



HANGON KAUPUNKI HANGÖ STAD

004286

Esplanaadi 107 asemakaavan muutos,
joka koskee kortteleita 407 ja 409 sekä katu- ja viheralueita

Asemakaavamuutosehdotuksen selostus

15.6.2026

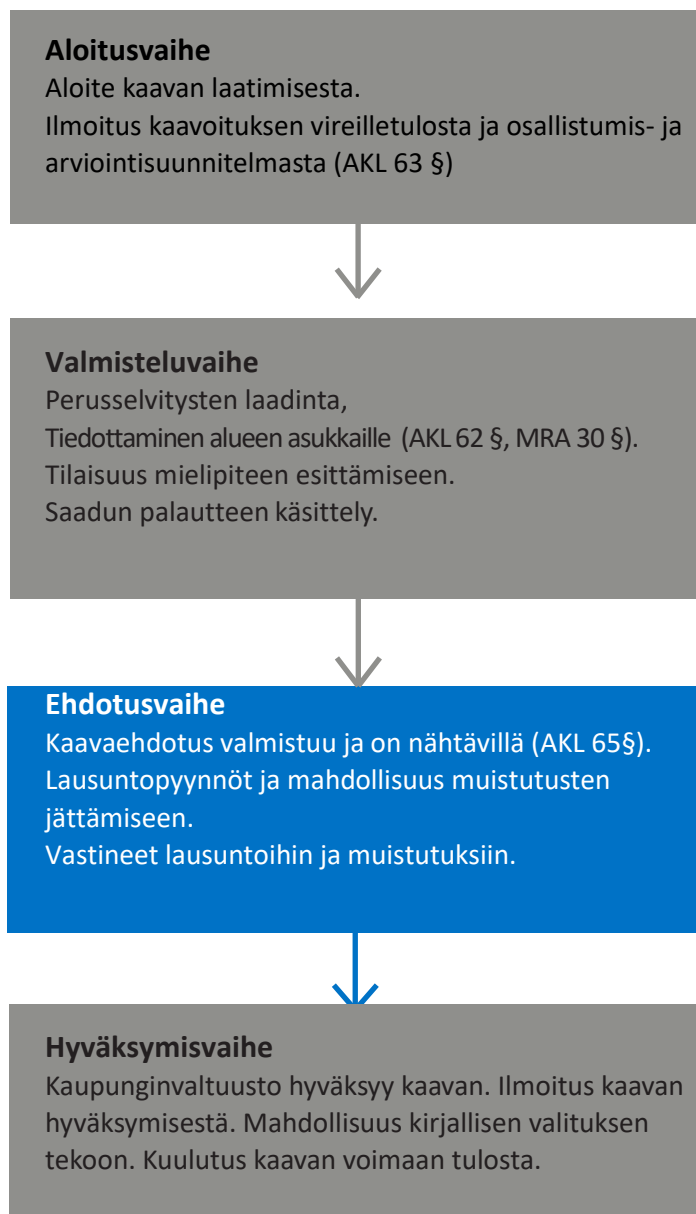


KH
YMP
Vireilletulo

15.06.2026
11.06.2026
09.04.2026

176 §
82 §
51 §

Suunnittelu ja osallistuminen lyhyesti kaavaprosessin eri vaiheissa:



1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hangon kantakaupungissa lähellä Hanko Pohjoisen rautatieasemaa. Alue on pinta-alaltaan noin 3 ha. Etelässä alue rajautuu Esplanaadiin, idässä Panimokatuun, pohjoisessa puistoalueeseen ja lännessä Paasitiehen. Alue käsittää katualueita, korttelit 407 ja 409 sekä niiden välisen puistoalueen. Alueella sijaitsee Hanko Pohjoisen päiväkot.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan selostus koskee 15.6.2026 päivättyä asemakaavamuutosehdotuskarttaa.

Kaavan nimi:

Esplanaadi 107 asemakaavan muutos

Kaavan tunnus:

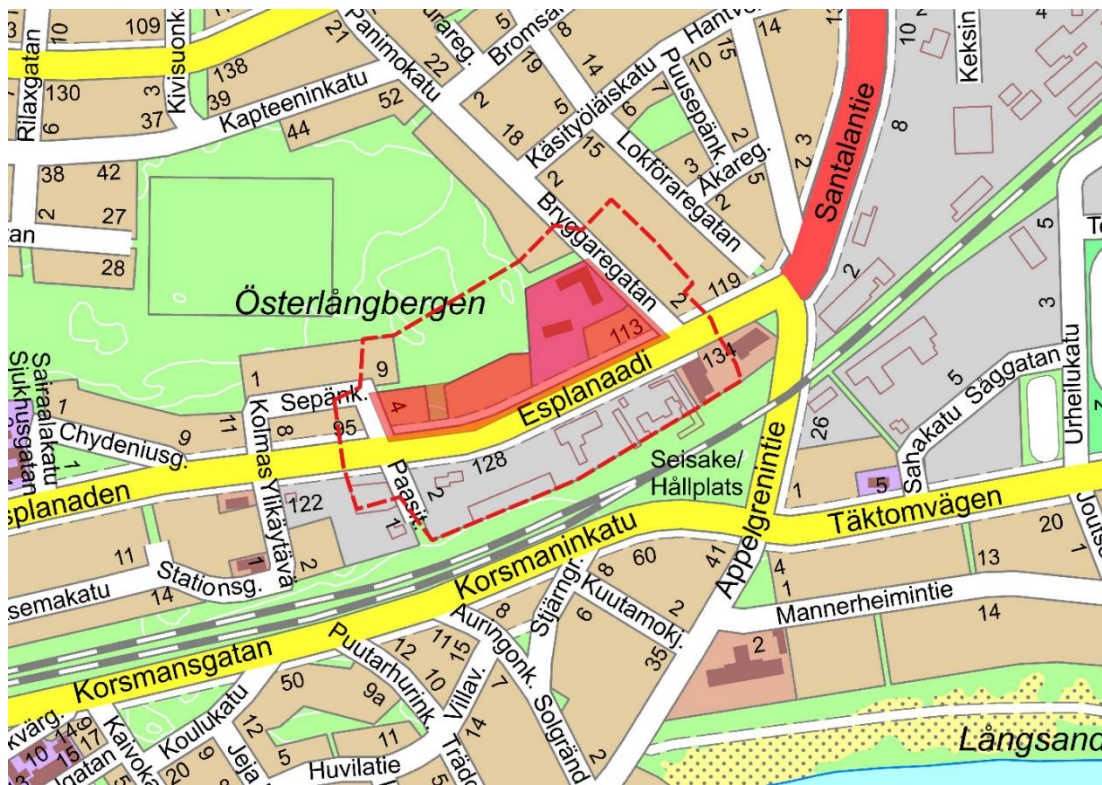
004286

Kaavan laatija:

Kukka-Maaria Luukkonen, kaupungingeodeetti, Hangon kaupunki

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista Esplanaadi 107:n sekä rakentumattoman korttelialueen käyttötarkoitus uudelleen. Pientalotonttien osalta arvioidaan täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä rakennussuojelutarvetta. Lähtökohtana on, että kaavoituksella edistetään Esplanaadi 107:n myynti- ja kehittämisedellytyksiä.

Lisäksi mahdollistetaan päiväkodin laajentuminen.



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



Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	2
	Kaava-alueen sijainti	2
	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2.	Tiivistelmä	6
	Kaavaprosessin vaiheet	6
	Asemakaavaehdotus	6
3.	Lähtökohdat	7
	3.1 Alueen yleiskuvaus	7
	3.2 Luonnonympäristö.....	7
	3.3 Rakennettu ympäristö	8
	Maanomistus	11
	3.5 Suunnittelutilanne	12
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	15
	4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
	4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
5.	Kaavaehdotuksen kuvaus.....	18
	5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	18
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
	5.3 Aluevaraukset	19
	5.3.1 Korttelialueet	19
	5.3.2 Katualueet.....	20
	5.3.3 Rakennussuojelu.....	20
	5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
	5.4.1 Vaikutukset väestöön sekä ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen	20
	5.4.2 Vaikutukset kaupungin talouteen.....	20
	5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
6.	Asemakaavan toteutus	22
7.	Yhteystiedot	22

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Esplanaadi 107 asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kantakaupungin yleiskaava – Rakennetun ympäristön kaupunkikuvaselvitys (2009, FCG)
- Kantakaupungin yleiskaava – Ekologiset käytävät sekä lepakkoselvitys (2011, Faunatica Oy)
- Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, 2026
- Hangon kaupunki, selite, asemakaava nro. 1.
- Hangon kaupunki, selite, asemakaava nro. 184.

2. Tiivistelmä

Kaavaproessin vaiheet

Esplanaadi 107:n kaavoitus on mukana hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa.

Kaupunginvaltuusto on 11.12.2018 § 63 päättänyt, että kaupunki luopuu tietyistä, tarpeettomaksi käyneistä rakennuksista. Samalla päätöksellä valtuusto on valtuuttanut kaupunginhallituksen tekemään tarvittavat myyntipäätökset ja sopimaan luovutusten tarkemmista ehdoista.

Kiinteistö 78-4-409-1, osoitteessa Esplanaadi 107, oli myynnissä 15.7-28.8.2025 ajan Huutokaupat.com- palvelussa. Kaupunginhallitus katsoi korkeimman saadun tarjouksen jääneen kuitenkin vastaavien kohteiden käyvän arvon alapuolelle.

Kaupunginhallitus on 15.9.2025 § 258 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen korttelin 409 osalta siten, että käyttötarkoitukseksi muutetaan asuminen ja tontille kulku järjestetään tarkoituksenmukaisemmalla tavalla. Nykyinen rakennusoikeus ei vastaa olemassa olevan rakennuksen kokoa, mikäli ullakkokerros halutaan ottaa käyttöön asuintiloina. Lisäksi nykyisessä asemakaavassa osoitettu ajoliikenneyhteys tontille ei ole toteutunut.

Kaavoitus käynnistettiin ympäristölautakunnan päätöksellä 09.04.2026 § 51. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville sekä lähetettiin postitse kaava-alueen ja lähivaikutusalueen asukkaille.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutustilaisuutta ei erikseen järjestetty. Alueen asukkaita tiedotettiin kirjeitse kaavahankkeen etenemisestä.

Asemakaavan muutoksesta laadittu ehdotus palautettiin valmisteluun ympäristölautakunnan päätöksellä 11.06.2026 § 51.

Kaupunginhallitus yksimielisesti päätti 15.06.2026 § 176 käyttää otto-oikeutta ympäristölautakunnan tekemään päätökseen ja asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa Esplanaadi 107:n myynti- ja kehittämisedellytyksiä.

Asemakaavaehdotus noudattaa asuinkerrostalojen aluetta lukuun ottamatta kantakaupungin yleiskaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu pohjavesialueella olevaksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), asuntoalueeksi (A), asuinkerrostalojen alueeksi (AK), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Esplanaadi 107:ssa sijaitsevan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen turvataan suojelumerkinnällä.

Rakentaminen osoitetaan tonteille rakentamisaloin. Tonttien tehokkuuksia pienennetään.

Rakentamaton asuinkerrostalojen alue yhdistetään puistoalueen kanssa lähivirkistysalueeksi, mikä lisää viheralueiden määrää kantakaupungissa.

3. Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Hangon kantakaupungissa lähellä Hanko Pohjoisen rautatieasemaa. Alue on pinta-alaltaan noin 3 ha. Korttelin 407 tontit ovat yksityisessä omistuksessa, muut ovat Hangon kaupungin omistuksessa. Etelässä alue rajautuu Esplanaadiin, idässä Panimokatuun, pohjoisessa puistoalueeseen ja lännessä Paasitiehen. Alue käsittää katualueita, korttelit 407 ja 409 sekä niiden välisen puistoalueen. Alueella sijaitsee Hanko Pohjoisen päiväkotia.

3.2 Luonnonympäristö

Maaperä

Hankoniemi kuuluu Suomen harjualueisiin. Alueen kallioperä on kvartsia ja granodioriittia. Maaperä on hiekkaa ja kalliomaata.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee kokonaan pohjavesialueella.

Tiivistelmä luontoarvoista

Alue sijoittuu pääosin etelään viettävään kallioiseen rinteeseen. Maisemaa hallitsevat Österlångbergenin alueen paikoin paljaat kalliot sekä eri ikäiset männyt, joista vanhimmat ovat hyvin näyttäviä. Alueella on kalliomaata ja lehtomaista kangasta, tuoretta kangasta sekä kuivahkoa kangasta. Puuston ikä vaihtelee nuorista puista yli satavuotiaisiin. Puuston valtalajina on mänty. Alueella on myös kelottuneita mäntyjä, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä. Muita puulajeja alueella ovat mm. koivu, paju, pihlaja ja vaahtera. Alueelta löytyy sekä kalliomaalle että eri kangasmaille tyypillisiä lajeja, kuten esimerkiksi mustikka, puolukka, keto-orvokki, sekä monia erilaisia sammalia ja jäkäliä. Alueelta löytyy myös pähkinäpensas, jota tyypillisesti tavataan lämpimillä ja suojaisilla rinnelehdillä.

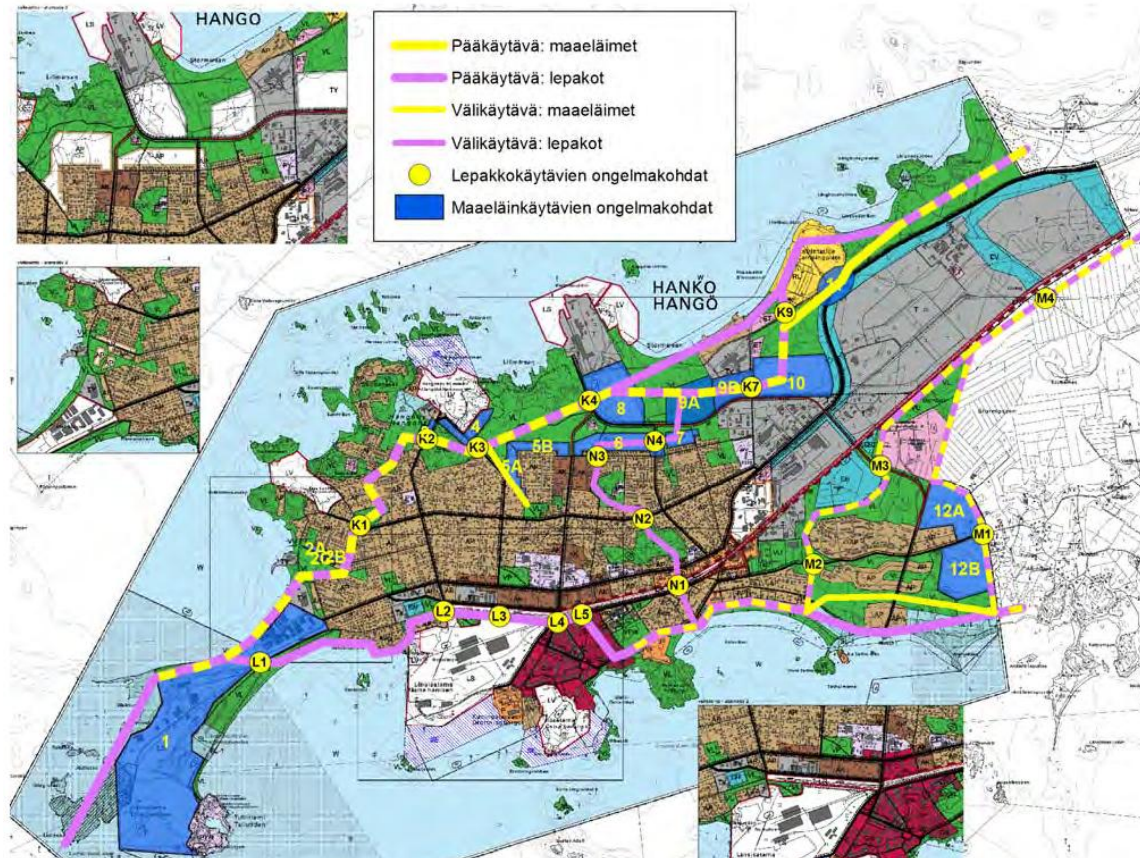


Lehtomainen alue kallioiden notkelmassa. Useita erilajisia ja -ikäisiä lehtipuita sekä pensaita.



Eri ikäistä ja lajista puustoa kalliomaalla.

Hangon kantakaupungin yleiskaavan yhteydessä laaditun *Hangon kantakaupungin yleiskaavaluonnoksen alueella sijaitsevat ekologiset käytävät sekä lepakkoselvitys* (Faunatica Oy, 2011) mukaan alueen kautta kulkee ekologinen käytävä, jota mm. lepakot käyttävät. Alueella on havaittavissa myös maaeläinten kulkureittejä, esimerkiksi metsäkauriiden jättämiä polkuja ja jälkiä. Selvityksessä mainitaan, että kaupunkiympäristössä on vaikea välttää elinympäristöjen pirstoutumista, mutta suunnittelulla voidaan vaikuttaa viheralueiden laatuun ja sitä kautta eliöiden menestymis- ja liikkumismahdollisuuksiin alueella. Keskeisimpänä keinona on olemassa olevien ekologisten käytävien säilyttäminen.



Ekologiset käytävät. Ote selvityksestä Hangon kantakaupungin yleiskaavaluonnoksen alueella sijaitsevat ekologiset käytävät sekä lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 2011).

3.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

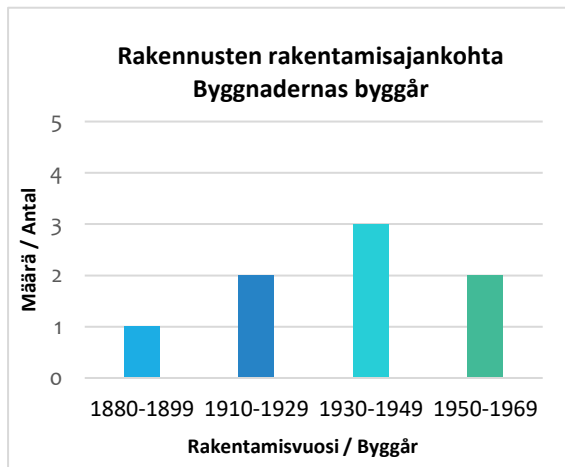
Vakituisesti alueella asuu muutama asukas. Osaa rakennuksista käytetään vapaa-ajan asuntona tai kakkosasuntona.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue koostuu asuinkortteleista, puistoalueesta sekä julkisten palvelujen kortteleista. Pientalotonttien koko vaihtelee pienimmän 1175 m² ja suurimman 1542 m² välillä.

Esplanaadi on alueen ja koko kantakaupungin tärkein poikittainen pääkatu, jonka itäosan maisemaa hallitsevat erilaiset myymälä- ja varastorakennukset etelässä ja kallioinen puistoalue

pohjoisessa. Esplanaadin pohjoispuolella on yksittäisiä pientaloja piha-alueineen ja talousrakennuksineen. Esplanaadilta on liittymä Paasitien tonttikadulle sekä YSA tontille.



Rakennusten rakentamisajankohta. Rakennusvuosi on esitetty horisontaalisella akselilla ja kyseisillä vuosikymmenellä rakennettujen rakennusten määrä on esitetty vertikaaliakselilla.

Kaupunkikuva ja asuminen

Alueella sijaitsee sekä vakituksessa että vapaa-ajan asumiskäytössä olevia rakennuksia ja päiväkotia. Alue on rakentunut pääasiassa 1900-luvun alkupuolella. Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvun lopulta. Monia rakennuksia on laajennettu myöhemmillä vuosikymmenillä. Suurin osa päärakennuksista on sijoitettu kiinni tontin kadunpuoleiseen reunaan tai sen tuntumaan. Talousrakennukset sijaitsevat pääasiassa tonttien sisäosissa. Tontit ovat kapeita ja pitkiä, mikä yhdistettynä alueen kallioisuuteen tekee täydennysrakentamisen sijoittamisesta haastavaa. Noin puolella tonteista ei ole tehty talousrakennuksia, mikä johtunee haastavista rakennusolosuhteista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueen ainoat työpaikat ovat päiväkodissa. Kaava-alueen eteläpuolella Esplanaadin ja rautatien välisellä alueella on pieni varasto- ja myymälärakennusten keskittymä. Alueen läheisyydessä on Hanko Pohjoisen teollisuusalue, jossa on kaupungin virastoja sekä pienteollisuus- ja myymälärakennuksia Valtatie 25:n tuntumassa, jotka työllistävät hankolaisia. Toinen tiheämpi työpaikkakeskittymä sijaitsee Hangon keskustassa noin 1,2 kilometrin päässä.

Lähimmät kaupalliset palvelut, mukaan lukien päivittäistavarakaupat ovat keskittyneet Esplanaadin varrelle. Kaava-alueen itäisen rajan tuntumassa on iso päivittäistavarakauppa. Terveyskeskus sijaitsee Esplanaadin varrella noin 600 metrin etäisyydellä ja suomenkieliset koulut (ala-aste, yläaste ja lukio) sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Ruotsinkieliset koulut sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä (ala-aste) ja noin 700 metrin etäisyydellä (yläaste ja lukio) kaavoitusalueesta.

Virkistys

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Österlångbergeniin ja lähin ranta, Långsanda on noin 500 m päässä kaava-alueen eteläpuolella. Tulliniemen luontopolun alku on noin 3,5 km etäisyydellä.

Liikenne

Esplanaadi on yksi Hangon pääkaduista ja tärkeä itä-länsi suuntainen yhteys kantakaupungissa. Esplanaadilla kulkee paljon satamasta tulevaa ja sinne kulkevaa raskasta liikennettä. Esplanaadi on koko matkaltaan asfaltoitu ja ajokaistojen kohdalta noin 9 metriä leveä. Kaava-alueen kohdalla Esplanaadille pysäköinti on kielletty ja pysäköinti on ohjattu tonteille.

Esplanaadi muodostaa myös jalankulkijoille ja pyöräilijöille tärkeän kevyen liikenteen väylän kantakaupungin alueella. Kaava-alueen kohdalla on kadun molemmin puolin jalankulkijoille ja pyöräilijöille yhteiset kevyen liikenteen väylät. Eteläpuolella kulkeva kävely- ja pyörätie päättyy vanhan margariinitehtaan kohdalla.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka. Alueen tontit ovat liittyneet kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alue kuuluu kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen. Kaava-alueen katu kuuluu kunnallisen kunnossapidon piiriin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueeseen, eikä siellä sijaitse muinaismuistoja. Tontilla 78-4-409-1 sijaitsee historiallisesti arvokas, suojeltu rakennus.

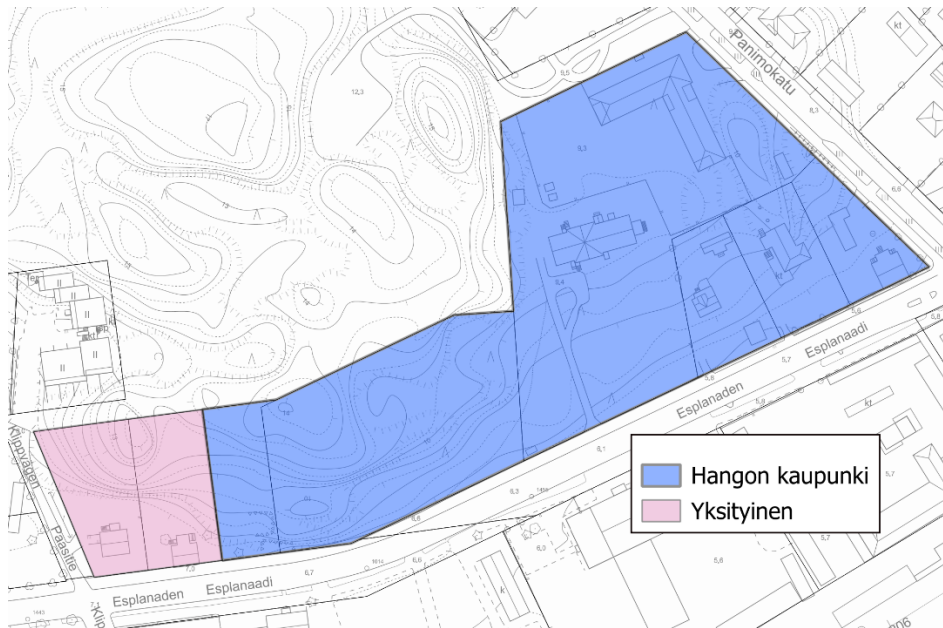
Ympäristöhäiriöt

Satamasta Esplanaadin kautta kulkeva raskas liikenne voi aiheuttaa meluhäiriötä kaava-alueella.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatimassa Uudenmaan ilmanlaatua vuonna 2017 käsittelevässä selvityksessä on mainittu Hangon ilmanlaadun olevan keskimäärin melko hyvä. Tieliikenteen päästöt ovat pitkällä aikavälillä laskeneet. Puunpoltto tuottaa runsaasti hiukkasia ja haihtuvien orgaanisten yhdisteiden päästöjä. Puunpoltolla on suuri vaikutus ilmanlaatuun, koska päästöt purkautuvat matalalta. Siksi tiiviisti rakennetuilla pientaloalueilla, joilla poltetaan runsaasti puuta, voi esiintyä lämmityskaudella ajoittain korkeita hiukkasten ja polysyklisen aromaattisten hiilivetyjen pitoisuuksia.

Maanomistus

Kaava-alue muodostuu yleisistä alueista sekä 8 tontista, joista kaksi on yksityisomistuksessa.



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

3.5 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistamassa Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa suunnittelualue on taajatoimintojen kehittämisvyöhykettä. *Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.*

Suunnittelualueeseen rajautuu valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie. Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesivyöhykkeellä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023). Suunnittelualueen sijainti merkitty oranssilla ympyrällä.

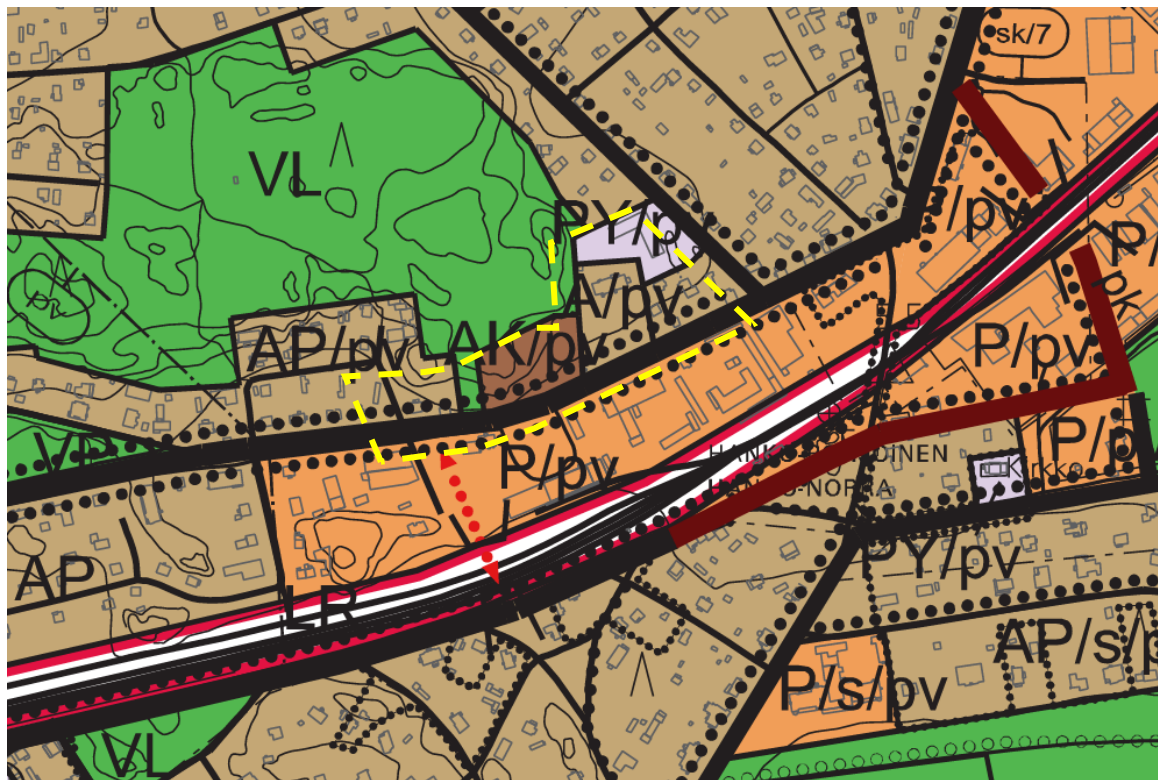
Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa (2013) suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), asuntoalueeksi (A), asuinkerrostalojen alueeksi (AK), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alueet sijaitsevat pohjavesialueella (/pv).

Aluemerkinnot A, AK ja AP sisältävät 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.

Lähivirkistysalueella VL tehtävien hakkuiden ja muiden toimenpiteiden tulee tukea puuston kehittämistä eri-ikäisenä metsikön sisällä, ellei luontoarvojen turvaaminen edellytä muunlaista käsittelyä. Alueella tehtävään maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen tulee olla maisematyöluja.

Pohjavesialueella (/pv) rakentamista saattavat rajoittaa vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.

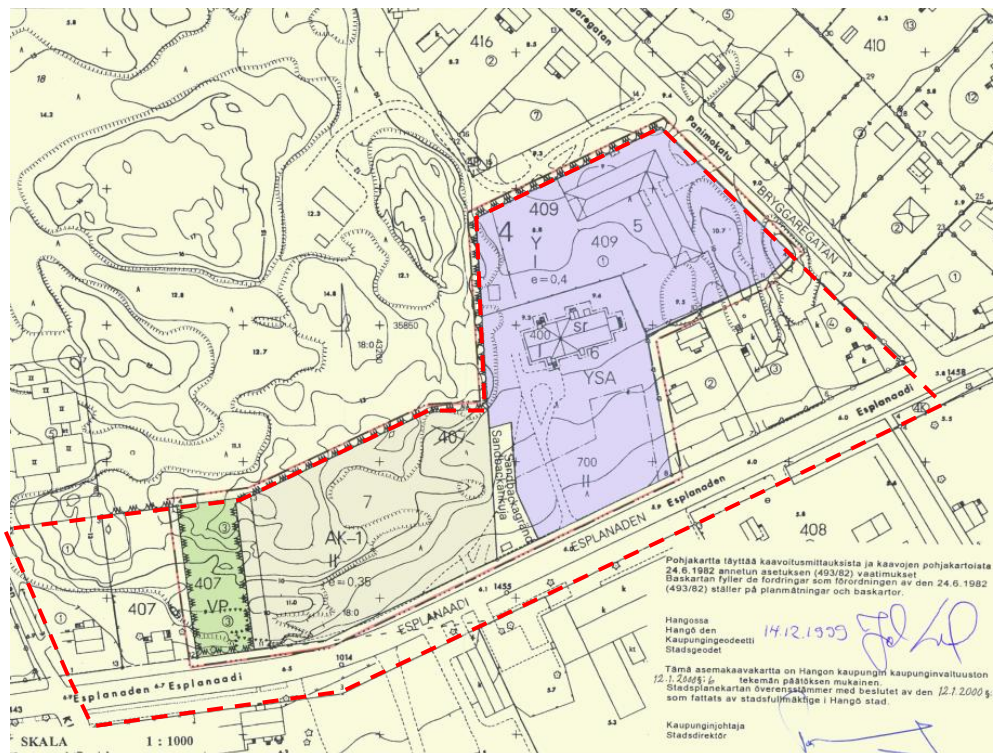
Asemakaavat

Suunnittelualueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa nro 1 vuodelta 1953 ja 184 vuodelta 1999. Kortteleiden 407 ja 409 pientalotontit ovat merkinnällä II: tonttien rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita. Tontin pinta-alasta saadaan käyttää enintään 1/4 rakentamiseen. Talousrakennukset saavat olla yksikerroksisia ja enintään 4 m korkeita. Talousrakennus on rakennettava yhteen toisten samanlaisten rakennusten kanssa naapuritonteilla, jolloin rakennusten yhteinen pinta-ala ei saa ylittää 200 m². Maistraatin luvalla voidaan rakentaa myös erillisiä talousrakennuksia. Niiden pinta-ala saa olla enintään 100 m². Asuinrakennuksen yhteyteen voidaan rakentaa enintään 30 m² suuruinen talousrakennus.

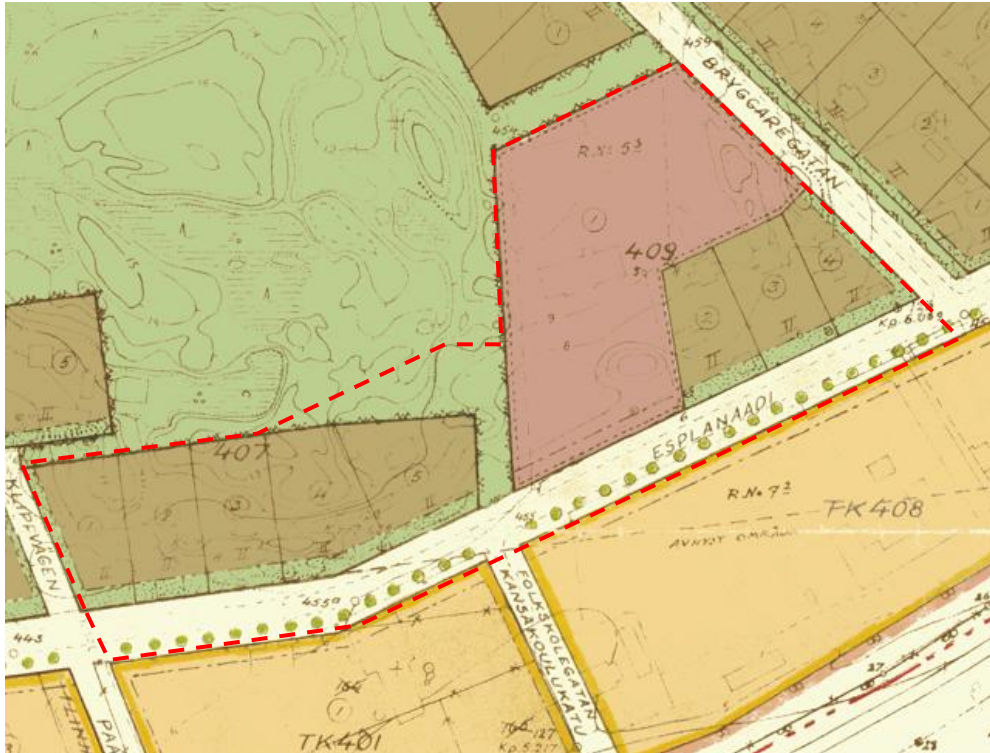
Kiinteistö 78-4-409-8, joka on täysin rakentamaton, on merkitty asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AK-1). Alueelle rakennettavien asuinrakennusten kerrosluvun tulee olla pääosin kaksi ja ulkovuorauksen tulee olla pääosiltaan puuta. Tontin tehokkuusluku e on 0.35.

Kiinteistö 78-4-409-1 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSA). YSA-alueelle saadaan sijoittaa käyttötarkoitusta palvelevia asuntoja. Alueelle saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle ympäristöön sopivia talousrakennuksia, joiden kerrosala on enintään 200 k-m².

YSA-alueella sijaitsee sr-merkitty, historiallisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala. Rakennusta ei saa hävittää ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että sen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Ote asemakaavasta nro 184 vuodelta 1999. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.



Ote asemakaavasta nro 1 vuodelta 1953. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueen asemakaavan muutos on mukana hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa.

Kaupunginvaltuusto on 11.12.2018 § 63 päättänyt, että kaupunki luopuu tietyistä, tarpeettomaksi käyneistä rakennuksista. Samalla päätöksellä valtuusto on valtuuttanut kaupunginhallituksen tekemään tarvittavat myyntipäätökset ja sopimaan luovutusten tarkemmista ehdoista.

Kiinteistö 78-4-409-1, osoitteessa Esplanaadi 107, oli myynnissä 15.7-28.8.2025 ajan Huutokaupat.com- palvelussa. Kaupunginhallitus katsoi korkeimman saadun tarjouksen jääneen kuitenkin vastaavien kohteiden käyvän arvon alapuolelle.

Kaupunginhallitus on 15.9.2025 § 258 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen korttelin 409 osalta siten, että käyttötarkoitukseksi muutetaan asuminen ja tontille kulku järjestetään tarkoituksenmukaisemmalla tavalla. Nykyinen rakennusoikeus ei vastaa olemassa olevan rakennuksen kokoa, mikäli ullakkokerros halutaan ottaa käyttöön asuintiloina. Lisäksi nykyisessä asemakaavassa osoitettu ajoliikennenyhteys tontille ei ole toteutunut.

Kaavoitus käynnistettiin ympäristölautakunnan päätöksellä 09.04.2026 § 51. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville sekä lähetettiin postitse kaava-alueen ja lähivaikutusalueen asukkaille.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutustilaisuutta ei erikseen järjestetty. Alueen asukkaita tiedotettiin kirjeitse kaavahankkeen etenemisestä.

Kaavahanke on edennyt aloitusvaiheesta suoraan ehdotusvaiheeseen, jonka aikana osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä hankkeesta.

Asemakaavan muutoksesta laadittu ehdotus palautettiin valmisteluun ympäristölautakunnan päätöksellä 11.06.2026 § 51.

Kaupunginhallitus yksimielisesti päätti 15.06.2026 § 176 käyttää otto-oikeutta ympäristölautakunnan tekemään päätökseen ja asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

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:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Hangon kaupunki
 - Rakennusvalvonta
 - Ympäristönsuojelu
 - Kuntatekniikka
 - Hangon Vesi
 - Varhaiskasvatus
 - Nuorisoraati
 - Esteettömyystyöryhmä

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 9.4.2026 § 51. Vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella

kaupungin internetsivuilla sekä Etelä-Uusimaa - lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen osallisille 6.5.2026. Asukkaille on lisäksi ilmoitettu kirjeitse 19.5.2026 mahdollisuudesta keskustella ja esittää mielipiteensä ennen kaavaehdotuksen käsittelyä ympäristölautakunnassa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista Esplanaadi 107:n sekä rakentumattoman korttelialueen käyttötarkoitus uudelleen. Pientalotonttien osalta arvioidaan täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä rakennussuojelutarvetta. Lähtökohtana on, että kaavoituksella edistetään Esplanaadi 107:n myynti- ja kehittämisedellytyksiä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Hangon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.4.2026 kaupungin uuden strategian vuosille 2026-2030. Yhdeksi strategian painopisteistä on asetettu *luonto, kestävyys ja varautuminen*, jossa pyritään huomioimaan pohjavesi- ja luonnonsuojelutarpeet kaavoituksessa, tunnistamaan sekä turvaamaan tärkeät ekologiset käytävät ja varmistamaan puustoisuuden sekä viherrakenteen riittävyyden, jolloin luontoarvot ja sopeutumiskyky vahvistuvat samanaikaisesti.

Ympäristöministeriön vahvistamissa maakuntakaavoissa (Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1-4 vaihemaakuntakaavat sekä Maakuntakaava 2000) suunnittelualue on taajatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualueeseen rajautuu valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie. Kantakaupungin yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue, asuntoalue, asuinkerrostalojen alue, lähivirkistysalue sekä erillispientalovaltainen alue. Korttelialue sijaitsee pohjavesialueella. Asemakaavoituksessa huomioon otettavat kantakaupungin yleiskaavan tavoitteet ovat:

- rakennuskulttuurin vaaliminen
- uudet käyttötarkoitukset
- kattava ja laadukas kevyen liikenteen verkko
- turvata riittävästi lähimetsiä virkistykseen

Voimassa olevassa asemakaavassa Esplanaadi 107:n tontti on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa käyttötarkoitusta palvelevia asuntoja. Tontilla ei kuitenkaan ole tarvetta enää mainitun kaltaiselle toiminnalle. Asuintonteilla rakennusoikeudet ovat suuria, eikä rakentamisen sijoittumista tonteilla ole määrätty muuten kuin mainiten talousrakennusten rakentamisesta kiinni naapuritontin talousrakennusten kanssa. Asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkitty

tontti ei ole lähtenyt rakentumaan ja se on sulautunut osaksi viereistä puistoaluetta. Alue on tontin kohdalla myös hyvin kallioista ja asuinkerrostalojen rakentaminen vaatisi ympäristön huomattavaa muokkaamista.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti varmistaa riittävä puustoisuus/latvuspeitto ja viherrakenne kaupungissa sekä turvata tärkeät ekologiset käytävät. Alueen läpi kulkee lepakoiden välikäytävä, joka on ainoa pohjois-eteläsuuntainen yhteys pääkäytävien välillä.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Hanko Pohjoisen päiväkodissa on tulevaisuudessa mahdollisesti tarvetta saada yksi lapsiryhmä lisää, mikä edellyttäisi nykyisen rakennuksen laajentamista tai kokonaan uuden päiväkotirakennuksen rakentamista.

5. Kaavaehdotuksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Ehdotuksessa rakentamisen määrä on osoitettu korttelissa 409 tehokkuuslukuna $e=0.25$ tonteilla 2-4 sekä 5-6. Korttelin 409 tontilla 5 sekä korttelissa 407 rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloille. Rakennusoikeudet on tarkistettu siten, että ne ovat suhteessa tontin pinta-alaan. Rakennusoikeuden ja tehokkuusluvun osoittamisessa on huomioitu kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu, tarpeet ja toiveet sekä kortteleiden luonteenomaisen vehreyden ja asumismukavuuden säilyminen. Tonteille voi rakentaa yhden asuinrakennuksen, autokatoksen ja talousrakennuksia. Talousrakennuksissa voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Rakennusten sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten tulee olla massaltaan selkeitä ja julkisivuiltaan rauhallisia.

Ehdotuksessa on esitetty ohjeellinen tonttijako nykyisen Esplanaadi 107:n (kiinteistö 78-4-409-1) tontille, mistä muodostuisi kiinteistöt 78-4-409-6 ja 78-4-409-7. Vanhassa kaavassa merkityt VP ja AK-1 alueet yhdistetään lähivirkistysalueeksi. Katualueen olemassa olevat rajaukset pysyvät pääosin samoina. Ainoastaan lähivirkistysalueen ja kadun rajalla linjausta muutetaan noudattamaan toteutunutta katualueutta. Esplanaadin ja Panimokadun risteyksessä lohkaistaan osa tontin 78-4-409-4 kaakkoiskulmasta, jotta jalkakäytävälle saadaan enemmän tilaa risteysalueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaehdotus toteuttaa Kantakaupungin yleiskaavan ja Hangon strategia 2026-2030:n tavoitteita. Ehdotuksessa on huomioitu viherrakenteen säilyminen ja puustoisuus/latvuspeitto.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO - Erillispientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

AP - Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

YL – Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia.

VL – Lähivirkistysalueelle osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.

/pv – Merkintä osoittaa korttelialueen sijaitsevan pohjavesialueella. Kaikkia alueen korttelialueet sijaitsevat tärkeällä tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamisessa ja käytössä on huomioitava ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot.

Muita korttelialueita koskevia yleismääräyksiä

Talusrakennuksiin saa sijoittaa työtiloja, joissa tapahtuva toiminta ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/asunto.

Tällä asemakaavalla tonttijaon tulee olla erillinen.

Kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Julkisivumateriaalina tulee suosia puuta.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamisessa ja käytössä on huomioitava ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot. Suunniteltaessa maa- ja kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle, tulee osoittaa järjestelmän haitattomuus.

Hulevesien viivytys tulee ensisijaisesti järjestää omalla tontilla. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen viranomainen.

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

5.3.2 Katualueet

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunutta ja alueen katuverkko on jo olemassa. Esplanaadin katutilan jakamisesta tehdään tarvittaessa erillinen katusuunnitelma.

5.3.3 Rakennussuojelu

Sr-8

Suojeltava rakennus. Rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto ennen rakentamislupapäätöksen antamista, mikäli toimenpide vaikuttaa rakennuksen julkisivuihin tai katon muotoon.



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset väestöön sekä ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Alueen täydennysrakentamisella saattaa olla vaikutuksia viihtyvyyteen. Kokonaisuudessaan asuinkerrostalokorttelin pysyminen rakentumattomana ja käyttötarkoituksen pitäminen lähivirkistysalueena turvaa alueen luonteen säilymisen vehreänä. Päiväkodin pihan laajentaminen mahdollistaa riittävän leikkialueen säilymisen, vaikka tontille tulisi täydennysrakentamista.

5.4.2 Vaikutukset kaupungin talouteen

Esplanaadi 107:n myyminen tuo kaupungille lisätuloja eikä rakennuksesta tule ylläpitokustannuksia. Uudet asukkaat tuovat myös kaupungille tuloja verotulojen ja vesimaksujen muodossa.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavan rakenteesta johtuen yhdyskuntarakenne osin tiivistyy hieman, osin väljentyy kerrostalotontti postamisella. Uusia ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja on mahdollista muodostaa kaksi korttelissa 409. Alueen liikenne hyödyntää jo olemassa olevia katu- ja liikenne-alueita. Alueella on jo rakennettu vesi- ja viemäriverkosto.

Kaupunkikuvaan ja maisemaan

Mahdolliset uudet rakennukset liittyvät jo ennestään rakennettuun ympäristöön. Kaupunkikuva hieman tiivistyy. Kaupunkikuvaa pyritään säilyttämään ohjaamalla rakentamista rakennusalojen osoittamisella tonteille. Kerrostalotontin muuttaminen virkistyskäyttöön vähentää uuden rakentamisen määrää alueella. Maisemakuva jää tältä osin ennalleen.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Päiväkodin mahdollinen kasvaminen luo uusia työpaikkoja suunnittelualueelle. Pienimuotoisen, ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman liiketoiminnan harjoittaminen on myös mahdollista isommissa talousrakennuksissa.

Virkistys

Kortteleiden 407 ja 409 välissä oleva puistoalue ja kerrostalotontti yhdistetään lähivirkistysalueeksi, mikä lisää kaava-alueella sijaitsevien viheralueiden määrää.

Liikenne

Alueella sijaitsevalle Esplanaadille tehdään tarvittaessa katusuunnitelma, jossa katutila jaetaan erikseen ajoneuvoille, polkupyörille sekä jalankulkijoille. Tämä tukee kantakaupungin kevyen liikenteen verkoston kehittämistavoitteita ja parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta.

Tekninen huolto

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

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

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pohjaveteen

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan pohjavesialueella, jonka suojelemiseksi alueelle ei ohjata pohjaveden laatua vaarantavaa toimintaa.

Luontoarvot ja luonnonsuojelu

Lähivirkitysalue mahdollistaa luonnon monimuotoisuuden toteutumisen ja useiden eri metsäbiotyyppien sekä moni-ikäisen ja -lajisen puuston säilymisen. Alueelle ei ohjata sellaista toimintaa, joka vaarantaisi alueen luontoarvoja.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen tapahtuu maanomistajien -sekä haltijoiden aloitteesta ja toimesta

7. Yhteystiedot

Hangon kaupunki

Hangon kaupunki,
Santalantie 2, 10960 Hanko

Kalle Saari
Maankäytönsuunnittelija
puh. 040 135 9286
s-posti: kalle.saari@hanko.fi

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

Kaupungin kotisivut
www.hanko.fi