

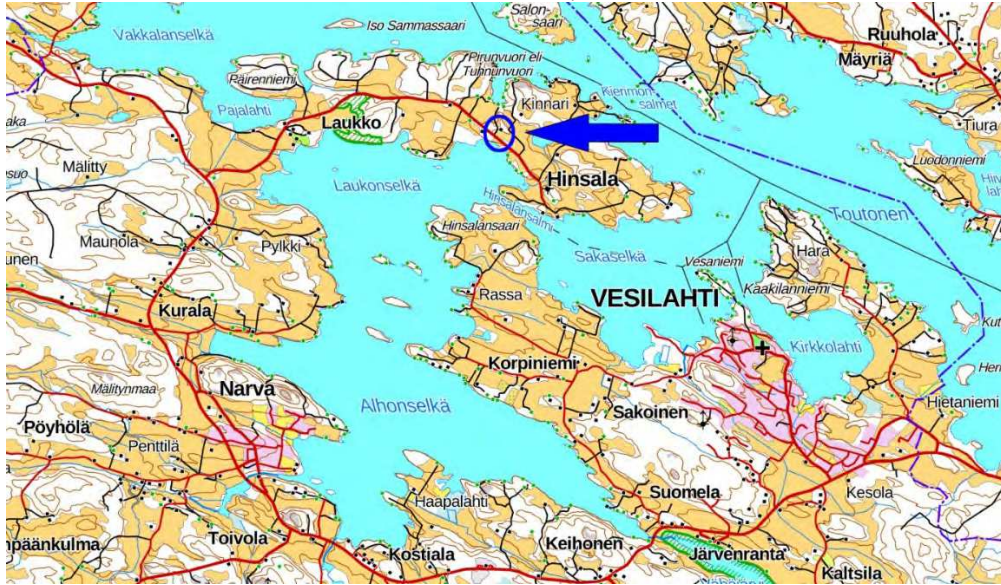
VESILAHDEN KUNTA

HUKIANHOVIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asetakaavan muutos koskee kiinteistöjä Hukia 922-405-2-38, Keskitalo 922-405-2-35, Pelto-Kärki 922-405-15-63, Hoppu 922-405-3-16 ja Yleinen tie 922-895-2-9.

Ranta-asetakaavalla muodostuvat matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet 1 - 3, leirintäaluetta, muinaismuistoaluetta maa- ja metsätalousaluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja yleisen tien aluetta.

KAAVASELOSTUS, 01.08.2024



Kaava-alueen sijainti.

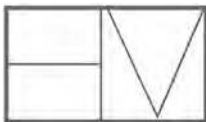
Kunnanhallitus: 26.6.2023 § 117, 27.11.2023 § 199, 3.6.2024 § 111

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.11.2023
- Liite 2 Luontoselvitys 11.10.2023, täydennetty 27.3.2024
- Liite 3 Liito-oravaselvitys 27.2.2024
- Liite 4 Vesilahden Hukianhovin ranta-asetakaava-alueen lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalın arviointi 18.3.2024
- Liite 5 Viitasammakkoselvitys 16.5.2024
- Liite 6 Arkeologinen selvitys 2023
- Liite 7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 8 Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 9 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 10 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 11 Ilmakuvasovitteet ja havainnekuva kaavan toteuttamisesta
- Liite 12 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi
Jokipolventie 15,37130 Nokia

puh 040 5576086
www.helenavaisanen.fi

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vesilahden Hinsalassa Laukonselän rannalla. Suunnittelualueessa ovat mukana osat kiinteistöistä Hukia 922-405-2-38, Keskitalo 922-405-2-35, Pelto-Kärki 922-405-15-63, Hoppu 922-405-3-16 ja Yleinen tie 922-895-2-9.

Kaava-alueen halki kulkee Hinsalantie. Hinsalantien eteläpuolella kaava-alue rajoittuu Laukonselän Palvaanlahden rantaan. Hinsalantien pohjoispuolella kaava-alueeseen on rajattu alue, joka rajautuu Hinsalantien varressa kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 lännen puoleiseen rajaan ja kiinteistön Hukia 922-405-2-38 idänpuoleiseen rajaan. Pohjoisessa kaava-alueeseen on rajattu kiinteistöjen Hukia 922-405-2-38, Keskitalo 922-405-2-35 ja Pelto-Kärki 922-405-15-63 aluetta noin 100 metrin etäisyydeltä Hukian ja Keskitalon pihapiireistä.



Ilmakuva ja alueen kiinteistörajat. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 26.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.7.-30.7.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä 14.12.2023 - 22.1.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.6.-19.7.2024 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on, että ranta-asemakaavassa alueelle osoitetaan leirintäalue ja sen tarvitsema lisärakennusoikeus. Tavoitteena on ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä ympäristö ja maisema huomioiden.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 13,7 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 1920 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että rantavyöhyke säilytetään puustoisena.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Luontoselvitys, Vesilahti, Hinsala. Hukianhovin ranta-asemakaavan alue. 11.10.2023, täydennetty 27.3.2024. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Liito-oravaselvitys 27.2.2024. Metsätalousinsinööri, metsäasiantuntija Johanna Suonsivu, Metsähoitoyhdistys Pirkanmaa ry.*
- *Vesilahden Hukianhovin ranta-asemakaava-alueen lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalin arviointi. 18.3.2024. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen*
- *Viitasammakkoselvitys, Vesilahti, Hinsala. Hukianhovin ranta-asemakaavan alue. 16.5.2024. Miljöosuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Vesilahti, Hukianhovin arkeologinen tarkkuusinventointi. 26.10.2023, Heilu Oy.*
- *Pirkanmaa. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. VAMA 2021. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristökeskus. 2021.*
- *Maakuntakaava 2040. Kulttuurimaisemat 2014. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet. Pirkanmaan liitto 2015.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



Näkymä kaava-alueelle etelästä Palvaanlahden suunnasta.



Näkymä kaava-alueelle idästä.



Näkymä kaava-alueelle pohjoisesta.



Näkymä kaava-alueelle lännen suunnasta.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi vakituiseen asumiseen käytettyä asuinrakennusta. Kiinteistön Hukia 922-405-2-38 alueella harjoitetaan asumisen lisäksi matkailupalvelujen tilausravintola-juhla- ja pitopalvelutoimintoja. Yritystoimintaa varten on toteutettu ravintola-, kokous- ja juhla-tiloja päärakennukseen sekä pihapiirissä sijaitsevaan erilliseen juhla- ja kokoustilaan ja kotarakennukseen. Lisäksi rannassa on savusauna.

Kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella sijaitsee asuinrakennuksen lisäksi lämpökeskus, jossa polttoaineena käytetään haketta, sekä konehalli. Lisäksi pihapiirissä on kaksi pientä talousrakennusta.

Kaava-alue sijaitsee Laukonselän Palvaanlahden rannassa. Vesistön syvyys alueella on alle 1,0 metriä. Kaava-alueella on rantaviivaa noin 405 metriä. Rannassa on puinen laituri.

Pihapiirin ulkopuolella kaava-alueella on viljeltyjä alueita ja metsää. Viljelty alue ulottuu lähes rantaan saakka. Rannassa on puustoa. Kaava-alueeseen sisältyy pieni alava niemialue kiinteistön Hoppu 922-405-3-16 alueella.

Palvaanlahden alueella on yksi rantaan rajoittuva vakituisen asumisen rakennuspaikka. Lännessä, noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueelta, Teinialontien varrella on 2 vakituista asuntoa ja 5 loma-asuntoa. Idässä, noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueelta, Savistenlahden alueella on 7 loma-asuntoa. Kaava-alueen pohjoispuolella, noin 150 metrin etäisyydellä kaava-alueelta, Sierimonlahden rantaan rajoittuen on 3 vakituista asuntoa ja 10 loma-asuntoa.

Hukianhovista on matkaa Narvaan noin 9 km. Laukon kartanoon on matkaa noin 3 km.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaava-alueelta on laadittu arkeologinen selvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Vesilahden Hinsalassa tehdyn arkeologisen tarkkuusinventoinnin aikana paikannettiin 1700-luvun autoitunut talotontti (Hinsala Joppi, kiinteä muinaisjäännös, muinaisjäännöstunnus 1000049711), 1800-luvun taloon liittyvän talousrakennuksen (navetta tms.) jäännös (Kilpilamminlahti, muu kulttuuriperintökohde, muinaisjäännöstunnus 1000049712) sekä mahdollisesti rautakauteen ajoittuva veitsen terä (Palvaanlahti, irtolöytö).

Hukian nykyinen päärakennus ja pihapiirin matkailua palvelevat juhla- ja kokousrakennus sekä kotarakennus on rakennettu vuosien 1990-2001 välillä. Lisäksi pihapiirissä on kellari ja aitta. Rannassa on lisäksi savusauna.

Kiinteistön Keskitalo alueella on asuinrakennus, joka on rakennettu 1900-luvun alkupuolella (Vesilahden kunnan rakennusvalvonnan rekisterin mukaan vuonna 1920). Rakennuksessa on luonnonkivistä lohkottu perustus, hirsirunko, puulautaverhous ja mansardikatto. Rakennusta on laajennettu kuistilla ja ikkunat on uusittu vuonna 2017. Keskitalon pihapiirissä on vuonna 2003 rakennettu konehalli, vuonna 2018 valmistunut hakelämpökeskus, uudehko kevytrakenteinen rungoltaan ylöspäin levenevä pieni aitta, lautarakenteinen talousrakennus sekä hevosen laidunalueen laidalla sijaitseva talousrakennus.

Kaava-alueella rakennettujen rakennusten yhteenlaskettu toteutunut kerrosala on 1241 kerrosalaneliömetriä.



Ote arkeologisesta tarkkuusinventoinnista. Alueella sijaitsevat muinaisjäännöskohteet on merkitty erivärisin pistein ja aluerajauksin. Pisteiden vieressä olevat numerot ovat raportin kohdenumeroita: 1. Joppi (kiinteä muinaisjäännös), 2. Kilpilamminlahti (muu kulttuuriperintökohde) ja 3. Palvaanlahti (irtolöytö). Lähde: Vesilahti, Hukianhovin arkeologinen tarkkuusinventointi. 26.10.2023, Heilu Oy.

Kiinteistön Hukia 922-405-2-38 alueella Hinsalantien pohjoispuolella olevat rakennukset:



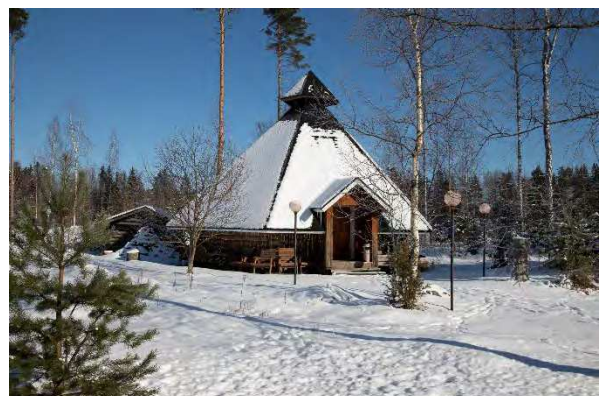
Hukianhovin päärakennus on rakennettu vuonna 1990. Käytetty rakennusoikeus on 331 kem².



Aitta. Aitan rakentamisajankohta ei ole tiedossa.



Juhla-/kokoustila on rakennettu vuonna 2001. Käytetty rakennusoikeus on 90 kem².



Kotarakennus on rakennettu vuonna 2001. Käytetty rakennusoikeus on 42 kem².



Kellari.

Kiinteistön Hukia 922-405-2-38 alueella Hinsalantien eteläpuolella olevat rakennukset:



Rannassa sijaitseva savusauna, joka on rakennettu vuonna 1994. Käytetty rakennusoikeus on 25 kem².



Lato lähellä Hinsalantietä. Ladon rakentamisajankohta ei ole tiedossa.

Kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella olevat rakennukset:



Asuinrakennus kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella. Alun perin 1900-luvun alkupuolella rakennettu rakennus on laajennettu ja muutettu nykyiseen ulkoasuunsa vuonna 2017. Käytetty rakennusoikeus on 192 kem².



Lämpökeskusrakennus kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella. Rakennus on rakennettu vuonna 2018. Käytetty rakennusoikeus on 201 kem².



Konehalli kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella. Rakennus on rakennettu vuonna 2003. Käytetty rakennusoikeus on 360 kem².



Talouksrakennus kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella. Rakentamisajankohta ei ole tiedossa.



Hevosen laidunaitauksen laidalla on pieni talouksrakennus.



Aitta.

Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Luontoselvityksessä alueesta kerrotaan seuraavaa:

”Selvitysalueelle sijoittuivat seuraavat luontoarvoja omaavat alueet, jotka esitetty sivun 8 kartalla:

- 2. Varttunut lehtipuuvaltainen lehtomainen kangas (metsäinen saareke selvitysalueen länsiosassa)*
- vaarantunut (VU) luontotyyppi
 - melko luonnontilainen, joskin kulttuurivaikutteinen
 - laidunnusvaikutus nähtävissä puuston eri-ikäisyytenä ja kasvillisuuden kerroksellisuutena
 - viljelyalueiden monimuotoisuutta lisäävä elinympäristö

6. Kallioympäristö

- Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö

7. Tuore keskiravinteinen lehto (pääosin rantayleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla)

- vaarantunut (VU) luontotyyppi
- pitkälti luonnontilainen
- vanhaa niittyä
- lämmin etelä-länsisuuntainen rantaan rajoittuva rinnelehto

8. Rantaluhta

- avoluhta
- säilyvä (LC) luontotyyppi
- metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö

11. Lehtipuuvaltainen puustoinen pieni saareke peltojen keskellä selvitysalueen itäosassa

- viljelyalueiden monimuotoisuutta lisäävä elinympäristö

Metsälain mukaan sen 10 §:n mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen omaispiirteet tulee säilyttää. Alueet on lain mukaan säästettävä muun muassa uudistushakkuilta ja kasvillisuutta vahingoittavalla maanpinnan käsittelyltä.

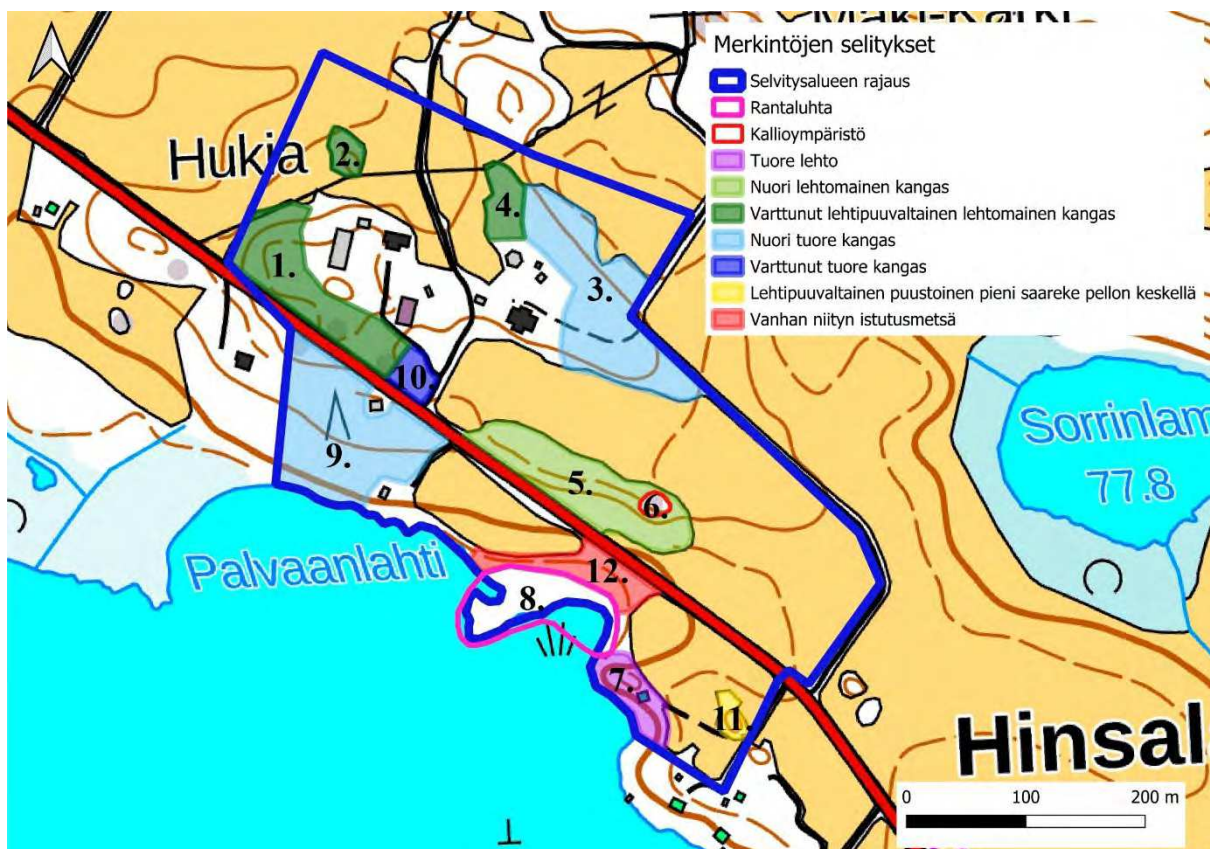
Hinsalantien varressa selvitysalueen itäosassa sijaitsi ympäristöstään erottuva kallioympäristö (kohde 6). Kallioympäristöissä elää ääreviin olosuhteisiin erikoistunutta lajistoa. Kallioympäristöjen ekologinen erityisluonne ja maisemalliset arvot tekevät niistä säilyttämisen arvoisen elinympäristön.

Selvitysalueen eteläosassa sijaitsi etelä-länsirintainen rantalehtometsä (kohde 7), jolla oli maisemallisten arvojen lisäksi luontoarvoja. Alueen pitkälti luonnontilaiseen puustoon kuuluivat niin luonnon monimuotoisuudelle tärkeät varttuneet haavat, kuin lahoppuustoakin. Edellä mainitut ovat tärkeitä monipuolisen lajiston elinympäristöjä. Rannan ja pellon reunavaikutus lisää alueen luonnon monimuotoisuutta. Luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi alueen ominaispiirteet olisi suotavaa mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Selvitysalueen eteläosassa sijaitsi ruovikkoinen rantaluhta (kohde 8). Rantaluhdat ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä maa- ja vesiekosysteemien vaihtumisvyöhykkeitä. Rantaluhdat ovat linnustolle tärkeitä pesimis- ja suojapaikkoja, eikä niiden välittömään läheisyyteen siksi suositella rakentamista.

Kasvillisuudeltaan ja maastoltaan erottuvat metsäiset saarekkeet (kohteet 2 ja 11) tuovat eliölajistolta vaihtelua viljely-ympäristöihin lisäten luonnon monimuotoisuutta ollen siksi säilyttämisen arvoisia kohteita.

Selvitys ei nostanut esiin muita sellaisia elinympäristöjä tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.”



Ote luontoselvityksen karttakoosteesta. Kartalle numeroidut alueet.

1. Varttunut lehtipuuvaltainen lehtomainen kangas selvitysalueen länsiosassa
2. Varttunut lehtipuuvaltainen lehtomainen kangas (metsäinen saareke selvitysalueen länsiosassa)
3. Nuori tuore kangas selvitysalueen pohjoisosassa
4. Varttunut lehtipuuvaltainen lehtomainen kangas selvitysalueen pohjoisosassa

5. Nuori lehtomainen kangas selvitysalueen itäosassa
6. Kallioympäristö (Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö)
7. Tuore lehto (vanhaa niittyä)
8. Rantaluhta (Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö)
9. Nuori tuore kangas selvitysalueen lounaisosassa (Osittain vanhaa niittyä)
10. Varttunut havupuuvaltainen tuore kangas selvitysalueen länsiosassa
11. Lehtipuuvaltainen puustoinen pieni saareke pellon keskellä selvitysalueen itäosassa
12. Vanhan niityn istutusmetsä selvitysalueen eteläosassa

Lähde: Luontoselvitys, Vesilahti, Hinsala. Hukianhovin ranta-asemakaavan alue. 11.10.2023 (täydennetty 27.3.2024). Miljöö-suunnittelu Henna Koskinen.

Kaava-alueelta on lisäksi laadittu liito-oravaselvitys, lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalin arviointi sekä viitasammakkoselvitys.

Laaditussa liito-oravaselvityksessä todetaan seuraavaa:

"Maastokierroksen aikana 27.2.2024 totesin, että merkkejä liito-oravasta tai sille soveltuvasta kolopuusta, saati metsiköstä ei löytynyt. Havaitut kolot olivat palokärjen tekemiä ja liian isoja liito-oravalle. Kolopuun läheisyydessä ei ollut sopivaa lepikkoa ravintopuina tai isoa kuusta tarjoamassa suojaa. Näin ollen alue ei ole liito-oravalle sopiva elinympäristö."

Laaditussa lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalin arvioinnissa todetaan seuraavaa:

"Selvitysalueen kaltaiset puoliavoimet maaseutuympeiristöt veden läheisyydessä vanhoine rakennuksineen ja varttuneine rantapuustoineen ovat mahdollista lepakoiden elinympäristöä. Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin (liite IV) tiukan suojelun piiriin. Mikäli alueelle suunnitellaan voimakkaita ympäristön muutoksia kuten avohakkuita, vanhojen puiden/kolopuiden kaatamista tai rakennusten purkamista, tulisi lepakoiden esiintyminen ja alueen ekologinen merkitys niiden suojelun kannalta selvittää."



Vihreällä esitettyinä potentiaalisimpia lepakoiden elinympäristöjä alueella; rakennusten ympäristö sekä puustoinen ranta-alue. Lähde: Vesilahden Hukianhovin ranta-asemakaava-alueen lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalin arviointi. 18.3.2024. Miljöösuunnittelu Henna Koskinen.

Vesiympäristöt, joilla esiintyy runsaasti upos- ja kelluslehtistä vesikasvillisuutta ovat tyypillistä elinympäristöä sudenkorennoille. Suomessa esiintyvistä sudenkorentolajeista luontodirektiivin (liite IV) tiukan suojelun piiriin kuuluvat idänkirsikorento, viherukonkorento, kirjojokikorento, sirolampikorento, lummelampikorento ja täplälampikorento. Tiukan suojelun piiriin kuuluvien lajien elinympäristöjen heikentäminen ja hävittäminen on kiellettyä. Lajit ovat myös luonnonsuojelulailla rauhoitettuja. Edellä mainituista lajeista selvitysalueen rannan rehevän kasvillisuuden alueilla ympäristöineen arvioidaan sijaitsevan mahdollista elinympäristöä idänkirsikorennon, sirolampikorennon, lummelampikorennon ja täplälampikorennon. Potentiaalisten elinympäristöjen sijainti on osoitettu kuvassa 2. Mikäli alueille suunnitellaan muuttavia toimia kuten ruoppausta tai kasvillisuuden poistoa, tulisi sudenkorentojen esiintymisen alueella kartoittaa.”



Vihreällä osoitettuna alueet, joilla on potentiaalia sudenkorentojen elinympäristöksi. Lähde: Vesilahden Hukianhovin ranta-asemakaava-alueen lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalini arviointi. 18.3.2024. Miljösuunnittelu Henna Koskinen

Laaditussa viitasammakoselvityksessä todetaan seuraavaa:

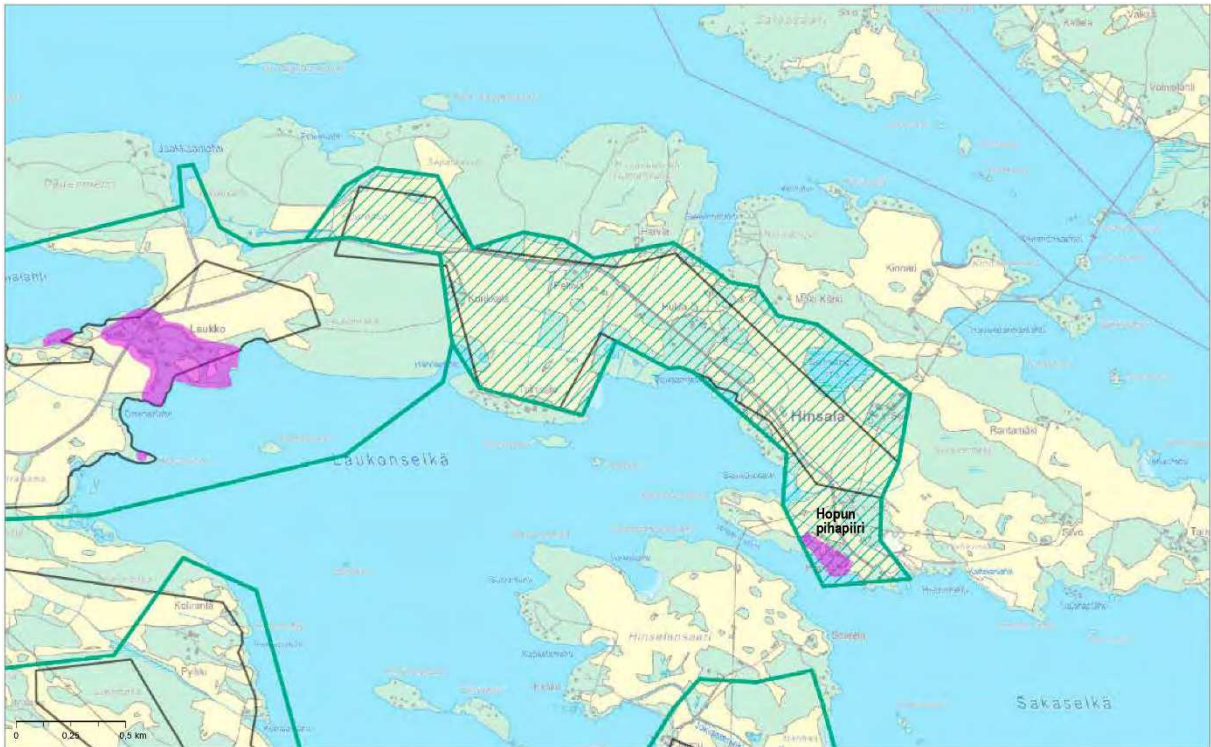
”Selvitys kohdennettiin alueelle, jonka arvioitiin olevan viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä (lisääntymisaluetta). Selvitysalueelle tehtyinä kahtena kuuntelukertana (30.4.2024 ja 6.5.2024) ei kumpankaan havaittu viitasammakon (*Rana arvalis*) ääntelyä. Lajin esiintyminen alueella on selvityksen perusteella epätodennäköistä.”

