



HANGON KAUPUNKI

HANGÖ STAD

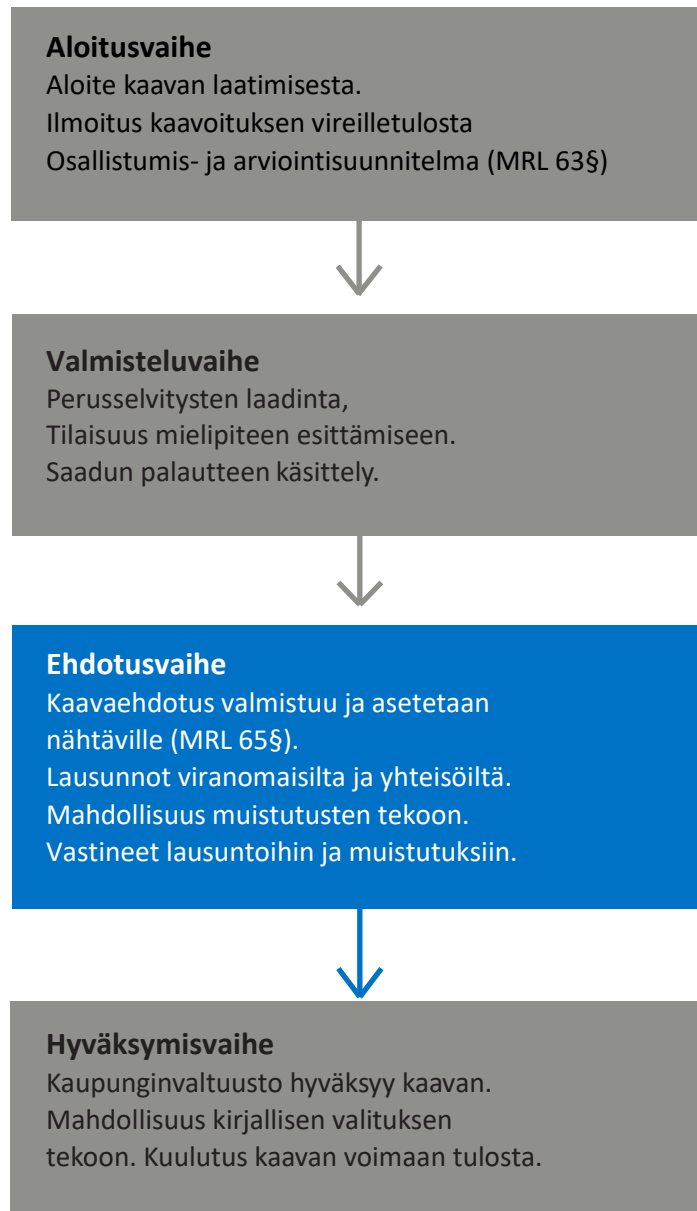
Asemakaavan muutos, Mannerheimintie 10, 12 ja 14,
joka koskee kiinteistöjä 78-10-1004-2, 1004-3 ja 1004-4 sekä osaa
kiinteistöstä 78-408-8-8

Asemakaavamuutosehdotuksen selostus

13.06.2024



Suunnittelu ja osallistuminen lyhyesti kaavaprosessin eri vaiheissa:



Valokuvat, teemakartat, pohjakartat ja ilmapuova © Hangon kaupungin maankäyttöosasto

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 10. kaupunginosassa, noin 1,5 km Hangon keskustasta itään ja on osa Hangon itäisen Kylpyläpuiston huvilakaupungin aluetta. Alue käsittää Mannerheimintien eteläpuoleiset kiinteistöt 78-10-1004-2, 78-10-1004-3 ja 78-10-1004-4 sekä tien ja kyseisten tonttien väliset puistoalueet ja on pinta-alaltaan noin 0,87 ha.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan selostus koskee 13.06.2024 päivättyä asemakaavamuutosehdotusta.

Kaavan nimi:

Asemakaavan muutos, Mannerheimintie 10, 12 ja 14

Kaavan tunnus:

010280

Kaavan laatija:

Kukka-Maaria Luukkonen, kaupungingeodeetti, Hangon kaupunki

Alueen kaavoituksella on tavoitteena ratkaista tien ja tonttien väliin jäävien puistoalueiden käyttö sekä vanhan ajurin asunnon suojelutarve jatkossa. Kaavamuutoksella ratkaistaan uudisrakennusten sijainti asuntoalueilla. Lähtökohtana on, että kaavoituksella säilytetään alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö.



Suunnittelualueen raja ja sijainti opaskartalla. Kaavoituksen lähivaikutusalue on rajattu punaisella katkoviivalla.



