



HANGON KAUPUNKI

HANGÖ STAD

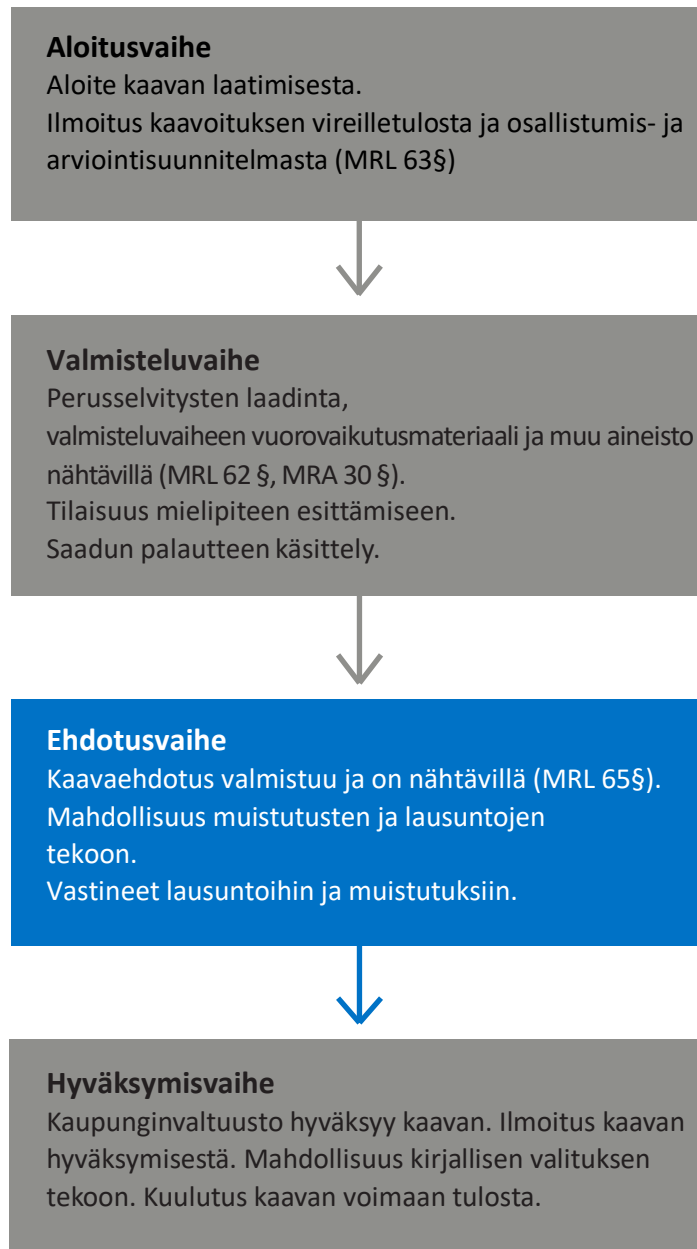
Oltermanninkadun asemakaavan muutos,
joka koskee 8.kaupunginosan korttelia 866 sekä katu- ja viheralueita.

**Asemakaavan selostus,
kaavaehdotus**

28.9.2023/5.11.2023

Kaupunginhallitus	30.10.2023 § 263	§
YMP	26.10.2023 § 172	
YMP	28.9.2023 § 139	
YMP	2.2.2023 § 20	
Vireilletulo	2.2.2023	§

Suunnittelu ja osallistuminen lyhyesti kaavaprosessin eri vaiheissa:



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 8. kaupunginosassa. Alue rajautuu etelässä ja idässä Oltermanninkatuun, pohjoisessa asuinalueeseen, sekä lännessä katu- ja viheralueeseen. Alue on pinta-alaltaan noin 0,5 ha.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan selostus koskee 28.9.2023 päivättyä asemakaavaa.

Kaavan nimi:

Oltermanninkadun asemakaavan muutos

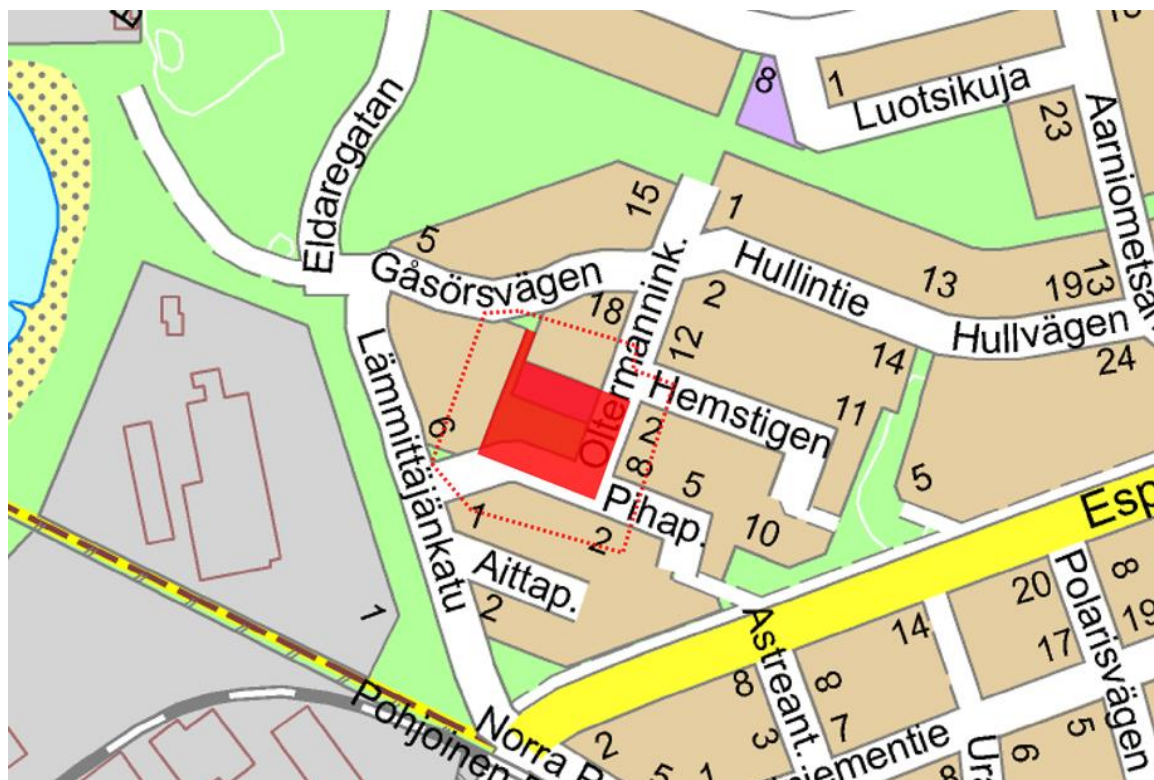
Kaavan tunnus:

(annetaan myöhemmin)

Kaavan laatija:

Kukka-Maaria Luukkonen, kaupungingeodeetti, Hangon kaupunki

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja kehittää radan pohjoispuoleista pientaloaluetta suunnittelemalla alueelle pientalotontteja.



Suunnittelualan raja ja sijainti opaskartalla. Punaisella katkoviivalla on osoitettu kaavoituksen lähivaikutusalue

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1.	Kaava-alueen sijainti	3
1.2.	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2.	Tiivistelmä	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2.	Asemakaavaehdotus	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1.	Alueen yleiskuvaus	6
3.2.	Rakennettu ympäristö	6
3.3.	Luonnonympäristö	8
3.4.	Maanomistus	8
3.5.	Suunnittelutilanne	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	11
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.	Vireilletulo	12
4.4.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.5.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.6.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
5.	Ehdotuksen kuvaus	14
5.1.	Aluevaraukset	14
5.2.	Kaavan vaikutukset	14
5.3.	Nimistö	15
6.	Asemakaavan toteutus	16
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	18
7.	Yhteystiedot	19

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kantakaupungin yleiskaava - Rakennetun ympäristön kaupunkikuvaselvitys (2009, FCG Oy)
- Oltermanninkadun asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Oltermanninkadun asemakaavan muutos, osoitesuunnitelma

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.12.2022 § 322 käynnistää Oltermanninkadun asemakaavan muutoksen.

Kaavamuuotos asetettiin vireille ympäristölautakunnan kokouksessa 2.2.2023 § 20. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä siitä lähtien.

Osana asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen vuorovaikutusta järjestettiin 23.3.2023 keskustelutilaisuus, johon kutsuttiin lähivaikutusalueen asukkaita. Tilaisuudessa esitettiin suunnittelualan rajausta ja idealuonnos, sekä kerättiin mielipiteitä.

Ympäristölautakunta keskusteli asemakaavan muutoksesta kokouksessaan 20.4.2023 (§ 52, muut asiat). Lautakunnalle esitettiin kaksi vaihtoehtoa, joista toisessa asemakaavan muutoksella suunniteltaisiin alueelle kolme pientalotonttia, ja toisessa vaihtoehdossa kaksi pientalotonttia sekä suuremmaksi jäävälle VL-alueelle toimintapuisto. Keskustelussa päädyttiin jatkamaan suunnittelua, jossa alueelle on tarkoitus mahdollistaa kolme pientalotonttia.

2.2. Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus noudattaa kantakaupungin yleiskaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, osoittamalla suurimman osan kaava-alueesta erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on varattu kaksi lähivirkistysaluetta (VL), joista isommassa on mahdollistettu hulevesien hallinta (VL-1).

Oltermanninkadulta kääntyvä umpikuja on asemakaavaehdotuksessa nimetty Oltermanninkujaksi.

3. Lähtökohdat

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hangon kantakaupungin alueella, noin 2 km päässä Hangon ydinkeskustasta. Alue on pinta-alaltaan noin 0,5 ha ja se on metsittyä katuaueita lukuun ottamatta.

3.2. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähivaikutusalueella asuu pääasiassa vakituksia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on metsittyä.

Kaupunkikuva

Kaava-alueen lähiympäristö muodostuu pääasiassa erillispientaloista. Lähialueen rakennukset ovat suurimmaksi osaksi matalia ja yksikerroksisia.

Palvelut, työpaikat, 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 terveyspalvelut sijaitsevat noin 2,5 km etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Suomenkieliset koulut (ala-aste, yläaste ja lukio) sijaitsevat noin 1 km (ala-aste), 1,5 km (yläaste ja lukio) ja 2 km (ala-aste) etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Ruotsinkieliset koulut sijaitsevat noin 1 km (ala-aste), 2 km (ala-aste) ja 2,5 km (yläaste ja lukio) etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Virkistys

Noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta on virkistyskäytössä olevaa metsää, jossa risteilee runsaasti polkuja.

Lähistöllä on uimarantoja, joista lähimmälle rannalle noin 300 metriä. Tulliniemen ranta lankonkeineen on noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja Uddskatanin luontopolun lähtöpiste noin 350 metrin etäisyydellä.

Liikenne

Oltermanninkatu on liityntäkatu. Liityntäkatu liittyy maankäytön kokoojakadulle tai maantielle. Liityntäkadulla on välitön yhteys tontille tai rakennuspaikalle. Oltermanninkatu on leveydeltään noin 4-6 metriä ja se on asfaltoitu.

Pysäköinti tapahtuu pääasiassa tonteilla. Kadulle pysäköinti on sallittua.

Kaava-alueella ei ole kävelyn ja pyöräilyn väyliä (ent. kevyen liikenteen väylä) tai joukkoliikennelinjoja. Lähin kevyen liikenteen väylä kulkee Esplanaadilla.

Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Esplanaadi on yksi Hangon pääkaduista. Esplanaadilla kulkee paljon satamasta tulevaa ja lähtevää raskasta liikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Kaava-alueella on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto ja alue kuuluu kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen.

Kaava-alueen kadut kuuluvat kunnallisen kunnossapidon piiriin.

3.3. Luonnonympäristö

Kallio- ja maaperä

Hankoniemi kuuluu Suomen harjualueisiin. Kallioperältään alue on kvartsi- ja granodioriittia. Alueen maaperä on hiekkaa.

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.

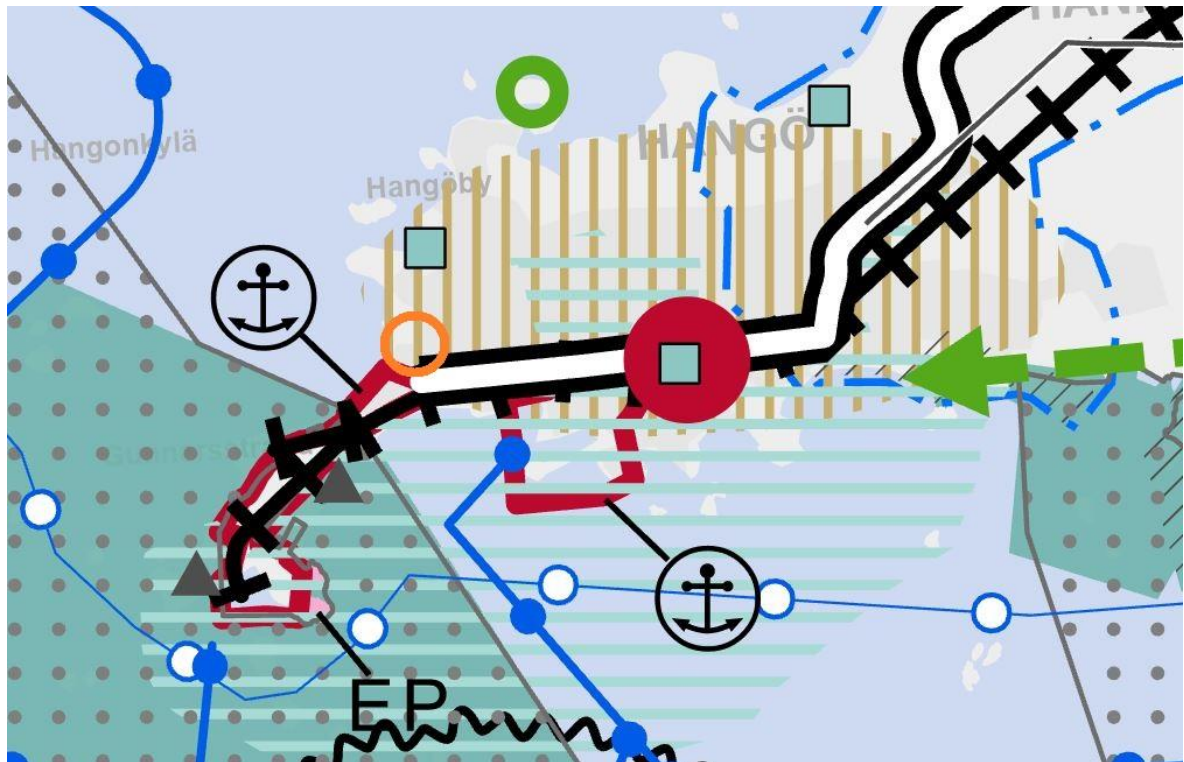
3.4. Maanomistus

Hangon kaupunki omistaa kaava-alueen, eikä sitä ole vuokrattu.

3.5. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

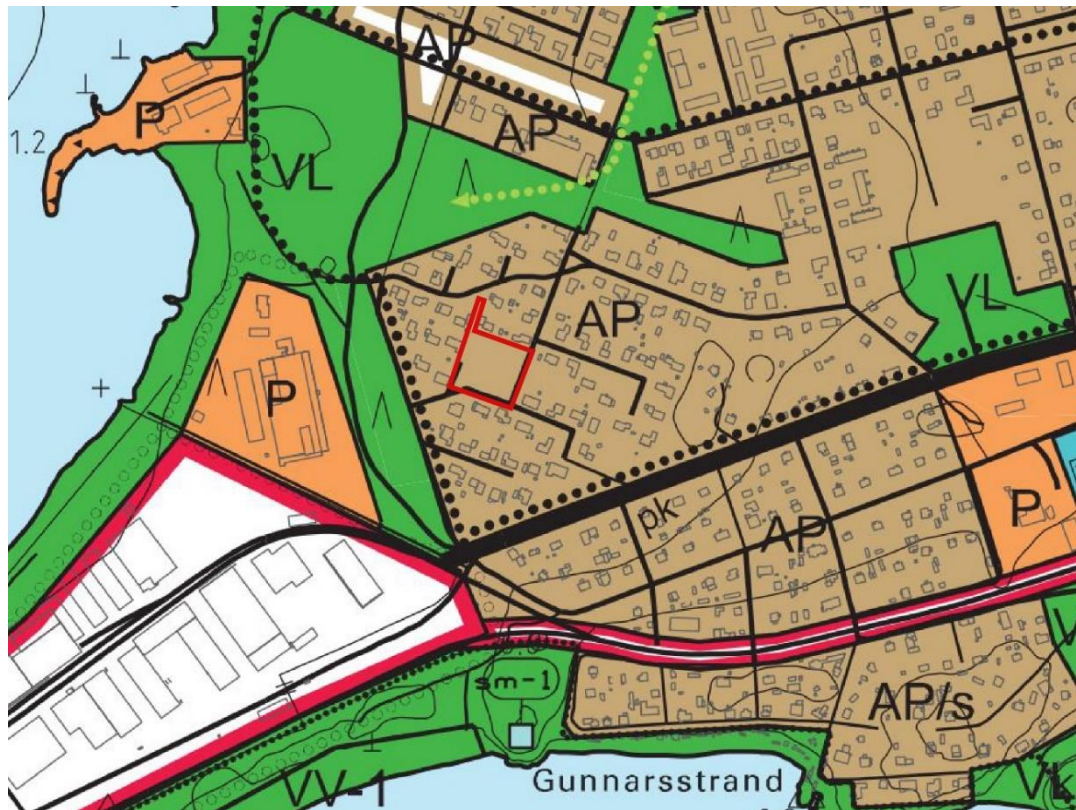
Ympäristöministeriön vahvistamissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke -aluetta.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021). Suunnittelualueen sijainti merkitty oranssilla ympyrällä.

Yleiskaava

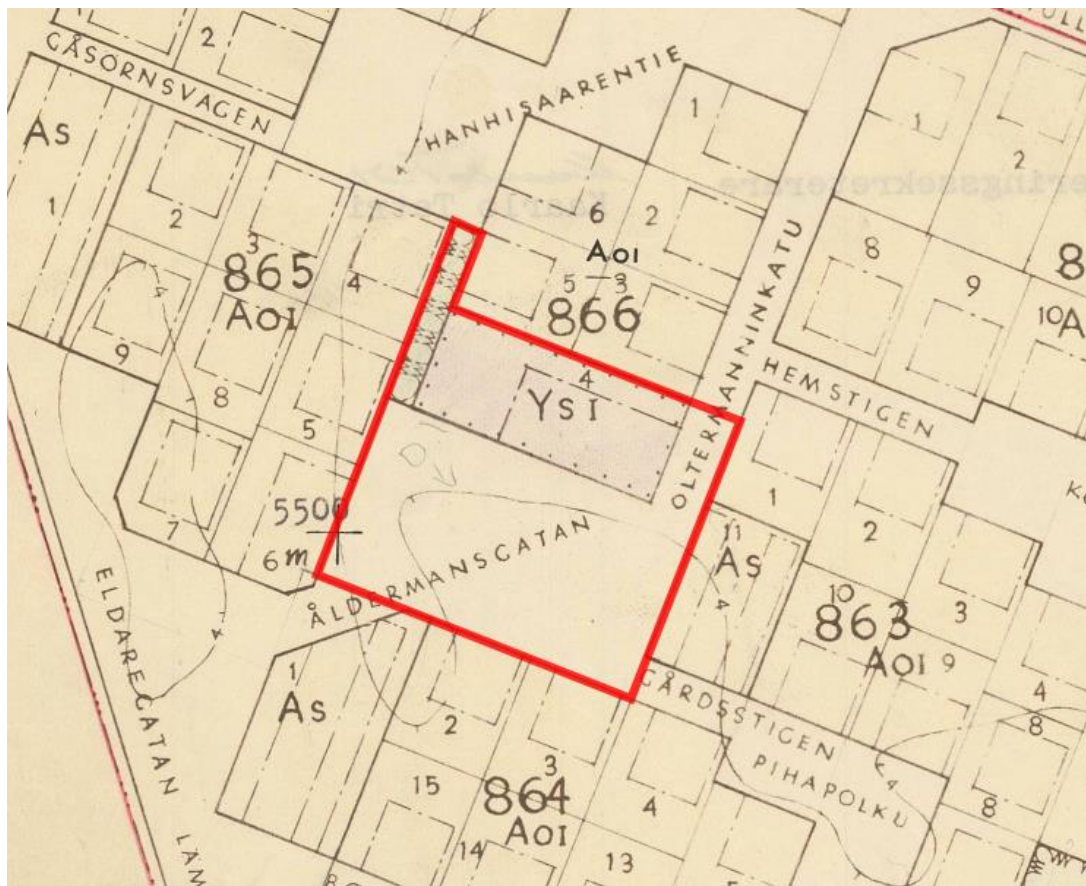
Kantakaupungin yleiskaavassa (2013) suunnittelualue on osoitettu erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Aluemerkintä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Uudistettaessa asemakaavoja AP-alueella tulee laatia tarpeelliset rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset selvitykset.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro. 20 vuodelta 1963, jossa alue on osoitettu yleisten sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), sekä katu- ja viheralueiksi.



Ote asemakaavasta nro 20 vuodelta 1963. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Laadittava asemakaavamuutos on voimassaolevan yleiskaavan mukainen. Vaikutuksia on tutkittu jo yleiskaavatyön yhteydessä. Asemakaavoitus vaikuttaa suunnittelualan ympäristön jäsentymiseen sekä virkistysalueiden määrään.

Pientalotonteista on kantakaupungin alueella pulaa. Kaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden vastata tähän kysyntään olemassa olevien verkostojen varrella.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

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
- Hangon kaupunki
 - Rakennusvalvonta
 - Kuntatekniikka
 - Hangon Vesi
 - Nuorisoraati

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Hangon omakotiyhdistys
- Hangon ympäristöyhdistys
- Caruna Oy

4.3. Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.12.2022 § 322 käynnistää Oltermanninkadun asemakaavan muutoksen.

Ympäristölautakunta asetti kaavamutoksen vireille kokouksessaan 2.2.2023 § 20. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä siitä lähtien.

Vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla 2.3.2023 Etelä-Uusimaa - lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla ja ilmoitustaululla.

4.4. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisten kanssa järjestettiin keskustelutilaisuus 23.3.2023, jolloin esitettiin idealuonnos alueen kehittämisestä ja kysyttiin alueen asukkaiden mielipiteitä.

4.5. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnittelualan kaavoituksella on tavoitteena tiivistää kaupunkirakennetta ja kehittää radan pohjoispuoleista pientaloaluetta suunnittelemalla alueelle pientalotontteja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro. 20 vuodelta 1963, jossa alue on osoitettu yleisten sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), sekä katu- ja viheralueiksi. Tätä varauksia ei koeta enää tarpeellisenä alueelle.

4.6. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osana asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen vuorovaikutusta järjestettiin 23.3.2023 keskustelutilaisuus, johon kutsuttiin lähivaikutusalueen asukkaita. Tilaisuudessa esitettiin suunnittelualan rajausta ja idealuonnos, sekä kerättiin mielipiteitä.

Esille nousseet mielipiteet koskivat muun muassa uudisrakentamisen yksikerroksisuutta, kattokorkeutta, harjasuuntaa, rakennusalojen sijoittamista siten, etteivät ne tule kiinni katuihin, rakennusalojen suuruutta, puuston tärkeyttä, sekä ikkunoiden sijaintia.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja ratkaisut

Edellä mainitussa keskustelutilaisuudessa nousi esille vaihtoehtoinen mahdollisuus, jossa kolmen pientalotontin sijaan kaavoitettaisiin kaksi pientalotonttia, sekä isompi viheralue toimintapuistolla.

Ympäristölautakunta keskusteli näistä kahdesta vaihtoehdosta kokouksessaan 20.4.2023 (§ 52, muut asiat). Keskustelussa päätettiin jatkamaan suunnittelua, jossa alueelle on tarkoitus mahdollistaa kolme pientalotonttia.

5. Ehdotuksen kuvaus

5.1. Aluevaraukset

5.1.1. Korttelialueet

AO

Kaavassa on osoitettu 3 erillispientalotonttia.

5.1.2. Muut alueet

VL, VL-1

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita. Hulevesien johtaminen ja viivyttäminen taajama-metsäalueella (VL-1) on sallittua, kuitenkin niin, että alueen puusto tulee ottaa huomioon hulevesien käsittelyä suunniteltaessa.

5.2. Kaavan vaikutukset

5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne tiivistyy hieman kaavan rakenteella. Uusia ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja/tontteja muodostuu kolme.

Alueen liikenne hyödyntää jo olemassa olevia teitä.

Alueella on jo rakennettu vesi- ja viemäriverkosto.

Kaupunkikuva

Mahdolliset uudet rakennukset liittyvät jo ennestään rakennettuun ympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy.

Kaupunkikuvaa pyritään säilyttämään ohjaamalla rakentamista rakennusalojen osoittamisella tonteille sekä ohjeistamalla rakentamaan siten, että uudet rakennukset sopeutuvat ympäröivään rakentamiseen.

Asuminen

Uusia asuntoja kaava-alueelle rakentuu arviolta 3 kappaletta. Kaava mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueelle ei synny uusia palveluita, työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa.

Liikenne

Uusien asuinkortteleiden paikoitus järjestetään tonteille.

Kaavalla ei ole huomattavia vaikutuksia liikenteeseen.

Tekninen huolto

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

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

Alueella tulee järjestää hulevesien riittävä viivytys ennen niiden ohjaamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

5.2.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vesistöt ja vesitalous

Täydennysrakentaminen lisää alueen hulevesimäärää. Kaavamääräyksillä mahdollistetaan valuntareitten ja viivytysrakenteiden rakentaminen lähivirkistysalueella huomioiden puuston.

Luontoarvot ja luonnonsuojelu

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen, luontoarvoihin tai luonnonsuojeluun. Kaavaratkaisu säästää alueen merkittävimmät puut.

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita, eikä kaava-alueella ole luonnonsuojeluun liittyviä tarpeita.

5.3. Nimistö

Oltermanninkadun nimi tulee säilymään, ja sen yhteyteen jo rakentunut umpikuja tullaan nimeämään Oltermanninkujaksi.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



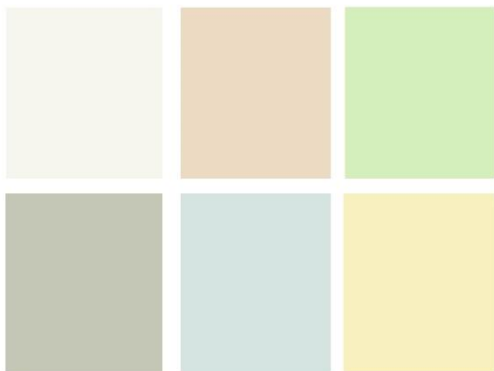
Havainnekuva, kortteli.



Havainnekuva, korttelin sijoittuminen suhteessa ympäröiviin kortteleihin.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa siten, että ne sopeutuvat ympäröivään rakentamiseen.

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



Esimerkkejä alueelle sopivista värisävyistä.



Havainnekuva, esimerkki uuden rakennuksen sjoittumisesta alueelle.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman aloitetaan kaavan toteuttaminen tarpeen ja taloudellisten resurssien mukaan.

7. Yhteystiedot

Hangon kaupunki,
Santalantie 2, 10960 Hanko pohjoinen

Kukka-Maaria Luukkonen
Kaupungeingeodeetti
puh. 040 135 9281
s-posti: kukka-maaria.luukkonen@hanko.fi

Kaupungin kotisivut: www.hanko.fi