Maisema

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Vesilahden kulttuurimaisemat) ja osa maakunnallisesti arvokasta Hinsalan kulttuurimaisemaa.

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa (VAMA 2021) kerrotaan, että Vesilahden kulttuurimaisema edustaa Keski-Hämeen historiallista maanviljelysmaisemaa, jonka arvoa nostavat kauan jatkuneesta asutuksesta kertovat runsaat muinaisjäännökset sekä pitkät ja ehyet näkymät peltojen yli vesistöalueille.

Pirkanmaan maakuntakaavan selvityksessä Kulttuurimaisemat 2014 Hinsalan kulttuurimaiseman kohdekortin mukaan arvoalue on historiallisesti arvokasta maatalousaluetta, joka on säilynyt viljelyksessä vähintään 1800-luvulta saakka. Alue edustaa perinteistä ja vaihtelevaa maisemakuvaa. Selvityksen mukaan alueella ei ole historiallisia kylätontteja, historiallisesti merkittävää tielinjaa, kiinteitä muinaisjäännöksiä tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 taustaselvityksestä Kulttuurimaisemat 2014, Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet. Kuva kohdekortista Vesilahti, Hinsalan kulttuurimaisema.

Hinsalan niemialue jakautuu maisemallisesti länsi-itä suunnassa länsiosan Laukon maisema-alueeseen ja itäosan Hinsalan maisema-alueeseen sekä toisaalta pohjois-eteläsuunnassa pohjoisen metsäiseen, kallioiseen ja jyrkkään alueeseen ja etelän viljeltyyn, loivaan ja alavaan alueeseen. Hukia sijoittuu tässä maisemajaossa idän puoleiseen Hinsalan maisema-alueeseen ja eteläosan alavaan viljelyalueeseen.

Hukian kohdalla itään päin aina Hinsalan niemen kärkeen saakka maisema on viljeltyjen peltosten ja pienialaisten metsäisten kumpareiden kudelmia. Hinsalantien linjaus Hukian kohdalla on viivasuora. Hukian kohdalla molemmista suunnista lähestyttäessä tie nousee hiekan ja sitä reunustavat metsät. Hukian kohta on eräänlainen maiseman solmukohta, jonka jälkeen sen länsi- ja itäpuolella tieltä avautuvat jälleen avoimet viljelymaisemat pitkin näkymineen.

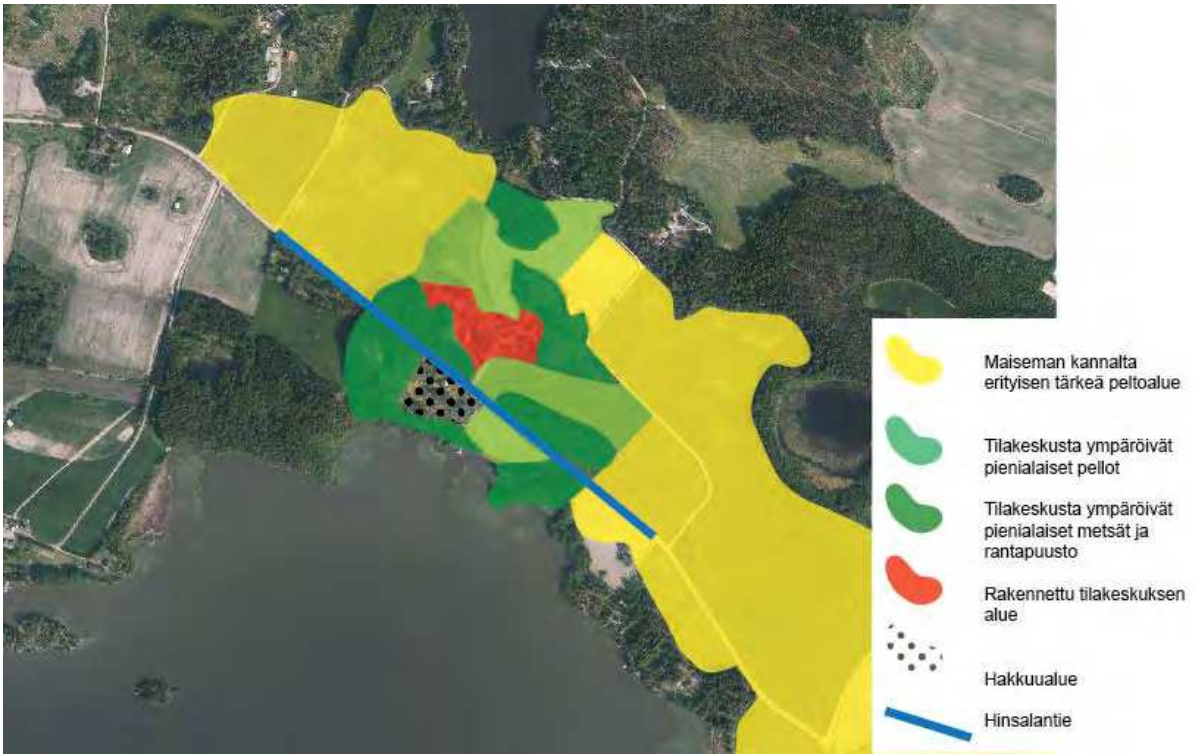
Kaava-alue sijoittuu tilakeskuksen ympäristöön, jossa pihapiiriä ympäröivät pienialaiset metsät ja monimuotoiset peltolohkot. Hukian tilakeskuksen kohdalla ei ole laajoja yhtenäisiä viljelymaisemia, vaan alue on maisemaltaan ja näkymiltään rikkonaista ja pienimittakaavaista. Hukian kohdalla rantavyöhyke on melko puustoista, minkä takia alueelta avautuu vain kapea näkymä kohti vesistöä.

Palvaanlahden alueella vesistön puolelta havainnoituna maiseman kannalta merkittävimpiä ovat lahden molemmin puolin olevat niemet: Teinisalo, Sauvalannokka ja Haapalahdennokka sekä Teinisalon edustalla olevat saaret: Rajasaari ja Kertunsaari. Niemien välissä sijaitseva Palvaanlahden alue sijoittuu maisemassa melko suojaiseen paikkaan. Suojaisuutta lisäävät alava maasto, rantaviivan rikkonaisuus ja rantojen puustoisuus.

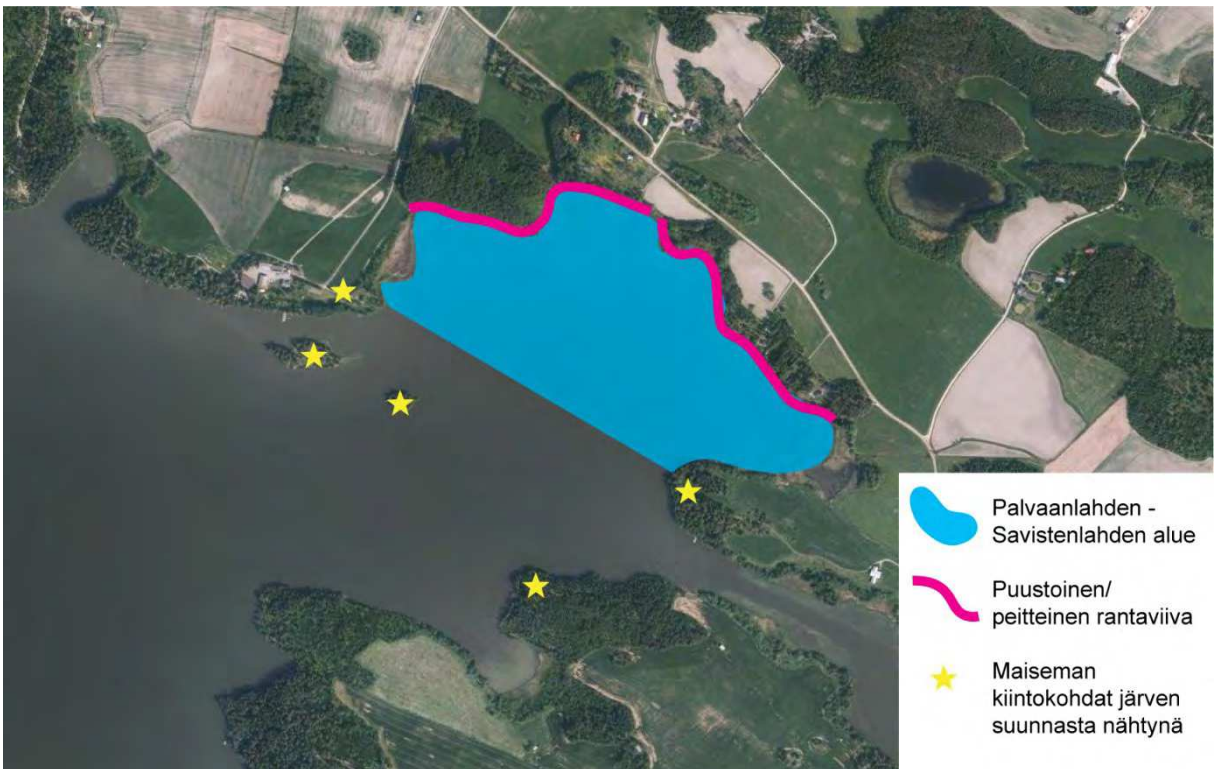
Korkeussuhteiltaan kaava-alue sijoittuu Hinsalan niemialueen eteläosan alavalle alueelle. Pohjoisessa Sierimonlahden molemmin puolin on korkeat kallioidet mäet.



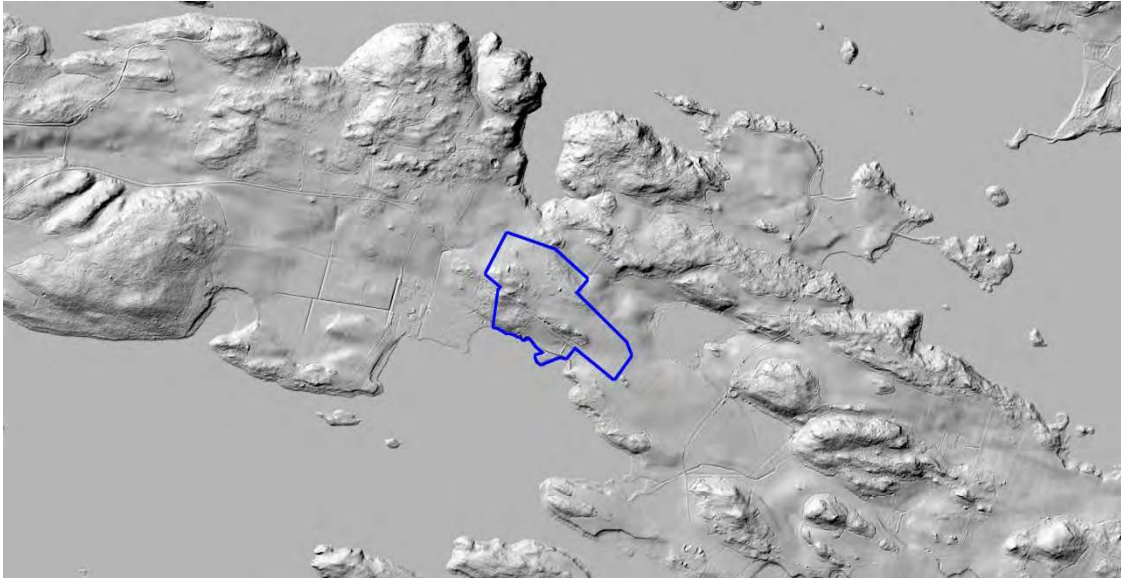
Kuva, jossa metsämaa on esitetty vihreällä ja peltolohkot vaalean keltaisella. Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla. Lähde: Luonnonvarakeskus, Metsäntutkimuslaitoksen valtakunnan metsien monilähteinen inventointi 2021 metsämaa ja Ruokavirasto, peltolohkokorekisteri 2022.



