

HANGÖ

BREIDABLICK

STRANDETALJPLAN



(Karlsson)

25.11.2024

BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning anhängiggjord 18.4.2024 § 54.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) xxxx-yyyy.
 Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar fastigheten Breidablick sommarhem 78-403-2-190 och en del av fastigheten Breidablick 78-403-2-272 i Tåktom, Hangö. Planområdet uppgår till ca 26 ha och dess strandlinje till ca 1,2 km. Planområdet omfattar fastigheternas alla stränder och en strandzon på ca 300 meter.



Planområdet ligger i Tåktom ca 9 km öster om Hangö centrum (röd avgränsning).



Avgränsningen av fastigheterna Breidablick sommarhem 78-403-2-190 och Breidablick 78-403-2-272.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Breidablick stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa byggrätt för att kunna utvidga och utveckla lägerverksamheten på området. Byggandet anvisas i anslutning till tidigare bebyggelse.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) anhängiggjordes 18.4.2024 § 54. Plandokumenterna finns framlagda på Tekniska verket och på stadens hemsidor.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx-yyyy.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde för turismfunktioner som betjänar sommarkoloniverksamhet. (RM/s). Området är kulturhistoriskt värdefullt med tanke på landskapet och den verksamhet som bedrivs på området. Till övriga delar anvisas området dels som jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY/s), jord och skogsbruksområde med behov att styra friluftsliv och med miljövärden (MU/s) samt som jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Kvartersområdet anvisas som en byggplats med en byggrätt på 3000 m² våningsyta. Områdets utnyttjade byggrätt uppgår sammanlagt till 1170 m²vy. Byggrätten grundar sig inte på någon stomlägenhetsgranskning, eftersom verksamheten på området har en allmännyttig karaktär och därmed inte är relevant med tanke på markägarnas byggrättsligt jämlika behandling.

2.3 Genomförande

Byggandet på området förverkligas enligt markägaren egna utvecklingsbehov av verksamheten.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet kan på basen av verksamheten under en lång period indelas i fyra olika huvudområden. Den bebyggda miljön består av hela det befintliga komplexet byggnader inklusive stranden nedanför. Bergsområdet öster om bebyggelsen utgör det aktiva rekreativområdet där uteverksamheter av alla slag idkats. Området är obebyggt och befinner sig i princip i naturtillstånd, men är flitigt använt vilket ger en speciell karaktär åt miljön. Ett rätt stort öppet område längs den södra stranden är ur naturskyddssynvinkel värdefullt och består mestadels av sanddyner. Ett tredje område utgör strandzonen inom ett hundratal meter från stranden i viken Storvekan till den östra gränsen. Det är i naturtillstånd och är mindre exponerat. Området har skyddsvärden. Som en egen del fungerar de inre delarna av planområdet och det utgör sedvanlig skogsmark. Något egentligt skogsbruk idkas dock inte, utan området utgör en utvidgad sfär av mera passiva mark, som finns tillgängligt för verksamheten.

Stränderna och den obebyggda miljön

Nedan illustreras planområdets stränder och närområdena kring sommarkolonin med följande bildserie.



Bild 1. Områdets strand mot syd-sydväst utanför byggnad 2 på sidan 9.



Bild 2. Stranden på bild 1 fotograferad mot byggnaden ovanför.



Bild 3. Stranden utanför sommarkoloncentret rakt söderut.



Bild 4. Stranden på bild 3 fotograferad mot norr, i bakgrunden byggnad 4 på sidan 9. I förgrunden sanddyner.



Bild 5. Sanddynerna längs den södra stranden sydost om sommarkoloncentret.



Bild 6. Strandområdet mot sydost har klippstränder. Området är i flitig användning under sommarkolonperioderna.



Bild 7 och 8. De inre delarna av rekreationsområdet på den sydöstra udden har flitigt frekventerats i decennier.



Bild 9. Den västliga stranden av viken Storvekan.



Bild 10. Den norra delen av kvarterområdet RM/s. Här finns utrymme att förverkliga eventuellt tilläggsbyggande inom ramen för den outnyttjade byggrätten i kvarteret.

Den bebyggda kulturmiljön

Sommarkoloniverksamhet för barn har bedrivits i snart hundra år. Byggnadsverksamheten inleddes 1926 och Breidablick invigdes 26.6.1927. Verksamheten har i någon form fortgått sedan dess med undantag av avbrott under kriget. Ända fram till 1980-talet bedrevs verksamheten av en stiftelse, Breidablick Sommarhem för Skolbarn, som upprättats av privatpersoner. Själva verksamheten övertogs från 1983 av Folkhälsan.

För stranddetaljplaneringen har Folkhälsan (Folkhälsans Fastigheter Ab) låtit göra en byggnadshistorisk utredning, ”Breidablick sommarkoloni i Hangö, Byggnadshistorisk utredning, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab 25.9.2024”. Förutom den själva byggnadshistoriska delen av utredningen omfattar den en diger kronologisk genomgång av verksamheten på området under hela dess existens. Med tanke på på grunderna för skyddet av den bebyggda miljön och de enskilda byggnaderna på planområdet hänvisas till utredningen. Planbeskrivningens pärbild och övriga bilder från denna sida framåt är tagna ur utredningen (Karlsson). I utredningen finns direktiv för beaktande områdets kulturmiljö. Direktiven finns i planbeskrivningen som bilaga och har karaktären av byggnadssettdirektiv för genomförande av stranddetaljplanen.

I byggnadsutredningen har den värdefulla kulturmiljön beskrivits på följande sätt. ”Breidablick sommarkoloni utgör en värdefull kulturmiljö. Området har betydliga landskapsvärden, som präglas av Hangö udds speciell naturmiljö och sommarkolonins säregna och till sin arkitektur enhetliga byggnadsgrupp. Byggnaderna är välplacerade i terrängen något indragna i strandskogen. Området intar en synlig ställning i Hangö udds strandlandskap. Byggnadsgruppen bildar en välbevarad och byggnadshistoriskt värdefull helhet som präglas av byggnadstidens 1920-1930 talets tidstypiska träarkitektur. Utmärkande är att byggnaderna redan till en början planerats för sitt ändamål. Till den värdefulla byggnadsgruppen hör såväl de större institutionsbyggnaderna som mindre servicebyggnader. Området med byggnader har särskilt kulturhistoriskt värde, pga sin långvariga och kontinuerliga funktion som sommarkoloni och lägergård. Funktionens allmännyttiga och sociala karaktär stärker detta värde.”

I byggnadsutredningen har det befintliga byggnadsbeståndet klassificerats enligt följande. Bilderna av byggnaderna är tagna ur utredningen (Karlsson).



(Karlsson)

Värden för den byggda kulturmiljön

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefullt område

Breidablick sommarkoloniområde.

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och landskapsmässigt särskilt värdefulla byggnader

2. Nya Villan, inkvarteringsbyggnaden (1939)
3. Gamla Villan, allaktivitetshuset (1927)
4. Kök och matsalsbyggnad (1929)

Kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla byggnader

1. Bastu och vaktmästarbostad (1930)
6. Förrådsbyggnad (1920-30-t)
7. Snickeriverkstad/ båthus (1930)

Övriga till området tillhörande byggnader

5. Socialbyggnad med wc och tvätttrum (1989)
8. Hönshuset (1920-30-t)
9. Avtråde (1964)
10. Jordkällare (1961)



1. Bastu och vaktmästarbostad (1930).



2. Nya Villan, inkvarteringsbyggnaden (1939)



3. Gamla Villan, allaktivitetshuset (1927)



4. Kök och matsalsbyggnad (1929)



5. Socialbyggnad, wc och tvättrum (1989)



6. Förrådsbyggnad (1920-30-t)



7. Snickeriverkstad/ båthus (1930)



8. Fähus (1920-30-talet)



9. Avträde (1964)



10. Jordkällare (1961)

Nedan några bilder, som belyser området i historiskt perspektiv. Framför allt ger bilderna en inblick i hur landskapet förändras utmed decennierna till följd av trädbeståndet, men speciellt på grund av havets inverkan på stranden (Karlsson).



Gamla villan på 1950-talet.



Den första byggnaden på Breidablick, numera kallad Allaktivitetshuset 15.8.1929.



Gamla Villan vid Hemviken 15.8.1928.

Naturmiljön

För planområdet har biolog Jere Salminen gjort en naturutredning, "Hangon Breidablickin ranta-
 asemakaavan luontoselvitys 2023". Enligt utredning klassificeras tre områden längs den öppna stran-
 den mot söder som naturtypen sanddyner. På Breidablicks sandstränder utanför sanddynerna före-
 kommer det obetydlig växtlighet. Inom strandzonen vid Storvekan förekommer naturtyperna torr mo-
 mark och klubbalsbestånd.



Googles satellitbild över den bebyggda delen av planområdet.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

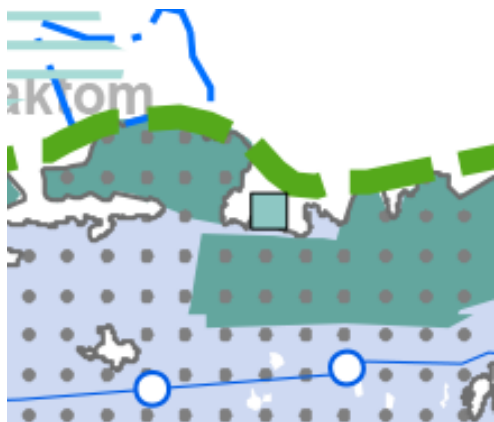
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De centralaste av dessa är en hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050. Planen har vunnit laga kraft. Landskapsplanen gäller inte på strandgeneralplaneområde, men styr som direktiv uppgörandet av stranddetaljplanen speciellt när strandgeneralplanen till sitt innehåll är översiktlig.

I Nylandsplanen 2050 är det bebyggda området på Breidablick anvisat som ett landskapsmässigt viktigt kulturobjekt (kvadraten i mitten av kartan nedan). Vattenområdet utanför Breidablick hör till Natura-2000 nätverket.

Enligt planbestämmelserna ska värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet tas i beaktande i utvecklingen av områdena. I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Bredablick är anvisat med beteckningen område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Generalplanering

På området gäller Hangö strandgeneralplan, som har rättsverkningar. Planen är godkänd år 1987.



I Hangö strandgeneralplan är Bredablick anvisat som område för enskild service och administration (PK) samt rekreation (V).

Detaljplanering

Området har ingen detaljplan från tidigare.

Byggnadsordningen

Hangö stads byggnadsordning har godkänts 12.9.2001.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsrår. Kartan är godkänd av Hangös stadsgeodet.

4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning anhängiggjordes 18.4.2024.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx-yyyy.

Planhandlingarna finns tillgängliga på stadens hemsidor.

5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa bygggrätt för att kunna utvidga och utveckla lägerverksamheten på området. Byggandet anvisas i anslutning till tidigare bebyggelse.

6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

I planen anvisas ett kvartersområde för turismfunktioner som betjänar sommarkoloniverksamhet (RM/s). Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområden med varierande innehåll, som hänför sig till olika skyddsvärden. Strukturen följer i princip den gällande generalplanen.

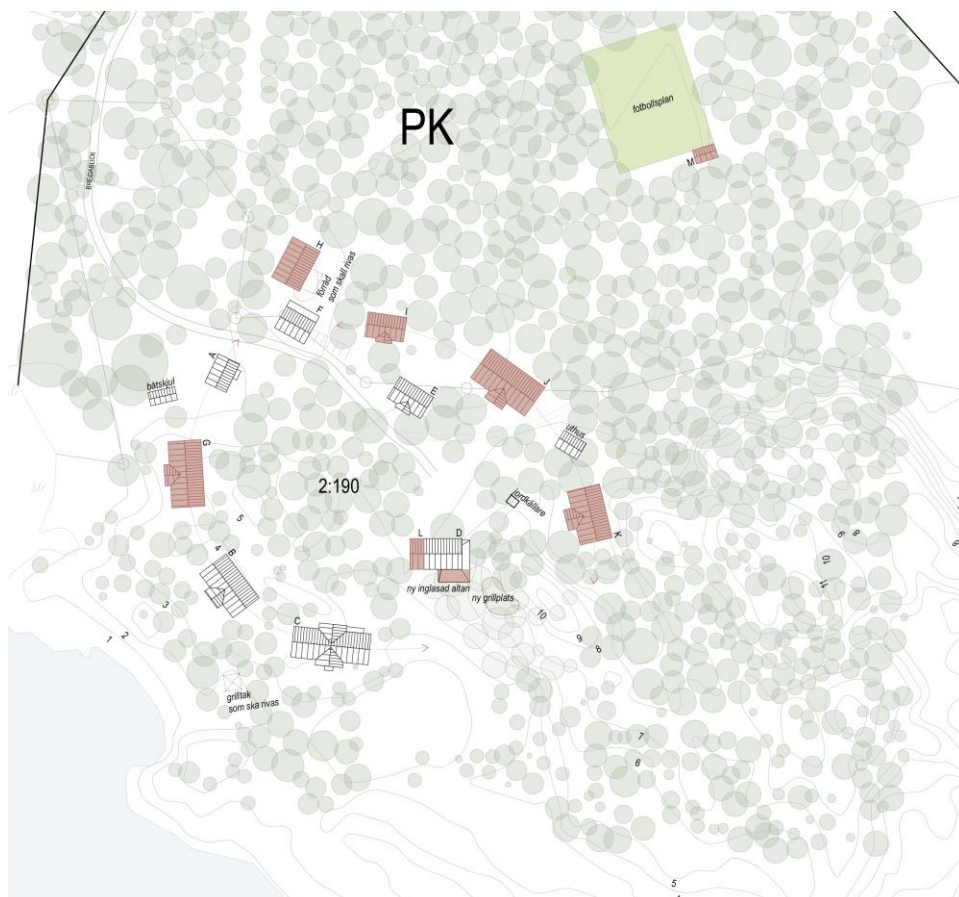
6.2 Dimensionering

Hangö strandgeneralplan innehåller inga bestämmelser om dimensioneringen. Stranddetaljplanens dimensionering baserar sig på den verksamhet som under decennier har bedrivits på området, de visioner om verksamhetens utvecklande som bedömts under planeringens gång samt en option för ytterligare utvidgning av verksamheten, som kan bli aktuell längre fram i tiden.

Den totala våningsytan uppgår till 3000 m²vy, av vilket 1170 m²vy är förverkligat. Situationsplaneskissen nedan illustrerar hur en dubbling (1250 m²vy) av byggandet skulle kunna förverkligas. Cirka 580 m²vy av bygggrätten skulle kvarstå som option för behov längre fram i tiden.

Områdets fria strandlinje (M-områdena) uppgår till drygt 80 % av helhetsstrandlinjen.

	1. vån	2. vån	Tot.
A GÅRDSKARL / BASTU	70 m ²		70 m ²
B INKVARTERINGSBYGGNAD	200 m ²	146 m ²	346 m ²
C ALLAKTIVITETSHUS	281 m ²	281 m ²	562 m ²
D MATSALSBYGGNAD	138 m ²	70 m ²	208 m ²
E SOCIALBYGGNAD	98 m ²		98 m ²
F FÖRRÅD	66 m ²		66 m ²
			1 170 m²
G NY INKVARTERINGSBYGGNAD (FAS I)	223 m ²	77 m ²	300 m ²
H NY SERVICEBYGGNAD (FAS I/II)	150 m ²		150 m ²
I NY SOCIALBYGGNAD (FAS II)	100 m ²		100 m ²
J NY INKVARTERINGSBYGGNAD (FAS II)	223 m ²	77 m ²	300 m ²
K NY INKVARTERINGSBYGGNAD (FAS II)	223 m ²	77 m ²	300 m ²
L FÖRLÄNGNING AV MATSALEN (FAS II)	50 m ²		50 m ²
M NYTT FÖRRÅD (FAS I/II)	50 m ²		50 m ²
			1 250 m²



En situationsplansskiss över nuläget och ett alternativ för utvidgning (Arkitektbyrå Kasper Järnefelt).

6.3 Områdesreserveringar

Området som avses att omfatta Breidablicks bebyggda miljö är anvisat som *kvartersområde för turismfunktioner som betjänar sommarkoloniverksamhet (RM/s)*.

Området är kulturhistoriskt värdefullt med tanke på landskapet och den verksamhet som bedrivs på området. På området får uppföras byggnader, konstruktioner och anläggningar, som betjänar områdets användningsändamål. Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara anpassad till landskapet och den befintliga byggnationen. Byggnadernas takform bör vara åstak.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader har anvisats med byggnadsyta med beteckningen *sr*. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaderna, ändringar av byggnadernas användningsändamål samt tillbyggnad och åtgärder på området bör vara sådana att byggnadernas värdefulla karaktär med tanke på byggnads- eller kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. Ifall bygganden förstörs bör ersättande nybyggnad även anpassas till miljön. För museimyndighet bör reserveras tillfälle att ge utlåtande innan lovbeslut ges om skyddsobjekt.

Den lägsta byggnadshöjden i N2000-höjdsystemet är +2,80 meter. Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibygnader kan placeras lägre, dock inte under 1,8 meter. Konstruktioner, kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador om vattennivån stiger till den lägsta byggnadshöjden.

Området mot sydost anvisas som *jord- och skogsbruksområde med behov att styra friluftsliv samt miljövärden (MU/s)*. Strandzonen väster om kvartersområdet samt i Storvekan anvisas som *jord och skogsbruksområde med miljövärden (MY/s)*. Övriga områden anvisas som *jord- och skogsbruksområde (M)*.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för RM-, MU- och MY-områdena.

Avlopps- och hushållsvatten

Området bör vara anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är kopplade till den sommarkoloniverksamhet som bedrivs på området. Stranddetaljplanen stärker den viktiga sociala betydelsen verksamheten alltid haft.

Ekonomiska konsekvenser

Upprätthållande av verksamheten förutsätter en stabil ekonomi. Utvidgandet av verksamheten kräver investeringar.

Miljömässiga konsekvenser

Den verksamhet som i hundra år bedrivits på området har anpassats till miljön. Belastningen av miljön har alltid haft en dimension som utgått från en balans mellan vad naturen tål och de ingrepp verksamheten innebär. De skyddsvärden området besitter har klarat av tidens tand. Stranddetaljplanens markanvändning ändrar varken form eller fysiska omfång i förhållande till den rådande situationen under en lång tid. De skyddsvärda lokalerna har kunnat bestå utan stranddetaljplan trots den livliga verksamheten. Detta läge rubbas inte. Skyddsbestämmelserna i stranddetaljplanen ger bättre kunskap om och förutsättningar till hänsyn av de värden området besitter. Även i fråga om fostran.

Konsekvenser för kulturvärdena

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, som trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Hangö, 25.11.2024

Sten Öhman

dipl.ing.

sten.ohman@netsten.fi

044 2530464

Bilaga

Byggnadssättsdirektiv för plangenomförande (Arkitektbyrå Kristina Karlsson)

Karaktärsdrag att värna om

Vid planering av ändringar på området bör särskilt beaktas

- värnande av kulturmiljön i helhet
- värnande av kulturmiljöns värdefulla byggnadsbestånd, dess karaktärsdrag och ursprungliga byggnadsdelar bla. fönster och dörrar med infattningsdetaljer och täcklister, takets och takfotens detaljer, verandans snickeridetaljer och takform. tex. plåtlistor eller andra avvikande nya inlägg bör undvikas.

- värnande av naturmiljön med vegetation, klippor och sand-dyner

- värnande av närmiljöns och gårdsområdets karaktär som präglas av en mångfaldig miljö i naturtillstånd

- på området bör undvikas markbeläggningar tex med sten eller betongplattor, öppna terrasser och övriga framträdande gårdskonstruktioner

- möjliga trädgårdsplanteringar bör anläggas på begränsat område avsides från det centrala gårdsområdet

- möjliga lek -och aktivitetsanläggningar eller utrustning bör placeras avsides från det centrala gårds- och strandområdet så att de inte framträder i landskapet

- att byggnadsarbeten eller därav föranledda anläggningar inte skadar natur eller klippor på gårdsområdet

vid reparation och ändringar i byggnaderna bör beaktas

- att ändringarna inte försvagar byggnadens skyddsvärden,

- att ändringar med särskild vördnad anpassas till byggnaden,

- att den ursprungliga rumsindelningen., särskilt gällande de större huvudrummen, hallarna, sovsalarna, och ingångarna i huvudsak bevaras

- att möjliga nya tekniska anläggningar anpassas till byggnadens arkitektur och att t.ex nedsänkta tak undviks

- möjlighet för återställande av sådana senare ändringar som förändrat byggnadens karaktär, tex inkvarteringsbyggnadens ingång på norra fasaden, senare plåtlistor, verandans snickerier och räcken mm

vid tillbyggande bör beaktas

- att nybygge med särskild hänsyn anpassas i miljön och till det befintliga byggnadsbeståndet

- att nybygge inte skymmer insynen mot eller mellan de större villorna (Gamla Villan, Inkvarteringshuset och matsalsbyggnaden) eller mot havet

- att nybygge inte rubbar hierarkin på området

- att nybygge inte framträder starkt i havslandskapet

- att de befintliga byggnadernas klara rektangulära volymer

bibehålls och tillbyggnad planeras i första hand i nybyggnad

- att tillbyggande följer den för Breidablick karakteristiska byggnadstypen med sadeltak och rödmålad träfasad samt klarformad byggnadskropp