

VESILAHDEN KUNTA

HUKIANHOVIN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 01.08.2024

KAVAEHDOTUS (27.5.2024)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan pelastuslaitos	11.06.2024
Vesilahden kunnan sivistyslautakunta	18.06.2024
Vesilahden kunnan tekninen lautakunta	19.06.2024
Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta	28.06.2024
Pirkanmaan maakuntamuseo	04.07.2024
Pirkanmaan ELY-keskus	08.07.2024

Saapuneet muistutukset:

Palautteen antaja	Pvm
Mielipide #1	18.07.2024

Pirkanmaan liitto ilmoitti 19.6.2024, että se ei anna lausuntoa Hukianhovin ranta-asemakaavan ehdotuksesta. Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Teknisellä lautakunnalla ei ollut kaavaehdotukseen lausuttavaa.

LAUSUNTO	VASTINE
Vesilahden kunnan sivistyslautakunta: Sivistyspalveluiden sekä terveyden ja hyvinvoinnin edistämisen näkökulmista Hukianhovin ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Virkistysmahdollisuuksien lisääntyminen ja kunnan kulttuuriperinnön vaaliminen edistävät pieneltä osaltaan kuntalaisten hyvinvointia. Sivistyspalveluiden näkökulmasta on myös suotavaa, että palvelut olisivat turvallisesti myös kevyen liikenteen saavutettavissa.	Kaavan laatijan vastine: Todetaan saapunut lausunto. Alueelle johtava Hinsalantie on valtion omistama ja ylläpitämä maantie. Maantien kehittäminen ei sisälly yksittäiseen ranta-asemakaavaan. Kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus on kirjoitettu, että ranta-asemakaavaa toteutettaessa on kiinnitettävä erityistä huomioita Hinsalantien hallitun tienlylyksen järjestämiseen ja risteysalueiden turvallisuuteen.
LAUSUNTO Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta: Rakennus- ja ympäristölautakunnan aiemman lausunnon mukaiset huomiot on tarkennettu kaavaehdotukseen. Kaavan laadinnan yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten ja arkeologisen tark-	VASTINE Kaavan laatijan vastine: Todetaan saapunut lausunto.

<p>kuusinventoinnin tulokset on huomioitu kaavakartassa, johon on merkitty muinaismuistoalue, maisemallisesti arvokas peltoalue, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet ja kulttuuriperintökohde. Selvitykset on rakentamisen ohjaamiseksi ja lupien käsittelyä varten rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta riittävästi kaavassa määritelty.</p>	
<p>Korttelissa 1 on kaavaselostuksen mukaan lisärakennusoikeutta osoitettu 384 m² suhteessa nykyiseen rakennuskantaan. Kaavaselostuksessa on mainittu, että lisärakennusoikeus on mahdollista käyttää leirintäaluetta palvelevaan huoltorakennukseen sille osoitetulle rakennusalalle ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamiseen muualle korttelialueelle. Korttelissa sijaitsee kaksi asuinrakennusta, joille on kaavakartassa merkitty as-merkinnällä rakennusalat. Kaavaselostuksen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavalla asuinrakennuksille lisärakennusoikeutta, jolloin kaavamääräyksiin on syytä selvyiden vuoksi lisätä asuinrakennusten rakennusala koskien maininta, että niiden rakennusoikeus on enintään olemassa olevien rakennusten kerrosalan suuruinen.</p>	<p>Täydennetään asuinrakennusten rakennusaloja osoittamalla niille suurin sallittu rakennusoikeuden määrä.</p>
<p>Pirkanmaan pelastuslaitos on maininnut kaavaluonnoksen lausunnossa, että leirintämökkien rakennusalojen rajat tulisi määritellä vähintään 8 metrin etäisyydelle toisistaan. Leirintämökeille osoitetulla rakennusalalla ei kaavakartassa ole merkitty yksittäisiä leirintämökkejä koskevia, määrittäviä rakennusaloja. Kaavakarttaan on merkitty kortteleihin 2 ja 3 rm-1 -rakennusaloille alueet, jotka on tulkittavissa ohjeellisiksi sijainneiksi rakennettaville rakennuksille. Sitova rakennusala on kaavamääräyksen mukaan pistekatkoviivalla rajattu isompi alue, johon ehdotuksen mukaisesti kerrosalaltaan enintään 20 neliömetrin kokoisia leirintämökkejä saisi sijoittaa vapaasti siten, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden suuruinen. Huomautan, että rakennusten paloturvallisuuden varmistamiseksi kaavakartassa on syytä osoittaa määräävät rakennusalat, joiden perusteella pelastuslaitoksenkin mainitsema 8 metrin etäisyys leirintämökkien sekä leirintämökkien ja muiden rakennusten välillä toteutuu. Rakentamisen lainsäädäntö on uudistumassa ja 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain (751/2023) mukaan rakennus, joka on muu kuin asuinrakennus, edellyttää rakentamislupaa vain, jos se on kooltaan vähintään 30 neliömetriä. Sen perusteella voidaan kaavaehdotuksesta tulkita, että kaavan mukaiset leirintämökit eivät uuden lain voimaan</p>	<p>Täydennetään leirintämökkejä koskevaa kaavamääräystä rm-1 seuraavasti: ”Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8,0 metrin etäisyydelle toisistaan.”</p>

<p>tultua edellyttä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa tai valvontaa, jossa esimerkiksi edellä mainittuja etäisyyksiä tarkasteltaisiin, jolloin ne on erityisen huolellisesti huomioitava kaavaa laatiessa.</p>	
<p>Korttelissa 3 on rm- sa - merkinnällä oleva rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevan huolto- ja saunarakennuksen. Kaavaselostuksessa olevassa havainnekuvassa alueelle on suunniteltu yhteissauna, jonka pohjoispuolella on pysäköintialue. Havainnekuvaa vastaava pysäköintipaikan sijainti on kaavakartassa ma- ja metsätalousalueella. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää sen suuruisen pysäköintipaikan rakentamista, jonka sijainti on syytä osoittaa myös kaavakartassa.</p>	<p>Täydennetään kaavakarttaa rannan pysäköimispaikan aluerajauksella ja kaavamääräyksellä.</p>
<p>LAUSUNTO</p>	<p>VASTINE</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo:</p>	<p>Kaavan laatijan vastine:</p>
<p>Maakuntamuseo on antanut hankkeesta aikaisemman lausunnon diar. 883/2023, jossa todettiin, ettei kaavaratkaisu kaikilta osin ollut parhaalla tavalla sovitettu maiseman valtakunnallisiin arvoihin. Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta esitettiin kaavaratkaisun kehittämistä siten, että leirintäalueesta ja rantaan sijoittuvasta mökki- ja saunarakentamisesta koituvat maisemavaikutukset jäisivät mahdollisimman pieniksi. Lisäksi arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvissä kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä todettiin puutteita. Ehdotusvaiheessa arkeologista kulttuuriperintöä koskevat merkinnät ja määräykset on korjattu museon ohjeistuksen mukaisesti. Myös muita kaavan ratkaisuja on kehitetty oikeaan suuntaan. Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta maakuntamuseo toteaa kuitenkin, että kaavaratkaisussa on edelleen hieman kehittämisen varaa.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>
<p>Leirintäalueen korttelialuetta on supistettu itäosastaan, mutta vaikka leirintäpaikkoja on siirretty rantaan johtavan tien varteen, ulottuu leirintäalueen varaus (RL) edelleen metsäsaarekkeiden väliseltä kapealta peltoalueelta Mäki-Kärjentien varteen maisemallisesti arvokkaalle laajalle viljelyaukealle. Osittain tämä johtunee siitä, että leirintäpaikkojen lukumäärää on lisätty: luonnosvaiheessa niitä oli 61 ja ehdotusvaiheessa 70. Maakuntamuseo katsoo edelleen, että leirintäalue on syytä kokonaan sijoittaa pellon kapealle osalle metsäsaarekkeiden väliin, sillä tämä vähentäisi maisemaan kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Lisäksi maakuntamuseo huomauttaa, että vaikutustenarvioinnin mukaan asemakaavassa on huomioitu ympäröivät naapurit mm. puustoisena säilytettävän/istutettavan alueen määräyksellä, mutta</p>	<p>Tarkistetaan leirintäalueen rajausta itäosastaan.</p> <p>Puustoisena säilytettävän/ istutettavan alueen kaavamääräys poistettiin kaavaehdotuksesta Pirkanmaan maakuntamuseon kaavaluonnoksesta antaman lausunnon perusteella, jossa todettiin: ”Ehdotettu leirintäalue ja siihen liittyvä istutettavaksi osoitettu puustovyöhyke sulkevat Hukian lähipeltoa. Lisäksi ne tulevat etenkin itäosaltaan laajan peltoaukean puolelle ja aiheuttavat näin maisemahiiriötä.” sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella, jossa todettiin: ”ELY-keskus katsoo, että ehdotettu leirintäalueen rajausta ja sen yhteyteen merkitty istutettava puustoa tulee sulkemaan olemassa olevaa laajaa peltomaisemaa.”</p>

kyseistä määräystä ei esiinny kaavakartalla tai -määräyksissä.	Lisätään puustoisena säilytettävän/istutettavan alueen kaavamääräys siten, että se kattaa olemassa olevat metsäalueet leirintäalueen etelä- ja pohjoispuolella.
Kaavaluonnoksessa rantapellolle sijoitettu leirintämökkien korttelialue RM on ehdotusvaiheessa siirretty maakuntamuseon antaman suosituksen mukaisesti hakkuuaukealle siten, että se sijoittuu pääosin yleiskaavan mukaiselle matkailupalvelujen alueelle. Rantapellon länsireunaan on jätetty huolto- ja saunarakennuksen rakennusala. Mökkejä ja saunoja koskevaa havainneaineistoa ei ole laadittu, mitä voidaan pitää jonkinasteisena puutteena maisemavaikutusten arvioinnin kannalta. Ratkaisu vaikuttaa kuitenkin pääpiirteiltään onnistuneelta, sillä rannan kasvillisuus peittää huoltoja saunarakennuksen näkyvistä järveltä katsottaessa.	Leirintämökit ja saunat on esitetty laadituissa ilmakuvasovitteissa. Leirintämökit ja saunat näkyvät kuvissa ”Näkymä etelästä” ja ”Näkymä lännestä”, jotka ovat kaavaselostuksen sivulla 29 ja kaavan liitteessä 11: ”Ilmakuvasovitteet ja havainnekuva kaavan toteuttamisesta”.
LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	Kaavan laatijan vastine:
Kaavahanke on kehittynyt oikeaan suuntaan luonnosvaiheesta. Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus on todennut, että kaavaluonnoksessa Palvaanlahden rantaan osoitetut leirintämökit poikkeavat yleiskaavan määräyksistä ja rajoittavat näkymiä järvelle. Ehdotusvaiheessa leirintämökkien rakennusalat on siirretty avoimesta järvimaisemasta hakkuualueelle, jossa ne sijoittuvat pääosin yleiskaavan mukaiselle matkailupalveluiden alueelle. ELY-keskus pitää ratkaisua toimivana.	Todetaan saapunut lausunto.
Sen sijaan leirintäalueen rajauksessa on vielä kehittämisen varaa. Leirintäalueen rajausta ulottuu kaavaehdotuksessa avoimelle peltoaukealle. Vesilahden kulttuurimaisema edustaa Keski-Hämeen historiallista maanviljelysmaisemaa, jonka suunnittelussa on syytä kiinnittää erityistä huomiota avointen maisematiilojen säilymiseen. ELY-keskus katsoo, että leirintäalue on syytä rajata jo olemassa olevien puustoisien alueiden väliin, jolloin maisemaa heikentäviä vaikutuksia saadaan vähennettyä.	Tarkistetaan leirintäalueen rajausta itäosastaan.
Kaavaluonnoksessa oli esitetty leirintäalueen vierelle aluemääräys, jolla tulee istuttaa/säilyttää suojaavaa puustoa. Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus totesi, että istutettava puusto rajoittaisi avointa maisema-aluetta. Merkintä on poistettu kaavaehdotuksesta kokonaan. Merkintä olisi hyvä palauttaa kaavaehdotukseen siten, että se kattaa olemassa olevan puuston ja ohjaa sen säilyttämiseen.	Lisätään puustoisena säilytettävän/istutettavan alueen kaavamääräys siten, että se kattaa olemassa olevat metsäalueet leirintäalueen etelä- ja pohjoispuolella.

<p>Kaavaselostuksessa on mainittu, että alueelle rakennetaan uusi laituri, jonka kautta alueelle on mahdollista saapua veneellä. Rannan edustalla on kelluslehtistä kasvillisuutta, joka on potentiaalista elinympäristöä osalle EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainituille tiukasti suojelluille sudenkorentolajeille (idänkirsikorento, sirolampikorento, lummelampikorento, täplälampikorento), joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §).</p> <p>Ranta-alueen kehittämisessä tulee pyrkiä ratkaisuihin, jotka parhaiten säästävät olemassa olevaa kasvillisuutta. Mikäli kaavan mukaisen toiminnan rannan käyttö edellyttää rannan ruoppaamista ja vesikasvillisuuden poistoa, tulee EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen sudenkorentojen esiintyminen alueelta selvittää ja varmistua siitä, ettei hävitetä tai heikennetä direktiivissä mainittujen sudenkorentolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tämä ranta-alueen kasvillisuutta muuttavan maankäytön selvitysvelvollisuus on syytä tuoda kaavan yleismääräyksiin. Tämä selvitysvelvollisuus tulee huomioida myöhemmissä laiturin ja veneväylään liittyvissä toimenpideluvissa.</p> <p>Mikäli uusi laituri ja sinne kulkeva veneväylä osoitetaan vanha laiturin paikalle ja jo vapaana vesikasvillisuudesta olevalle alueelle, ei erillistä sudenkorentoselvitystä vaadita.</p>	<p>Uusi laituri rakennetaan korvaamaan nykyinen laituri vanhan laiturin paikalle. Kaavaselostuksen kohdassa 6 Asemakaavan toteutus on annettu ohjeita sudenkorentojen huomiomisesta ranta-alueen käsittelyssä.</p>
	VASTINE
Mielipide #1	Kaavan laatijan vastine:
<p>Kaavaehdotus on voimassa olevan rantaosayleiskaavan vastainen. RM-alue on tarkoitettu rantaosayleiskaavaselostuksen s. 17 mukaan maatila- matkailua palvelevaksi alueeksi. RM-alue sijoittuu rantaosayleiskaavassa tiiviisti tilakeskuksen ympärille. Nyt ranta-asemakaavaehdotuksessa leirintäalue ja -majoitustoiminta on suunniteltu nykyisen RM-alueen ulkopuolelle itä- ja eteläsuuntaan.</p> <p><u>Maiseman muuttuminen</u> Leirintäalueen tulisi sijoittua nykyiselle rantaosayleiskaavan mukaiselle RM-alueelle. Varsinkin alueen laajentuminen itäsuunnassa on ongelmallinen (ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamu- seon lausunnot avarista peltomaisemista, rajaa- misesta ym.). Toteutuessaan leirintäalue tarkem- min määrittelemättömine, istutettuine rajakasvilli- suuksineen rikkoisi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 vastaisesti esteettömän näkymän yli maise- mallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) suunnitel- lun alueen itä-osassa. Sekä ELY-keskus että Pir-</p>	<p>Tarkistetaan leirintäalueen rajausta itäosas- taan.</p> <p>Lisätään puustoisena säilytettävän/istutetta- van alueen kaavamääräys siten, että se kattaa olemassa olevat metsäalueet.</p> <p>1) Olemassa olevat asuinrakennukset on huomi- oitu ranta-asemakaavassa kaavamääräyksellä ”as”. Kaava ei salli uusien asuinrakennusten ra- kentamista. Kiinteistön Hukia 922-405-2-38 alu- eella sijaitsevassa päärakennuksessa on juhla- ja ravintolatilojen lisäksi asuintilat. Täydennetään asuinrakennusten rakennusaloja osoittamalla niille suurin sallittu rakennusoikeuden määrä.</p> <p>2) Kaava-alueen ja korttelialueiden rajauksissa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 74.2 §:n säädös, jonka mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodos- taa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Tästä</p>

kanmaan maakuntamuseo katsovat lausunnoissaan, että ehdotettu leirintäalueen raja- ja istutettava puustoalue tulee sulkemaan olemassa olevaa laajaa peltomaisemaa etenkin alueen itäosassa ja aiheuttavat maisemahäiriötä. (Hukianhovin ranta-asemakaava palauteraportti 16.2.2024).

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Kaavaehdotus rikkoo rantaosayleiskaava-alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ainakin seuraavasti:

1) Leirintäalue sekä lomarakennukset tulisivat sijoittumaan rantaosayleiskaavan RM-alueen ulkopuolelle. Tähän on syynä mm. se, että kaavan mukaisella alueella on kaksi asuinrakennusta, joista toista on laajennettu ja kunnostettu kaavan voimassaoloaikana. Lisäksi tiloille on rakennettu osayleiskaavan vahvistamisen jälkeen muita rakennuksia. Kaava-aluetta ei voi laajentaa sen johdosta, että maanomistajat ovat käyttäneet matkailupalveluihin tarkoitettua RM-aluetta mahdollisia muita tarkoituksia varten rakennettuihin rakennuksiin.

2) Kaavaehdotus noudattaa rakennusten sijoittelun osalta pitkälti kiinteistöjen 922-405-2-35 ja 922-405-2-38 rajoja siten, että uudet matkailupalvelut tulevat kiinteistölle 922-405-2-38. Syyt tähän ei ole kaava-aineistossa selvitetty.

3) Kaavaselostuksessa ei ole selvitetty, miten kaikki rantaosayleiskaavan voimassaoloaikana kiinteistöille rakennetut rakennukset palvelevat kaavan mukaista matkailupalvelujen käyttötarkoitusta. Kaavaehdotuksen perusteella jää epäselväksi, palvelevatko kaikki molempien tilojen alueella olevat rakennukset ylipäätään matkailukäyttöä. Tämän selvittäminen on tärkeää, jotta voidaan todeta, voiko omistajilla olla minkäänlaista perusteltua oikeutta laajentaa RM-aluetta. Jos alueelle on kaavan vahvistamisen jälkeen rakennettu muita kuin matkailua palvelevia rakennuksia, ei näiden rakentaminen voi olla perusteena laajentaa RM-aluetta. (Kaavaselostus, 27.5.2024, s. 8-9 vrt. Kuva, s. 35)

4) Kaavaselostuksen sivulla 6 selvitetään, että kaava-alueen rakennusten yhteenlaskettu toteutunut kerrosala on 1241 kerrosalaneliometriä. Tästä määrästä ei ole aineistossa mitään dokumentoitua selvitystä tai viranomaisen kannanottoa. Kaavaselostuksen sivuilla 7 – 9 on useita rakennuksia, joita ei ole laskettu tähän kerrosalaan. Kaava-

syystä kaava-alueen rajauksessa on huomioitu kiinteistöjen 922-405-2-35 ja 922-405-2-38 rajat.

3) Kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 sijaitsevaa asuinrakennusta lukuun ottamatta muut rakennukset palvelevat nykyisin matkailukäyttöä joko suoraan tai välillisesti. Rakennuksissa on ravintolatoimintaa, juhla- ja kokoustiloja, saunatiloja, lämpökeskus, koneiden säilytystä ja muuta varastointia.

4) Kaavaselostuksessa kerrottu toteutunut kerrosala 1241 kerrosalaneliometriä perustuu Vesilahden kunnan rakennusvalvonnasta saatuihin tietoihin alueen nykyisestä rakennuskannasta. Käytetyt rakennusoikeudet rakennuskohtaisesti on esitetty kaavaselostuksessa Vesilahden kunnan rakennusvalvonnasta saatujen tietojen mukaisesti. Rakennusten pinta-alatietojen ja rakentamisajankoh- tien tietojen on todettu olevan riittävät kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden kaavan laatimista ja kaavan vaikutusten arviointia varten.

5) Kaavassa osoitettu korttelialueet 1-3 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM). Alueita ei ole mahdollista käyttää tavanomaiseen lomarakentamiseen. Lisäksi kortteleissa 2 ja 3 on rakentamista ohjattu siten, että rakennusoikeus osoitettu yksittäisiä, korkeintaan 20 neliömetrin suuruisia leirintämökkejä, matkailua palvelevaa huolto- ja saunarakennusta sekä savusaunaa ja saunaa varten. Ranta-asemakaavan laatimista varten laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa havaittiin muu kulttuuriperintökohde, joka sijoittuu rantaosayleiskaavan RM-alueelle. Matkailua palvelevien 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.

6) Ranta-asemakaavalla ei ole tarkoitus vaikuttaa kiinteistön lohkomiseen. Lohkomisesta säädetään kiinteistönmuodostamislaissa (12.4.1995/554). Lain mukaan asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista.

7) Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta emättilan rakennusoikeuteen. Ranta-asemakaavan laatimista ohjaa alueella voimassa oleva rantaosayleiskaava, jossa emättilan rakennusoikeus on osoitettu. Rantaosayleiskaavassa osa emättilan

selostuksessa myös todetaan, että kaikkien rakennusten osalta ei tiedettäisi, koska ne on rakennettu. Maanomistajat kyllä tietävät tai vanhoista kartoista on helposti selvitettävissä, koska mikään rakennus on rakennettu.

5) Kahden lomarakennuksen rakentaminen kiinteistön 922-405-2-38 rantaan rikkoo räikeästi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Ko. tilan rantarakennusoikeus on käytetty jo aikaisemmin. Nyt nämä rantaan sijoittuvat rakennukset olisivat tosiasiallisesti kokonaan uusia rantavyöhykkeelle rakennettavia rakennuksia, jotka muodostaisivat omalla tilallaan myös oman rakennuspaikkansa, jonka omistajat voisivat hallinnanjakosopimuksella myös jakaa siten, että näistä rantarakennuksista saataisiin uudet mökit vastoin rantaosayleiskaavan yhdenvertaisuuden periaatetta.

6) Kaava-aineistosta ei saa selvyyttä, vaikuttaako ranta-asemakaava kaavan kohteena olevien tilojen lohkomiseen uusiksi rakennuspaikoiksi.

7) Aineistossa ei ole laskelmaa em. tilojen rantaosayleiskaavan mukaisesta käytetystä rantarakentamisen määrästä eikä siitä, onko tiloilla vielä oikeuksia esim. rantasaunojen/rantasaunan rakentamiseen. Rantaosayleiskaavan yhdenvertaisuuden tarkastelun kohteena on kantatilojen yhdenvertaisuus, ei RM-alueen yhdenvertaisuus. Aineistosta puuttuu kokonaan tämä tilakohtainen vertailu.

8) Kaavaehdotuksessa ei ole selvitetty, miten rantaosayleiskaavan mukaisen matkailupalvelujen RM-alueen kaksi asuinrakennusta palvelevat matkailutarkoitusta.

Kaava-aineistosta ei selviä, miksi alueen eteläosassa ravintola- ja matkailukäytössä olevan kiinteistön (tilaussaunana toimiva savusauna) sijoituu nykyisen RM-alueen ulkopuolelle, mutta kaavaehdotuksessa se on sisällytetty RM-alueeseen. Onko toteutunut ja toteutuuko yhdenvertaisuus rantarakentamisessa voimassa olevan kaavan mukaisesti? Jos sauna on tosiasiallisesti palvellut matkailukäyttöä, miksi se on alun perin sijoitettu RM-alueen ulkopuolelle?

Kaavaehdotuksessa ei ole myöskään selvitetty, miten rannan tuntumassa oleva RM 2 -alue varattaisiin juuri matkailutarkoituksiin. Ilman kaavamääräystä sinne voi rakentaa erillisiä loma-asuntoja.

Kaavaselostuksen (27.5.2024) sivulla 24 kerrotaan, että Hukianhovi tarvitsee uusia liiketoiminta-

rakennusoikeudesta on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Hukian ranta-asemakaava kohdistuu rantaosayleiskaavan matkailupalvelujen alueelle, joka sijoittuu ranta-alueelle. Alueelle laaditaan ranta-asemakaava, koska alueella on tarve ohjata yleiskaavaan perustuen maankäyttöä ja rakentamista yksityiskohtaisesti. Asemakaavatasolla on voitu osoittaa alueita eri käyttötarkoituksiin ja antaa tarpeellisia määräyksiä rakentamisesta ja muusta maankäytöstä.

Koska savusauna palvelee matkailua, se on osoitettu asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle.

Lomarakennusten korttelialueella (RM) 2 on osoitettu rakennusoikeus enintään neljää erillistä, pinta-alaltaan korkeintaan 20 kerrosalaneliömetrin suuruista leirintämökkiä varten sekä korkeintaan 25 kerrosalaneliömetrin suuruista saunaa varten. Korttelialueelle ei ole mahdollista rakentaa rakennuksia muihin käyttötarkoituksiin.

Muistutuksen jättäjän liitekartassaan esittämä raja leirintäalueen sijoittelusta on huomioitu kaavaa laadittaessa ja toteutuu pääosiltaan. Leirintäaluetta ei ole mahdollista toteuttaa siten, että se sijoittuisi kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiselle matkailupalvelujen alueelle (RM).

alueita kannattavuutensa säilyttämiseksi ja toiminnan jatkamiseksi. Leirintäalueen sijoittaminen nykyiselle RM-kaavoitetulle alueelle minimoisi ympäristölle koituvat riskit siinäkin tapauksessa, että suunniteltu leirintäalueliiketoiminta osoittautuisi kannattamattomaksi. Riskeinä ovat kulttuurimaiseman ja ympäristön tuhoutuminen.

Ehdotamme Hukianhovin ranta-asemakaavaehdotuksen hylkäämistä tai vaihtoehtoisesti ehdotamme ranta-asemakaavaehdotuksen muuttamista siten, että leirintäalueliiketoiminta sijoitetaan nykyiselle RM-kaava-alueelle ja osin rannan alueelle (kuva, liite 1) . Tällä kompromissilla pystyttäisiin minimoimaan lähiympäristöön kohdistuvat yksityisyys- ja turvallisuushaitat sekä säilyttämään valtakunnallisesti tunnustettu kulttuurimaisema ja luonnon monimuotoisuus.

Muistutuksen täydentäminen

Emme ole voineet saada kaavoituksen kohteena olevien tilojen rakennuslupapäätöksiä, koska kunnan rakennusvalvonta on lomalla heinäkuun. Hankimme tilojen rakennuslupia koskevat päätökset elokuussa ja tarpeen mukaan täydennämme muistutusta niiden havaintojen perusteella elokuussa.

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista:

Täydennetään asuinrakennusten rakennusaloja osoittamalla niille suurin sallittu rakennusoikeuden määrä.

Täydennetään leirintämökkejä koskevaa kaavamääräystä rm-1 seuraavasti: ”Rakennukset tulee rakentaa vähintään 8,0 metrin etäisyydelle toisistaan.”

Täydennetään kaavakarttaa rannan pysäköimispaikan aluerajauksella ja kaavamääräyksellä.

Tarkistetaan leirintäalueen rajausta itäosastaan.

Lisätään puustoisena säilytettävän/istutettavan alueen kaavamääräys siten, että se kattaa olemassa olevat metsäalueet leirintäalueen etelä- ja pohjoispuolella.