadsbeståndet. I ekonomibygnaderna får placeras arbetsutrymmen som inte stör miljön.

Reserverade bilplatser ska vara 1 bp/bostad.

5.3.2 Övriga områden

EV-1 - Specialområde, skyddsgrönområde.

Området är avsett som skydd mellan bostadskvarteren och järnvägsområdet. Området ska bevaras trädbevuxen eller planteras med buskar. Det är möjligt att placera ett strukturellt bullerskydd i området.

Mellan kvarter 813 och järnvägsområdet har det lämnats ett skyddsgrönområde som är ca 4 meter bred. Syftet med skyddsgrönområdet är att fungera som ett bullerskydd för buller som orsakas av trafikeringen på järnvägen.

5.3.3 Gatuområden

Planeringsområdet är redan bebyggt och områdets gatunät finns redan. En del av parken mellan de befintliga kvarteren 811 och 812 ändras till gatuområde för att möjliggöra tillgång till tomterna 78-8-811-7 och 78-8-812-4. De nuvarande Urskogsgatan och Norra Pallbovägen ändras till lågfartsgata för att lugna områdets trafik.

5.3.4 Byggnadsskyddet

Byggnad som skall skyddas

Beteckningen visar att byggnaden eller en del av byggnaden inte får rivas eller dess skyddsvärden försämras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten.

På detaljplanen finns 11 skyddade byggnader, varav tre ekonomibygnader. De här är byggnadskonstnärligt, historiskt eller landskapsmässigt värdefulla byggnader i vilka de ursprungliga karaktärsdragen har bevarats väl.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för befolkningstruktur, människors hälsa, levnadsförhållanden och trivsel

Förtätandet av den byggda miljön kan ha konsekvenser för trivseln.

Planens struktur möjliggör mindre tomtstorlekar,

koot, mikä alentaa kiinteistöveroä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne tiivistyy hieman kaavan rakenteella. Uusia ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja voi muodostua 5 korttelissa 812 ja mahdollisesti 4 korttelissa 813 tiiviimmällä rakenteella.

Alueen liikenne hyödyntää jo olemassa olevia teitä.

Alueella on jo rakennettu vesi- ja viemäriverkosto.

Kaupunkikuva ja asuminen

Mahdolliset uudet rakennukset liittyvät jo ennestään rakennettuun ympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy. Kaupunkikuvaa pyritään säilyttämään ohjaamalla rakentamista rakennusalojen osoittamisella tonteille. Kaavassa annetaan myös yleisenä määräyksenä puuston säilyttäminen tonteilla.

Työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei esitetä työpaikkoja, palveluita tai elinkeinotoimintaa. Pienimuotoista, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta liiketoimintaa tuetaan sallimalla suurehkoja talusrakennukset.

Virkistys

Kortteleiden 811 ja 812 välissä oleva puistokaistale muutetaan asuinkorttelialueeksi ja jaetaan ympäröiville tonteille. Kaava-alueella sijaitsevien viheralueiden määrä vähenee. Kyseinen puistokaistale on kuitenkin jo ollut tonttien asukkaiden käytössä, joten viheralueen poistamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Liikenne

Alueella sijaitsevien Aarniometsänkadun ja Pohjoisen Pallbontien nimet muutetaan, sillä Hangossa sijaitsee jo samannimiset kadut. Tämä helpottaa esimerkiksi pelastusviranomaisten löytämistä oikeaan osoitteeseen, parantaen turvallisuutta.

Nykyiset Aarniometsänkatu ja Pohjoinen Pallbontie muutetaan hidaskaduiksi, mikä rauhoittaa alueen liikennettä ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Kortteleiden 811 ja 812 väliin muodostetaan uusi

vilket minskar på fastighetsskatten.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen förtätas lite med planens struktur. Det kan bildas 5 nya byggplatser för året runt boende i kvarter 812 och möjligen 4 nya i kvarter 813 med den tätare strukturen.

Områdets trafik använder sig av befintliga vägar.

Det finns redan vatten- och avloppsnätverk på området.

Stadsbild och boende

De möjliga nya byggnaderna ansluts till redan byggt miljö. Stadsbilden förtätas. Områdets stadsbild strävas att bevaras genom att anvisa byggnadsrutor på tomterna. I de almäna bestämmelserna inkluderas att tomternas trädbestånd ska bevaras.

Arbetsplatser, service, näringsverksamhet

Inga arbetsplatser, service eller näringsverksamhet föreslås på planeringsområdet. Småskalig affärsverksamhet som inte stör miljön stöds genom tillståndet av större ekonomibygnader.

Rekreation

Grönområdet mellan kvarteren 811 och 812 ändras till kvartersområde för småhus och delas mellan de omgivande tomter. Antalet grönområden på planeområdet minskar. Det ifrågavarande grönområdet har dock redan varit i tomternas invånarnas användning, således har avlägsnandet av grönområdet inga betydande konsekvenser.

Trafik

På området befintliga Urskogsgatans och Norra Pallbovägens namn ändras, eftersom det redan finns vägar med samma namn i Hangö. Detta gör det lättare, för till exempel räddningsverket att hitta till rätt adress, vilket förbättrar säkerheten.

De nuvarande Urskogsgatan och Norra Pallbovägen ändras till lågfartsgator, vilket kommer att lugna områdets trafik och förbättra områdets trafiksäkerhet.

Mellan kvarteren 811 och 812 skapas en ny gårds-

pihakatu, jonka kautta ohjataan kulku tonteille 78-8-812-8 ja 78-8-812-10.

Tekninen huolto

Asemakaava-alue on Hangon Vesi -liikelaitoksen toiminta-aluetta ja vesi- ja viemäriverkostot on jo rakennettu.

Tonttijakojen ja kiinteistönmuodostusten yhteydessä on huomioitava maanlaiset johdot ja putket sekä tarvittaessa laadittava kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet.

Alueella tulee järjestää hulevesien riittävä viivytyksen ennen niiden ohjaamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Asemakaavan myötä uusi pihakatu tulee kaupungin ylläpidon piiriin. Pihakadun päätyyn on varattu lumenkasauspaikka.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä muutoksia maisemaan. Nykyisten kortteleiden 811 ja 812 välissä oleva puistoalue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi ja alue jaetaan ympäröiville tonteille. Kyseinen viherialue on nykyisin jo ollut tonttien käytössä, joten muutos ei tule aiheuttamaan merkittäviä vaikutuksia. Uuden pihakadun toteuttamiseksi raivataan nykyiseltä puistoalueelta hieman pensaita ja nuorta puustoa.

Rautatiealueen ja korttelin 813 väliin jätetään suojaviherialue, joka on tarkoitus jättää puustoiseksi tai istuttaa.

Kaavaan on merkity nykyisen Aarniometsänkadun ja Polariksentein varrelle säilytettävät puurivit. Alueen asukkaat ovat toivoneet varsinkin Aarniometsänkadun puistokatuomaisen ilmeen säilyttämistä ja vahvistamista.

Kaava-alueen tonttien vihreää ilmettä säilytetään antamalla yleinen kaavamääräys puuston säilyttämisestä tonteilla.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja luonnon suojeleminen.

Ei merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin, luonnon

gata, genom vilken arrangeras passage till tomterna 78-8-812-8 och 78-8-812-10.

Teknisk service

Detaljplanområde är verksamhetsområde för Affärsverket Hangö Vatten och vatten- och avloppsnätverket har redan byggts.

I samband med tomtindelning och fastighetsföräntningar bör ledningar och rör under marken beaktas och servitut bildas enligt fastighetsbildningslag.

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.

Genom detaljplanen kommer den nya gårdsgatan till Hangö stads underhållsområde. I slutet av gårdsgatan har det reserverats en plats för snöuppsamling.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Inga betydande förändringar i landskapet. Grönområdet mellan de befintliga kvarteren 811 och 812 ändras till kvartersområde för småhus och området delas mellan de omgivande tomterna. Det ifrågavarande grönområdet har redan varit i tomternas användning, såvida kommer ändringen inte att skapa betydande konsekvenser. För att verkställa den nya gårdsgatan kommer buskar och unga träd att röjas från det nuvarande parkområdet.

På området mellan järnvägen och kvarter 813 lämnas ett skyddsgrönområde som är menat att lämnas trädbevuxen eller som ska planteras.

I planen har markerats en trädrad som ska bevaras längs med de nuvarande Urskogsgatan och Polarisvägen. Invånarna i området har önskat att bevara och stärka speciellt Urskogsgatans parkalléaktiga karakter.

Tomternas grön karaktär bevaras genom att ge en allmän bestämmelse av att bevara trädbeståndet på tomterna.

Naturförhållanden, naturens mångfald, naturvärden och naturskydd

Inga betydande konsekvenser för naturförhållanden,

monimuotoisuuteen, luontoarvoihin tai luonnon-suojeluun.

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnon-suojelualueita, eikä kaava-alueella ole luonnon-suojeluun liittyviä tarpeita.

Vesi, vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-aluetta ei ole määritelty tulvariskialueeksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva rautatien liikenne saattaa ajoittain aiheuttaa meluhäiriöitä. Kaavassa rautatiealueen ja korttelin 813 väliin on jätetty suojaviheralue, joka toimii melusuojana.

5.6 Nimistö

Tulliniementien, Uraniantien ja Polariksientien nimet pysyvät ennallaan. Aarniometsänsätkadun ja Pohjoisen Pallbontien nimet muutetaan. Aarniometsänsätkä-niminen tie sijaitsee jo Esplanaadin pohjoispuolella, mikä aiheuttaa hälytysajoneuvoille hankaluuksia löytää oikeaan osoitteeseen. Samoin Pohjoinen Pallbontie on jakautunut kahteen toisistaan erilliseen osaan, sillä Pohjoinen Pallbontie ei ole toteutunut kokonaisuudessaan aiempien suunnitelmien mukaisesti.

Ympäröivien alueiden kadunnimissä on käytetty veneiden ja alusten nimiä (Polaris, Urania ja Astrea). Kyseisillä aluksilla on ollut suuri merkitys Hangon kaupungille ja sen kehitykselle. Höyrylaiva Polaris rakennettiin 1800-luvun lopulla ja liikennöi Hull-linjaa 1900-luvun ensimmäisellä neljänneksellä. Se toimi enimmäkseen matkustaja-aluksena. Astrea ja Urania olivat myös höyrylaivoja, jotka liikennöivät Hanko-Kööpenhamina-Hull linjalla 1800-luvun lopulla. (Troberg, 1999)

Muihin alueella oleviin kadunnimiin perustuen Aarniometsänsätkä muuttuu Oberonintieksi ja Pohjoinen Pallbontie muutetaan Titaniantieksi. Uusi pihakatu nimetään Titaniankujaksi. Titania liikennöi Hanko-Hull -linjalla noin 1910-luvulla ja Oberon 1920-luvulla.

naturens mångfald, naturvärden och naturskydd.

På området eller i dess närhet finns inga naturskyddsområden, och det finns inga behov för naturskydd på planeområdet.

Vatten, vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet är inte beläget på grundvattenområde. Planområdet är inte definierat som risikområde för översvämningar.

5.5 Störande faktorer i miljön

Järnvägstrafiken söder om planeringsområdet kan stundvis orsaka bullerstörningar. I planen har det lämnats ett skyddsgrönområde mellan kvarter 813 och järnvägsområdet, som fungerar som bullerskydd.

5.6 Namn

Tulludsvägens, Uraniavägens och Polarisvägens namn behålls. Namnen på Urskogsgatan och Norra Pallbovägen ändras. En väg som heter Urskogsgatan finns redan norr om Esplanaden, vilket orsakar problem för utryckningsfordon att hitta till rätt plats. Likaså är Norra Pallbovägen delad i två skilda delar, eftersom Norra Pallbovägen inte har realiserats i sin helhet enligt de tidigare gjorda planerna.

I namnen på de omgivande gatorna har det använts båt- och fartygsnamn (Polaris, Urania, och Astrea). Dessa fartyg har haft en viktig betydelse för staden och dess utveckling. Ångfartyget Polaris blev färdig i slutet av 1800-talet och trafikerade Hull-linjen under 1900-talets första kvartal. Det fungerade mest som passagerarfartyg. Astrea och Urania var också ångfartyg som trafikerade Hangö-Köpenhamn-Hull-linjen i slutet av 1800-talet. (Troberg, 1999)

Baserat på de andra gatunamnen på området ändras namnet på Urskogsgatan till Oberonvägen och Norra Pallbovägen till Titaniavägen. Den nya gårdsgatan namnges som Titaniagränd. Titania trafikerade på Hangö-Hull linjen i ungefär 1910-talet och Oberon i 1920-talet.



Kuva 11. Esimerkkejä suunnittelualueen rakennusten väriyksistä sekä julkisivumateriaaleista ja laudoituksesta.
Bild 11. Exempel på färg, fasadmateriäl och planbeklädnad av byggnader i planeringsområdet.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Seuraavaksi on esitelty esimerkkejä alueella tavattavista rakennusten katon muodoista, julkisivumateriaaleista ja väriyksistä sekä ikkunoiden muodoista. Alla olevia esimerkkejä voi käyttää ohjeena uudisrakentamisen yhteydessä tai olemassa olevien rakennusten korjauksissa.

Väritys

Alueella on käytetty pääasiassa vaaleita värejä (kuva 11); keltaista, murrettua valkoista, vaalenapunaista, vaaleansinistä. Tummista väreistä on käytetty punamultaa ja talousrakennuksissa tumman ruskeaa tai tumman oranssia. Listat ja karmit on maalattu

6 Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Till följande har det presenterats exempel av takformer, färging och material av fasader samt form av fönstren som förekommer på planeringsområdet. De nedan presenterade exemplen kan användas som anvisning då nya byggnader byggs eller gamla renoveras.

Färg

På området har det använts huvudsakligen ljusa färger (bild 11); gult, brutet vitt, ljusrött, ljusblått. Av mörka färger har använts falurödfärg och i ekonomibyggnader mörkbrunt eller mörkorange. Listor och fönsterkarmar är målade antingen i vitt eller med en

joko valkoisiksi tai muuta seinäpintaa tummemmalla saman värin sävyllä.

Rakennusten värityksen suositellaan pidettävän vaaleana. Karmeissa ja listoissa voidaan käyttää julkisivun seinäpintaa tummempaa sävyä tai valkoista.

Julkisivumateriaali

Julkisivuissa on käytetty pääasiallisesti puuta (kuva 11). Laudoitustyylinä on käytetty sekä pysty- että vaakapaneelia. Monissa rakennuksissa näkyy vaakapaneelia ja alaosassa pystypaneelia. Kahdessa rakennuksessa on käytetty rappausta. Ikkunoiden vuorilaudoituksessa on käytetty pääasiallisesti yksinkertaisia tyyliä.

Rakennusten julkisivun suositellaan olevan puuta. Laudoituksen suunnan vaihtelulla rakennusten ulkonäköön saa elävyyttä. Ikkunoiden vuorilaudoituksessa voi käyttää yksinkertaista tyyliä tai koristeellisempia laudoituksia.

Ikkunat

Alueen rakennusten ikkunatyylit ovat vaihtelevia. Useimmissa rakennuksissa on käytetty T-karmia, mutta samassa rakennuksessa saattaa olla myös toisia ikkunatyylejä. Toinen suosittu ikkunatyylit on kuusi- ja yhdeksänjakoiset ikkunat.

Ikkunoiksi suositellaan T-karmia tai kuusijakoisia ikkunoita. Ikkunat voivat olla koristeellisia. Ikkunan lasin ulomman lasipinnan olisi suositeltua olla ulkoseinäpinnan tasossa.



Kuva 12. Esimerkkejä suunnittelun alueen rakennusten ikkunoiden puitejaoista.

Bild 12. Exempel på planeringsområdets olika fönsterstilar i byggnaderna.

mörkare nyans av samma färg på väggytan.

Det rekommenderas att hålla byggnadens färg ljus. I listor och fönsterkarmar går det också att använda vit eller en nyans mörkare än väggytan.

Fasadmaterial

I fasaderna har det huvudsakligen använts trä (bild 11). Både vertikala och horisontella paneler har använts som trädfodringsstil. I flera byggnader kan man se horisontell panel och vertikal panel längst ner. I två av byggnaderna har det använts puts. I fönsternas brädfodring har det huvudsakligen använts enkla stilar.

Det rekommenderas att fasaderna i byggnaderna är av trä. Med variationen i panelernas riktning kan man skapa livligare utseende på byggnader. I fönsternas brädfodring kan man använda en enkel eller mer dekorerade stil.

Fönstren

Stilen på fönstren i områdets byggnader är varierande. De flesta byggnader använder treindelade fönstren, men det kan också finnas andra fönsterstilar i samma byggnad. En annan populär fönsterstil är sex- och nioindelade fönstren.

Som fönsterstil rekommenderas tre- eller sexindelade fönster. Fönstren kan vara dekorativa. Fönstrets yttersta glasyta bör helst ligga i samma nivå med ytterväggens yta

Katon muoto ja materiaali

Suunnittelualueen rakennusten katot ovat muodoltaan harja- tai taittokattoisia. Katemateriaalina on käytetty useimmin tmmaa peltiä. Joissakin rakennuksissa on käytetty huopaa tai tiliä.

Katon muodoksi suositellaan harja- tai taittokattoa. Katon värityksen tulee sopeutua ympäröivien rakennusten katonväriihin. Katemateriaaliksi suositellaan saumapeltikatetta, mikä on alueen yleisin katemateriaali.



Kuva 13. Esimerkkejä kattomuodoista. Harja- ja taittokatto.

Tähän asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen toteutuu maanomistajien ja vuokraajien aloitteesta ja toimesta.

Asemakaavan saatua lainvoiman nykyistä puisto-alueetta ympäröivillä tonteilla on mahdollisuus liittää osan asuinkorttelialueeksi kaavoitetusta alueesta tontteihinsa. Tonttijaon muutokset voidaan käynnistää esiintyvän tarpeen mukaan.

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

Takform och material

Byggnaderna i planeringsområdet har sadel- eller valmattak. Det mest använda takmaterialet är mörk plåt. I vissa byggnader har det även använts filt eller tegel.

Som takform rekommenderas sadel- eller valmattak. Takfärgning bör anpassas till takfärgen i de omgivande byggnaderna. Det rekommenderade takmaterialet är maskinfalsat plåttak, som är det vanligaste takmaterialet i området.



Bild 13. Exempel på takformer. Sadel- och valmat tak.

Till denna detaljplan hör byggnadssättsanvisningar som bör följa

6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförande av planen börjar efter att planen har fått laga kraft. Byggnad sker på markägarnas och arrendatorernas initiativ och uppdrag.

Efter att planen har fått laga kraft är det möjligt för tomtarna som omsluter det nuvarande grönområdet att ansluta till sina tomter en del av det till kvarterersområde för småhus planlagda området. Ändring av tomtindelning kan påbörjas enligt förekommande behov.

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