



HANGON KAUPUNKI

HANGÖ STAD

Detaljplaneändring för Åldermansgatan,
som berör kvarter 866 samt gatu-, - och grönområden i 8:e stadsdel.

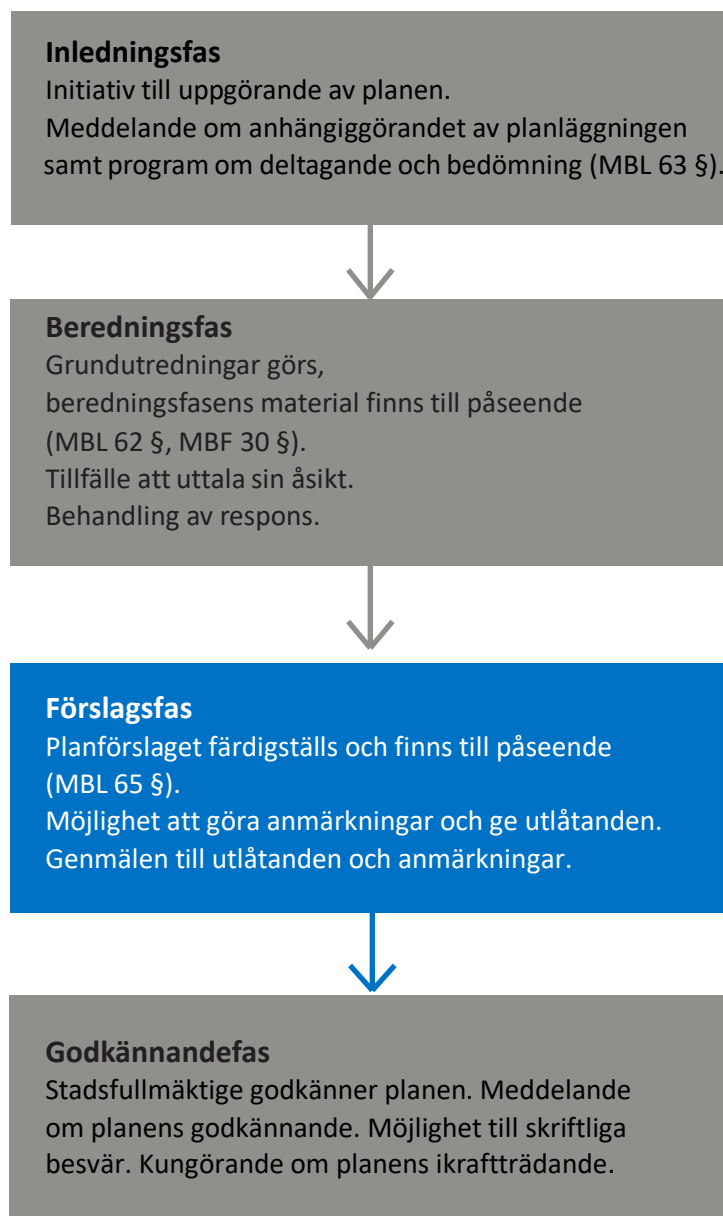
**Planbeskrivning,
planförslag**

28.9.2023/5.11.2023



Stadsstyrelsen	30.10.2023 § 263
MILJÖ	26.10.2023 § 172
MILJÖ	28.9.2023 § 139
MILJÖ	2.2.2023 § 20
Anhängiggörande	2.2.2023

Kort om planering och deltagande i planeringsprocessens olika faser:



1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet befinner sig i 8:e stadsdel. Området gränsar i söder och i öster till Åldermansgatan, i norr till bostadsområde, och i väster till gatu-, - och grönområden. Området är cirka 0,5 ha.

1.2. Planens namn och syfte

Planändringens beskrivning gäller detaljplanekartan daterat 28.9.2023.