Maiseman elementit kaava-alueella.



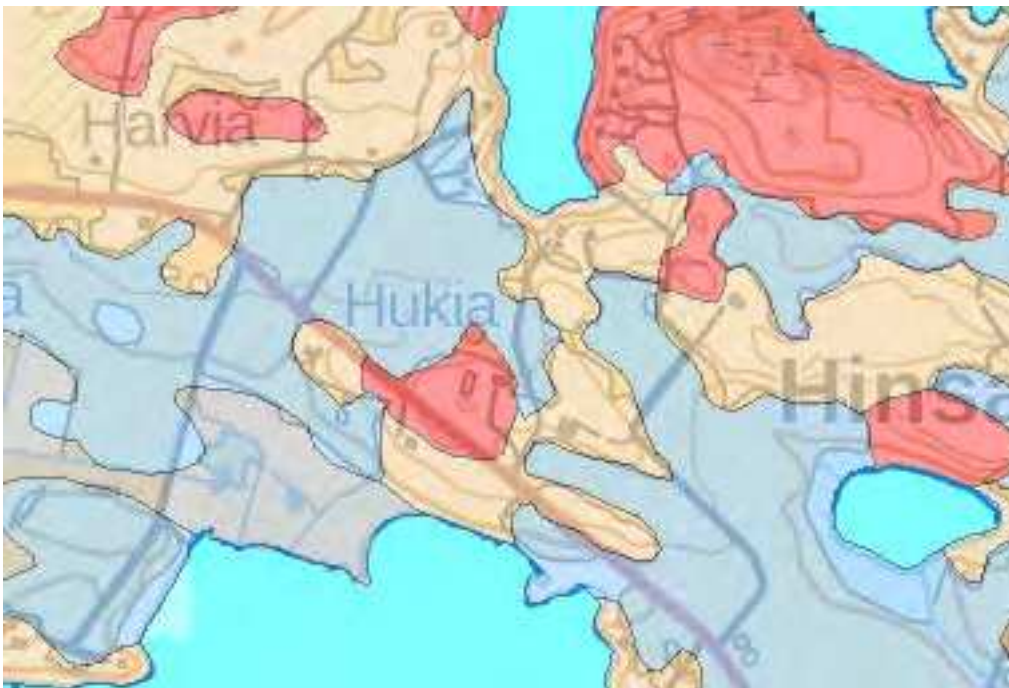
Järvimaiseman elementit Palvaanlahden alueella.



Rinnevarjostus Hinsalan niemestä. Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

Maaperä

Maaperältään Hukian tilakeskuksen pihapiiri on kalliota, peltoalueet pääosin savea ja metsät moreenia. Palvaanlahden länsiosassa on liejua.



Ote maaperäkartasta. Värisymbolit: sininen: savi, harmaa: saraturve, vaalea ruskea: hiekkamoreeni, punainen: kallio.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Hukian päärakennuksen piha-alueella on porakaivo, josta tilakeskus ottaa talousvetensä. Alueella on paikallinen jätevesien käsittelyjärjestelmä. Alueella on sähköverkko.

Hinsalantie jakaa kaava-alueen kahteen osaan. Hinsalantie on valtion omistuksessa oleva maantie, tie numero 13761. Tie on päällystämätön. Hinsalantieltä haarautuu pohjoiseen yksityistie Hukianhovintie, joka kulkee kiinteistöjen Hukia 922-405-2-38 ja Keskitalo 922-405-2-35 rajalla Sierimonlahteen kiinteistölle Sakasti 922-405-2-21 saakka. Kaava-alueen itärajalla kulkee yksityistie Mäki-Kärjentie, jonka kautta on kulku Sierimonlahden itärannalla sijaitseville kiinteistöille.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

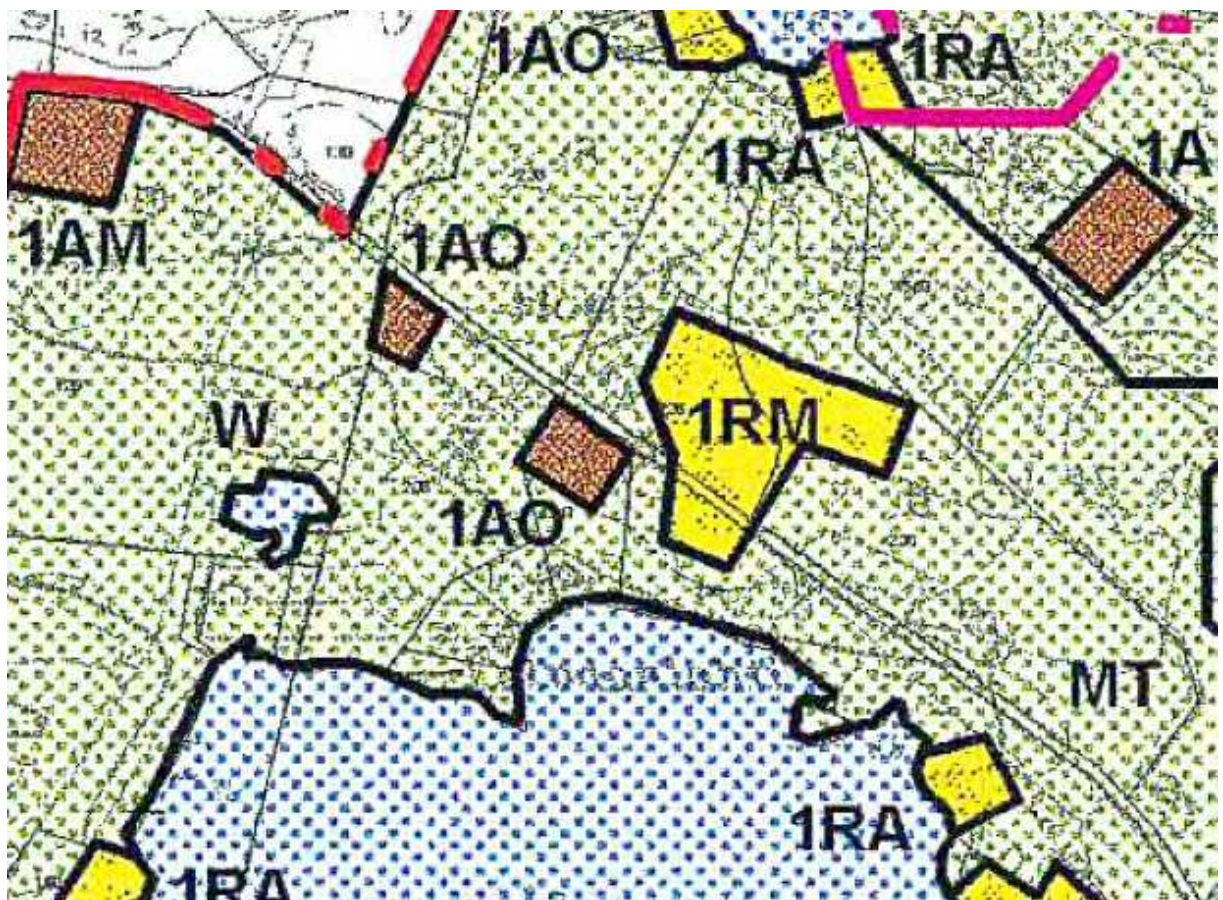
Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Vesilahden rantaosayleiskaava. Vesilahden rantaosayleiskaavassa tilakeskuksen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Matkailupalvelujen alue sijaitsee yleiskaavassa Hukiantien pohjois- ja eteläpuolella, noin 50 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). MT-alueita koskee kaavamääräys: ”Alueen avoimet pellot ovat merkittävä osa Vesilahden rantamaisemaa. Rakentamisella tai muilla toimenpiteillä ei saa aiheuttaa haitallisia muutoksia rantamaisemaan. Rakennuslain 31 §:n nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia ja maatilatalouskeskukseen liittyvää rantasaunaa.”.

Rantaosayleiskaavan rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta, rakennusten sijoittamisesta, rakentamistavasta ja muusta käytöstä, kuten jäte- ja vesihuollosta on säädetty kunnan rakennusjärjestyksessä.



Ote Vesilahden rantaosayleiskaavasta. Ranta-asemakaava-alue sijoittuu matkailupalvelujen alueelle (1RM) ja sitä ympäröivälle maa- ja metsätalousalueelle (MT).

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Pirkanmaalla on lisäksi vireillä vaihemaakuntakaava ”Elonkirjo ja energia”, jonka teemoina ovat luonnon monimuotoisuus ja kestävä energiantuotanto. Vaihemaakuntakaava on kaava-ehdotusvaiheessa.

Pirkanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa muita varauksia.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Vesilahden kulttuurimaisemat).

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.

Maakuntakaavan selvitykseen ”Kulttuurimaisemat 2014. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet” sisältyy Hinsalan kulttuurimaisema.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yksittäiseen ranta-asemakaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten kautta. Huomioitava on erityisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toimivasta yhdyskunnasta, tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sekä tavoite elinvoimaisesta kulttuuriympäristöstä.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistöraja-aineistoa. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on ETRS89-TM35FIN ja korkeusjärjestelmä on N2000. Lempäälän kunnan vs. maanmittausinsinööri Kasper Kovanen on tarkistanut ja hyväksynyt pohjakartan 11.7.2024.

Rakennusjärjestys

Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen on tullut voimaan 22.04.2015.

Rakennusjärjestyksessä on säädetty rantaosayleiskaavan rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta, rakennusten sijoittamisesta, rakentamistavasta ja muusta käytöstä, kuten jäte- ja vesihuollosta seuraavaa:

Matkailupalvelujen (RM) alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 9 % alueen pinta-alasta.

Ranta-asemakaava-alueella sijaitsevan yleiskaavassa osoitetun RM-alueen pinta-ala on 2,6 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yleiskaavassa siten 2340 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusjärjestyksessä säädetään rakennuksen sijoittamisesta ja sopeuttamisesta ympäristöön ranta-alueella seuraavaa:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väryykseen.

Rakennusta sijoitettaessa on huomioitava, että rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus säilytetään erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä niin, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Enintään 30 m² suuruinen venevaja voidaan määräyksestä poiketen rakennusluvan myöntävän viranomaisen harkinnan mukaan sijoittaa rantaviivan läheisyyteen, milloin sen voidaan katsoa sopeutuvan ympäristöön ja rantamaisemaan.

Yksikerroksisen saunarakennuksen saa sijoittaa 3 momentin estämättä 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista ja rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennuksen alin lattiakorkeus tulee Pyhäjärven ranta-alueelle rakennettaessa olla vähintään tasoa +78.80 (N 60 korkeusjärjestelmässä).

Emätilatarkastelu ja muunnettu rantaviiva

Laadittavaan ranta-asemakaavaan kuuluvien kiinteistöjen Hukia 922-405-2-38, Keskitalo 922-405-2-35 emätila on Hukia 922-405-2-11 (x), 16.6.1959. Vuoden 1959 jälkeen emätilasta lohkottu 18 kiinteistöä, joista 8 on Salonsaareen lohkottuja lomarakennuspaikkoja, 4 Savistenlahteen lohkottuja rakennuspaikkoja ja 1 Sierimonlahteen lohkottu lomarakennuspaikka ja 1 Sierimonlahteen lohkottu vakituisen asunnon rakennuspaikka. Muut lohkotut kiinteistöt eivät sijaitse rannalla.

Laadittavaan ranta-asemakaavaan kuuluvan kiinteistön Pelto-Kärki 922-405-15-63 emätila on Mäki-Kärki 922-405-15-10 (x), 13.6.1923. Kiinteistö Pelto-Kärki 922-405-15-63 sijaitsee Hukian tilakeskuksen koillispuolella ja ei rajoitu rantaan.

Kaava-alueessa on mukana pieni alue kiinteistöä Hoppu 922-405-3-16, jonka emätila on Hoppu 922-405-3-11 (x), 30.12.1958.

Emätilojen rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevassa Vesilahden rantaosayleiskaavassa.

Kaava-alueen muuntamattoman rantaviivan pituus on 405 metriä.

Leirintäalueita koskevaa lainsäädäntöä

Leirintäalueista säädetään ulkoilulaissa. Ulkoilulain 18 § sisältää leirintäalueen määritelmän:

"Leirintäalueella tarkoitetaan tässä laissa aluetta, jolla majoitutaan tilapäisesti ja yleensä vapaa-aikana leirintämökkiin, teltaan, matkailuperävaunuun tai matkailuajoneuvoon ja jolla on yhteensä vähintään

25 leirintämökkiä taikka teltalle, matkailuperävaunulle tai matkailuajoneuvolle varattua paikkaa. Alue, jolla on vähintään 10 leirintämökkiä, on kuitenkin aina leirintäalue.

Tämän lain säännökset leirintäalueista koskevat muutakin vastaavanlaiseen majoittumiseen tarkoitettua aluetta, jolla olevissa, enintään yhdelle ruokakunnalle tai pienryhmälle tarkoitetuissa rakennuksissa yhteensä on yli 40 vuodepaikkaa.” (Ulkoilulaki 18 §)

Leirintäalueen sijoittamisesta, rakentamisesta ja hoitamisesta säädetään ulkoilulain 19 §:ssä seuraavasti:

”Leirintäalue on sijoitettava ja rakennettava ja sitä on hoidettava niin, ettei sen käyttö:

- 1) aiheuta haittaa tai vaaraa terveydelle;
- 2) vahingoita luontoa;
- 3) aiheuta ympäristön pilaantumista tai roskaantumista;
- 4) vähennä merkittävästi ympäristön viihtyisyyttä;
- 5) vaaranna liikenneturvallisuutta; eikä
- 6) loukkaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla yleistä etua.

Leirintäalue on sijoitettava siten, ettei se vaikeuta rakennuslaissa tarkoitettujen kaavojen toteuttamista.” (Ulkoilulaki 19 §)

Perustettaessa leirintäalue on tehtävä kirjallinen ilmoitus kunnan leirintäalueviranomaiselle, joka voi antaa leirintäaluetta koskevia määräyksiä:

”Leirintäalueen perustamisesta ja alueen toiminnan olennaisesta muuttamisesta on viimeistään kolme kuukautta ennen toiminnan aloittamista tai muuttamista tehtävä kirjallinen ilmoitus alueen sijaintikunnan määräämälle viranomaiselle, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus (kunnan leirintäalueviranomainen).

Ilmoituksen tulee sisältää tarpeelliset tiedot leirintäalueen pitäjistä ja alueen sijainnista sekä toiminnan luonteesta ja laajuudesta.” (Ulkoilulaki 20 §)

”Kunnan leirintäalueviranomainen voi antaa ilmoituksen johdosta leirintäalueen pitäjää kuultuaan määräyksiä, jotka ovat tarpeen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamiseksi. Jos 19 §:ssä mainittujen seurausten syntymistä ei voida määräyksin estää, kunnan leirintäalueviranomainen voi kieltää aiotun toiminnan kyseisessä paikassa.” (Ulkoilulaki 21 §)

Leirintäalueen pitämiseen tarvitaan lupa. Lupahakemukseen on liitettävä muun muassa seuraavat leirintäalueen perustamista ja rakentamista koskevat tiedot ja selvitykset:

”Hakemuksessa on ilmoitettava:

- 1) leirintäalueen pitäjän nimi, kotipaikka ja postiosoite;
- 2) leirintäalueen nimi sekä alueen sijaintia ja pinta-alaa koskevat tiedot;
- 3) leirintäpaikkojen kokonaismäärä, ainoastaan matkailuvaunuille tarkoitettujen leirintäpaikkojen määrä sekä leirintämajojen määrä, leirintämajoissa olevien vuodepaikkojen kokonaismäärä sekä vuodepaikkojen enimmäismäärä yhdessä leirintämajassa;
- 4) leirintäalueen luokka;
- 5) leirintämaksun suuruus; sekä
- 6) leirintäalueen vastaavan hoitajan nimi ja postiosoite.

Hakemukseen on liitettävä seuraavat selvitykset:

- 1) todistus siitä, että yksityinen leirintäalueen pitäjä hallitsee itseään ja omaisuuttaan;
- 2) jäljennös yhtiöjärjestyksestä tai säännöistä sekä kaupparekisterin tai muun vastaavan rekisterin ote, jos leirintäalueen pitäjä on yhtiö, osuuskunta, yhdistys tai säätiö;
- 3) selvitys leirintäalueen pitäjän oikeudesta käyttää aluetta leirintätarkoitukseen;
- 4) vähintään mittakaavaan 1:2 000 laadittu leirintäalueen asemapiirros ja muut selvitykset, joista ilmevät alueella olevat tai sinne rakennettaviksi suunnitellut rakennukset, rakennelmat ja laitteet;

- 5) mittakaavaan 1:10 000 tai 1:20 000 laadittu kartta, josta käy selville leirintäalueen lähimmässä ympäristössä sijaitsevat rakennukset ja alueelle johtavat tiet;
- 6) tieviranomaisen lupa liityntään, jos kulkuyhteys leirintäalueelle on yleiseltä tieltä;
- 7) selvitys liikenteen ja pysäköinnin järjestämisestä alueella;
- 8) selvitykset alueen talousveden hankinnasta, jätevesien käsittelystä ja jätehuollosta sekä näihin liittyvät terveys- ja vesiviranomaisten päätökset tai lausunnot;
- 9) selvitys leirintäalueen valvonnasta ja vartioinnista sekä muista palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyvistä järjestelyistä;
- 10) selvitys rakentamisaikataulusta ja suunnitellusta alueen käyttöönottoajankohdasta; sekä
- 11) leirintäalueen luokan määrittämiseksi tarpeelliset selvitykset alueella olevista palveluista ja sen varusteista." (Päätös luvan hakemisesta leirintäalueen perustamiseen ja pitämiseen sekä leirintäalueiden luokitusperusteista 27.4.1978/336, 2 §)

Leirintäalueen tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- 1) leirintäalueen pinta-alan on oltava vähintään 1 ha, jollei lääninhallitus erityisistä syistä hyväksy pienempää vähintään kuitenkin 5 000 m² suuruista aluetta;
- 2) yhtä telttaa tai matkailuvaunua varten tarkoitetun leirintäpaikan pinta-alan on oltava vähintään 70 m² tai jos leirintäpaikalla on sallittu myös moottoriajoneuvon pysäköinti, vähintään 100 m²;
- 3) telstat tai matkailuvaunut on sijoitettava leirintäpaikoille vähintään neljän metrin etäisyydelle toisistaan;
- 4) leirintäalueella on oltava riittävästi vapaata tilaa oleskelua varten;
- 5) yöajan moottoriajoneuvoliikennettä ja leirintäalueella vierailuvia varten alueella on oltava asianmukainen pysäköintialue; sekä
- 6) jos leirintäalueella otetaan vastaan seuraeläimiä, alueella on oltava eläimien ulkoiluttamiseen varattu paikka.

Alueella samanaikaisesti olevien teltojen ja matkailuvaunujen yhteenlaskettu enimmäismäärä, joka määräytyy leirintäpaikkojen mukaan, voidaan tilapäisesti ylittää 20 prosentilla noudattaen, mitä edellä 1 momentin 2 ja 3 kohdissa on määrätty.

Lääninhallitus voi erityisistä syistä myöntää hakemuksesta määrätyksi ajaksi luvan edellä 2 momentissa tarkoitettua suurempaan ylitykseen, jolloin leirintäpaikan pinta-ala voi olla 1 momentin 2 kohdassa määrättyä pienempi sekä teltojen tai matkailuvaunujen välinen etäisyys vähintään kolme metriä." (Päätös luvan hakemisesta leirintäalueen perustamiseen ja pitämiseen sekä leirintäalueiden luokitusperusteista 27.4.1978/336, 4 §)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 26.6.2023.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Hukianhovin ranta-asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Vesilahden kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristölautakunta
- Hukianhovintien ja Mäki-Kärjentien varsien vakituiset asukkaat.

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta. Kaava-aineistoihin voi tutustua koko kaavahankkeen ajan kaavan nettisivuilla ja kunnanvirastossa.

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla sekä ilmoittamalla Vesilahden-Lempäälän sanomissa. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajalle ja osallisille.

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan verkkosivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.7.-30.7.2023 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä Vesilahden sivistyslautakunnalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu kaavan valmistelussa seuraavasti:

- Yleiskaavatilanne ja yleiskaavan määräykset esitettiin kaavaselostuksessa.
- Kaavan laatimisen lähtökohtana on ollut valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Vesilahden kulttuurimaisemat) ja maakunnallisesti arvokkaan Hinsalan kulttuuri- maiseman ominaispiirteiden tunnistaminen ja huomioiminen.
- Hinsalantien tiealue on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Lähtökohtaisesti ranta- asemakaavassa on hyödynnetty alueen nykyisiä liittymiä eikä uusia liittymiä osoiteta.
- Tiedot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta on lisätty ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselostukseen.
- Kaavaselostukseen on kerrottu alustava suunnitelma vesihuollon järjestämisestä sekä jätevesien käsittelystä.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä 14.12.2023 - 22.1.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.

Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen perusteella kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Vaatimukset savusaunan ja muiden rakennusten paloturvallisuuden vuoksi tarvittavista etäisyyksistä toisistaan huomioitiin ranta-asemakaavaa laadittaessa tarkistamalla savusaunan rakennusala siten, että se sijaitsee vähintään 15 metrin etäisyydellä muista uudisrakennuksista.
- Leirintämökkien rakennusalat siirrettiin hakkuuaukealle korttelin 2 pohjoisosaan siten, että ne sijoittuvat pääosin yleiskaavan mukaiselle matkailupalvelujen alueelle. Kaavaselostuksen yleiskaavallista tarkastelua täydennettiin.
- Osoitettiin huoltorakennukselle oma rakennusala.
- Lisättiin kaavaselostukseen taulukko käytetyistä ja kaavan mahdollistamista lisärakennusoikeuksista käyttökohteineen.
- Laadittiin havainnekuvat, joiden perusteella on mahdollista arvioida tarkemmin kaavan toteuttamisen vaikutuksia maisemaan ja naapurustoon.
- Luontoselvitystä täydennettiin viitasammakko- ja liito-oravaselvityksillä sekä arvioilla sudenkorentojen ja lepakkojen mahdollisista elinympäristöistä kaava-alueella. Alueelle sijoittuvat tunnistetut luontoarvokohteet huomioitiin kaavaa laadittaessa.
- Kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus lisättiin ohjeistus, että kaavaa toteutettaessa on kiinnitettävä erityistä huomioita Hinsalantien hallitun tienylityksen järjestämiseen ja risteysalueiden turvallisuuteen.
- Täydennettiin SM-alueen kaavamääräystä lauseella: "Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto."
- Tarkistettiin sm-alueen osan kirjaintunnus muotoon s, varmistettiin osa-alueen rajauksen riittävä laajuus ja tarkistettiin kaavamääräys muotoon: "Muu kulttuuriperintökohde: Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevasta suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa".
- Lisättiin kaavaselostukseen arkeologisten kohteiden koko nimet ja muinaisjäännösrekisteritunnukset. Tarkistetaan kappaleen otsikko muotoon "Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö".
- Leirintäalueen ja istutettavan puustovyöhykkeen rajausta tarkistettiin siten, että peltoalue säilyy mahdollisimman avoimena ja leirintäalueen aluevaraus sijoittuu matkailualueen rakennusten korttelialueen jatkoksi.
- Kaavan vaikutusten arviointiin lisättiin arvio rannan lisääntyvän virkistyskäytön vaikutuksista, ranta-alueelle kohdistuvan rakentamisen vaikutuksista ja leirintäalueen toteuttamisen vaikutuksista maisemaan ja luontoon.
- Tarkistettiin tieto Hinsalantien päällysteestä kaavaselostukseen.
- Mieliapteen liitekartan mukainen alue, johon mieliapteen antaja ei halua sijoitettavaksi leirintäaluetoimintaa, otettiin jatkosuunnittelussa huomioon.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.6.-19.7.2024 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Vesilahden kunnan sivistyslautakunnalta, Vesilahden kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa Hukiahovin ranta-asemakaavan ehdotuksesta.

Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen ja muistutuksen perusteella kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Täydennettiin asuinrakennusten rakennusaloja osoittamalla niille suurin sallittu rakennusoikeuden määrä.

- Täydennettiin leirintämökkejä koskevaa kaavamääräystä rm-1 seuraavasti: ”Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8,0 metrin etäisyydelle toisistaan.”
- Täydennettiin kaavakarttaa rannan pysäköimispaikan aluerajauksella ja kaavamääräyksellä.
- Tarkistettiin leirintäalueen rajausta itäosastaan.
- Lisättiin puustoisena säilytettävän/istutettavan alueen kaavamääräys siten, että se kattaa olemassa olevat metsäalueet leirintäalueen etelä- ja pohjoispuolella.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

4.4 Asemakaavan tarve ja tavoitteet

Hukianhovin kehittämissuunnitelma

Tilausravintola- ja juhlapalveluja tarjoava Hukianhovi tarvitsee uusia liiketoiminta-alueita kannattavuutensa säilyttämiseksi ja toiminnan jatkamiseksi seuraavalle sukupolvelle. Pidempiaikaisena suunnitelmana toiminnan kehittämiseksi on leirintäalueen perustaminen.

Suunnitelmana on perustaa erityisesti perheitä palveleva, hyvätasoinen ja esteetön leirintäalue. Alueelle on suunniteltu perustettavaksi matkailuautoille ja -vaunuille noin 60 leirintäpaikkaa. Lisäksi tarjontaan on suunniteltu noin 4–10 kevytrakenteista mökkiä (á noin 3x5 m, 15 m²) ja telttapaikkoja. Leirintäalue on suunniteltu sijoitettavaksi nykyisen tilausravintolan läheisyyteen, jolloin se ja pihapiirin kokoontumis- ja juhlatila sekä kota palvelevat leirytyjiä. Tarvittaessa leirintäalue aidataan ympäristöön sopivalla aidalla. Lisäksi nykyisen tilausravintolan viereen on suunniteltu rakennettavaksi huoltorakennus. Lapsille on tarkoitus rakentaa leikkipaikka, joka aidataan. Koirille on tarkoitus tehdä oma aidattu alue, jossa koirat voivat ulkoilla vapaana.

Rantaan on suunniteltu sijoitettavaksi nykyisen savusaunan lisäksi kesäisin päivittäin lämmitettävä yhteissauna sekä pienempi tilausauna. Kevytrakenteiset mökit on tarkoitus sijoittaa yhteissaunan lähelle. Rantaan on tarkoitus rakentaa uusi laituri, jonka kautta alueelle on mahdollista saapua veneellä.

Nykyisessä pihapiirissä on porakaivo, josta saadaan talousvesi huoltorakennukseen ja muihin vesipisteisiin Hinsalantien pohjoispuolelle. Hinsalantien eteläpuolelle on tarkoitus rakentaa uusi porakaivo, josta saadaan talousvesi yhteissaunalle.

Alueella on oma hakelämpökeskus. Hakekattilan teho riittää lämmittämään alueen käyttöveden ja lämmittämään huolto- ja saunarakennuksia. Huolto- ja saunarakennuksiin asennetaan aurinkokeräimet. Savusauna on tarkoitus muuttaa pelleteillä toimivaksi. Tavoitteena on energiaomavaraisuus.

Jätevesien käsittelyä varten tehdään tarkempi suunnitelma. Lähtökohtaisesti harmaat vedet käsitellään ja imeytetään paikan päällä. Likavedet johdetaan tyhjennettäviin umpikaivoihin.

Jätteiden lajittelua varten rakennetaan katos. Jätteet lajitellaan paikan päällä. Alue kuuluu Pirkanmaan jätehuollon toiminta-alueeseen.

Leirintäalueelle järjestetään ajoyhteys Hukianhovintien kautta. Leirintäalueelta rantaan järjestetään kävely-yhteys ja merkitään turvallinen ylityspaikka Hinsalantielle.

Ranta-asemakaavan tarve

Hukianhovin kehittämissuunnitelman mukaiset rakentamisen ja muut maankäytön tarpeet on tarpeen selvittää asemakaavalla, jossa voidaan osoittaa tarkemmin rakentamisen määrä ja sijoittuminen sekä huomioida kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvot.

Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on, että ranta-asemakaavassa alueelle osoitetaan leirintä-alue ja sen tarvitsema lisärakennusoikeus. Tavoitteena on ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä ympäristö ja maisema huomioiden.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

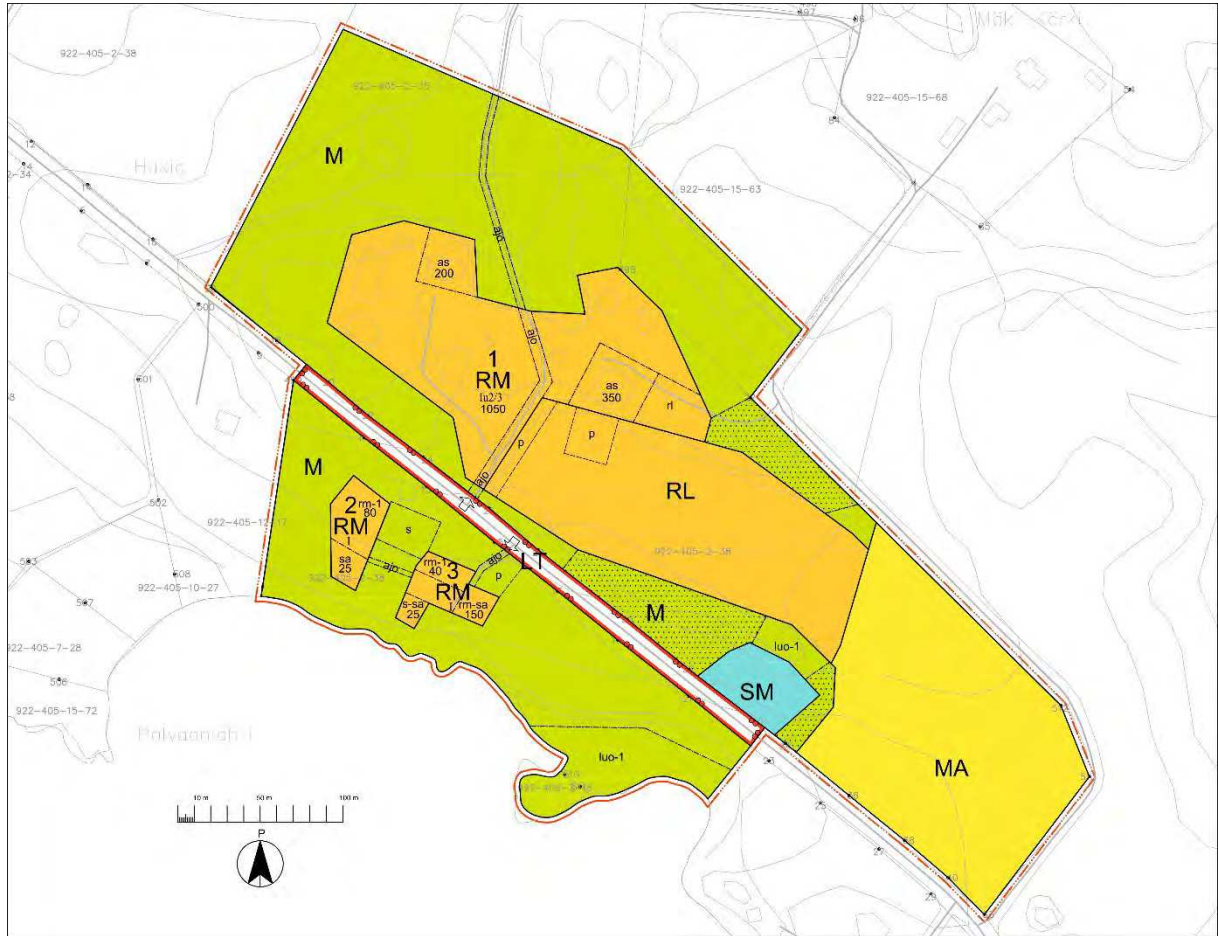
5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Mitoitus

Suunnittelun lähtökohtana oleva rakennusoikeuden enimmäismäärä määräytyy voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan kunnan rakennusjärjestyksessä säädetysti. Rakennusoikeuden määrä on enintään 9 % RM-alueen pinta-alasta. Yleiskaavassa osoitetun RM-alueen pinta-ala on 2,6 hehtaaria. Suunnittelun lähtökohtana on yleiskaavan mukainen rakennusoikeuden enimmäismäärä 2340 kerrosalaneliometriä.

Rakennusalan etäisyydestä rantaviivasta noudatetaan Vesilahden rakennusjärjestyksen määräystä, jonka mukaan rakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Yksikerroksisen saunarakennuksen saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Korttelialueet



Asemakaavassa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet 1, 2 ja 3 (RM), leirintäaluetta (RL), maa- ja metsätalousaluetta (M), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), muinaismuistoaluetta (SM) ja yleisen tien aluetta (LT).

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen 1 (RM) pinta-ala on 1,8 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1600 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta 550 kerrosalaneliömetriä on osoitettu asuinrakennuksia varten. Rakennusoikeudesta 1050 kerrosalaneliömetrin yksityiskohtaista käyttötarkoitusta ei ole määrätty. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty lu2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kortteliin 1 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa leirintäaluetta palvelevan huoltorakennuksen (rl) sekä asuinrakennusten rakennusalat (as) nykyisten asuinrakennusten mukaisesti. Asuinrakennusten rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 350 ja 200 kerrosalaneliömetriä.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen 2 (RM) pinta-ala on 1580 m². Kortteliin on osoitettu saunan rakennusala (sa), 25 kerrosalaneliömetriä, ja rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia, kerrosalaltaan enintään 20 neliömetrin kokoisia leirintämökkejä (rm-1), 80 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8,0 metrin etäisyydelle toisistaan.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen 3 (RM) pinta-ala on 1570 m². Korttelin eteläosaan on osoitettu savusaunan rakennusala (s-sa), jonka rakennusoikeus 25 kerrosalaneliömetriä (toteutunut rakennus). Korttelin itäosaan on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevan huolto- ja saunarakennuksen (rm-sa). Rakennukseen ei saa sijoittaa majoitustiloja. Rakennusoikeutta on 150 kerrosalaneliömetriä. Korttelin pohjoisosaan

on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia, kerrosaltaan enintään 20 neliömetrin kokoisia leirintämökkejä (rm-1), 40 kerrosalaneliometriä. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8,0 metrin etäisyydelle toisistaan.

Kortteleiden 2 ja 3 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty I. Kortteli 2 sijaitsee 25 metrin ja kortteli 3 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. rm-sa- rakennusalan raja sijaitsee 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta. rm-1 -rakennusalojen rajat sijaitsevat 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden 1, 2 ja 3 yhteenlaskettu pinta-ala on 2,1 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä osoitettu 1920 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeuden määrä on 9 % RM-alueiden pinta-alasta.

Perusteena RM-alueiden sijainneille ja rajauksille ovat:

- Vesilahden rantaosayleiskaavassa osoitettu RM-alueen sijainti ja pinta-ala
- maisemallisesti arvokkaiden kohteiden ja näkymien säilyttäminen
- rantamaiseman säilyttäminen
- luonnonarvoiltaan arvokkaiden kohteiden huomioiminen
- muinaisjäännöksen ja arkeologisten kohteiden huomioiminen
- leirintäalueen kehittämissuunnitelma
- sijainti ja etäisyys suhteessa naapureihin.

Asemakaavassa on osoitettu leirintäalueeksi (RL) alue, joka täyttää ulkoilulaissa leirintäalueelle säädetyt määritelmän. Alueen pinta-ala on 1,8 hehtaaria. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. RL-alueen pohjoisosaan ja Hukianhovintien varteen on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Leirintäalueen sijainnissa, rajauksessa ja laajuudessa on huomioitu erityisesti:

- sijainti maisemassa metsäalueen suojaamana
- saavutettavuus Hinsalantieltä ja Hukianhovin suunnalta
- suunnitellun huoltorakennuksen sijainnin läheisyys
- nykyisten matkailua palvelevien rakennusten ja pihapiirin läheisyys
- ulkoilulaissa leirintäalueelle säädetyt vaatimukset.

Hinsalantien tiealue on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Tiealueelle on osoitettu liittymien sijainnit (nuolisymbolit) toteutuneille sijainneilleen.

Muinaismuistoalueeksi (SM) on osoitettu arkeologisen tarkkuusinventoinnin mukainen kiinteän muinaisjäännöksen alue. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

Hinsalantien varressa olevan metsäalueen, Hinsalantien ja Mäki-Kärjentien rajaama avoin peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

Muu osa kaavasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueille on osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, joilla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (luo-1). Molemmat aluerajaukset perustuvat laadittuun luontoselvitykseen. Leirintäalueen etelä- ja pohjoispuolella sijaitseville metsäalueille on annettu puustoisena säilytettävän/istutettavan alueen kaavamääräys (pisterasteri).

Maa- ja metsätalousalueelle Hinsalantien eteläpuolelle on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee arkeologisesti merkittävä kulttuuriperintökohde (s). Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Hinsalantien eteläpuolella maa- ja metsätalousalueelle (M) on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p).

Ajoyhteydet (ajo) on osoitettu Hukianhovintien yksityistien alueelle ja maa- ja metsäalueelle rantaan kortteleihin 2 ja 3. Hukianhovintien ajoyhteyden leveydeksi on osoitettu vähintään 4,0 metriä kiinteistörekisteriin osoitetun tieoikeuden leveyden mukaisesti.

Kaavassa on annettu yleismääräys, jossa todetaan, että alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, Vesilahden kulttuurimaisemat, ja osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, Hinsalan kulttuurimaisema. Koko kaava-alueelle on annettu maisemaa koskevat yleismääräykset:

- Kaikessa alueen suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa tulee lähtökohtana olla maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen.
- Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Hukianhovin ranta-asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää rantamaiseman säilymiseen sekä peltoalueiden ja metsäsaarekkeiden säilymiseen.
- Rantaan rajoittuvat maa- ja metsätalousalueet tulee säilyttää puustoisena. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet ja alueelle voidaan rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
- Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

Yleismääräyksenä on määrätty, että alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä. RM- ja RL-korttelialueille tulee jättää riittävästi vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevedet voidaan imeyttää.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on tarkasteltu ilmakuvasoitteilla. Suuremmat kuvat ilmakuvasoitteista ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Ilmakuvasoite koillisen suunnasta kaava-alueelle.



Ilmakuvasoite kaakon suunnasta kaava-alueelle.



Ilmakuvasovite etelän suunnasta kaava-alueelle.



Ilmakuvasovite lännen suunnasta kaava-alueelle.

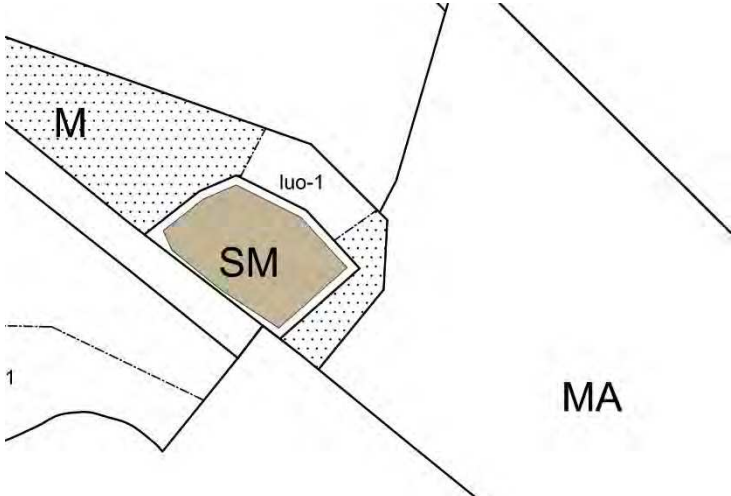
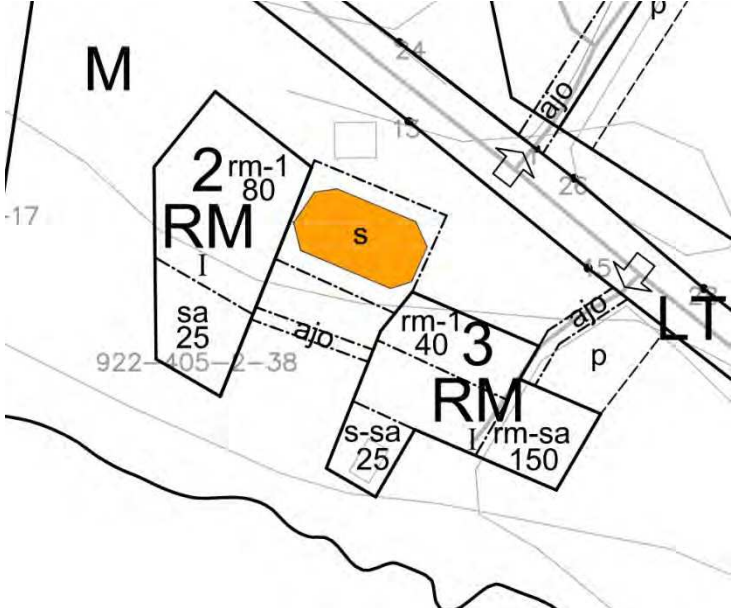


Havainnekuva kaavan mahdollisesta toteuttamisesta toimintoihin.

Arvio Hukianhovin ranta-asemakaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

<p>Ihmisten elinolot ja elinympäristö</p>	<p>Ranta-asemakaava parantaa Hukianhovin matkailualueen käytettävyyttä ja rakentamismahdollisuuksia.</p> <p>Ranta-asemakaava vastaa yrityksen muuttuneisiin tarpeisiin ja kehittämissuunnitelmaan. Ranta-asemakaavassa on osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 704 kerrosalaneliömetriä.</p> <p>Käytetty rakennusoikeus ja kaavan mahdollistama lisärakennusoikeuksista käyttökohteineen korttelialueittain:</p> <p>Käytetty rakennusoikeus korttelissa 1 (RM): Hukianhovin päärakennus, 331 kem² Juhla-/kokoustila, 90 kem² Kotarakennus 42 kem² Asuinrakennus 192 kem² Lämpökeskus 201 kem² Konehalli 360 kem²</p> <p>Käytetty rakennusoikeus korttelissa 1 on yhteensä 1216 kem².</p>
---	--

	<p>Kaavassa on määrätty kiinteistökohtaisesta hulevesien käsittelystä.</p> <p>Leirintäalueen perustamisen edellyttämässä lupahakemuksessa on esitettävä suunnitelma talousveden hankinnasta, jätevesien käsittelystä ja jätehuollosta.</p>
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	<p>Luontoselvityksessä esiin tuodut kallioympäristö ja rantaluhta on ranta- asemakaavassa huomioitu niitä koskevin kaavamääräyksin.</p> <p>Kaavassa on määrätty rantamaiseman säilyttämisestä puustoisena, mikä parantaa luonnon monimuotoisuuden säilymismahdollisuuksia.</p> <p>Nykyiset metsäalueet on kaavassa osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueiksi.</p>
Liikenne	<p>Hukianhovintien yksityistiealue on osoitettu kaavassa ajoyhteytenä.</p> <p>Hinsalantie on osoitettu yleisen tien alueena. Tielle ei ole osoitettu nykyisestä toteutuneesta tilanteesta poikkeavia liittymiä.</p> <p>Leirintäalueen toiminnot lisäävät liikennettä Hinsalantiellä. Hinsalantien ylittävä jalankulku lisääntyy. Leirintäaluetta perustettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota hallitun tien ylityksen järjestämiseen ja risteysalueiden turvallisuuteen.</p>
Maisema	<p>Ranta- asemakaavassa on tunnistettu alueen maiseman arvot ja ominaispiirteet. Korttelialueiden ja leirintäalueen laajuudessa ja rajauksissa on huomioitu maiseman kannalta arvokkaat alueet. Maiseman kannalta erityisen tärkeä peltoalue säilyy rakentamiselta ja toiminnoilta vapaana. Leirintäalueen etelä- ja pohjoispuolella sijaitsevat metsäalueet on määrätty säilytettäväksi/istutettaviksi.</p> <p>Leirintäalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, vaan kaikki rakennusoikeus on osoitettu nykyisten rakennusten ja rannassa sijaitsevan savusaunan läheisyyteen. Leirintäalueelle sijoittuu matkailuautoja, matkailuvau- nuja ja henkilöautoja, jotka eivät peitä maisemaa, mutta muuttavat sen luonnetta.</p> <p>Yleismääräyksen mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää rantamaiseman säilymiseen sekä peltoalueiden ja metsäsaarekkeiden säilymiseen. Aluevarauksissa on huomioitu, että kaikki tilakeskusta ympäröivät metsäsaarekkeet on mahdollista säilyttää. Rantapuusto on määrätty säilytettäväksi.</p> <p>Hukianhovin päärakennuksesta on mahdollista säilyttää avoin maisema kohti järveä.</p>

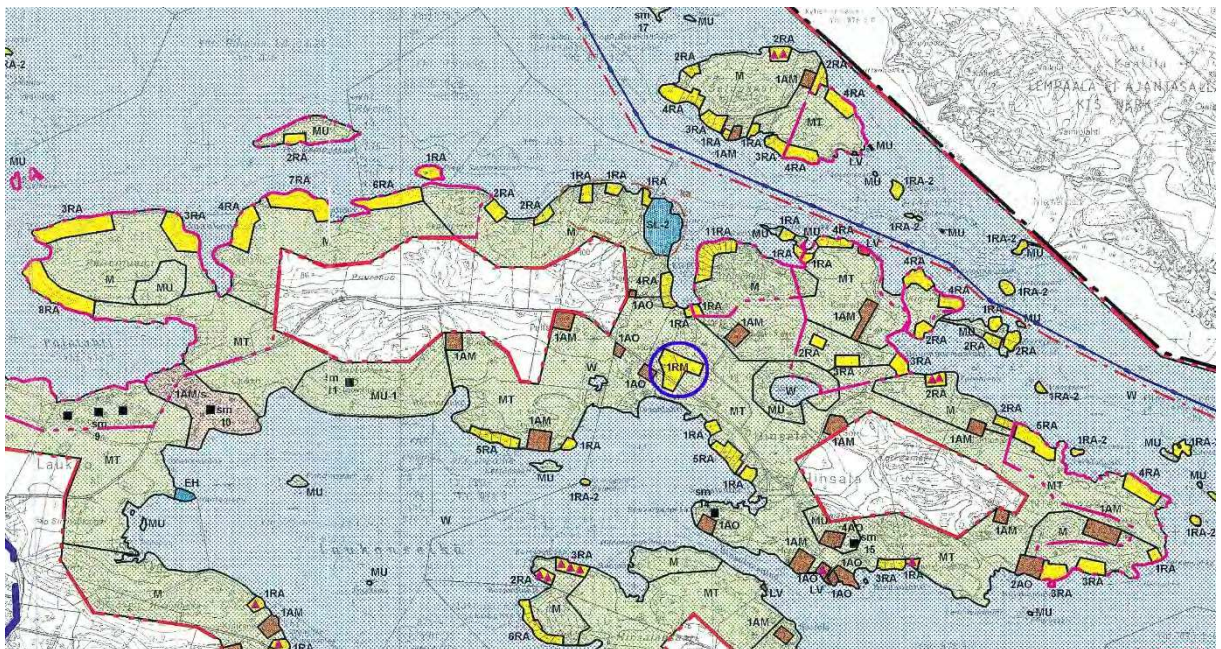
	<p>Rantamaiseman muutokset järven suunnalta nähtynä on huomioitu määräämällä ranta säilytettäväksi puustoisena. Rantaan osoitettujen rakennusalojen etäisyyksissä on huomioitu Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyyksiä koskevat määräykset.</p> <p>Kaavan yleismääräyksissä on annettu määräyksiä, joilla ohjataan tarkemmin rakentamisen ja muun maankäytön sovittamista maisemaan.</p>
<p>Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö</p>	<p>Alueen arkeologisesti merkittävät kohteet on huomioitu kaavassa suoja-aluein ja suojelumääräyksin.</p>  <p>Arkeologisen tarkkuusinventoinnin mukaisen 1700-luvun autoituneen talotontin (Hinsala Joppi, kiinteä muinaisjäänös, muinaisjäänöstunnus 1000049711) sijainti ja rajausta yhdistettynä ranta-asemakaavaan.</p>  <p>Arkeologisen tarkkuusinventoinnin mukaisen 1800-luvun taloon liittyvän talusrakennuksen (navetta tms.) jäännöksen (Kilpilamminlahti, muu kulttuuriperintökohde, muinaisjäänöstunnus 1000049712) sijainti ja rajausta yhdistettynä ranta-asemakaavaan.</p>

	Uudisrakentamista on ohjattu yleismääräyksellä, jonka mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	Vesilahden kunnan alueella ei ole nykyisin leirintäaluetta. Leirintäalueen toteutuminen alueelle parantaa Vesilahden kunnan matkailualan toimintaedellytyksiä ja kilpailukykyä. Kaavan toteutuminen tukee kaikkia Laukko – Hinsalan alueelle sijoittuvia matkailupalveluja.
Rantaviiva	RM-korttelialueet varaavat ranta-alueita noin 60 metrin pituudelta. RM-korttelialueet eivät ulotu rantaan saakka.
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	Ranta-asemakaava ei muuta emätilan mitoitusta eikä lisää emätilan käytetyn rakennusoikeuden määrää. Ranta-asemakaava ei lisää voimassa olevassa Vesilahden rantaosayleiskaavassa osoitettua rakennusoikeuden määrää. Ranta-asemakaava ei rajoita muita maanomistajia käyttämästä omistamiaan kiinteistöjä niille tarkoitettuun käyttöön eikä aiheuta kenellekään maanomistajalle kohtuutonta haittaa.

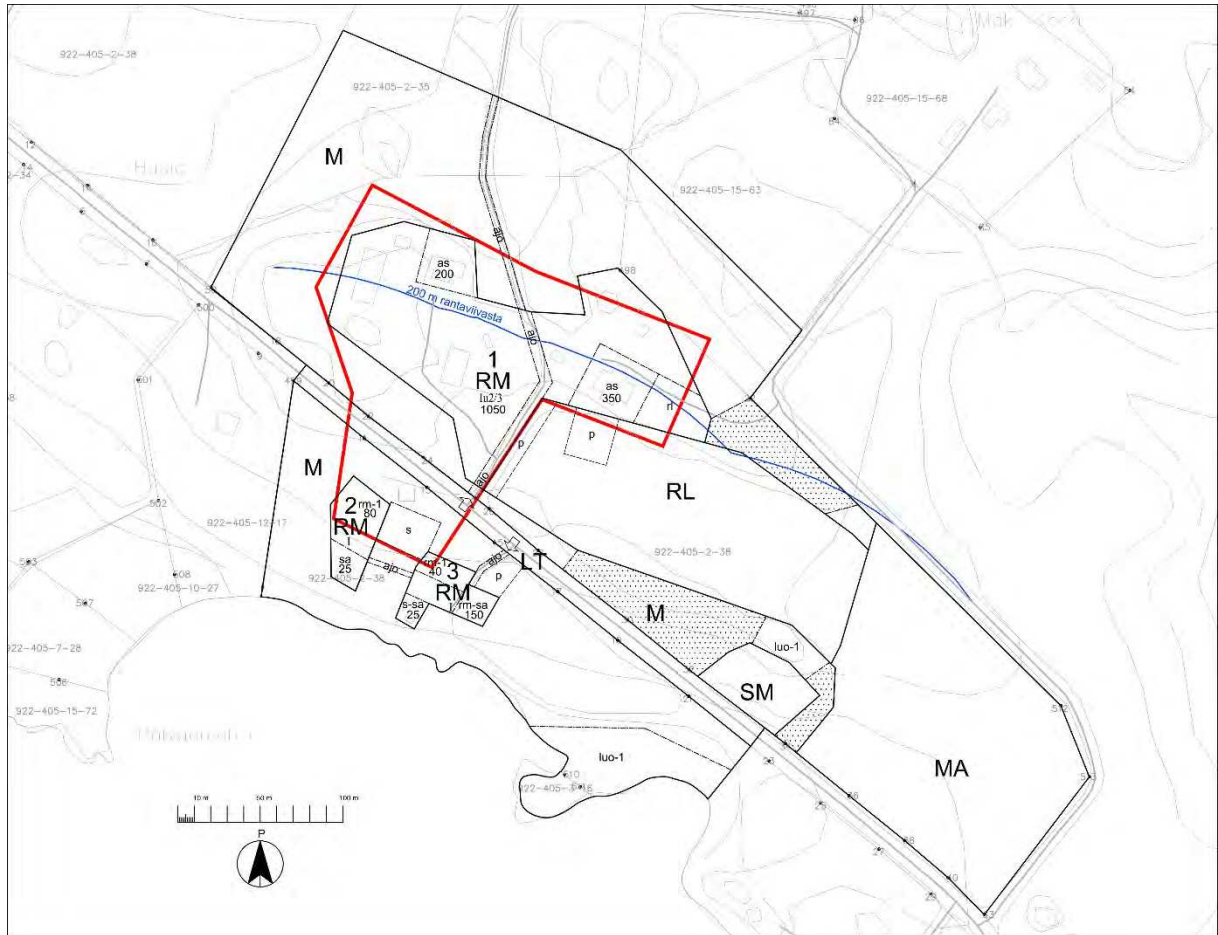
5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Vertailu Vesilahden rantaosayleiskaavaan

MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on yleiskaava otettava huomioon. MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.



Ote Vesilahden rantaosayleiskaavasta Hinsalanniemen alueelta. Ranta-asemakaavan sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.



Kuva, jossa on ranta-asemakaavakarttaan yhdistettynä esitetty punaisella viivalla Vesilahden rantaosayleiskaavan matkailupalvelujen alueen (RM) raja ja sinisellä viivalla 200 metrin etäisyys rantaviivasta.

Kaava-alueella voimassa olevassa Vesilahden rantaosayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue on laajuudeltaan 2,6 hehtaaria. Hukianhovin ranta-asemakaavassa matkailu- ja palveluvien rakennusten korttelialueen laajuus on 2,1 hehtaaria. Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus on noin 2340 kerrosalaneliometriä. Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 1920 kerrosalaneliometriä.

Ranta-asemakaavassa korttelialueet eivät ulotu rantaan saakka, mikä vastaa rantaosayleiskaavassa osoitettua RM-alueen aluevarauksen periaatetta. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alueen raja- ja ulottuu yhtenäisenä Hinsalantien eteläpuolelle noin 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Ranta-asemakaavassa matkailu- ja palveluvien rakennusten korttelialue ulottuu noin 15 metrin etäisyydelle rannasta alueelle toteutuneeseen savusaunaan saakka. Uudisrakentamisen rakennusalat sijoittuvat lähimmillään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Ranta-asemakaavan laatimista varten laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa havaittiin muu kulttuuriperintökohde, joka sijoittuu rantaosayleiskaavan RM-alueelle. Matkailu- ja palveluvien rakennusten korttelialuetta ei ranta-asemakaavaa laadittaessa ollut mahdollista osoittaa kyseiselle alueelle. Ranta-asemakaavassa Hinsalantien eteläpuolinen osa RM-alueesta on tämän vuoksi osoitettu yleiskaavasta poiketen kahteen erilliseen korttelialueeseen.

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa määrätään, että kaavan maa- ja metsätalousalueilla 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen on kielletty lukuun ottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia ja maatilan talouskeskukseen liittyvää rantasaunaa. Vesilahden rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alue sijoittuu suurelta osin alle 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja ulottuu Hinsalantien eteläpuolelle.

Hukianhovin ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousalueiden rajaukset poikkeavat ranta-osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueiden rajauksista. Ranta-asemakaava on perustunut selvityksiin, joiden perusteella on tunnistettu alueen luontoon, arkeologiseen perintöön ja maisemaan liittyvät erityiset arvot. Ranta-asemakaavassa on rakentamisen sijoittuminen ja rakennusoikeus ranta-alueella osoitettu asemakaavataso edellyttämällä tarkkuudella eriteltynä rakennusalakohteisesti ja käyttötarkoituksittain siten, että luontoon, arkeologiseen perintöön ja maisemaan liittyvät erityiset arvot voidaan säilyttää. Rantaan on sallittu vain saunarakentamista ja korkeintaan kuuden kerrosalaltaan enintään 20 m² leirintämökin rakentaminen.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Koska ranta-asemakaavan muutos ei vastaa yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys ***Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö***

Korttelialueet sijoittuvat jo aiemmin rakennettuun paikkaan ja matkailupalvelujen käytössä olevalle alueelle olemassa olevan tien molemmin puolin.

Palveluiden saatavuus

Leirintäalue parantaa matkailupalvelujen saatavuutta Laukko-Hukian alueella, joka on yksi Vesilahden matkailun painopistealueista. Leirintäalue ei luo tarpeita muiden palveluiden järjestämiselle alueelle.

Maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Ranta-asemakaava sijoittuu kannalta maiseman tai luontoarvojensa kannalta alueelle, joka ei ole Vesilahden valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ydinaluetta. Ranta-asemakaavan ei ole luonnonarvojen kokonaisuuden kannalta erityisen merkityksellinen.

Ranta-asemakaavalla ei katkaista yhtenäisiä maisema-alueita tai ekologisia yhteyksiä.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys




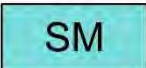





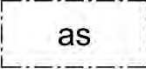
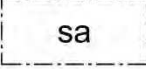
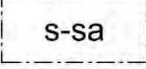
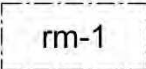
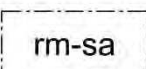
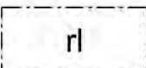
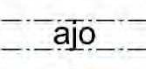

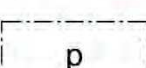
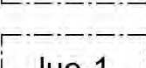
Ranta-asemakaava sijoittuu pääosin olemassa olevaan pihapiiriin, rakennettuun ympäristöön ja peltoalueelle, joilla ei ole virkistykseen kannalta laajempaa merkitystä. Ranta-asemakaavalla ei katkaista mahdollisia virkistykseen käytettyjä reittejä, siihen soveltuvia yhteyksiä tai rannan saavutettavuutta. Metsäalueilla on mahdollista ulkoilla jokaisenoikeuksilla. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta veneilyreitteihin.

Leirintäaluetoiminta lisää rannan virkistyskäyttöä. Virkistyskäyttö kohdistuu hallitusti pääosin korttelin 3 kohtaan rantaan. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole toimintoja, joihin leirintäaluetoiminta voisi aiheuttaa kohtuutonta haittaa.

Kohtuuton haitta

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta naapurustoon kuuluvien asukkaiden tai maanomistajien mahdollisuuksiin käyttää omistamaansa maata yleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen eikä ranta-asemakaavalla ole vaikutusta alueen tieyhteyksiin.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Leirintäalue.
	Yleisen tien alue.
	Muinaismuistoalue. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
1	Korttelin numero.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
Iu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Asuinrakennuksen rakennusala.
	Saunan rakennusala.
	Savusaunan rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia, kerrosalaltaan enintään 20 neliömetrin kokoisia leirintämökkejä. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8,0 metrin etäisyydelle toisistaan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevan huolto- ja saunarakennuksen. Rakennukseen ei saa sijoittaa majoitustiloja.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa leirintäaluetta palvelevan huoltorakennuksen.
	Ajoyhteys.
	Yleisen tien liittymän liikimääräinen sijainti.
	Pysäköimispaikka.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.



Alue, jolle tulee istuttaa/ säilyttää suojaavaa puustoa.



Muu kulttuuriperintökohde: Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa

Yleismääräykset:

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Vesilahden kulttuurimaisemat, ja osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, Hinsalan kulttuurimaisema.

Kaikessa alueen suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa tulee lähtökohtana olla maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Hukianhovin ranta-asetmakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää rantamaiseman säilymiseen sekä peltoalueiden ja metsäsaarekkeiden säilymiseen.

Rantaan rajoittuvat maa- ja metsätalousalueet tulee säilyttää puustoisena. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet ja alueelle voidaan rakentaa kevyitä rakennelmia, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä. RM- ja RL-korttelialueille tulee jättää riittävästi vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevedet voidaan imeyttää.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaava luo mahdollisuudet hakea alueelle lupaa leirintäalueen perustamista varten. Leirintäalueen perustamisesta on säädetty tarkemmin ulkoilulaissa.

Ranta-asemakaavaa toteutettaessa on kiinnitettävä erityistä huomioita Hinsalantien hallitun tienlylyksen järjestämiseen ja risteysalueiden turvallisuuteen.

Mikäli alueelle suunnitellaan voimakkaita ympäristön muutoksia kuten avohakkuita, vanhojen puiden/kolopuiden kaatamista tai rakennusten purkamista, tulisi lepakoiden esiintyminen ja alueen ekologinen merkitys niiden suojelun kannalta selvittää seuraavassa kuvassa rajatuilla alueilla:



Vihreällä esitettyinä potentiaalisimpia lepakoiden elinympäristöjä alueella; rakennusten ympäristö sekä puustoinen ranta-alue. Lähde: Vesilahden Hukianhovin ranta-asemakaava-alueen lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalin arviointi. 18.3.2024. Miljösuunnittelu Henna Koskinen.

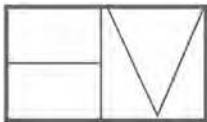
Mikäli alueille suunnitellaan muuttavia toimia kuten ruoppausta tai kasvillisuuden poistoa, tulisi sudenkorentojen esiintyminen alueella kartoittaa seuraavassa kuvassa rajatuilla alueilla:



Vihreällä osoitettuna alueet, joilla on potentiaalia sudenkorentojen elinympäristöksi. Lähde: Vesilahden Hukianho-
vin ranta-asemakaava-alueen lepakoiden ja sudenkorentojen elinympäristöpotentiaalin arviointi. 18.3.2024. Mil-
jöosuunnittelu Henna Koskinen.

Nokiolla 1.8.2024

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen