

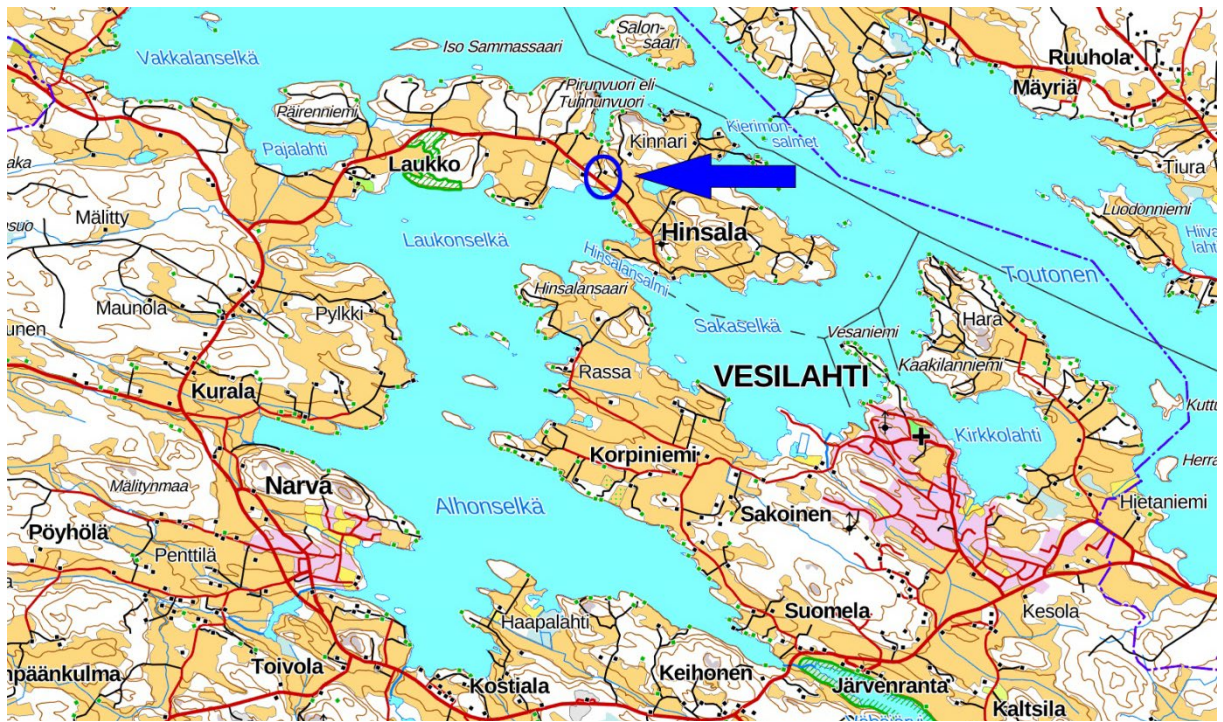
# VESILAHDEN KUNTA

## HUKIANHOVIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaavan 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-asemakaavalla muodostuvat matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet 1 ja 2, lei-rintäaluetta, muinaismuistoaluetta maa- ja metsätalousaluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja yleisen tien aluetta.

### KAAVASELOSTUS, 16.11.2023



Kaava-alueen sijainti.

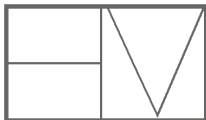
Kunnanhallitus: 26.6.2023 § 117

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.11.2023
- Liite 2 Luontoselvitys 2023
- Liite 3 Arkeologinen selvitys 2023
- Liite 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 5 Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 6 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 7 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 8 Ilmakuvasovite kaavan toteuttamisesta
- Liite 9 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkititehtöimistö Helena Väisänen

helena.vaisanen@arkkitehtiv.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.

### **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. Suunnittelualan laajuus**

Suunnittelualan laajuus on 13,7 ha.

### **2.5. Rakennusoikeus**

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 1920 kem<sup>2</sup>.

### **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 Miljöösuunnittelu Henna Koskinen.*
- *Vesilahti, Hukianhovin arkeologinen tarkkuusinventointi. 26.10.2023, Heilu Oy.*



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### *Yleistä*



Peltomaisema Hukianhovin päärakennuksen eteläpuolella.



Näkymä rannan peltoalueelle.



Näkymä järven suunnasta kaava-alueelle.

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 juhlatiloja 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 talusrakennusta.

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.

Pihapiirien 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.

### ***Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö***

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

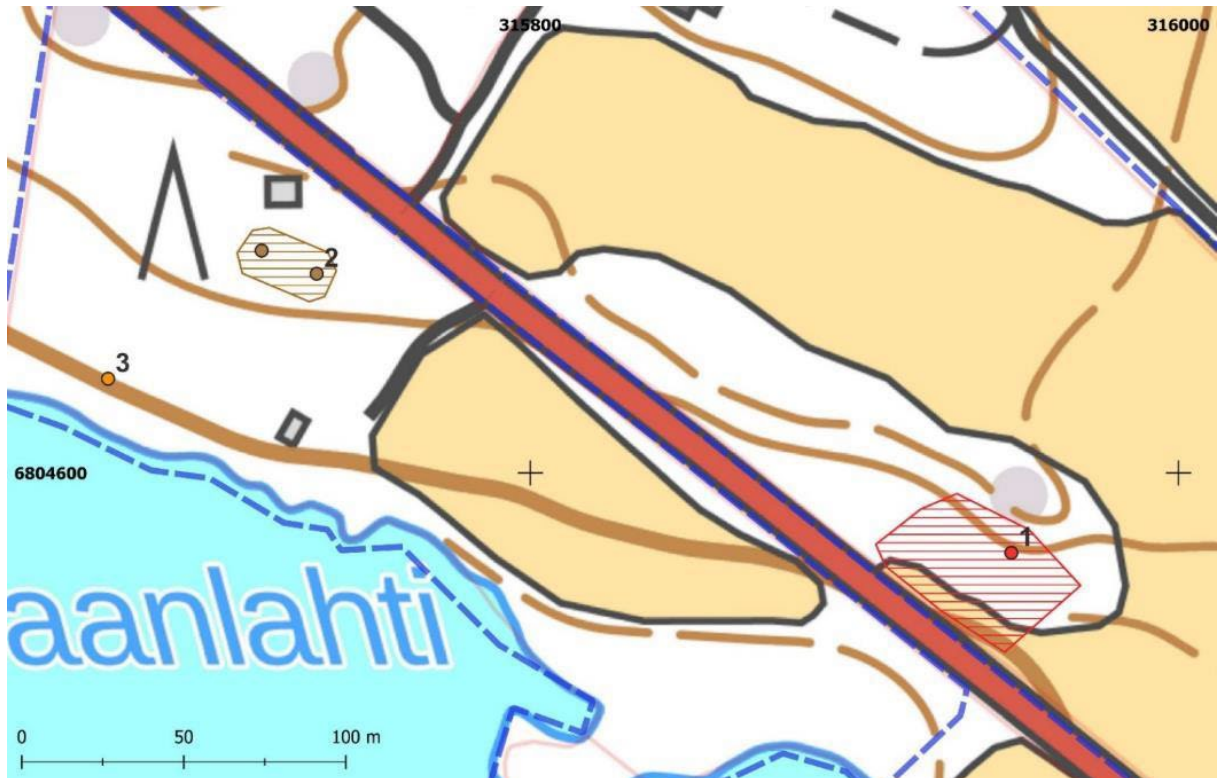
Vesilahden Hinsalassa tehdyn arkeologisen tarkkuusinventoinnin aikana paikannettiin 1700-luvun autoitunut talotontti (kiinteä muinaisjäännös), 1800-luvun taloon liittyvän talusrakennuksen (navetta tms.) jäännös (muu kulttuuriperintökohde) sekä mahdollisesti rautakauteen ajoittuva veitsen terä (irtolöytö).