Näkymä kaavamuutosalueelle huhtikuussa 2024: valokuva Mannerheimintieltä kaakkoon. Kuvassa näkyy oikealla puolella uudempi rakennuskanta ja taustalla vanha ajurin asunto sekä tien ja asuinalueiden välinen puistovyöhyke.

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Kaava-alueen sijainti	4
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
2. Tiivistelmä	8
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2. Asemakaavaehdotus	8
3. Lähtökohdat	8
3.1. Alueen yleiskuvaus.....	8
3.2. Rakennettu ympäristö	8
3.3. Luonnonympäristö	13
3.4. Maanomistus	13
3.5. Suunnittelutilanne	14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset.....	17
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
5. Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus.....	19
5.1. Kaavan rakenne.....	19
5.2. Aluevaraukset	19
5.3. Kaavan vaikutukset	20
5.4. Nimistö.....	22
6. Asemakaavan toteutus	23
6.1. Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat	23
7. Yhteystiedot	25

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaavan muutos Mannerheimintien 10, 12, 14, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kantakaupungin yleiskaava – Rakennetun ympäristön kaupunkikuvaselvitys (2009, FCG)
- Lehto, Tiina (1989): Hangon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema. Hangon museon julkaisusarja n:o 8, Hanko
- Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 - 2012
- Hangon kaupunki (2007): Hangon kansallinen kaupunkipuisto. Perustamisselvitys 2000-2007, Hangon kaupungin ympäristö ja tekninen virasto, maankäyttöosasto, Hanko
- Hangon kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2021
- Hangon asemakaava-alueiden puistojen ja puistometsien hoito- ja käyttösuunnitelma (Ympäristösuunnittelu OK ja Hangon kaupunki 2007)
- Hangon kantakaupungin, yleiskaavaluonnoksen alueella, sijaitsevat ekologiset käytävät sekä lepakkoselvitys (Faunatica Oy)
- Hangon kaupunki, Selostus, asemakaava nr. 200 selostus (Suunnittelukeskus Oy 2005)
- Hoito- ja käyttösuunnitelma Kolaviken, Hanko 2017 (Faunatican raportteja 4/2017, toim. Aapo Ahola)

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutostarve tunnistettiin yksityisten kiinteistönomistajien toimesta vuonna 2019. Kaavoitus käynnistettiin ympäristölautakunnan päätöksellä 31.01.2019 § 13. Kaavoituksen aikana on järjestetty useita vuorovaikutustilaisuuksia, jotka ovat poikineet tarkennuksia kaava- aluerajaukseen. Valmisteluvaiheen aikana kaupunki on saanut yhden mielipiteen. Asemakaavamuutoksen tavoite on pysynyt alusta alkaen samana.

2.2. Asemakaavaehdotus

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Mannerheimintien eteläpuolella olevia asuinpienalojen tontteja vastaamaan paremmin asukkaiden nykyisiä maankäytöllisiä tarpeita.

Asemakaavaehdotus noudattaa kantakaupungin yleiskaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu pohjavesialueella olevaksi asuinpienalojen alueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä. Suojelumerkinnällä turvataan kulttuurihistoriallisesti tärkeiden rakennusten säilyminen. Vähemmän tärkeän ajurin asunnon suojelumerkintä on poistettu ja talo merkitty purettavaksi.

Kaavassa osoitetaan rakentaminen tonteille rakennusaloin. Tonttien tehokkuuksia pidetään pääosin samana; yhdellä tontilla rakennustehokkuutta pienennetään.

Katualueen ja tonttien väliin jää puiston kaistale, joka on tonttien 3 ja 4 kohdalla leveämpi.

3. Lähtökohdat

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hangon kantakaupungin Kolalahden ranta-alueella, noin 1,5 km päässä Hangon ydinkeskustasta. Alue on pinta-alaltaan noin 0,87 ha. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa, puistoalueet omistaa Hangon kaupunki.

3.2. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne

Suunnittelualueen väestö on pääosin aikuisia asukkaita. Lähivaikutusalueen rakennukset ovat pääasiassa vapaa-ajan käytössä.

Rakennettu yhdyskuntarakenne ja kulttuuriympäristö

Alue kuuluu arvokkaan kulttuuriympäristön alueeseen ja siellä sijaitse rakennushistoriallisesti arvokkaita suojeltuja rakennuksia. Etelässä kaava-alue rajoittuu noin 70-100 metriä leveään,

asemakaavassa puistoksi merkittyyn alueeseen (Långsanda), joka on Hangon kylpylähistoriassa varsin merkittävä ranta-alue. Kiinteistö 78-10-1004-4 on liitetty osaksi Hangon kansallista kaupunkipuistoaluetta.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta. Kiinteistörajat ovat punaisilla ja kaavamuutosalueen raja on valkoisella viivalla. Kiinteistönumerot ovat kunkin alueen kohdalla.

Alue käsittää kolme tonttia, joiden päärakennukset ovat eri aikakausilta. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 78-10-1004-3 ja edustavat 1800-luvun lopun rakennuskantaa.



Mannerheimintie 12, on vanha Arthur R. Frenckellin huvila, joka on kaavassa nro. 200 suojeltu sr-merkinnällä

Päärakennus on arkkitehti Theodor Höijerin maisteri Arthur R. Frenckellille suunnittelema huvila, jonka rakensi Hangö Ångsåg & Snickeri ja joka valmistui vuonna 1896. Frenckellin huvila on ”Hangon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema” -julkaisusarjan mukaan Hangon huomattavimpia asuinrakennuksia sillä se on tunnetun arkkitehdin tuotantoa ja liittyy myös varhaiseen puurakennusteollisuuteen. Rakennushistoriallisesti ja Kylpyläpuiston miljöönn kannalta arvokas huvila on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan. Kyseisen tontin pohjoisosassa oleva satulakattoinen ajurin asunto on niin ikään nykyisessä kaavassa suojeltu rakennus. Sen on suunnitellut rakennusmestari Gustaf Welander vuonna 1915.

Toiseksi vanhin rakennus sijaitsee kiinteistöllä 78-10-1004-4 ja on myös suojeltu kaavassa nro. 200.

Asuinrakennukset vastaavat tasoltaan ympärivuotista asumista. Kaavamuutosalueella, kiinteistössä 78-10-1004-2 sijaitsee uudempaa rakennuskantaa edustava suurehko asuinrakennus talousrakennuksineen. Kyseiset rakennukset eivät ole suojeltuja.



Mannerheimintie 14, on kaavassa nro. 200 suojeltu sr-merkinnällä.



Mannerheimintie 10 on uudempaa rakennuskantaa edustava asuinrakennus alueella.

Kaupunkikuva

Hangon itäisen kylpyläpuiston huvila-alue kuuluu historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään Hangon huvila-alueen ja Kylpyläpuiston kokonaisuuteen. Alue on valtakunnallisesti arvokas.

Lähiympäristössä on 1800-luvun lopulta ja myöhemmältä ajalta olevia historiallisia perintökohteita kuten suojeltuja huvilarakennuksia ja vapaa-ajan asuntoja.

Alueella kasvaa suuria mäntyjä, jotka ovat oleellinen osa kaupunkikuvallista kulttuurimaisemaa.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei sijaitse työpaikkoja. Lähimmät yritykset ovat Casinon ravintola ja tenniskentät.

Lähimmät kaupalliset palvelut, mukaan lukien päivittäistavarakaupat, sijaitsevat Hangon pohjoisella alueella, alle 1 km etäisyydellä.

Julkisen sektorin sosiaali- ja terveystalvelut sekä peruskoulut sijaitsevat noin 1,7 km etäisyydellä kaavoitusalueesta.

Virkistys

Suunnittelualan rajan eteläpuolella on kansalliseksi kaupunkipuistoalueeksi luokiteltu vyöhyke, joka koostuu puustosta sekä hiekkarantamaisemasta. Kaavoitusalueesta alle 1 km etäisyydellä sijaitsee luonnonsuojelualue.

Lähistöllä on uimarantoja, joista lähimmälle Bellevuen uimarannalle etäisyys on noin 100 metriä. Tulliniemen ranta lankonkeineen on noin 3,8 km etäisyydellä suunnittelualueesta. Neljän tuulen tupa on 1km etäisyydellä.

Liikenne

Mannerheimintie on kokoojkatu ja yksi Hangon pääkaduista. Yhteys tontille tai rakennuspaikalle tapahtuu välittömästi Mannerheimintieltä käsin. Mannerheimintie on leveydeltään noin 5-6 metriä ja se on asfaltoitu.

Pysäköinti tapahtuu pääasiassa tonteilla. Kadulle pysäköinti on sallittua.

Kaava-alueella ei ole kävelyn ja pyöräilyn väyliä eikä joukkoliikennelinjoja. Lähin kevyen liikenteen väylä kulkee Bellevuen uimarantaa pitkin.

Hangon satamasta tuleva raskas liikenne kulkee Korsmanin katua pitkin ja ohjautuu risteyksessä Appelgrenintielle, josta se jatkaa kulkuaan Santalantielle. Appelgrenintien ja Korsmanin kadun risteyksestä lyhin etäisyys Mannerheimintielle on 400m.

Alueelle on toivottu 30 km rajoitus asukkaiden toimesta.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto ja alue kuuluu kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen. Puistoalueella (kiinteistöllä 78-408-8-8) sijaitsee jätevedenpumppaamo (pmo).

Mannerheimintie kuuluu katukunnossapidon piiriin.

Ympäristönsuojelu

Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä otetaan viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit huomioon suunnittelun lähtökohtina. Kaavamuuotosalue on luetteloitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi Museoviraston ja Ympäristöministeriön ”Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt – luettelossa v. 1993.”

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 sijaitsee pohjavesialueella. Kaava-aluetta ei ole määritelty tulvariskialueeksi. Alueella on erillinen hulevesiverkosto. Lisäksi alueella on kunnallinen vesihuoltoverkosto.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain mukaan suojeltuja luonnonsuojelualueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen, luontoarvoihin tai luonnonsuojeluun.

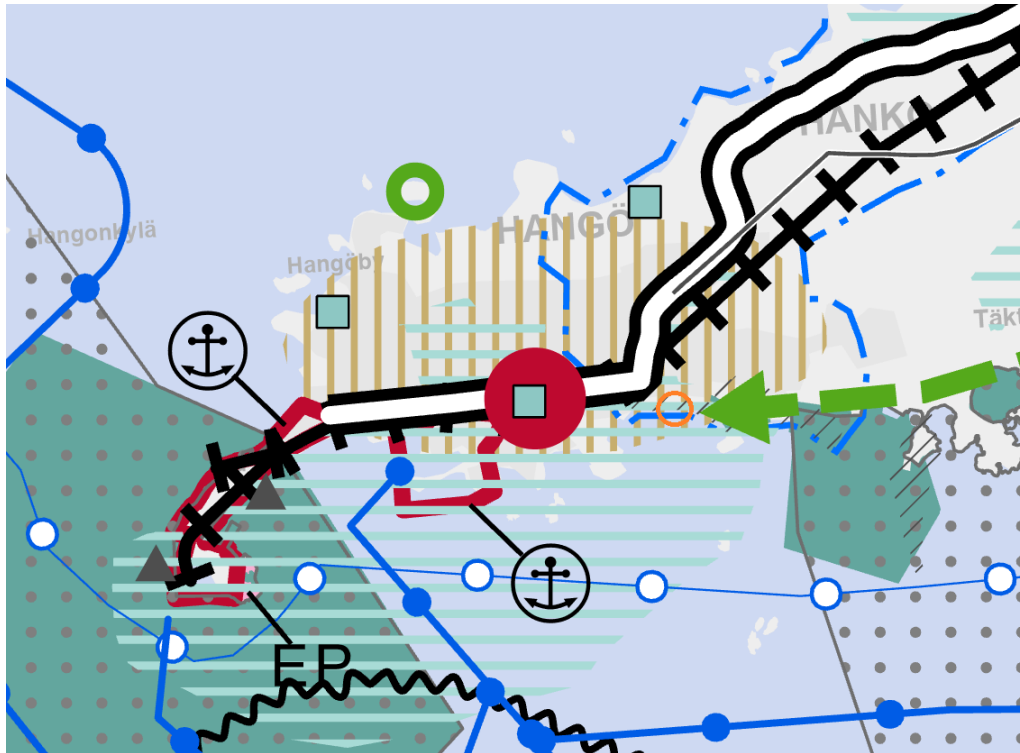
3.4. Maanomistus

Kaava-alue muodostuu 3 tontista sekä puistoalueesta. Kaava-alueen tontit ovat yksityisomistuksessa ja puistoalue Hangon omistuksessa.

3.5. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

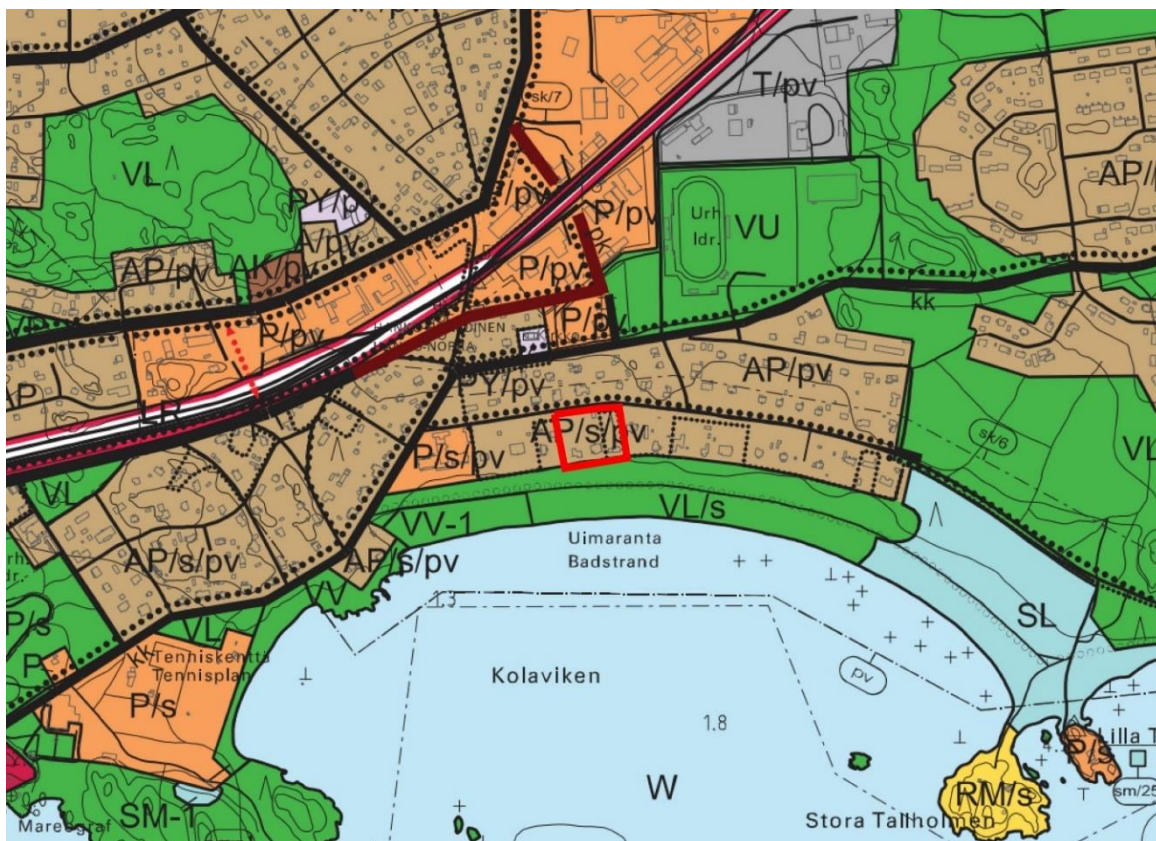
Ympäristöministeriön vahvistamissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke -aluetta sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Lisäksi alue on pohjavesialuetta. Alue sijaitsee lähellä virkistysaluetta.



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

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa (2013) suunnittelualue on osoitettu (AP)/s/pv -merkinnällä erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään ja joka on pohjavesialuetta. Aluemerkinä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset, rakenteet ja viherympäristö tulee säilyttää. Uudistettaessa asemakaavoja AP/s-alueella tulee laatia tarpeelliset rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset selvitykset.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla

Asemakaava

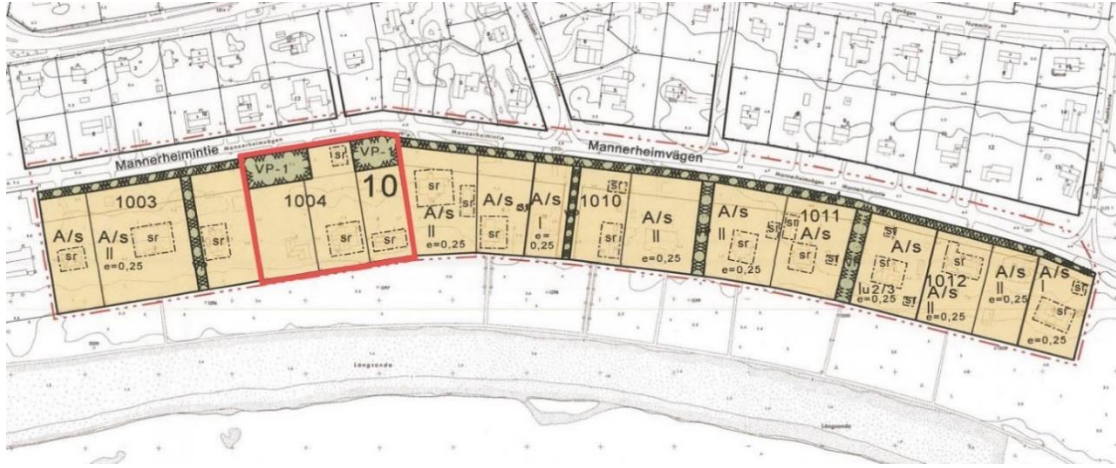
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro. 200 vuodelta 2005, jossa alue on osoitettu Asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s) sekä puistoalueeksi, jonka läpi saa järjestää ajoyhteys asuinrakennusten korttelialueille (VP-1).

Asemakaavan 200 tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa, puistoalueet omistaa Hangon kaupunki. Osa tonteista on kaupungin vuokratontteja. Asemakaava-alueella tehokkuusluku on pääosin 0,25.

Uudisrakennusten sopivuudesta kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön tulee pyytää maakuntamuseon tai museoviraston lausunto. Kaava-alueella rakennettaessa tulee pyrkiä alueella olevan kulttuurikasvillisuuden säilyttämiseen. Tonttien lukumäärää ei asemakaava-alueella saa muuttaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.



Ote asemakaavasta nro 200 vuodelta 2005. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Mannerheimintien eteläpuoleisten alueiden kaavoitus on mukana hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa.

Kaavatyö käynnistettiin 31.01.2019 ympäristölautakunnan kokouksessa § 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä siitä lähtien.

Asukkaiden kanssa on pidetty ensimmäinen vuorovaikutustilaisuus 24.5.2019.

Kaava-aluetta laajennettiin kaupunginhallituksen 15.1.2024 § 4 päätöksen mukaan käsittämään kyseessä olevan alueen lisäksi viereistä tonttia 78-10-1004-11, osoitteessa Mannerheimintie 8.

Valmisteluvaiheesta oli jätetty yksi mielipide 20.3.2024, jonka sisältö on seuraava: ”Kaavamuuotosalueella sijaitsevat puistoalueet tulee säilyttää puistoalueina tai viher- tai istutusalueina sekä nykyinen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää. Nykyiselle puistoalueelle ei tule myöntää rakennusoikeutta, eikä asemakaavan rakennusruutuja tule ulottaa tälle alueelle. Puistoalueella sijaitsevan vanhan tallirakennuksen osalta kantamme on se, että mikäli sen suojelua päätetään jatkaa niin tulee omistajataho velvoittaa pitämään rakennuksesta huolta. K.o. rakennus on jo nyt verrattain ränsistynyt. Perusteena em. lausunnolle on se, että alueen asumis- ja kulttuuriympäristö edellyttää nykyisen kaltaisia puisto/viheralueita eikä rakennettavia alueita tule lisätä tai tiivistää.”

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 8.4.2024 yhdessä asukkaiden kanssa.

Kaupunginhallitus on 08.4.2024 § 75 päätöksessään hyväksynyt esityksen alueen laajuuden palauttamisesta ja kaavatyötä on jatkettu alkuperäisessä laajuudessaan. Ympäristölautakunnan kokouksessa 16.5.2024 hyväksyttiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

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

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Caruna Oy

4.3. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnittelualueen kaavoituksella on tavoitteena ratkaista tien ja tonttien väliin jäävien puistoalueiden käyttö sekä vanhan ajurin asunnon suojelutarve jatkossa. Tavoitteena on myös valtakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön säilyminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 200 vuodelta 2005. Kaavamuuotos on käynnistetty tontinhaltijoiden toimesta vastaamaan paremmin rakennushistoriallisesti arvokkaan ympäristön suojelun toteutettavuutta omistajien arkielämän tarpeet huomioiden.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen olot ja ominaisuudet säilytetään mahdollisimman alkuperäisen kaltaisina.

4.4. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Korkeatasoisen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttäminen

5. Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosehdotus on suojelupainotteinen kaavamuuotos, joka on voimassaolevan yleiskaavan mukainen. Vaikutuksia on tutkittu jo yleiskaavan yhteydessä.

Kaavamuutosalue sijaitsee historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävällä Hangon itäisen Kylpyläpuiston huvila-alueella ja on osana valtakunnallisesti arvokasta Hangon huvila-alueen Kylpyläpuiston kokonaisuutta. Asemakaavan muutosehdotus noudattaa kantakaupungin yleiskaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu pohjavesialueella olevaksi asuinpientalojen alueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (A/s/pv). Lisäksi kaavaehdotuksessa on varattu puistoalue (VP-4)

Asemakaavoitus jäsentää suunnittelualueen ympäristöä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selkeyttää ympäristöä Mannerheimintiellä siten, että puistoalue muodostaa yhtenäisemmän vyöhykkeen kadun varrella. Puistoalueiden pinta-ala on edelliseen kaavaan verrattuna hieman suurempi.

Kaavassa osoitetaan rakennusaloille tarkemmat sijainnit. Asuinkiinteistöllä 78-10-1004-2 määrätään rakennustehokkuudeksi $e = 0,2$, joka kattaa jo toteutuneen rakentamisen. Muiden osalta tonttitehokkuus pysyy aiemmalla tasolla.

Vanhan ajurin asunnon suojelumerkintä poistetaan ja ajurin asunto merkitään purettavaksi. Alue merkitään puistoalueeksi.

Puistoalue muodostaa yhtenäisen vyöhykkeen kadun varrella.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

A/s/pv

Kaavamuutosalue on osoitettu asuinpientalojen alueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä ja jonka pohjavesialueen suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asemakaava-alueella tonttien lukumäärää ei saa muuttaa ja tonttijaon tulee olla erillinen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on: 1 ap/150 k-m².

Rakennusoikeus on määritelty tehokkuuslukuina. Tontilla 78-10-1004-2 tehokkuusluku on e=0,20 ja tonteilla 78-10-1004-3 sekä 78-10-1004-4 tehokkuusluku on e=0,25.

5.2.2. Muut alueet

VP-4

Kaavassa on osoitettu puistoalue. Hulevesien johtaminen ja viivyttäminen puistoalueella (VP-4), on sallittua, kuitenkin niin, että alueen puusto tulee ottaa huomioon hulevesien käsittelyä suunniteltaessa.

Tonttien ja Mannerheimintien välisen puistoalueen (VP-4) läpi saadaan järjestää ajoyhteys A/s/pv -korttelialueelle. Kaava-alueen eteläinen raja rajautuu puistoalueeseen.

Asemakaavamuutosehdotuksessa on tehty aluevaraus yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevalle rakennukselle (et) kiinteistöllä 78-408-8-8.

Kaavamääräyksellä kiinnitetään erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien riittävä viivytyksen ohjaamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien maahanimeyttäminen alueella on kielletty.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suojelupainotteisella kaavamuutoksella ei ole merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. Kaavamuutos velvoittaa säilyttämään arvokkaat vanhat rakennukset sekä tekemään näiden korjaus- ja muutostyöt ja käyttötarkoituksenmuutokset siten, että rakennusten luonne säilyy. Asemakaavan muutoksen merkittävin vaikutus onkin rakennusten ympäristön säilyminen siten, että kohtuullinen lisärakentaminen on mahdollista kaavassa osoitettujen rakennusalojen rajauksien puitteissa.

Puistoalueiden ja yksityisomistuksessa olevan kasvillisuuden sijoittuminen kadun ja asuinalueiden väliin toimii edelleen näitä alueita toisistaan erottavana vyöhykkeenä, joka jäsentää kaupunkia eri toimintojen välillä.

Asemakaavan suojeluvuorotteilla suojellaan yksityisomistuksessa olevat rakennukset. Suojeluvuorotteilla on yksityistaloudellisia vaikutuksia, samoin kuin kaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella. Suojeluvuorotteet säilyvät kahden asuinrakennuksen osalta entisellään. Vanhan ajurin asunnon kohdalta suojeluvuorotte poistetaan. Poistamalla rakennuksen

suojeluelvoite ja liittämällä sen välitön ympäristö puistoalueeksi, Hangon kaupunki sitoutuu purkamaan kyseisen rakennuksen pois puistoalueelta. Muilta osin säilyneet suojeluelvoitteet tulevat jatkossakin varmistamaan yksityisomistuksessa olevien rakennusten säilymisen.

Asemakaavan muutos on valmisteltu ottaen huomioon tontinhaltijoiden toiveet. Kaavamuutoksen realistinen lähestymistapa suojelu- ja lisärakentamiskysymyksiin on arkielämää ymmärtävä sekä ympäristön ja kulttuuriperinnön arvoja kunnioittava. Kaavamuutoksessa on osoitettu tarkemmin uusien talousrakennusten rakennusraajat.

Kaupunkikuva

Uusien rakennusten myötä kaupunkikuva täydentyy hallitulla tavalla huomioon ottaen alueen kulttuuriarvot. Mahdolliset uudet rakennukset liittyvät jo ennestään rakennettuun ympäristöön luontevasti ja kaupunkikuvan positiivista kehittymistä tukevalla tavalla. Kaupunkikuvaa kehitetään ohjaamalla rakentaminen osoitettujen rakennusalojen puitteissa. Katkeamattoman puistovyöhykkeen ansiosta katukuvan puistomainen ilme tulee yhtenäisemmäksi.

Asemakaavan suojeluelvoitteilla suojellaan yksityisomistuksessa olevia rakennuksia. Suojeluelvoitteilla on yksityistaloudellisia vaikutuksia, samoin kuin kaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella. Suojeluelvoitteet säilyvät kahden asuinrakennuksen osalta entisellään. Vanhan ajurin asunnon kohdalta suojeluelvoite poistetaan. Rakennus puretaan. Muilta osin kaavaratkaisun suojeluelvoitteet tulevat jatkossakin varmistamaan yksityisomistuksessa olevien rakennusten säilymisen.

Asuminen

Ehdotuksessa rakentamisen määrä on osoitettu pääosin tehokkuuslukuna $e = 0.25$ ja kiinteistöllä 78-10-1004-2 tehokkuuslukuna $e = 0.20$. Tonttien asuinrakennukset ovat jo olemassa. Näiden lisäksi tonteille voi rakentaa mm. autokatoksen ja talousrakennuksia. Talousrakennuksissa voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Kaavaehdotuksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta. Kadun ja tonttien väliin jää puistomainen vihervyöhyke.

Liikenne

Paikoitus järjestetään pääosin tonteilla. Kaavalla ei ole huomattavia vaikutuksia liikenteeseen.

Tekninen huolto

Asemakaava-alue on Hangon Vesi -liikelaitoksen toiminta-aluetta ja vesi- ja viemäriverkostot on jo rakennettu. Uudisrakentamisen yhteydessä on huomioitava maanalaiset johdot ja putket. Osa näistä on johdettu kiinteistön 78-10-1004-4 kautta viereisille tonteille. Uudisrakentamisen aikana on tarvittaessa laadittava kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Suojelupainotteisella kaavamuutoksella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Maiseman säilyttämisen yhteydessä kaavassa ei varsinaisesti määrätä, mutta kuitenkin edellytetään rakentamisen sopeuttamista kaupunkikuvaan ja maisemaan. Täydentävän uudisrakentamisen tulee olla volyymiltään ja määrältään alisteista olemassa oleviin rakennuksiin nähden sekä rakennusmateriaaleiltaan vastata laadukasta ja paikan arvokaaseen henkeen sopivaa rakentamista. Kaavamuutos kuitenkin jättää erilaisille, paikalliset olosuhteet huomioiville suunnitteluratkaisuille suunnitteluvapautta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä on pohjaveden suojelua tarkoittavia kaavamääräyksiä. Kaava-aluetta ei ole määritelty tulvariskialueeksi. Täydennysrakentaminen lisää alueen hulevesimäärää vähäisessä määrin. Kaavamääräyksillä mahdollistetaan valuntareittien ja viivytyrakenteiden rakentaminen puistoalueella puusto huomioiden.

Luontoarvot ja luonnonsuojelu

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen, luontoarvoihin tai luonnonsuojeluun. Kaava velvoittaa kulttuurikasvillisuuden säilyttämisen. Kaavaratkaisun puistoalue on pysynyt lähes samankokoisena ja sen pinta-ala on jopa hieman suurempi. Lisäksi määrätään istutettava alue tontille siinä, missä puistovyöhyke on kapeampi. Kaavamuutosalueesta kaakkoon sijaitsee luonnonsuojelualue noin 1km etäisyydellä.

5.4. Nimistö

Mannerheimintien nimi tulee säilymään. Uutta nimistöä ei synny.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuissa on esitetty esimerkinomaisesti mahdollisten uusien talousrakennusten sijoittuminen tonteille. Asemakaavakartalla uudisrakennusten sijainti esitetään laajempina rakennusaloina.



Havainnekuva suunnittelualueesta. Uudet rakennukset ovat merkittynä sinisellä.



Havainnekuva, rakennusten mahdollinen sijoittuminen kaavamuutosalueelle. Uudet rakennukset ovat merkittyinä sinisellä.

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos toteutuu ajan myötä sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien toimesta. Toteuttaminen tapahtuu tarpeen ja todellisten resurssien mukaan.

7. Yhteystiedot

Hangon kaupunki

Tekninen ja ympäristövirasto,
Santalantie 2, 10960 Hanko

Anna Shevchenko
Kaavoitusarkkitehti
puh. 040 1359 289
s-posti: anna.shevchenko@hanko.fi

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

Kaupungin kotisivut
www.hanko.fi

Liite 1:

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	078 Hanko	Täyttämispvm	11.04.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos Mannerheimintie 10, 12 ja 14		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	010280
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8679	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,6790

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8678	100,0	1624	0,19	0,0009	-2
A yhteensä	0,7092	81,7	1624	0,23	-0,0037	-2
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1586	18,3			0,0046	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8678	100,0	1624	0,19	0,0009	-2
A yhteensä	0,7092	81,7	1624	0,23	-0,0037	-2
A/s					-0,7129	-1626
A/s/pv	0,7092	100,0	1624	0,23	0,7092	1624
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1586	18,3			0,0046	
VP-1					-0,1540	
VP-4	0,1586	100,0			0,1586	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						