

HANKO

BREIDABLICK

RANTA-ASEMAKAAVA



25.11.2024

KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tullut vireille 18.4.2024 § 54.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx-yyyy.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Breidablick sommarhem 78-403-2-190 ja osan kiinteistöstä Breidablick 78-403-2-272 Hangon Täktomissa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 26 ha ja sen rantaviiva n. 1,2 km. Kaava-alue käsittää kiinteistöjen kaikki rannat sekä noin 300 metrin syvyisen rantavyöhykkeen.



Kaava-alue sijaitsee Täktomissa n. 9 km itään Hangon keskustasta (rengastettu punavärillä).



Kiinteistöjen Breidablick sommarhem 78-403-2-190 ja Breidablick 78-403-2-272 rajat.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Breidablickin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa rakennusoikeutta alueen toiminnan laajentamista ja kehittämistä leiritoimintaa varten. Uusi rakentaminen osoitetaan aiemman asutuksen yhteyteen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tuli vireille 18.4.2024 § 54. OAS on nähtävillä Teknisisä virastossa ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx-yyyy.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnyt

Kaavaan osoitetaan yksi kesäsiirtolatoimintaa palveleva matkailutoimintojen korttelialue (RM/s). Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas maiseman kannalta ja alueella harjoitettavan toiminnan kannalta. Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY/s), maa- ja metsätalousalue, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta sekä ympäristöarvoja (MU/s) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Korttelialue RM/s osoitetaan yhtenä rakennuspaikkana 3000 kerrosala-m²:n rakennusoikeudella. Alueella on käytetty rakennusoikeutta 1170 kerrosala-m². Rakennusoikeus ei perustu kantatilatarkasteluun, koska alueen harjoitettava toiminta on luonteeltaan yleishyödyllinen eikä näin ollen ole relevantti maanomistajien tasapuolisen käsittelyn kannalta.

2.3 Toteuttaminen

Rakentaminen toteutetaan maanomistajan toiminnan kehittämistarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-aluetta voidaan pitkään harjoitetun toiminnan kannalta jakaa neljään pääalueeseen. Rakennettu ympäristö käsittää olemassa olevien rakennusten kokonaisuuden ulottuen rantaan asti. Asutuksen itäpuolella oleva kallioalue käsittää aktiivisen virkistysalueen, jossa on harjoitettu kaikkinaisia ulkotoimintoja. Alue on rakentamaton ja käytännössä luonnontilassa, mutta se on ollut ahkerassa käytössä mikä antaa ympäristölle erityisen luonteen. Etelärantaa mukaileva varsin avonainen alue on suojelun kannalta arvokas ja käsittää enimmäkseen hiekkadyynejä. Kolmannen alueen muodostaa Storvekanin lahden itärajalle asti ulottuva joidenkin satojen metrien syvä rantavyöhyke. Se on luonnontilassa ja vähemmän käytön kohteena. Alueella on suojeluarvoja. Oman alueen muodostaa kaava-alueen sisäosat, jotka ovat tavanomaista metsäaluetta. Varsinaista metsätaloutta ei kuitenkaan harjoiteta, vaan aluetta käytetään toimintaa palvelevana laajempaan passiivisena maa-alana.

Rannat ja rakentamaton ympäristö

Alla havainnollistetaan kaava-alueen rantoja ja kesäsiirtolan lähisiirtolan lähialueita seuraavalla kuvasarjalla.



Kuva 1. Sivun 9 rakennuksen 2 etelä-lounaan puoleisen rannan aluetta.



Kuva 2. Kuvan 1 ranta kuvattuna yläpuolella olevan rakennuksen suuntaan.



Kuva 3. Kesäsiirtolakeskuksen ulkopuolella oleva ranta suoraan etelään.



Kuva 4. Kuvan 3 rantaa kuvattuna pohjoiseen, taustalla sivun 9 rakennus 4. Etualalla hiekkadyynejä.



Kuva 5. Kesäsiirtolasta kaakkoon olevia etelärannan hiekkadyynejä.



Kuva 6. Kaakkoinen ranta-alue on kalliorantaa. Alue on ahkerassa käytössä kesäsiirtola-aikoihin.



Kuvat 7 ja 8. Kaakkoisniemen virkistysalueen sisäosat ovat olleet vilkkaassa käytössä vuosikymmenten aikana.



Kuva 9. Storvekanin lahdelman länsirantaa.



Kuva 10. Korttelialueen RM/s pohjoisosaa. Tällä alueella on tilaa toteuttaa mahdollista lisärakentamista korttelin käyttämättömän rakennusoikeuden puitteissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lasten kesäsiirtolatoimintaa on harjoitettu alueella kohta sadan vuoden ajan. Rakentamistoiminta aloitettiin v. 1926 ja Breidablick vihittiin käyttöön 26.6.1927. Toiminta on joissain muodoissa jatkunut siitä asti sodanaikaista katkoa lukuun ottamatta. Aina 1980-luvulle toiminnasta vastasi säätiö, Breidablick Sommarhem för Skolbarn, joka oli yksityishenkilöiden perustama. Itse toiminta siirtyi v. 1983 alkaen Folkhälsanin hoidettavaksi.

Ranta-asemakaavoitusta varten Folkhälsan (Folkhälsans Fastigheter Ab) on laadittanut rakennushistoriallisen selvityksen, ”Breidablick sommarkoloni i Hangö, Byggnadshistorisk utredning, Arkkitehti- toimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab 25.9.2024”. Selvityksen rakennushistoriallisen osan lisäksi selvitys käsittää laajan kronologisen katsauksen alueen toiminnasta koko sen olemassa olevalta ajalta. Kaava-alueen rakennetun ympäristön ja erillisten rakennusten suojelun perusteista viitataan selvitykseen. Kaavaselostuksen kansikuva ja muut kuvan tästä sivusta eteenpäin on otettu selvityksestä (Karlsson).

Selvityksessä on alueen kulttuuriympäristön huomioon ottamista käsittävät ohjeet. Ohjeet ovat kaavaselostuksen liitteenä ja ovat luonteeltaan ranta-asemakaavan toteuttamista koskevia rakennustapaohjeita.

Rakennusselvityksessä arvokas kulttuuriympäristö on kuvailtu seuraavalla tavalla. ”Breidablickin kesäsiirtola on arvokas kulttuuriympäristö. Alueella on merkittäviä maisema-arvoja, joita leimaa Hankoniemen erityinen luonnonympäristö ja kesäsiirtolan omalaatuinen ja arkkitehtuuriltaan yhtenäinen rakennusryhmä. Rakennukset on hyvin sijoitettu maastoon hillitysti rantametsän suojaan. Alueella on näkyvä asema Hankoniemen rantamaisemassa. Rakennusryhmä muodosta hyvin säilyneen ja rakennushistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jota leimaa rakennusaikakauden 1920-1930-luvun ajalle tyypillistä puuarkkitehtuuria. Merkille pantavaa on, että rakennukset on alusta lähtien suunniteltu tarkoitukseensa. Arvokkaaseen rakennusryhmään kuuluu sekä isommat laitosrakennukset että pienemmät huoltorakennukset. Alueella rakennuksineen on erityisesti kulttuurihistoriallinen arvo pitkäaikaisen jatkuvan toiminnan takia kesäsiirtolana ja leirinä.” (käännös kaavan laatija)

Rakennusselvityksessä olemassa oleva rakennuskanta on luokiteltu seuraavasti. Rakennusten kuvat ovat selvityksestä (Karlsson).



(Karlsson).

Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue

Breidablickin kesäsiirtola-alue.

Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erityisen arvokkaat rakennukset (rakennuksilla ei ole suomenkielistä käyttönimeä)

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

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset

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

Muut alueelle kuuluvat rakennukset

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



1. Bastu och vaktmästarbostad (1930).



2. Nya Villan, inkvarteringsbyggnaden (1939)



1. Gamla Villan, allaktivitetshuset (1927)



2. Kök och matsalsbyggnad (1929)



3. Socialbyggnad, wc och tvättrum (1989)



1. Förrådsbyggnad (1920-30-t)



2. Snickeriverkstad/ båthus (1930)



3. Fähus (1920-30-talet)



1. Avträde (1964)



2. Jordkällare (1961)

Alla joitakin kuvia, jotka valaisevat alueen historiaa. Kuvat ilmentävät etenkin, miten maisema vuosikymmenten saatossa on muuttunut puuston vaikutuksesta ja erityisesti meren rantaan kohdistuneesta vaikutuksesta (Karlsson).



Gamla villan 1950-luvulla.



Breidablickin ensimmäinen rakennus, nykyisin Allaktivitetshuset 15.8.1929.



Gamla Villan Hemvikenin kohdalla 15.8.1928.

Luonnonympäristö

Kaava-alueita varten biologi Jere Salminen on laatinut luontoselvityksen ”Hangon Breidablickin ranta-alueen luontoselvitys 2023”. Selvityksen mukaan kolme aluetta etelään avautuvan avoimen rannan kohdalla on luokiteltu luontotyyppiä hiekkadyynit. Breidablickin hiekkadyynien merenpuolella hiekkarannoilla esiintyy niukasti kasvillisuutta. Storvekanin rantavyöhykkeellä esiintyvät luontotyyppit kuiva kangas ja tervaleppä.



Googlen satelliittikuva kaava-alueen rakennetusta osasta.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

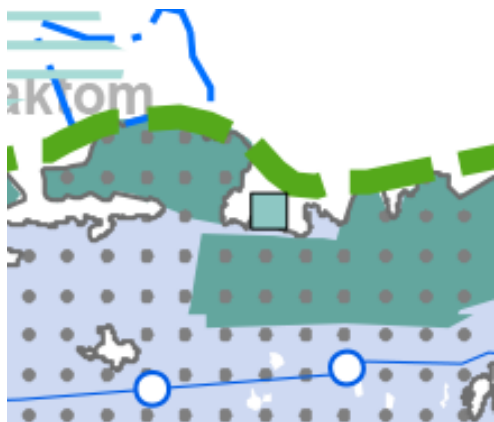
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Kaava on lainvoimainen. Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta toimii ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa erityisesti tilanteessa, jossa yleiskaava on sisällöltään yleispiirteinen.

Uusimaa-kaavassa 2050 Breidablickin rakennettu alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristökohteeksi (alla olevan kartan keskellä oleva neliö). Breidablickin ulkopuolella oleva vesialue kuuluu Natura 2000-verkostoon.

Kaavamääräysten mukaan maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema ja kulttuuriympäristöarvot.



Ote Uusimaa 2050 kaavasta. Breidablick on osoitettu merkinnällä kulttuuriympäristön tai maisemiarvojen kannalta tärkeä alue.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Hangon rantayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen. Kaava on hyväksytty v. 1987.



Hangon rantayleiskaavassa Breidablick on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä virkistysalueeksi (V).

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Hangon kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.9.2001.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Hangon kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli vireille 18.4.2024.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx-yyyy.

Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin kotisivuilla.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa rakennusoikeutta alueen toiminnan laajentamista ja kehittämistä leiritoimintaa varten. Uusi rakentaminen osoitetaan aiemman asutuksen yhteyteen.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavaan osoitetaan yksi kesäsiirtolatoimintaa palveleva matkailutoimintojen korttelialue (RM/s).

Muilta osin alue osoitetaan suojeluarvojen kannalta erisisältöisiksi maa- ja metsätalousalueiksi. Rakenne noudattaa periaatteessa voimassa olevaa yleiskaavaa.

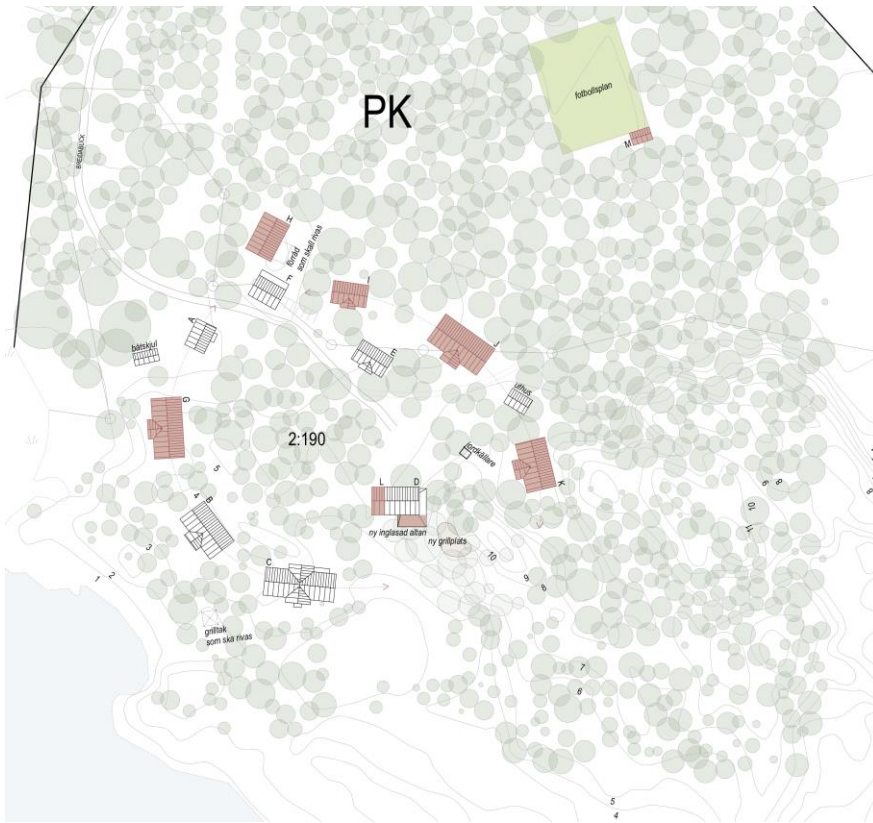
6.2 Mitoitus

Hangon rantayleiskaavalla ei ole mitoitusta koskevia määräyksiä. Ranta-asemakaavan mitoitus perustuu vuosikymmenten aikana alueella harjoitettuun toimintaan, kaavoituksen aikana arvioituun toiminnan kehittämisen visiointiin sekä option toiminnan laajentamiseksi, joka tulevaisuudessa saattaa tulla ajankohtaiseksi.

Kokonaiskerrosala on 3000 kerrosala-m², josta 1170 k-m² on toteutettu. Alla oleva asemapiirrosluonnos havainnollistaa rakentamisen kaksinkertaistamisen (1250 k-m²) nykyiseen verrattuna. Noin 580 k-m² rakennusoikeutta jäisi optiona tulevaisuuden tarpeisiin.

Alueen vapaa rantaviiva (M-alueet) on runsaat 80 % kokonaisrantaviivasta.

	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



Nykytilaa ja vaihtoehtoja laajentamista esittävä asemapiirrosluonnos (Arkkitehtitoimisto Kasper Järnefelt).

6.3 Aluevaraukset

Breidablickin rakennettua ympäristöä käsittävä alue on osoitettu *kesäsiirtolatoimintaa palvelevaksi matkailutoimintojen korttelialueeksi* (RM/s). Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas maiseman kannalta ja alueella harjoitettavan toiminnan kannalta. Alueelle saa rakentaa sen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu rakennusalueella merkinnällä *sr*.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennusten käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaava uudisrakennus myös sopeuttaa ympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

Alin rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +2,80 metriä. Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee alimpaan rakentamiskorkeuteen.

Kaakkoinen alue osoitetaan *maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta sekä ympäristöarvoja* (MU/s). Korttelialueen länsipuolella oleva rantavyöhyke osoitetaan *maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja* (MY/s). Muut alueet osoitetaan *maa- ja metsätalousalueeksi* (M).

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RM-, MU- ja MY-alueilla.

Jäte- ja talousvedet

Alue on oltava liitettynä kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset liittyvät alueella harjoitettavaan kesäsiirtolatoimintaan. Ranta-
asemakaava vahvistaa toiminnan pitkäaikaista sosiaalisesti tärkeää toimintaa.

Taloudelliset vaikutukset

Toiminnan ylläpitäminen edellyttää vankkaa taloutta. Toiminnan laajentaminen vaatii investointeja.

Ympäristölliset vaikutukset

Alueella harjoitetun sadan vuoden aikainen toiminta on sopeutettu ympäristöön. Ympäristöön kohdis-
tunut rasitus on perustunut luonnon kestäväisyyden ja toiminnan luonteen väliseen tasapainoon. Alueen
suojeluarvot ovat kestäneet ajan saatossa. Ranta-asemakaavan maankäyttö ei muuta toiminnan muotoa
tai fyysistä ulottuvuutta pitkään vallinneeseen tilaan nähden. Suojeltavat alat ovat säilyneet ilman ran-
ta-asemakaavaa vilkkaasta toiminnasta huolimatta. Tämä tilanne ei muutu. Ranta-asemakaavan suoje-
lumääräykset antavat paremman tietämyksen ja huomion alueen arvoista. Myös kasvatuksellisessa
mielessä.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan
1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Hanko, 25.11.2024

Sten Öhman

dipl.ins.

sten.ohman@netsten.fi

044 2530464

Liite

Kaavan toteuttamisen rakennustapaohjeita

Karaktersdrag 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 avses från det centrala gårdsområdet
 - möjliga lek -och aktivitetsanläggningar eller utrustning bör placeras avses 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