



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella rajauksella. Pohjakartta © Maanmittauslaitos.

## RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, kortteli 133 - Tuikka

Kaavaselostus 12.10.2020, päivitetty 25.11.2020

## SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue .....	2
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	3
2.2	Rakennettu ympäristö .....	4
2.3	Suojelutilanne .....	4
2.4	Liikenneolot ja kunnallistekniikka.....	4
2.5	Maanomistus .....	4
2.6	Suunnittelutilanne .....	5
2.6.1	Maakuntakaava .....	5
2.6.2	Yleiskaava .....	5
2.6.3	Asemakaava/ranta-asemakaava .....	5
2.6.4	Pohjakartta .....	5
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	6
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö .....	6
3.1.1	Osalliset .....	6
3.1.2	Vireilletulo .....	6
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	6
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	7
3.2	Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	7
4	Asemakaavan kuvaus .....	7
4.1	Kaavaratkaisu.....	7
4.1.1	Kaavaluonnos .....	7
4.1.2	Kaavaehdotus .....	8
4.2	Mitoitus .....	8
4.3	Kaavan vaikutukset.....	8
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	9
5	Asemakaavan toteutus.....	9



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 12.10.2020 päivättyä ranta-asetmakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Ranta-asetmakaavan muutos, kortteli 133 - Tuikka	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 10.8.2020 Ehdotusvaihe 12.10.2020	
Alueen määrittely:	Ranta-asetmakaavan muutos koskee korttelia 133. Ranta-asetmakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 133, 133a ja 133b sekä lähivirkistysaluetta.	
Yhteystiedot:	<b><u>Kaavoittaja:</u></b> <b>Lestijärven kunta</b> Lestintie 39 69440 Lestijärvi  Tekninen johtaja Emma Peltola +358 40 6126 642 emma.peltola@lestijarvi.fi	<b><u>Kaavakonsultti:</u></b> <b>Plandea Oy</b> Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola  Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi  Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Vireilletulo:	25.6.2020	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	18.8.-7.9.2020	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	23.10.-24.11.2020	
Hyväksyntä:		

### 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n 2 momentin mukainen vaiheittainen ranta-asetmakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asetmakaavaa siten, että matkailualueeksi (RM) varattua aluetta supistetaan ja alueelle osoitetaan kaksi omarantaista omakotitalotonttia (AO), yksi omakotitalotontti (AO) ranta-alueen ulkopuolelle sekä lähivirkistysaluetta.

Aloite kaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajalta.

### 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 9 ha ja se sijaitsee Lestijärven etelärannalla Tuikan kylässä, noin kuuden kilometrin päässä kuntakeskuksesta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kansikuvassa. Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen ja se kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

---

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualue on topografialtaan tasaista järvenranta-aluetta. Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee 60–100 m välillä. Suunnittelualueen pohjoisosassa on kosteampaa lehtomaista rantametsää ja muu osa alueesta on kuivaa tai tuoretta kangasmetsää. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.



*Kuva 2. Suunnittelualueen pohjoisosa.*



*Kuva 3. Suunnittelualueen keski- ja eteläosaa.*



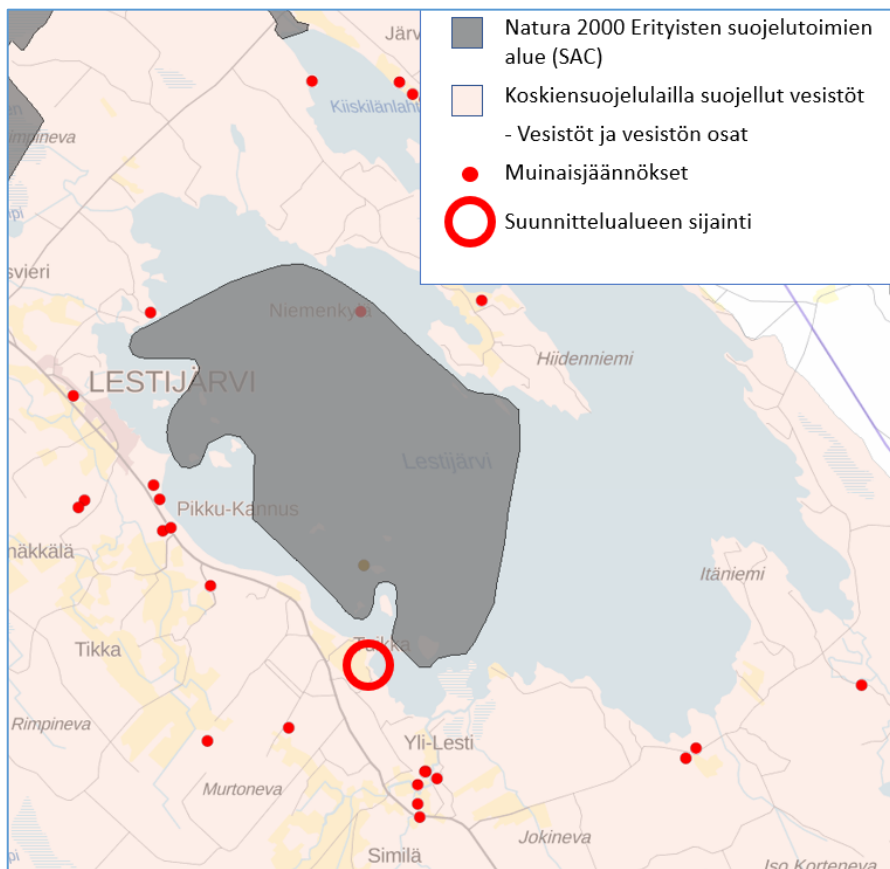
## 2.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella on nykytilassa neljä lomarakennuspaikkaa, joista yksi on lohkottu erilliseksi tilaksi. Osa lomarakennuksista on edelleen matkailukäytössä. Yksi huvila on rakennettu 1970-luvulla ja kaksi 80–90-luvulla. Uusin rakennuksista on rakennettu maatilän saunatuvaksi.



Kuvat 4-6. Suunnittelualueen lomarakennuksia.

## 2.3 SUOJELUTILANNE



Suunnittelualue kuuluu koskiensuojelualueeseen. Osa Lestijärveä, suunnittelualueen ulkopuolella, kuuluu Natura 2000 suojelutoimien alueeseen, jolla osa Lestijärven saarista on suojeltu.

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja. Lähimmät tunnetut muinaisjäänökset sijoittuvat kilometrien päähän.

Kuva 7. Suojelutilanne Lestijärvellä.  
©Paikkatietoikkuna 2020.

## 2.4 LIIKENNEOLOT JA KUNNALLISTEKNIikka

Liikenteellisesti alue liittyy päätieverkkoon seututielle 775 Katajanniementien ja Kiviniementien kautta noin 900m suunnittelualueesta.

Alue on liitettävissä kunnalliseen jätevesiviemäriverkkoon.

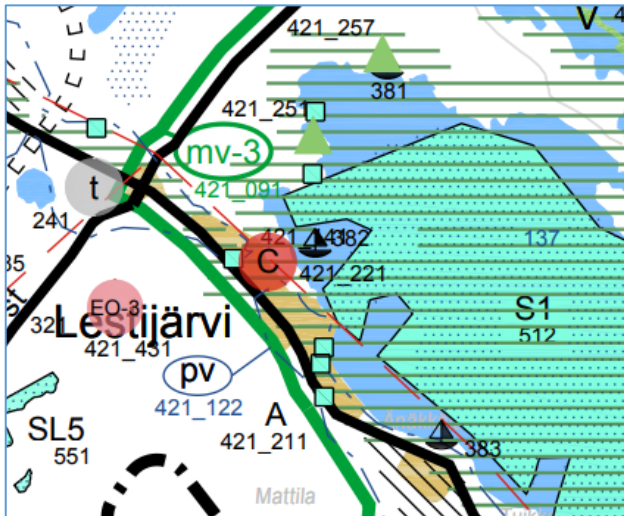
## 2.5 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.



## 2.6 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.6.1 Maakuntakaava



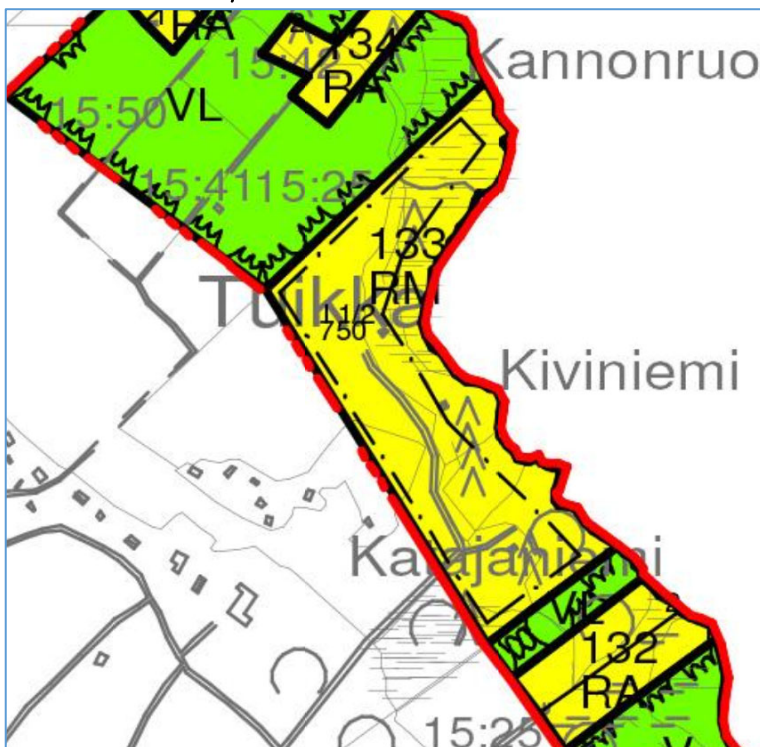
Lestijärven kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016. Nyt on käynnissä viidennen maakuntakaavan laadinta, jonka kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 18.12.2019 - 22.1.2020.

Kuva 8. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

### 2.6.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Vuonna 1991 on laadittu osayleiskaavan pohjaksi rantojen rakennettavuustarkastelu sekä mitoitusselvitys, jotka ovat ohjanneet Lestijärven ranta-alueiden asemakaavoitusta.

### 2.6.3 Asemakaava/ranta-asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 11.5.2010 § 233 hyväksymä ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).

Kuva 9. Ote alueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

### 2.6.4 Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään Jukka Kurttilan laatimaa pohjakarttaa vuodelta 1997. Pohjakartan ajantasaisuus on tarkistettu ja siihen on tehty pieniä korjauksia. Pohjakartan on hyväksynyt Kannuksen kaupungin maanmittausteknikko Matti Salmela 2.6.2020.



### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

γ alueen maanomistajat
γ ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none"><li>○ Lestijärven kunnan eri hallintokunnat</li><li>○ Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus</li></ul>
γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

##### 3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 25.6.2020.

##### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei kuitenkaan ole tarpeen laatia, mikäli kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan (ranta-asemakaavan) muutos. *Nyt käsillä oleva ranta-asemakaavamuuotos voidaan katsoa vaikutuksiltaan vähäiseksi, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole laadittu, vaan suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä esitetään kaavaselostuksessa.*

###### 3.1.3.1 Valmisteluvaihe

Ranta-asemakaavaluonnos on käsitelty kunnanhallituksessa, jonka jälkeen se on pidetty yleisesti nähtävillä 18.8.-7.9.2020 välisen ajan ja siitä pystyi antamaan suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

###### 3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on pidetty MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti yleisesti nähtävillä 23.10.-24.11.2020 välisen ajan, jolloin osallisilla on ollut jättää ehdotuksesta lausunto tai muistutus. Kaavaehdotuksesta jätettiin 3 lausunta ja 1 muistutus:

Lestijärven tekninen lautakunta, 2.11.2020

- Muita, kuin asuin- ja saunarakennuksia tai katoksia, ei tule rakentaa 30 m lähemmäksi rantaviivaa
- Saunarakennusten koko AO-alueelle tulisi olla 30 k-m2

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 24.11.2020

- Ei huomautettavaa

Keski-Pohjanmaan liitto, 23.11.2020

- Ei huomautettavaa



Lestijärven kalastuskunta, 26.10.2020

- Emme ota kantaa kaava-asioihin

Lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu erillinen vastine.

### 3.1.3.3 Hyväksyminen (loppuvuosi 2020)

Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen ja siitä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaisesti. Kaavan lähettämistä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaisia säädetään.

### 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavan ehdotusvaiheissa.

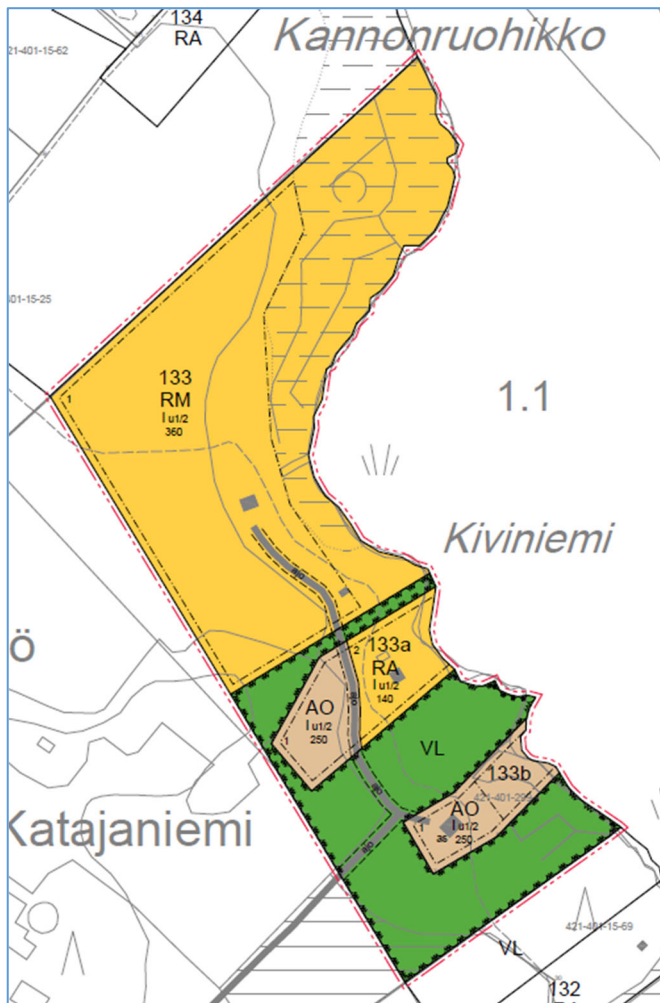
## 3.2 RANTA-ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu kunnan ja maanomistajan tavoitteeseen.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVARATKAISU

#### 4.1.1 Kaavaluonnos



Kuva 10. Ranta-asetakaavaluonnos 10.8.2020.

Suunnittelualueelle muodostetaan kolme korttelialuetta seuraavasti:

- Korttelialue 133 muodostuu matkailualueesta (RM), kerrosluku 1u½, rakennusoikeus 360 m<sup>2</sup>.
- Korttelialue 133a muodostavat erillispientalotontti (AO), 1u½, rakennusoikeus 250 m<sup>2</sup> sekä loma-asuntotontti (RA) 1u½, rakennusoikeus 140 m<sup>2</sup>.
- Korttelialueen 133b muodostaa erillispientalotontti (AO), 1u½, rakennusoikeus 250m<sup>2</sup>.

Järvelle laaditun mitoituksen mukaan tilan rantarakennusoikeus on viisi rantarakennuspaikkaa, joista kaksi osoitetaan nyt suoraan omiksi rakennuspaikoikseen ja RM alueille jää kolme rantarakennuspaikkaa. Korttelin 133a tontti 1 sijoittuu ranta-alueen ulkopuolelle eikä siten vähennä RM alueille jäävien rantarakennuspaikkojen määrää. Kaavaratkaisu on laaditun mitoituksen mukainen.

Uusi omakotitalon rakennuspaikka osoitetaan viljelyssä olevalle peltoalueelle.





#### 4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 133a tontti 2 on muutettu erillispientalotontiksi (AO).
- Korttelin 133a tonttien muotoa ja kokoa on muutettu siten, että tontin 1 koko on kasvanut n. 560 m<sup>2</sup> ja tontin 2 koko on kasvanut n. 880 m<sup>2</sup>.
- Kortteliin 133a on määritetty rakennusalat, joille saa sijoittaa asuinrakennuksen (as)
- Korttelin 133a tontin 2 rakennusoikeus on nostettu 250 k-m<sup>2</sup>:iin.

Muutoin kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

#### 4.2 MITOITUS

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Kerroskorkeus
133	1	RM	54770	360	lu½
133a	1	AO	4311	250	lu½
133a	2	AO	5234	250	lu½
133b	1	AO	4358	250	lu½
		VL	21598		

#### 4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän ranta-asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnittelu ympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Arvioinnissa verrataan nykytilaa ja kaavassa suunniteltua tilannetta.

Tämä MRL 50 § mukainen vaiheittainen ranta-asemakaavan muutos supistaa matkailuun tarkoitettua aluetta sekä pinta-alan että rakennusoikeuden osalta. Matkailualue kuitenkin edelleen soveltuu sille osoitettuun käyttöön.

Matkailualueelle osoitettu ajoyhteys kulkee asuinkäyttöön osoitetun tontin läpi ja rantatontin rajalle, tästä voi aiheutua jonkin verran haittaa ko. tonttien asukkaille. Kyseessä on kuitenkin pieni matkailualue, joten kävijämäärät jäävät vähäiseksi ja matkailualueen toiminta ajoittuu pääsääntöisesti kesäajalle. Eri toimintojen vaikutusta on vähennetty osoittamalla niiden välille puistoaluetta. Suunnittelualue on jo pitkälti rakentunut ja suuri osa rantavyöhykkeestä jää rakentamisalueen ulkopuolelle, joten ranta-asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu esim. maisemallisia muutoksia järveltä katsottuna. Edelliseen viitaten ranta-asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä siten aiheuta tarvetta yksityiskohtaiseen vaikutusten arviointiin.



#### 4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

#### 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

---

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Lestijärven kunta valvoo normaalin viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 25.11.2020



Ville Vihanta  
Kaavoitusinsinööri



Minna Vesisenaho  
Kaavoituspäällikkö