Planens namn:

Detaljplaneändring för Åldermansgatan

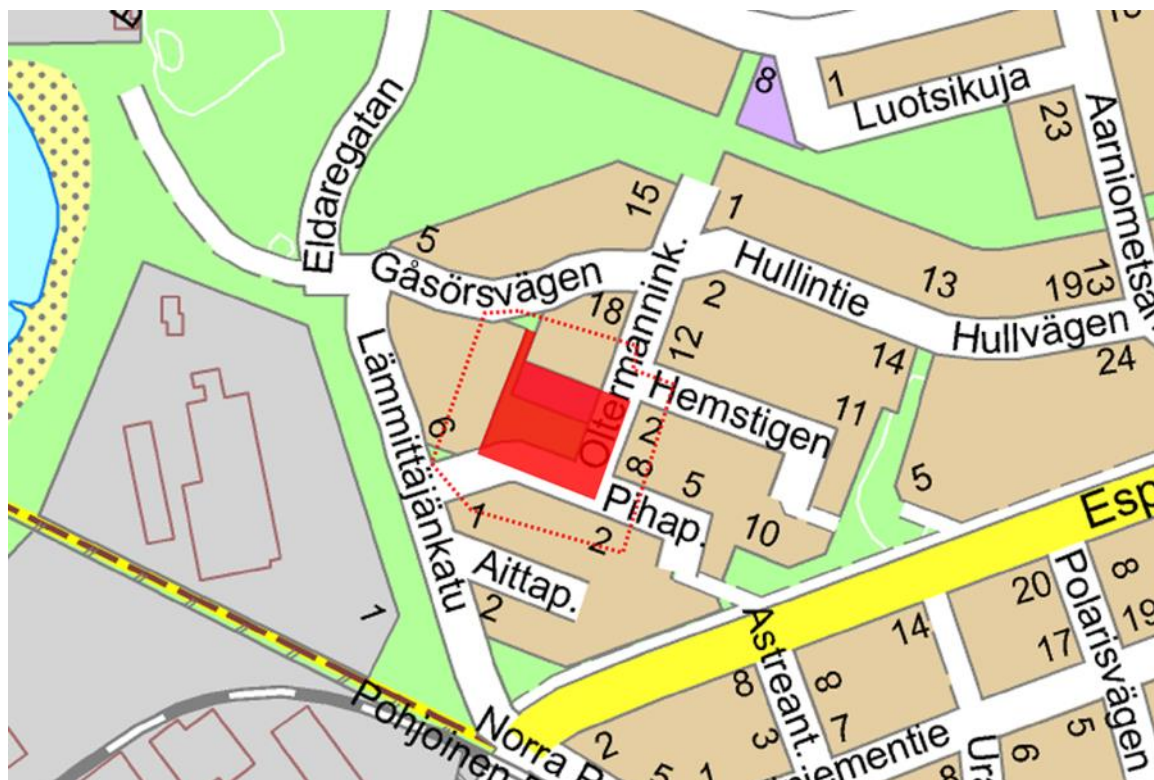
Planens nr:

(ges senare)

Den som utarbetat planen:

Kukka-Maaria Luukkonen, stadsgeodeten, Hangö stad

Målsättningen med detaljplaneändringen är att förtäta stadsstrukturen och trygga utvecklingen av småhusområdet norr om banan genom att planera småhustomter på området.



Planeringsområdets avgränsning och placering på guidekartan. Planläggningens närkonsekvensområde har avgränsats med den röda streckande linjen.

Innehållsförteckning

1.	Bas- och identifikationsuppgifter	3
1.1.	Planområdets läge	3
1.2.	Planens namn och syfte.....	3
2.	Sammandrag	6
2.1.	Planläggningsprocessens faser	6
2.2.	Detaljplaneförslaget.....	6
3.	Utgångspunkter.....	6
3.1.	Allmän beskrivning av området	6
3.2.	Den byggda miljön	6
3.3.	Naturmiljö.....	8
3.4.	Markägande.....	8
3.5.	Planeringssituation.....	9
4.	Faser i planeringen av detaljplanen.....	11
4.1.	Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna	11
4.2.	Deltagande och samarbete.....	12
4.3.	Anhängiggörande	12
4.4.	Förfarande för deltagande och växelverkan.....	12
4.5.	Målsättningar utifrån utgångsmaterialet	13
4.6.	Målsättningar som uppkommit under processen, precisering av målsättningarna	13
5.	Redogörelse för detaljplaneförslaget	14
5.1.	Områdesreserveringar	14
5.2.	Planens konsekvenser	14
5.3.	Nomenklatur.....	16
6.	Detaljplanens genomförande.....	16
6.1.	Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	16
6.2.	Genomförande och tidtabell	18
7.	Kontaktuppgifter	19

Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Detaljplanens uppföljningsblankett

Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Generalplan för stamstaden - Utredning över stadsbilden i den bebyggda miljön (2009, FCG Oy)
- Detaljplaneändring för Åldermansgatan, program för deltagande och bedömning
- Detaljplaneändring för Åldermansgatan, adressplan

2. Sammandrag

2.1. Planlägningsprocessens faser

Stadsstyrelsen beslöt vid sitt sammanträde 19.12.2022 § 322 att inleda Åldermansgatans detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen för Åldermansgatan blev anhängig med miljönämndens beslut 2.2.2023 § 20. Programmet för deltagande och bedömning har varit till påseende sedan dess.

Som en del av växelverkan under detaljplaneändringens beredningsfas hölls ett diskussionstillfälle den 23.3.2023, till vilket närkonsekvensområdets invånare bjöds in. Under tillställningen presenterades planeringsområdets gränser och idéutkastet, och åsikter samlades in.

Miljönämnden diskuterade ändringen av detaljplanen vid sitt möte den 20.4.2023 (§ 52, övriga ärenden). Två alternativ presenterades för nämnden, varav det ena skulle möjliggöra tre småhustomter på området, medan det andra skulle möjliggöra två småhustomter och en aktivitetspark på det kvarblivande större VL-området. I diskussionen stannade man för att fortsätta planeringen som skulle möjliggöra tre småhustomter på området.

2.2. Detaljplaneförslaget

Detaljplanförslaget följer stamstadens generalplan, där planeringsområdet betecknats som ett bostadsområde dominerat av separata småhus, med att största delen av planområdet anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus (AO).

Dessutom har i detaljförslaget reserverats två närreklamationsområden (VL), av vilka hantering av dagvatten är möjliggjord på det större (VL-1).

Den återvändsgränd som vänder från Åldermansgatan har i detaljplanförslaget benämnts Åldermansgränd.

3. Utgångspunkter

3.1. Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är beläget inom Hangös stamstad, cirka 2 km från Hangös centrum. Området har en yta på ca 0,5 ha och är skogbevuxet, med undantag för gatuområdena.

3.2. Den byggda miljön

Befolkningens struktur

Det finns ingen bosättning på planeringsområdet. På närinfluensområdet bor huvudsakligen fast bosatta invånare.

Samhällsstruktur

Planeringsområdet är skogbevuxet.

Stadsbild

Planområdets närmiljö består huvudsakligen av separata småhus. Närområdets byggnader är till största delen låga och enplanshus.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Det finns inga arbetsplatser på området. I närheten av området finns industri- och hamnverksamhetsområden som sysselsätter Hangöbor. En tätare koncentration av arbetsplatser finns i centrum av Hangö, ca 2 km från planeringsområdet.

De närmaste kommersiella tjänsterna, inklusive dagvaruhandeln, finns i centrum av Hangö, cirka 1,5 km från planområdet.

Offentliga sektorns social- och hälsovårdstjänster finns ca 2,5 km från planområdet.

Finskspråkiga skolor (lågstadium, högstadium och gymnasium) finns cirka 1 km (lågstadium), 1,5 km (högstadium och gymnasium) och 2 km (lågstadium) från planområdet.

De svenskspråkiga skolorna ligger ca 1 km (lågstadium), 2 km (lågstadium) och 2,5 km (högstadium och gymnasium) från planeringsområdet.

Rekreation

På avstånd av ca 200 m från planområdet finns en rekreationsskog med ett stort antal korsande stigar.

I närheten finns badstränder, varav den närmaste ligger ca 300 meter bort. Tulluddens strand med sina landgångar ligger ca 400 m från planområdet och startpunkten för Uddskatans naturstig inom ca 350 meters avstånd.

Trafik

Åldermansgatan är en anslutningsgata. Anslutningsgata anknyter markanvändningen till en uppsamlingsgata eller landsvägen. Från anslutningsgatan finns en direkt förbindelse till tomten eller byggplatsen. Åldermansgatan är cirka 4-6 meter bred och asfalterad.

Parkering sker huvudsakligen på tomterna. Parkering på gatan är tillåten.

Det finns inga gång- och cykelvägar (tidigare lättrafikleder) eller kollektivtrafiklinjer på planområdet. Närmaste lättrafikled finns på Esplanaden.

Esplanaden, som löper söder om området, är en av Hangös huvudgator. Längs Esplanaden går mycket tung trafik till och från hamnen.

Den bebyggda kulturmiljön och fornlämningar

Området hör inte till ett ur landskapets synvinkel värdefullt kulturarvsområde, och det finns inga byggnadshistoriskt värdefulla objekt, fornlämningar eller byggnadsskyddsobjekt på området.

Teknisk underhåll

På området finns ett vatten- och avloppsnät och området hör till verkningsområdet för stadens dagvattensystem.

Planområdets gator ingår i det kommunala underhållet.

3.3. Naturmiljö

Berggrund och jordmån

Hangöudd hör till Finlands åsområden. Berggrunden består av kvarts och granodiorit. Områdets jordmån består av sand.

Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet befinner sig inte på grundvattenområde. Planområdet har inte definierats som område med översvämningsrisk.

Naturskydd

Det finns inga naturskyddsområden som skyddas enligt naturskyddslagen eller områden som skyddas enligt skogslagen på området.

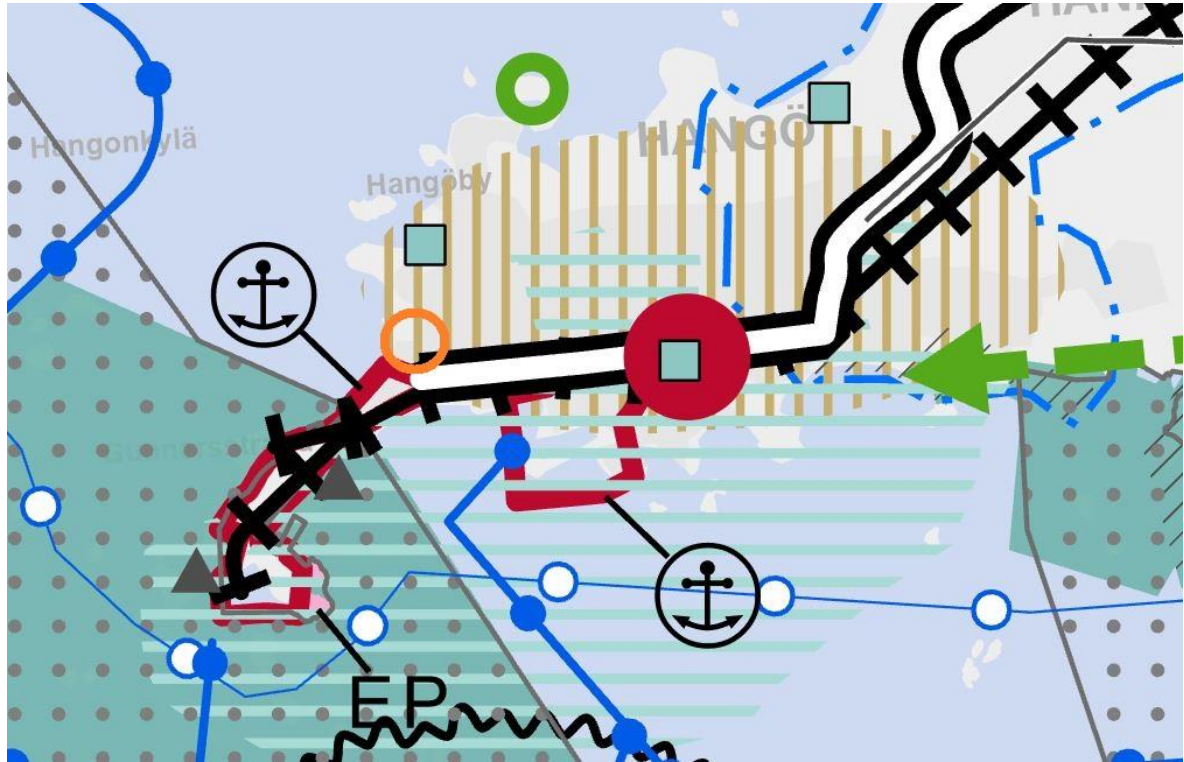
3.4. Markägande

Hangö stad äger planeringsområdet och det är inte utarrenderat.

3.5. Planeringssituation

Landskapsplanen

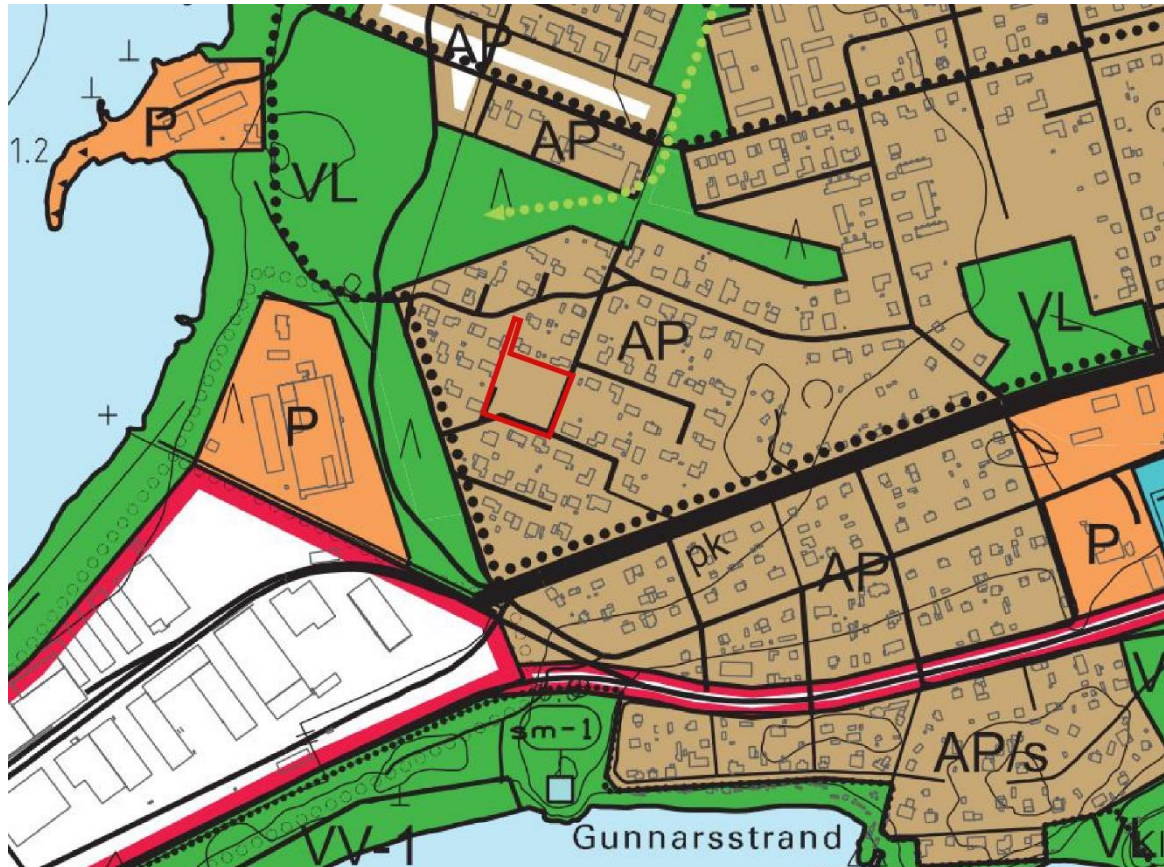
I de av miljöministeriet fastställda landskapsplaner är planområdet ett område för utvecklingszon för tätortsfunktioner.



Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner (Nylands förbunds tolkning 11.11.2021). Planeringsområdets placering är markerad med en orange cirkel.

Generalplanen

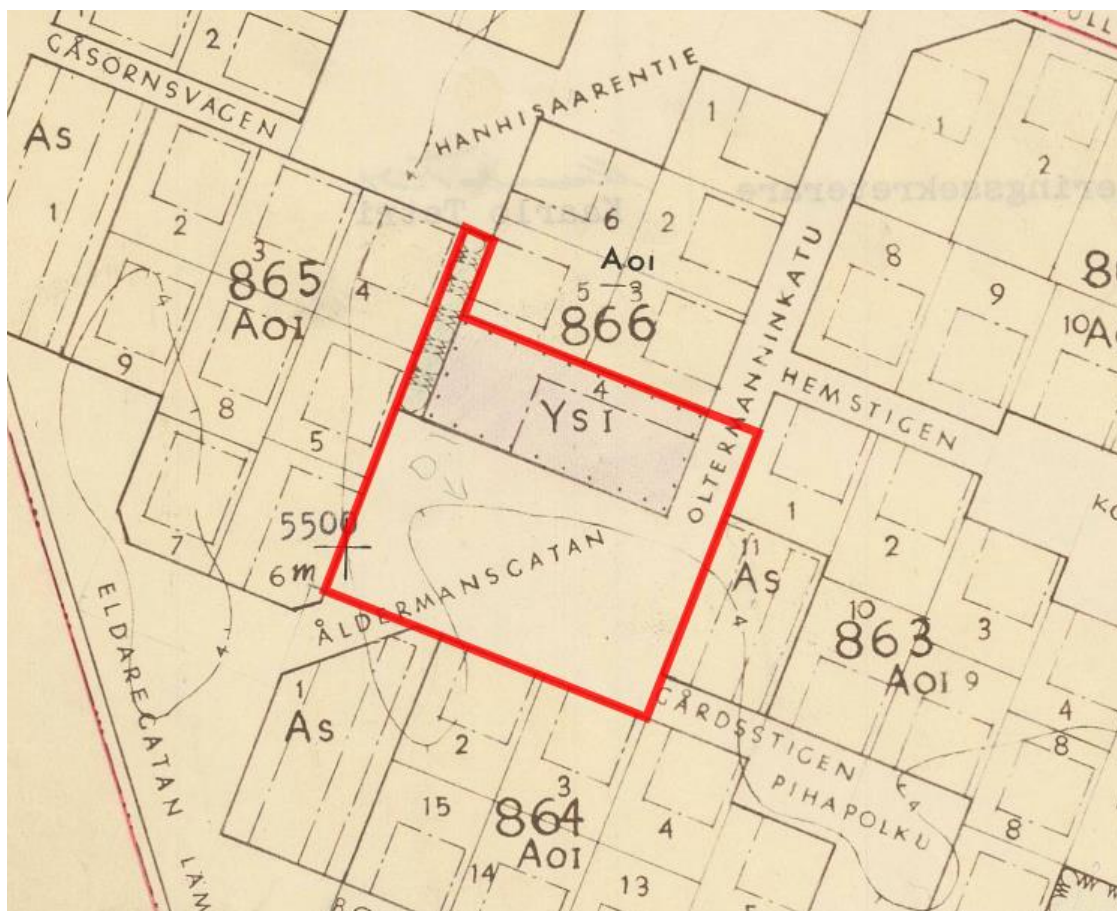
I stamstadens generalplan (2013) har planområdet anvisats som bostadsområde dominerat av fristående småhus (AP). Områdesbeteckningen omfattar även offentlig och privat service som är nödvändig för boende, interna trafikleder, parkeringsområden, rekreations- och parkområden för områdets invånare samt områden för samhällsteknisk försörjning. Vid förnyandet av detaljplaner ska erforderliga byggnadshistoriska och stadsbildliga utredningar göras på AP-området.



Utdrag ur stamstadens generalplan. Planeringsområdet har avgränsats med den röda linjen.

Detaljplanen

För planeringsområde gäller detaljplan nr. 20 från år 1963, där området är bemärkt som kvartersområde för allmänna byggnader för social verksamhet (YS), och gatu- och grönområde.



Utdrag ur detaljplanen nr. 20 från år 1963. Planeringsområdet har avgränsats med röd linje.

4. Faser i planeringen av detaljplanen

4.1. Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Den detaljplaneändring som ska göras upp följer i kraft varande generalplan. Konsekvenserna har redan undersökts i samband med generalplanarbetet. Detaljplanläggningen påverkar miljöns struktur och antal rekreationsområden på planeringsområdet.

Det råder brist på småhustomter i stamstaden. Det blir möjligt genom detaljplaneändring att svara denna efterfrågan intill befintlig infrastruktur.

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter

Intressenter är markägare och invånarna i området samt alla de, vars boende, arbete eller övriga omständigheter kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och samfund vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Alla vars boende, arbete eller övriga omständigheter påverkas av planen:

- kommuninvånarna
- ägarna till markområdena på planområdet och markområden intill
- invånarna i planområdet och dess närhet
- näringsidkare i planområdet och dess närhet

Myndigheter:

- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
- Hangö stad
 - Byggnadstillsyn
 - Kommuntekniken
 - Hangö Vatten
 - Ungdomsrådet

Samfund, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen:

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

4.3. Anhängiggörande

Stadsstyrelsen beslöt vid sitt sammanträde 19.12.2022 § 322 att inleda ändring av Åldermansgatan detaljplan.

Miljönämnden beslöt vid sitt möte 2.2.2023 § 20 att anhängiggöra detaljplaneändringen. för Åldermansgatan. Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt till påseende sedan dess.

Om anhängiggörandet har man meddelat 2.3.2023 genom en kungörelse i tidningen Etelä-Uusimaa samt på stadens internetsidor och anslagstavla.

4.4. Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett diskussionstillfälle hölls med parterna den 23.3.2023 då idéutkastet för utvecklingen av området presenterades och åsikter inhämtades invånarna.

4.5. Målsättningar utifrån utgångsmaterialet

Målsättningar som fastställts av staden

Planeringen av området syftar till att förtäta stadsstrukturen och utveckla småhusområdet norr om järnvägen genom att planera småhustomter på området.

Målsättningar som härletts ur planeringssituationen

På planområdet gäller stadsplan nr 20 från 1963, där området anvisats som ett kvartersområde för byggnader som betjänar allmänna sociala aktiviteter (YS), samt gatu- och grönområde. Denna reservation upplevs inte längre behövlig för området.

4.6. Målsättningar som uppkommit under processen, precisering av målsättningarna

Intressenternas målsättningar

Som en del av växelverkan under detaljplanändringens beredningsfas arrangerades ett diskussionstillfälle den 23.3.2023, till vilket invånarna i närinfluensområdet bjöds in. Vid tillfället presenterades planeringsområdets avgränsning och idéutkast, och åsikter samlades in.

De åsikter som framkom gällde bland annat nybyggnation i ett plan, takhöjd, takåsens riktning, placeringen av byggtorna så att de inte gränsar till gatan, byggtornas storlek, trädbeståndets betydelse samt fönstrens placering.

Mål och lösningar som uppkommit under processen

Vid det ovan nämnda diskussionstillfället framkom en alternativ lösning där två småhustomter skulle planläggas istället för tre, tillsammans med ett större grönområde i aktivitetsparken.

Dessa två alternativ diskuterades vid miljönämndens möte den 20.4.2023 (§ 52, övriga ärenden). I diskussionen stannade man för att fortsätta planeringen som möjliggör tre småhus på området.

5. Redogörelse för detaljplaneförslaget

5.1. Områdesreserveringar

5.2.1. Kvartersområden

AO

I planen anvisas 3 småhustomter.

5.2.2 Övriga områden

VL, VL-1

I planen anvisas områden för närrekreation. Dränering och fördröjning av dagvatten på skogsområde (VL-1) inom tätort är tillåten, dock så att områdets trädbestånd måste beaktas då dagvattenhanteringen planeras.

5.2. Planens konsekvenser

5.2.1. Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen förtätas något genom planens struktur. Tre nya byggplatser/tomter avsedda för åretruntboende bildas.

Områdets trafik nyttjar redan befintliga vägar.

På området finns redan ett utbyggt vatten- och avloppsnät.

Stadsbild

Eventuella nya byggnader ansluter till den redan befintliga bebyggda miljön. Stadsbilden förtätas.

Strävan är att bevara stadsbilden med att styra byggandet genom att anvisa byggytor på tomterna och genom att ge direktiv för byggandet så att nya byggnader anpassar sig till det omgivande byggandet.

Boende

Det bedöms byggas 3 st. nya bostäder på planområdet. Planen möjliggör byggande av fristående småhus.

Service, arbetsplatser, näringslivsverksamhet

Ingen ny service, arbetsplatser eller näringsverksamhet uppkommer på området.

Trafik

Parkering för de nya bostadskvarteren arrangeras på tomterna.

Planen har inga betydande konsekvenser på trafiken.

Tekniskt underhåll

Detaljplaneområdet är en del av Hangö Vattens verksamhetsområde och vatten- och avloppsnät har redan byggts.

I samband med tomtindelningen och fastighetsbildningarna ska underjordiska ledningar och rörledningar beaktas samt vid behov uppgöras servitut i enlighet med fastighetsbildningslagen.

Tillräcklig fördröjning av dagvatten bör arrangeras på området innan vattnet leds ut i det allmänna dagvattensystemet. En tomtspecifik dagvattenhanteringsplan bör presenteras i samband med bygglov.

5.2.2. Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Vattendrag och vattenhushållning

Det kompletterande byggandet ökar områdets dagvattenmängd. Genom planbestämmelserna möjliggörs byggandet av flödesvägar och fördröjningsstrukturer på närreklamationsområdet med hänsyn till trädbeståndet.

Naturvärden och naturskydd

Planen har inga betydande konsekvenser på naturförhållandena, naturens mångfald, naturvärden eller naturskydd. Planlösningen förvarar områdets mest betydande träd.

Det finns inga naturskyddsområden på eller i närheten av området och det finns inga naturskyddsbehov på planområdet.

5.3. Nomenklatur

Namnet Åldermansgatan bevaras och den anslutande återvändsgränd som redan byggts kommer att benämnas Åldermansgränd.

6. Detaljplanens genomförande

6.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet



Illustrationsbild, kvarteret.



Illustrationsbild, kvarterets placering i förhållande till omkringliggande kvarter.

Byggnaderna bör när det gäller fasad- och takmaterial och takform byggas så att de anpassar sig till det omgivande byggandet.

Det rekommenderas att byggnadernas färg hålls ljus. När det gäller karmar och lister kan en mörkare nyans av fasadens väggfärg eller vitt användas.



Exempel på färger som passar på området.



Illustrationsbild, exempel på en nybyggnads placering i området.

6.2. Genomförande och tidtabell

När planen vunnit laga kraft påbörjas genomförandet av planen enligt behov och i mån av ekonomiska resurser.

7. Kontaktuppgifter

Hangö stad

Sandövägen 2, 10960 Hangö norra

Kukka-Maaria Luukkonen

Stadsgeodet

tfn 040 1359 281

e-postadress: kukka-maaria.luukkonen@hanko.fi

Stadens webbplats: www.hanko.fi/sv



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	078 Hangö	Datum för ifyllning	20.09.2023
Planens namn	Detaljplaneändring för Åldermansgatan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	14.03.2023
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,5488	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,5488

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,5487	100,0			0,0000	
A sammanlagt	0,2589	47,2			0,2589	
P sammanlagt					-0,0263	
Y sammanlagt					-0,1438	
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1165	21,2			0,1165	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1733	31,6			-0,2053	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader	Ändring i skyddade byggnader

	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,5487	100,0			0,0000	
A sammanlagt	0,2589	47,2			0,2589	
AO	0,2589	100,0			0,2589	
P sammanlagt					-0,0263	
P					-0,0263	
Y sammanlagt					-0,1438	
YS					-0,1438	
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1165	21,2			0,1165	
VL-1	0,0914	78,5			0,0914	
VL	0,0251	21,5			0,0251	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1733	31,6			-0,2053	
Gator	0,1733	100,0			-0,2053	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						