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 kivistä 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 talusrakennus sekä hevosen laidunalueen laidalla sijaitseva talusrakennus.

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:



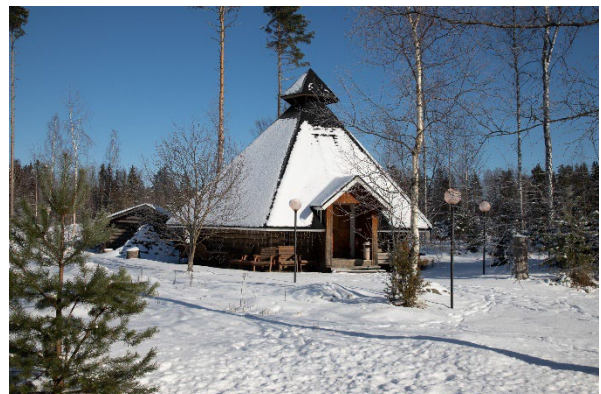
Hukianhovin päärakennus on rakennettu vuonna 1990. Käytetty rakennusoikeus on 331 kem<sup>2</sup>.



Aitta. Aitan rakentamisajankohta ei ole tiedossa.



Juhla-/kokoustila on rakennettu vuonna 2001. Käytetty rakennusoikeus on 90 kem<sup>2</sup>.



Kotarakennus on rakennettu vuonna 2001. Käytetty rakennusoikeus on 42 kem<sup>2</sup>.





Kellari.

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



Rannassa sijaitseva savusauna, joka on rakennettu vuonna 1994. Käytetty rakennusoikeus on 25 kem<sup>2</sup>.



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 kem<sup>2</sup>.



Lämpökeskusrakennus kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella. Rakennus on rakennettu vuonna 2018. Käytetty rakennusoikeus on 201 kem<sup>2</sup>.





Konehalli kiinteistön Keskitalo 922-405-2-35 alueella. Rakennus on rakennettu vuonna 2003. Käytetty rakennusoikeus on 360 kem<sup>2</sup>.



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



Hevosen laidunaitauksen laidalla on pieni taloussrakennus.



Aitta.

### **Luonnonympäristö**

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

Luontoselvityksessä alueesta kerrotaan seuraavaa:

*”Selvitysalueen itäosassa sijaitsi ympäristöstään erottuva kallio. Kallioympäristöissä elää ääreisiin olosuhteisiin erikoistunutta lajistoa. Kallioympäristöjen ekologinen erityisluonne ja maisemalliset arvot tekevät niistä säilyttämisen arvoisen elinympäristön.*

*Kallioympäristö pitkälti luonnontilaisena täytti metsälain 10 §:n mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen ominaispiirteet. Metsälain mukaan sen 10 §:n mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen omaispiirteet tulee säilyttää. Alueet on lain mukaan säästettävä muun muassa uudistushakkuilta ja kasvillisuutta vahingoittavalta maanpinnan käsittelyltä.*

*Selvitysalueen eteläosassa sijaitsi etelä-länsirinteinen rantametsä, jolla oli maisemallisten arvojen lisäksi luontoarvoja. Alueen pitkälti luonnontilaiseen puustoon kuuluivat niin luonnon monimuotoisuudelle tärkeät vartuneet haavat, kuin lahoppuustoakin. Edellä mainitut ovat tärkeitä monipuolisen lajiston elinympäristöjä. Rannan ja pellon reunavaikutus lisäsi alueen luonnon monimuotoisuutta. Luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi alueen ominaispiirteet olisi suotavaa mahdollisuuksien mukaan säilyttää.*

*Selvitysalueen eteläosassa sijaitsi ruovikkoinen rantaluhta. Rantaluhat ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä maa- ja vesiekosysteemien vaihteluväyhykkeitä. Rantaluhat ovat linnustolle tärkeitä pesimis- ja suojapaikkoja, eikä niiden välittömään läheisyyteen siksi suositella rakentamista.*

*Rantaluhta täytti metsälain 10 § mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen ominaispiirteet. Metsälain mukaan sen 10 §:n mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen ominaispiirteet tulee säilyttää.*



Alueet on lain mukaan säästettävä muun muassa uudistushakkuilta ja kasvillisuutta vahingoittavalta maanpinnan käsittelyltä.

Selvitysalueelta tavatuista linnuista harakka on määritelty silmällä pidettäväksi (NT) lajiksi vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnissa.

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



Ote luontoselvityksen karttakoosteesta. Kartalle numeroidut alueet.

1. Sekametsä selvitysalueen länsiosassa (vanhaa niittyä; ks. vuoden 1964 kartta sivulla 6)
2. Lehtipuuvaltainen metsäsaareke selvitysalueen länsiosassa
3. Hakkuuaukea selvitysalueen pohjoisosassa
4. Lehtipuuvaltainen metsäsaareke selvitysalueen keskiosassa
5. Kallioympäristö selvitysalueen itäosassa (Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö)
6. Lehtipuuvaltainen metsäsaareke selvitysalueen kaakkoisosassa
7. Rantametsä selvitysalueen eteläosassa (vanhaa niittyä; ks. vuoden 1964 kartta sivulla 6)
8. Hakkuuaukea selvitysalueen lounaisosassa (osittain vanhaa niittyä; ks. vuoden 1964 kartta sivulla 6)
9. Hakkuuaukea selvitysalueen lounaisosassa (osittain vanhaa niittyä; ks. vuoden 1964 kartta sivulla 6)

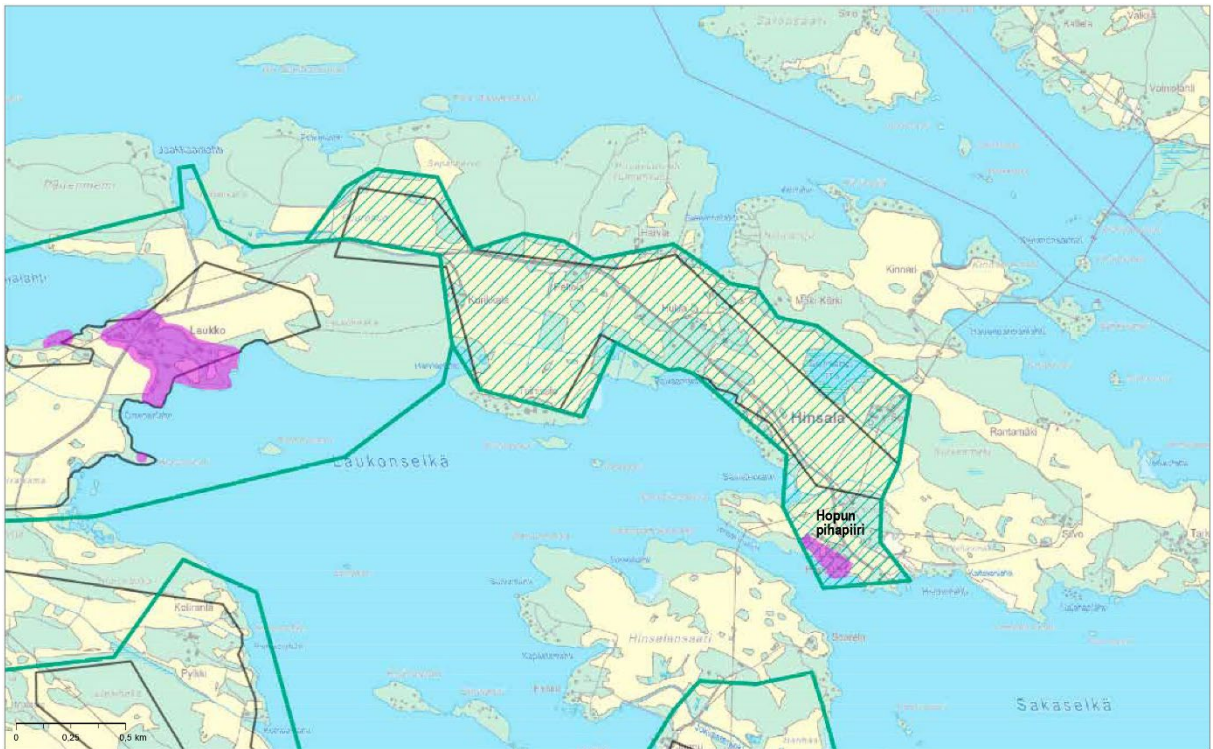
Lähde: Luontoselvitys, Vesilahti, Hinsala. Hukianhovin ranta-asemakaavan alue. 11.10.2023 Miljö-suunnittelu Henna Koskinen.

## **Maisema**

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

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa kerrotaan, että Vesilahden maisemat edustavat tyypillistä Keski-Hämeen loivasti kumpuilevaa ja varhaishistoriallisesti arvokasta viljely- ja järvimaisema-aluetta. Näkymät vesistöön ja pitkien viljelysten poikki ovat merkittävä osa maisema-alueen arvoa. Inventoinnissa suositellaan, että näkymät tulisi pitää avoimina.

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 kohdalta itään päin aina Hinsalan niemen kärkeen saakka maisema on viljeltyjen peltojen ja pienialaisten metsäisten kumpareiden kudelmää. 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.



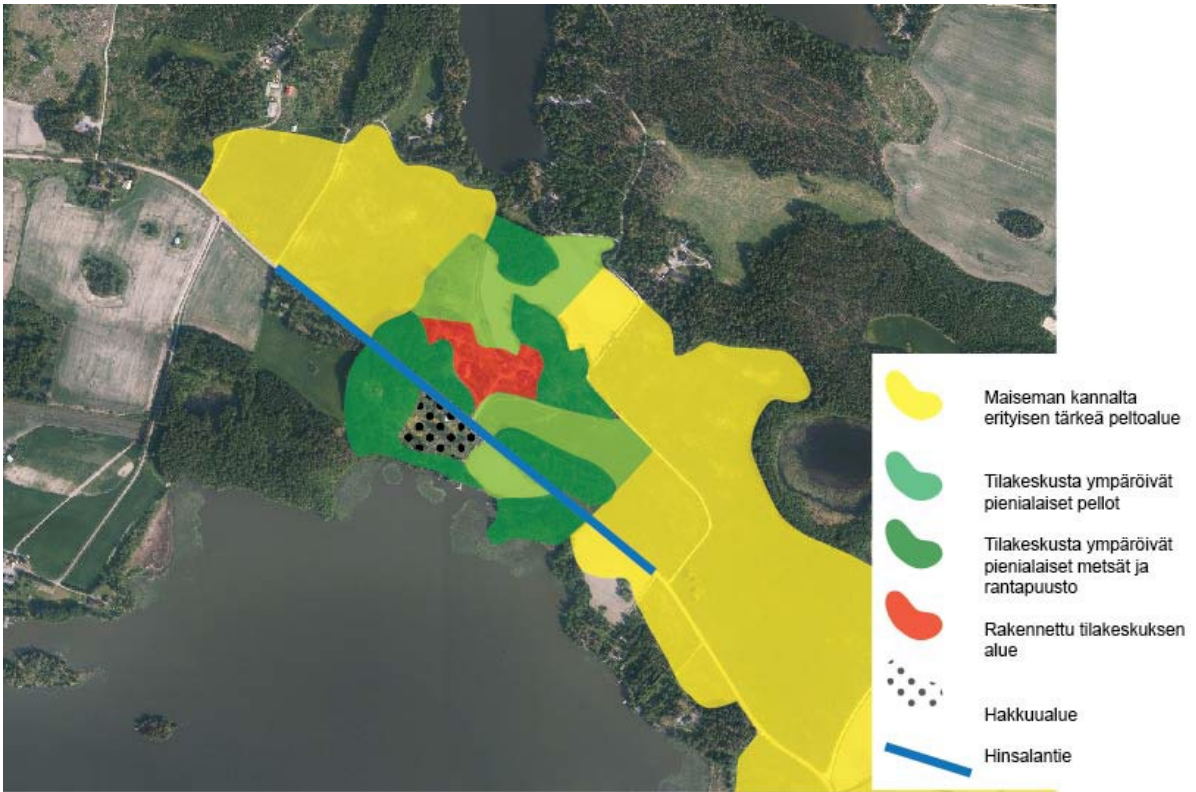
Kaava-alue sijoittuu tilakeskuksen ympäristöön, jossa pihapiiriä ympäröivät pienialaiset metsät ja monimuotoiset peltolohkot. Hukian tilakeskuksen kohdalla ei ole laajoja yhtenäisiä viljelymaisemia, vaan alue on maisemaltaan ja näkymiltään rikkonaista ja pienimittakaavaista. Hukian kohdalla rantavyöhyke 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.

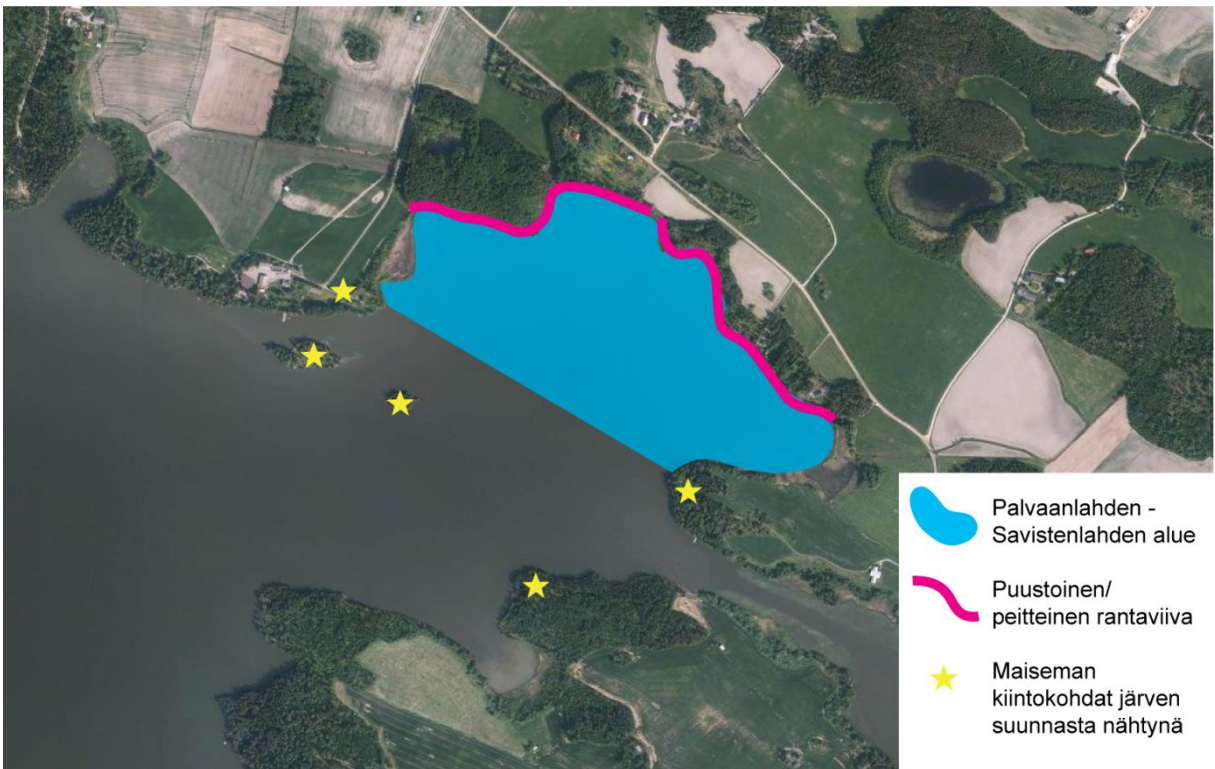
Korkeussuhteiltaan kaava-alue sijoittuu Hinsalan niemialueen eteläosan alavalle alueelle. Pohjoisessa Sierimonlahden molemmin puolin on korkeat kallioiset mäet.



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

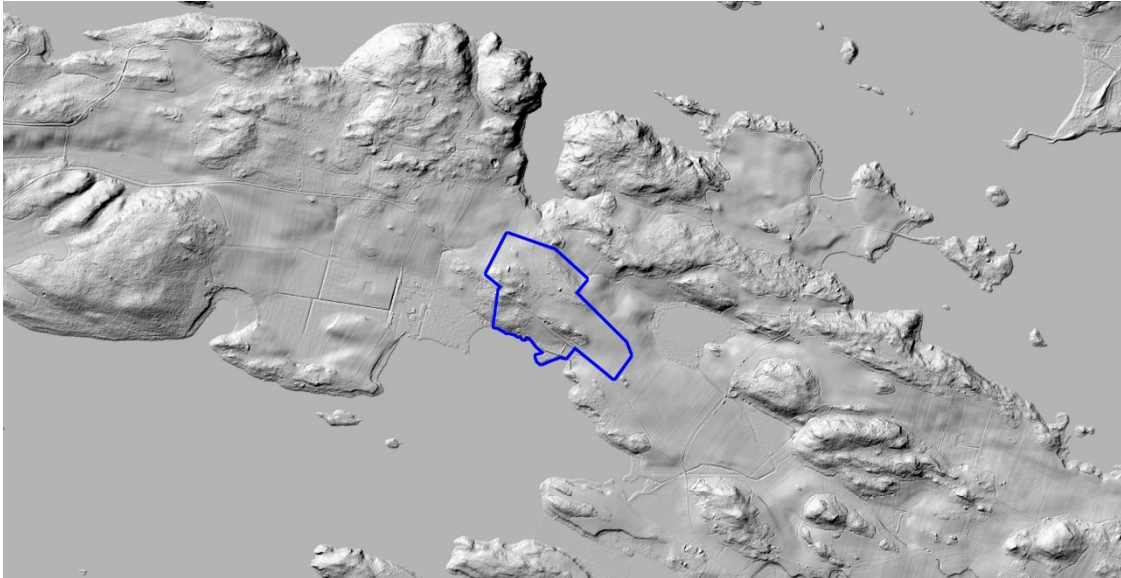


Maiseman elementit kaava-alueella.



Järvimaiseman elementit Palvaanlahden alueella.

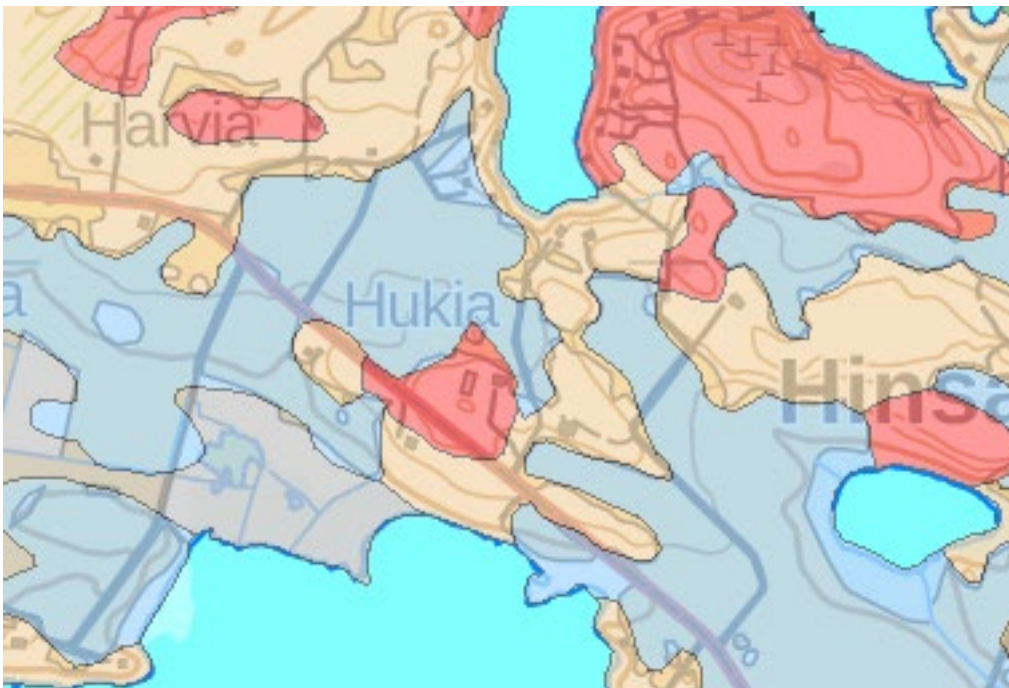




Rinnevarjostus Hinselän niemestä. Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

### **Maaperä**

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



Ote maaperäkartasta. Värisymbolit: tumma vihreä: sora, vaalea vihreä hiekka, 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.

Hinseläntie jakaa kaava-alueen kahteen osaan. Hinseläntie on valtion omistuksessa oleva maantie, tie numero 13761. Tie on päällystetty. Hinseläntieltä 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**

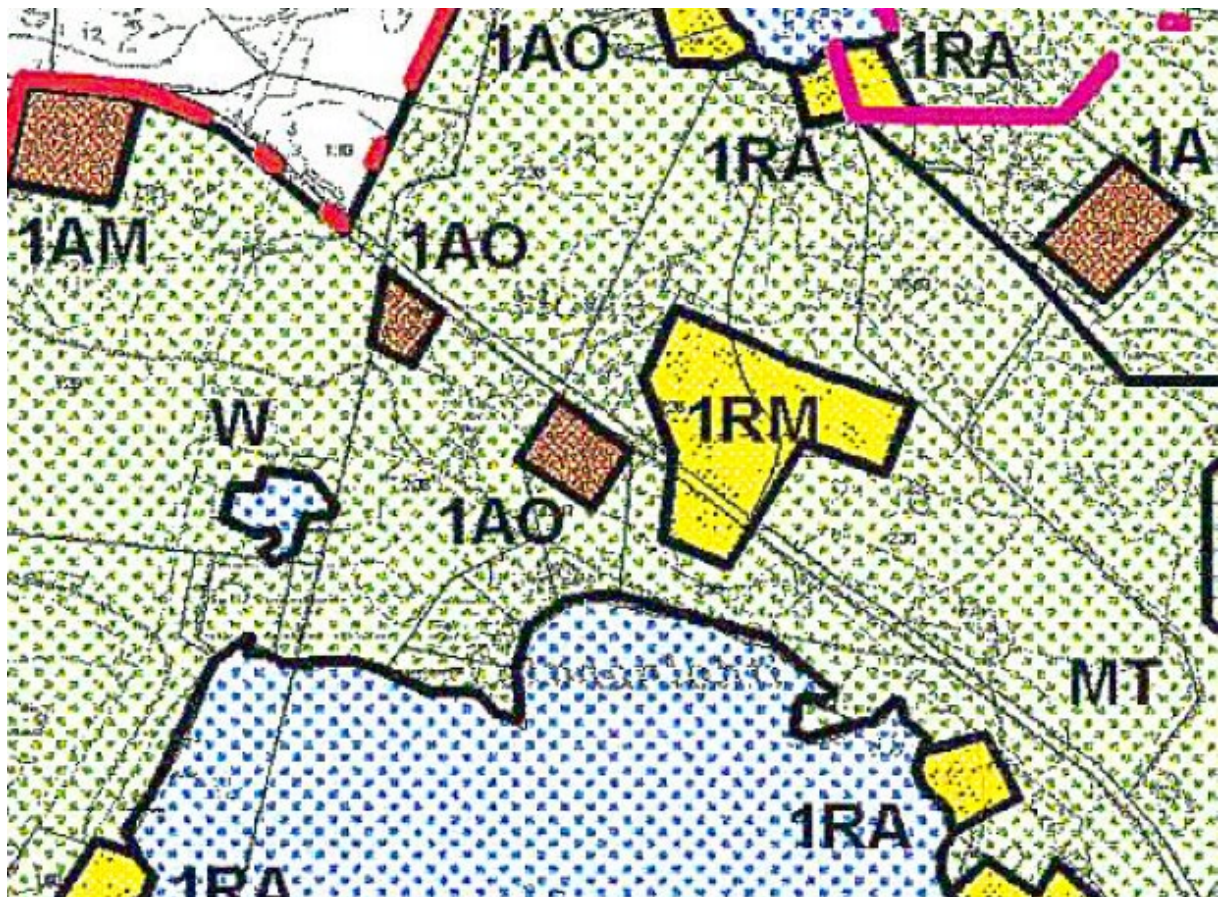
Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

### **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 lukuunottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia ja maatilan talouskeskukseen 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 vireillä vaihemaakuntakaavoitus. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta "Elonkirjo ja energia" on valmistunut kaavaluonnos keväällä 2023.

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 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.

### ***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 väriytykseen.

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

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Enintään 30 m<sup>2</sup> 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-asetmakaavaan 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-asetmakaavaan 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 rantaosayleiskavassa.

Kaava-alueen muuntamattoman rantaviivan pituus on 405 metriä.

#### **Leirintäaluetta koskevaa lainsäädäntöä**

Leirintäalueista säädetään ulkoilulaisissa. Ulkoilulain 18 § sisältää leirintäalueen määritelmän:

*”Leirintäalueella tarkoitetaan tässä laissa aluetta, jolla majoitutaan tilapäisesti ja yleensä vapaa-aikana leirintämökkiin, telttaan, 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, jolle lääninhallitus erityisistä syistä hyväksyy pienempää vähintään kuitenkin 5 000 m<sup>2</sup> suuruista aluetta;
- 2) yhtä telttaa tai matkailuvaunua varten tarkoitetun leirintäpaikan pinta-alan on oltava vähintään 70 m<sup>2</sup> tai jos leirintäpaikalla on sallittu myös moottoriajoneuvon pysäköinti, vähintään 100 m<sup>2</sup>;
- 3) teltat tai matkailuvaunut on sijoitettava leirintäpaikoille vähintään neljän metrin etäisyydelle toisistaan;
- 4) leirintäalueella on oltava riittävästi vapaata tilaa oleskelua varten;
- 5) yöajan moottoriajoneuvoliikennettä ja leirintäalueella vierailevia varten alueella on oltava asianmukainen pysäköintialue; sekä
- 6) jos leirintäalueella otetaan vastaan seuraeläimiä, alueella on oltava eläimien ulkoiluttamiseen varattu paikka.

Alueella samanaikaisesti olevien telttojen 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 määräytyksi ajaksi luvan edellä 2 momentissa tarkoitettua suurempaan ylitykseen, jolloin leirintäpaikan pinta-ala voi olla 1 momentin 2 kohdassa määrättyä pienempi sekä telttojen 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-asetakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen maanomistajat
- Suunnittelun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- 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 kulttuurimaiseman 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***

Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville. Aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Valmisteluaineistosta on mahdollista kertoa mielipide. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan.

### ***Kaavaehdotus***

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

### ***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 Lempään-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

## **4.4 Asemakaavan tarve ja tavoitteet**

### ***Hukianhovin kehittämissuunnitelma***

Tilaustravintola- ja juhlapalveluja tarjoava Hukianhovi tarvitsee uusia liiketoiminta-alueita kannattavuutensa säilyttämiseksi ja toiminnan jatkamiseksi seuraavalle sukupolvelle. Pidempiaikaisena suunnitelmana toiminnan kehittämiseksi on karavaanialueen 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 m<sup>2</sup>) ja telttapaikkoja. Leirintäalue on suunniteltu sijoitettavaksi nykyisen tilaustravintolan läheisyyteen, jolloin se ja pihapiirin kokoontumis- ja juhlatila sekä kota palvelevat leiriytyjiä. Tarvittaessa leirintäalue aidataan ympäristöön sopivalla aidalla. Lisäksi nykyisen tilaustravintolan 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**

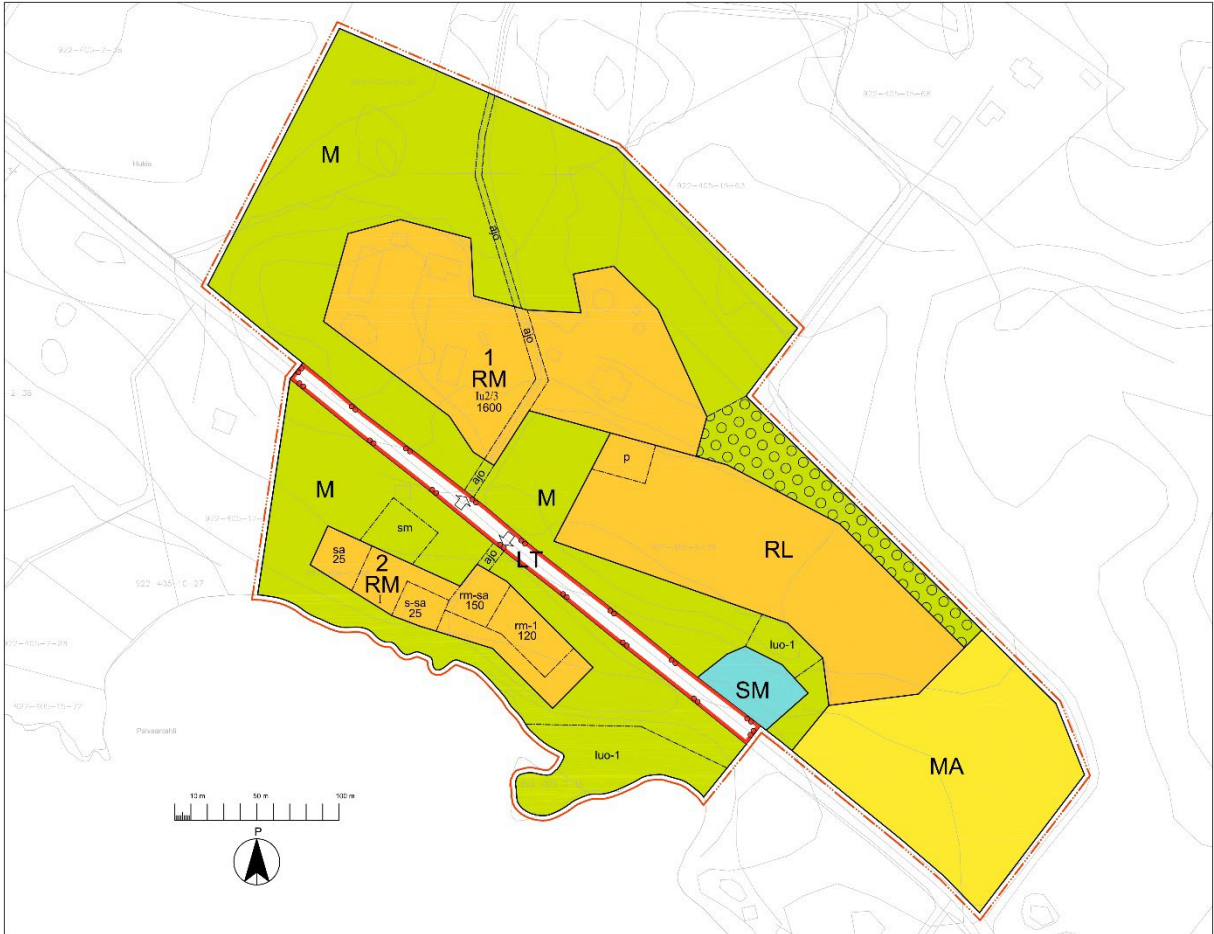
### **5.1 Kaavan rakenne ja sisältö**

#### ***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 kerrosalaneliömetriä.

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 ja 2 (RM), leirintäaluetta (RL), maa- ja metsätalousaluetta (M), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), muinaismuistoaluetta (SM) ja yleisen tien aluetta (LT).

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen 1 pinta-ala on 1,8 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu 1600 kerrosalaneliömetriä. 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.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen 2 pinta-ala on 0,6 hehtaaria. Rakennusoikeus on eritelty rakennusalakohtaisesti käyttötarkoituksittain. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 320 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain seuraavasti:

- Saunan rakennusala (sa), 25 kerrosalaneliömetriä
- Savusaunan rakennusala (s-sa), 25 kerrosalaneliömetriä (toteutunut rakennus)
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia, kerrosalaltaan enintään 20 neliömetrin kokoisia leirintämökkejä (rm-1), 120 kerrosalaneliömetriä
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevan huolto- ja saunarakennuksen. Rakennukseen ei saa sijoittaa majoitustiloja. (rm-sa), 150 kerrosalaneliömetriä.

Korttelin 2 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty I. Kortteli sijaitsee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. rm-sa- ja rm-1-rakennusalojen rajat sijaitsevat 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden 1 ja 2 yhteenlaskettu pinta-ala on 2,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä osoitettu 1920 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä on 8% 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 säädetyn määritelmän. Alueen pinta-ala on 1,8 hehtaaria. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. RL-alueen luoteiskulmaan on osoitettu pysäköimispaikka (p). Leirintäalueen sijainnissa, rajauksessa ja laajuudessa on huomioitu erityisesti:

- sijainti maisemassa metsäalueen suojaamana
- avoimen näkymän säilyttäminen Hukianhovin päärakennuksen ja järven välillä
- saavutettavuus Hinsalantieltä ja Hukianhovin suunnalta
- suunnitellun huoltorakennuksen sijainnin läheisyys
- nykyisten matkailua palvelevien rakennusten ja pihapiirin läheisyys.

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.

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.

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

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

Maa- ja metsätalousalueelle leirintäalueen ja Mäki-Kärjentien väliin on osoitettu alue, jolle tulee istuttaa/ säilyttää suojaavaa puustoa (ympyrärasteri).

Kaavassa on annettu yleismääräys, jossa todetaan, että alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta, 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



Ilmakuvasovite kaavan mahdollisesta toteuttamisesta.

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

Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<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 680 kerrosalaneliömetriä.</p>
------------------------------------	---



	<p>Hukianhovin ranta-asetymäkaavassa on huomioitu ympäröivät naapurit korttelialueiden rajauksilla, rakennusalojen sijoittamisella ja puustoisena säilytettävän/istutettavan alueen määräyksellä.</p> <p>Leirintäalue sijaitsee vähintään 200 metrin etäisyydellä ympäröivistä vakituisista asunnoista ja loma-asunnoista.</p> <p>Leirintäalueen ja matkailua palvelevien korttelialueiden sekä ympäröivien naapureiden väliin on osoitettu metsäalueet, jotka estävät alueiden sekä toimintojen mahdollisesti aiheuttamien valojen ja äänien näkymisen ja kuulumisen haitallisesti naapureille saakka.</p> <p>Leirintäalueen tai matkailurakennusten rakentaminen ja toiminnot eivät lähtökohtaisesti aiheuta naapureille tai muille alueella liikkuville kohtuutonta haittaa.</p>
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	<p>Ranta-asetymäkaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</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 kalliioympäristö ja rantaluhta on ranta-asetymäkaavassa 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-asetymäkaavassa on tunnistettu alueen maiseman arvot ja ominaispiirteet. Korttelialueiden ja leirintäalueen laajuudessa ja rajauksissa on huomioitu maiseman</p>

	<p>kannalta arvokkaat alueet. Maiseman kannalta erityisen tärkeä peltoalue säilyy rakentamiselta ja toiminnoilta vapaana. Leirintäalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, vaan kaikki rakennusoikeus on osoitettu nykyisten rakennusten ja rannassa sijaitsevan savusaunan läheisyyteen.</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>Hinsalantien eteläpuolella olevalle peltoalueelle on osoitettu rakennusoikeus, jolla yksittäisen leirintämökin rakennusoikeus saa olla enintään 20 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala sijoittuu peltoalueen länsiosaan siten, että pellon itäosa ja Hinsalantien varsi on mahdollista säilyttää rakentamattomina.</p> <p>Hukianhovin päärakennuksesta säilyy 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>
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	<p>Alueen arkeologisesti merkittävät kohteet on huomioitu kaavassa suoja-aluein ja suojelumääräyksin.</p> <p>Uudisrakentamista on ohjattu yleismääräyksellä, jonka mukaan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sovittamisessa maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.</p>
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen	<p>Vesilahden kunnan alueella ei ole nykyisin leirintäaluetta. Leirintäalueen toteutuminen alueelle parantaa Vesilahden kunnan matkailualan toimintaedellytyksiä ja kilpailukykyä. Kaavan toteutuminen tukee kaikkia Laukko – Hinsalan alueelle sijoituvia matkailupalveluja.</p>
Rantaviiva	<p>RM-korttelialue varaa ranta-aluetta 175 metrin pituudelta. RM-korttelialue ei ulotu rantaan saakka.</p>
Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	<p>Ranta-asemakaava ei muuta emätilan mitoitusta eikä lisää emätilan käytetyn rakennusoikeuden määrää. Ranta-asemakaava ei poikkea alueella voimassa olevassa Vesilahden rantaosayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä.</p>

	Ranta-asemakaava ei rajoita muita maanomistajia käyttämästä omistamiaan kiinteistöjä niille tarkoitettuun käyttöön eikä aiheuta kenellekään maanomistajalle kohtuutonta haittaa.
--	--

### **Vertailu Vesilahden rantaosayleiskaavaan**

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

Kaava-alueella voimassa olevassa Vesilahden rantaosayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue on laajuudeltaan 2,6 hehtaaria. Hukianhovin ranta-asemakaavassa matkailu palvelevien rakennusten korttelialueen laajuus on 2,4 hehtaaria. Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus on noin 2340 kerrosalaneliometriä. Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 1920 kerrosalaneliometriä.

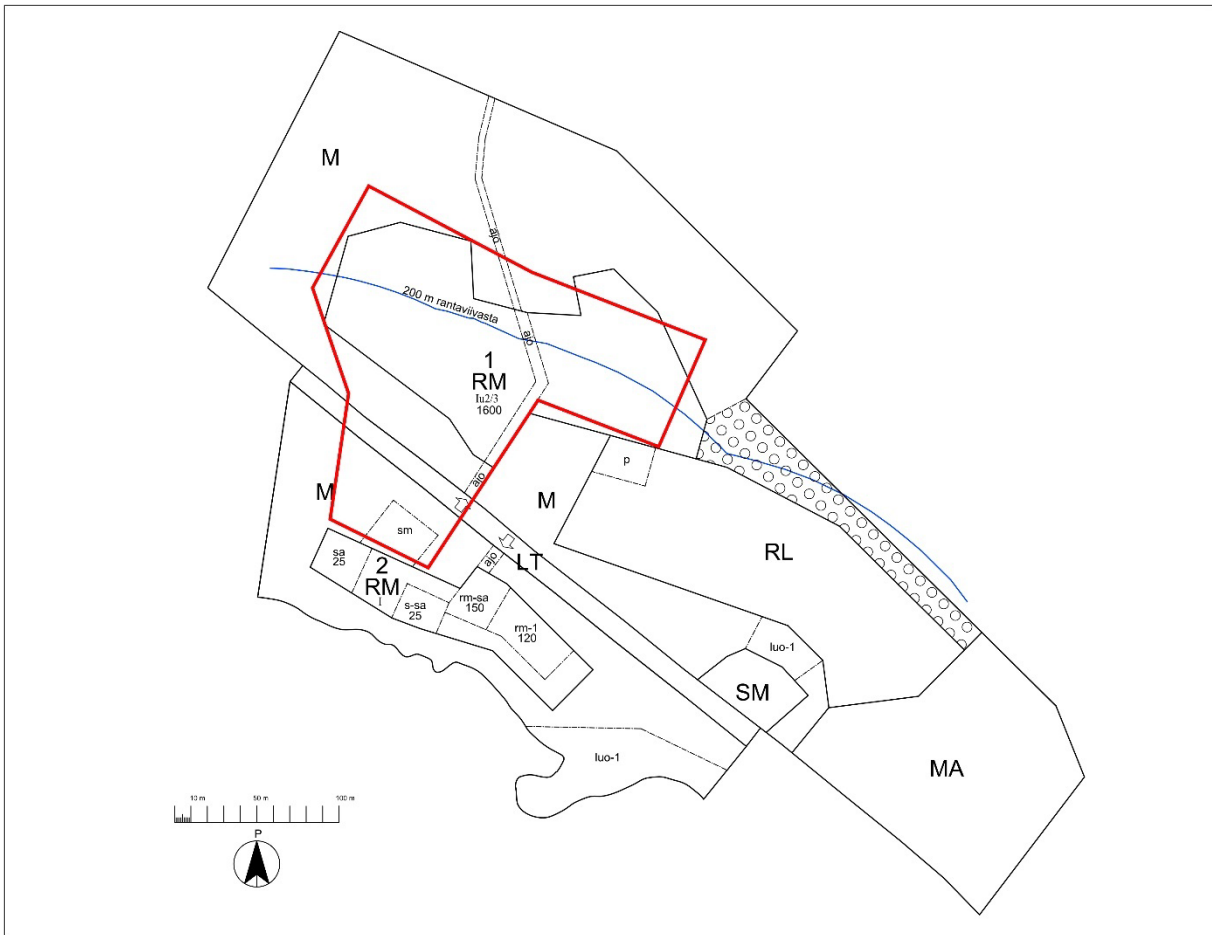
Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alueen raja-alue ulottuu yhtenäisenä Hinsalantien eteläpuolelle noin 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Ranta-asemakaavassa matkailu palvelevien rakennusten korttelialue ulottuu noin 15 metrin etäisyydelle rannasta alueelle toteutuneeseen savusaunaan saakka. Uudisrakentamisen rakennusalat sijoituvat 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Ranta-asemakaavan laatimista varten laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa havaittiin muu kulttuuriperintökohde, joka sijoittuu rantaosayleiskaavan RM-alueelle. Matkailu palvelevien rakennusten korttelialuetta ei ranta-asemakaavaa laadittaessa ollut mahdollista osoittaa kyseiselle alueelle eikä sitä ollut tarkoituksenmukaista sijoittaa arkeologisen merkittävän kohteen länsi-, itä- ja pohjoispuolelle, koska korttelialueesta olisi tullut sijainniltaan ja muodoltaan hankalasti toteutettava. Ranta-asemakaavassa Hinsalantien eteläpuolinen osa RM-alueesta on tämän vuoksi rajattu yleiskaavasta poiketen arkeologisen kohteen eteläpuolelle ja osin viereiselle peltoalueelle.

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa määrätään, että kaavan maa- ja metsätalousalueilla 200 metrin syvyisellä rantavyöhykkeellä rakentaminen on kielletty lukuunottamatta maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia ja maatilalan 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 rantaosayleiskaavan 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 asemakaavatason edellyttämällä tarkkuudella eriteltynä rakennuslakohtaisesti 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 m<sup>2</sup> lomamökin rakentaminen.


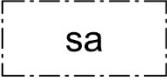

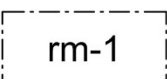
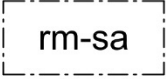


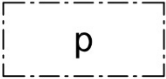
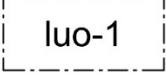






Kuva, jossa on ranta-asemakaavakarttaan yhdistettynä esitetty punaisella viivalla Vesilahden rantaosayleiskaavan matkailupalvelujen alueen (RM) raja ja sinisellä viivalla 200 metrin etäisyys rantaviivasta.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

<b>RM</b>	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
<b>RL</b>	Leirintäalue.
<b>LT</b>	Yleisen tien alue.
<b>SM</b>	Muinaismuistoalue. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.
<b>M</b>	Maa- ja metsätalousalue.
<b>MA</b>	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
- - - - -	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin raja.

<b>1</b>	Korttelin numero.
<b>150</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>I</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
<b>Iu2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Saunan rakennusala.
	Savusaunan rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia, kerrosalaltaan enintään 20 neliömetrin kokoisia leirintämökkejä.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevan huolto- ja saunarakennuksen. Rakennukseen ei saa sijoittaa majoitustiloja.
	Ajoyhteys.
	Yleisen tien liittymän likimääräinen sijainti.
	Pysäköimispaikka.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.
	Alue, jolle tulee istuttaa/ säilyttää suojaavaa puustoa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologisesti merkittävä kulttuuriperintökohde. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

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-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.

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.

Nokiolla 16.11.2023

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen