



# HANGON KAUPUNKI

---

# HANGÖ STAD

**Jääkellarin tontin asemakaavamuutos,**  
joka koskee korttelia 322, kaupunginosassa III.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**13.08.2021/7.6.2023**

**Hangon kaupunki, Tekninen ja ympäristövirasto, Maankäyttöosasto**



YMP

Vireilletulo

26.08.2021

26.08.2021

§

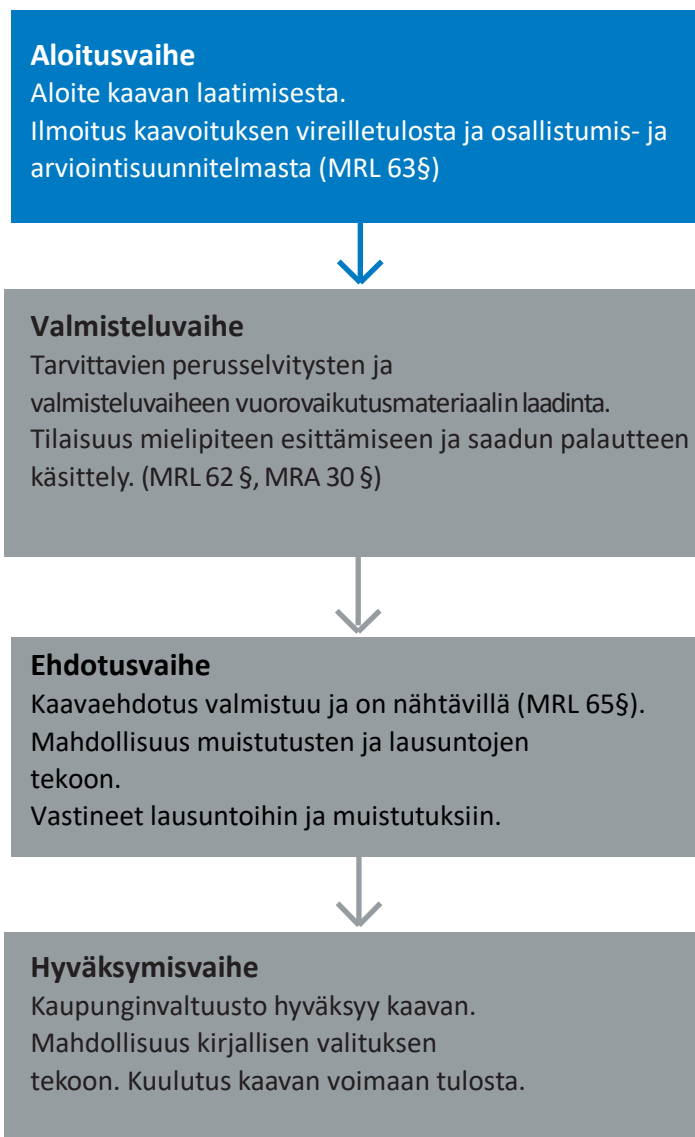
§

### **Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tehdään kaavatyön alussa asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. OAS:ssa esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

OAS antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

### **Suunnittelu ja osallistuminen lyhyesti kaavaprosessin eri vaiheissa:**



## Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

Suunnitelman nimi on Jääkellarin tontin asemakaavan muutos. Suunnittelualue sijaitsee Hangon keskustan tuntumassa, kylpyläpuistossa Appelgrenintien, Casinon, Tenniskerhon ja Puistovuorten välisellä alueella. Alue kuuluu Hangon kansalliseen kaupunkipuistoon.

Kaava-alueeseen kuuluu voimassa olevan kaavan kaavatontti 1 korttelissa 322. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,35 ha. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä vanha, 1939 rakennettu jääkellariksi kutsuttu tiili/puu rakennus, joka aikoinaan toimi maakellarina ruoan säilytystä varten. Nykyisin rakennusta on käytetty varastorakennuksena.



Jääkellarin rakennus suunnittelualueella.

## Suunnittelutehtävän määrittely ja alustavat tavoitteet

Suunnittelualueen kaavoituksella on tavoitteena tarkistaa kaavatontin käyttötarkoituksimerkintää liikerakennusten tontiksi niin, että se mahdollistaa hotellin rakentamisen kyseiselle kaavatontille. Uuden rakentamisen sopeutuminen rakennushistoriallisesti merkittävään ympäristöön varmistetaan kaavamääräyksin. Tarvittaessa kaavamuutoksen tavoitteet tarkentuvat kaavoitustyön aikana.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

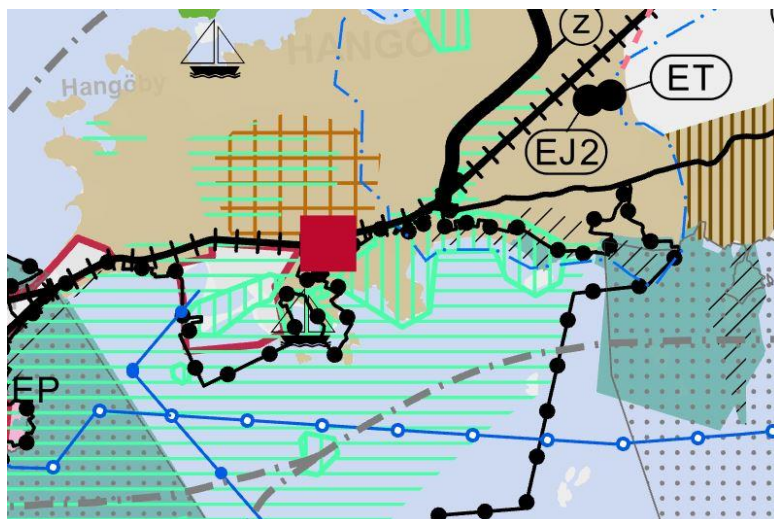
Punaisella värillä on merkitty kaavatontin rajaus jota ei ole vielä lohkottu.

Punaisella katkoviivalla on osoitettu kaavoituksen lähivaikutusalue.

## Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

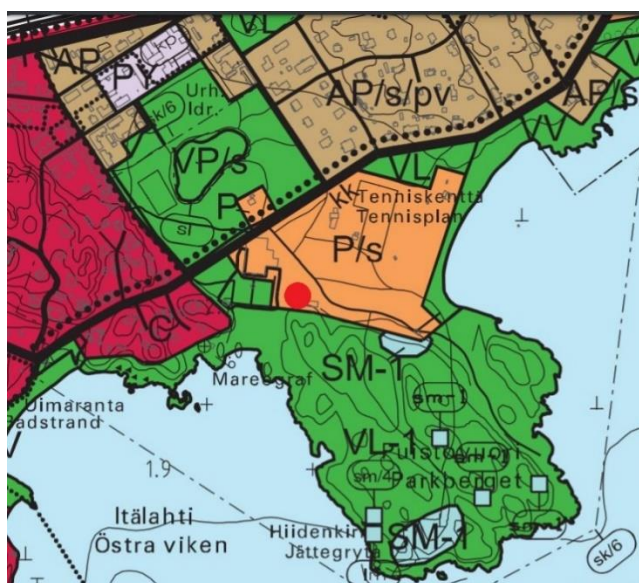
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY 2009). Yhdistelmä sisältää voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava.



Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.  
(Kuvälähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu 26.5.2021)

### Hangon kantakaupungin yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P/s). Palvelujen ja hallinnon merkinnällä on osoitettu julkisten ja yksityisten palvelutoimintojen alueet.

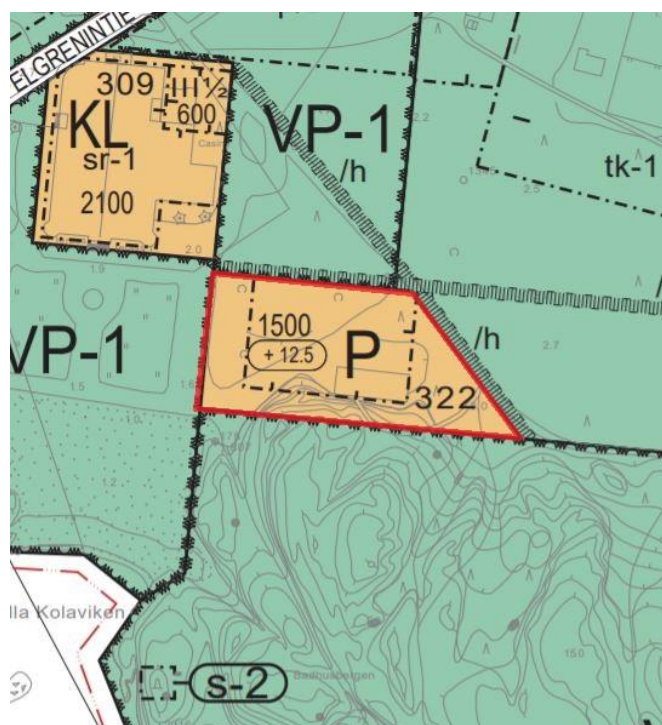


Ote kantakaupungin yleiskaavasta.  
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 246 vuodelta 2016. Kaavassa suunnittelualueen kortteli on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Rakennusoikeuden mukaiset pysäköintipaikat osoitetaan p/s -alueelle. Rakennusoikeutta on merkitty 1500 k-m<sup>2</sup> korttelialueen rakennusalalle ja 12,5 metriä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi.

Kaavan 246 yleisten määräysten mukaan kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomioita. Kaava-alueella toteutettavien toimenpiteiden yhteydessä tulee ottaa huomioon alueen kuuluminen kansallisen kaupunkipuiston alueeseen.



Ote asemakaavasta vuodelta 2016. Kaava-alue on osoitettu punaisella viivalla.

## Selvitykset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) sekä asetuksen (MRA 1 §) edellyttämällä tavalla.

### Olemassa olevat selvitykset

Kaava-aluetta koskevia selvityksiä:

- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2016, Uudenmaan liitto)
- Kantakaupungin yleiskaava – Rakennetun ympäristön kaupunkikuvaselvitys (2009, FCG Oy)
- Lehto, Tiina: ”Hangon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema” (Hangon Museon julkaisusarja n:o 8).

- Birgitta Ekström: Hangon kylpylä 1879-1939. Marketta Wall: Hangon kahviloita, ruokaloita, ravintoloita ja majataloja. Tammisaari 1994.
- Hangon kansallisen kaupunkipuiston perustamisselvitys v. 2008.
- Ekström, Birgitta (1994). Hangon kylpylä 1879-1939. Hangon museon julkaisusarja no 14. Tammisaari.
- Hagner-Wahlsten, Nina (2011). Hangon Casinon ympäristön, Puistovuoren lähivirkistys- ja Plagenin alueen lepakkoselvitys 2011. BatHouse.
- Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy 2013. Rakennushistoriallinen selvitys. Casinon kortteli 309, Plagenin uimarannan ja Puistovuorten alue.
- WSP Casinon yleissuunnitelma ja rakennustapaohje 2013

## Laadittavat selvitykset

Kaavaprosessin aikana selvitetään hankkeen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja arvioidaan hulevesien käsittelyä suunniteltavalla tontilla. Lisäksi selvitetään mahdollisuutta käyttää uusiutuvaa energiaa ja muita vähähiilisiä ratkaisuja rakennuksessa/rakentamisessa.

## Vaikutusten arviointi

Asemakaavatyön aikana arvioidaan vaikutuksia MRA 1 § mukaisesti.

Laadittava asemakaavamuutos on voimassaolevan yleiskaavan mukainen. Vaikutuksia on tutkittu jo yleiskaavatyön yhteydessä. Asemakaavan kannalta keskeisiä ovat kaupunkikuvaan, rakennusoikeuksiin, liikenteeseen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistämiseen liittyvät vaikutukset sekä asukkaiden välittömään lähiympäristöön kohdistuvat vaikutukset.

## 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 elinkeinoharjoittajat

Viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan museo

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Hangon kaupunki
  - Hangon kaupungin tekninen lautakunta
  - Hangon Vesi
  - Rakennusvalvonta
  - Ympäristönsuojelu
  - Nuorisoraati

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Caruna Oy
- Hangon ympäristöyhdistys ry
- Elävä Hanko ry
- Hangon Tenniskerho ry



## Osallistumisen järjestäminen

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti kantansa asiasta. Kaupunginvaltuuston hyväksyntää koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Tiedottaminen

Kuulutukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus ovat ensisijaisesti virallisesti nähtävillä kaupungin internet-sivuilla:

Kaavamateriaalit: [www.hanko.fi/kaavoitus](http://www.hanko.fi/kaavoitus)

Kuulutukset: [www.hanko.fi](http://www.hanko.fi) -> Kaupunki ja päätöksenteko -> Päätöksenteko -> Kuulutukset

Lisäksi kaavamateriaali on nähtävillä Teknisessä virastossa ennalta sovittuun aikaan:

Tekninen ja ympäristövirasto, Santalantie 2, II kerros

Kuulutukset julkaistaan Etelä-Uusimaa -lehdessä ja ne ovat myös nähtävillä teknisen viraston ilmoitustaululla.

## Alustava aikataulu

### Aloituskvaihe

#### Elokuu - Syyskuu 2021

- Kaavatyö asetetaan vireille
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Valmisteluvaihe

#### Syyskuu 2021 – Kevät 2023

- Perusselvitysten laadinta
- Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalin laadinta
- Vuorovaikutuksen järjestäminen
- Asukastilaisuus 17.8.2023

### Ehdotuskvaihe

#### Syyskuu 2023 - Kevät 2024

- Käsittely ympäristölautakunnassa
- Käsittely kaupunginhallituksessa
- Kaavaehdotus nähtävillä 30 päivää
- Mahdollisuus lausuntoihin ja muistutuksiin
- Saadun palautteen käsittely

### Hyväksymiskvaihe

#### Kevät 2024 – Kesä 2024

- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- Mahdollisuus muutoksenhakuun
- Kuulutus kaavan voimaan tulosta



## Yhteystiedot

### Hangon kaupunki

Tekninen ja ympäristövirasto, Santalantie 2, 10960 Hanko

Kukka-Maaria Luukkonen  
Kaupungeedeetti  
puh. 040 1359 281  
kukka-maaria.luukkonen@hanko.fi

Anna Shevchenko  
kaavoitusarkkitehti  
puh. 040 1359 289  
anna.shevchenko@hanko.fi

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



Casinon rakennus suunnittelualan lähivaikutusalueella.