

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti osoitettuna punaisella katkoviivalla. Pohjakartta © Maanmittauslaitos.

Lestijärven kunta
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS; KORTTELI 168

Kaavaselostus 10.1.2023, päivitetty 6.3.2023

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	Maanomistus	3
2.3	Suunnittelutilanne	4
2.3.1	Pohjakartta	5
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	5
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	5
3.1.1	Osalliset	5
3.1.2	Vireilletulo	6
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	6
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	6
3.2	Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	6
4	Asemakaavan kuvaus	7
4.1	Kaavaluonnos	7
4.2	Kaavaehdotus	7
4.3	Tekniset muutokset	7
4.4	Kaavan vaikutukset.....	7
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	7
5	Asemakaavan toteutus.....	8



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 10.1.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Ranta-asemakaavan muutos; Kortteli 168	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 16.11.2022 Ehdotusvaihe 10.1.2023	
Alueen määrittely:	Ranta-asemakaavan laajennus koskee osaa kortteliä 168. Ranta-asemakaavan laajennuksella muodostuu korttelin 168 tontit 2 ja 3.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Lestijärven kunta Lestintie 39 69440 Lestijärvi vt. Rakennustarkastaja Juha Timo +358 44 066 8702 rakennustarkastaja@lestijarvi.fi Tekninen johtaja Janne Pekkarinen +358 40 612 6642 janne.pekkarinen@lestijarvi.fi	<u>Kaavan laatija:</u> Plandea Oy Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola Nuorempi suunnittelija Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:	KH 7.12.2022 § 215	
Luonnosvaiheenkuuleminen:	12.12.-26.12.2022	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	17.2.-3.3.2023	
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ranta-asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos koskee osaa kortteliä 168. Muutoksen tavoitteena on osoittaa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tontti 2 kahdeksi tontiksi. Alueella on voimassa Lestijärven ranta-asemakaava, jonka suunnitteluperiaatteiden mukaisesti kaikki vuonna 1970 rantaan yltäneet tilat olisivat saaneet vähintään yhden rakennusoikeuden. Tontin 2 tilat Saarela 21:65 ja Kesälä 21:67 (tilat muodostuneet 1953) on kuitenkin osoitettu yhtenä tonttina. Maanomistajat ovat esittäneet kunnalle virheen korjaamista kaavamuutoksella.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 0,2 ha ja se sijaitsee Lestijärven Vasikkasaassa, saaren etelärannalla. Vasikkasaari sijoittuu Lestijärven länsiosaan ja suunnittelualueelta on vesiteitse vajaa kilometri Lestijärven keskusta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kansikuvassa. Asemakaavan vaikutus on vähäinen ja kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Vasikkasaari on n. 5,5 ha kokoinen saari, joka on loma-asumiseen rakentuneiden rantojen sekä tuoreen kangasmetsän (LUKE, MVM 2017) muodostamaa aluetta. Saarella sijaitsee 10 mökkiä piharakennuksineen.

Suunnittelualueella on kaksi lomarakennusta. Suunnittelualueita ympäröi puusto sekä molemmin puolin suunnittelualueita on lomarakennus.

Alue kuuluu koskiensuojelualueeseen. Lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta on Natura-alue; Lestijärven saaret (SAC, FI1001007) sekä rantojensuojeluohjelmaan kuuluva; Lestijärven saaret ja Lestijoen yläjuoksu (RSO100066).

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja muinaisjäänöksiä tai suojeltuja rakennuksia.

Alueella ei ole kunnallista viemäriverkostoa. Kaikki jätevedenkäsittelyyn liittyvät ratkaisut tulee toteuttaa ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.



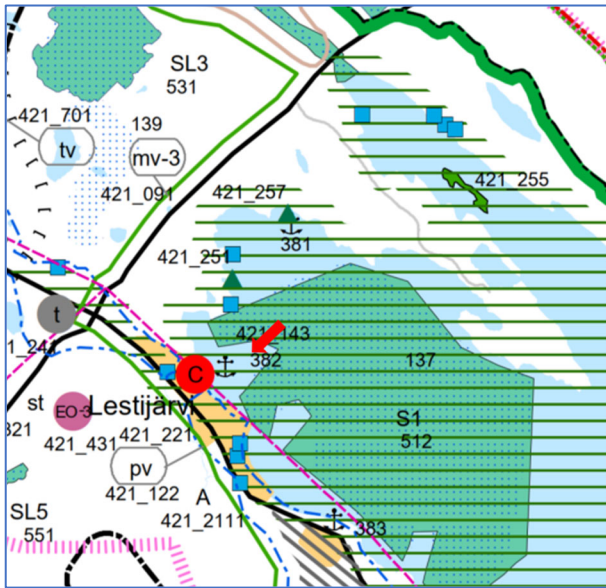
Kuva 2. Ortokuva Vasikkasaarsta. Suunnittelualueen rajaus osoitettu punaisella. © MML

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.



2.3 SUUNNITTELUTILANNE



Kuva 3. Ote alueella voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella nuolella.



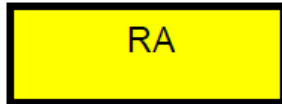
Kuva 4. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

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. Viides vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2021 ja päätös tuli lainvoimaiseksi 3.1.2022. Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaava-merkintöjä; maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakasteri) sekä matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue; Metsäpeuranmaan erämatkailualue ja Lestijärven kulttuurialue (mv-3).

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

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 11.5.2010 § 233 hyväksymä Lestijärven ranta-asemakaava. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle (kortteli 169 tontti 2) on osoitettu:





Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme rakennusta. Rakennus-oikeuden enimmäismäärä on rakennuspaikka kohtainen. Mantereella 140 k-m², josta erillisen saunan max. koko on 30 k-m² ja erillisen varaston max. koko on 30 k-m². Saarissa 90 k-m², josta erillisen saunan max. koko on 20 k-m² ja erillisen varaston max. koko on 20 k-m².

Omarantaisten rakennuspaikkojen rakennusaluetta ei ole määritelty rakennuspaikkakohtaisesti. Erillinen sauna tulee sijoittaa pääsääntöisesti vähintään 15 m ja muut rakennukset vähintään 30 m etäisyydelle vesirajasta, mikäli maasto- tai maanomistusolosuhteet tontilla eivät vaadi poikkeavaa sijoitusta

Yhteisrantaisten ja rannattomien rakennuspaikkojen rakennusalue on koko rakennuspaikka. Kaikki rakennukset on sijoitettava vähintään 5 m rakennuspaikan rajasta. Rakennusten tulee olla harjakattoisia, katto- kaltevuudeltaan 1:3 tai suurempi. Rakennukset saavat olla enintään 1 1/2 kerroksisia, eikä katto- ja julkisivumateriaaleina saa käyttää kirkkaita, heijastavia pintoja sekä rakennusten on muodoltaan ja väriykseltään sovittava ympäröivään luontoon ja rantamaisemaan.

Rakennusten ja rannan väliin on aina jätettävä riittävä suojapuusto. Luontaisen rantavyöhykkeen muuttaminen nurmikoksi tai hiekkarannaksi on kielletty.

2.3.1 Pohjakartta

Ranta-asemakaavan laajennuksen pohjakarttana on käytetty Jukka Kurttilan laatimaa pohjakarttaa vuodelta 1997.

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:

- Lestijärven kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

γ muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat



3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu valmisteluvaiheen yhteydessä.

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). Tämä ei kuitenkaan koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Nyt laadittava ranta-asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen, joten erillistä OAS:a ei ole laadittu. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksessa.

3.1.3.1 Valmisteluvaihe (marras-joulukuu 2022)

Ranta-asemakaavaluonnos on käsitelty kunnanhallituksessa 7.12.2022 § 215, jonka jälkeen se on ollut yleisesti nähtävillä 12.12.-26.12.2022 välisen ajan. Esitetystä kaavaluonnoksesta on voinut antaa mielipiteitä 26.12.2022 mennessä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka on ilmoitettu kuulutuksessa, joka on julkaistu kunnan nettisivuilla.

Valmisteluvaiheessa luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe (tammi-helmikuu 2023)

Ranta-asemakaavaehdotus on käsitelty kunnanhallituksessa 15.2.2023 26 §, jonka jälkeen asiakirjat ovat olleen nähtävillä 17.2.-3.3.2023 välisen ajan (14 vrk, vaikutuksiltaan vähäinen kaava). Kaavaehdotuksesta on voinut antaa kirjallisia muistutuksia. Muistutusten tekotapa ja jättöpaikka on ilmoitettu kuulutuksessa, joka on julkaistu kunnan nettisivuilla. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta on pyydetty lausunto.

Ehdotusvaiheessa jätettiin yksi lausunto, mutta ei yhtään muistutusta:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 1.3.2023

- Ei huomautettavaa

3.1.3.3 Hyväksyminen (kevät 2023)

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

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

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutos ei koske vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita. Täten MRL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kuulemisten aikana.

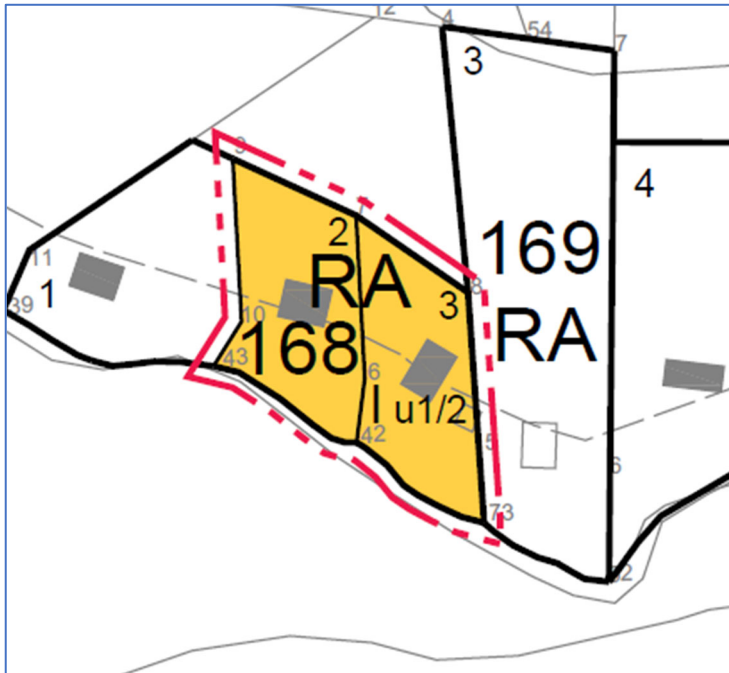
3.2 RANTA-ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan muutos perustuu nykytilaan sekä maanomistajien tavoitteeseen.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVALUONNOS



Kuva 5. Kaavaluonnos 16.11.2022.

Suunnittelualue koostuu kahdesta kortteliin 168 kuuluvasta loma-asuntojen tontista (RA). Tonttien kerroskorkeus on lu1/2 ja rakennusoikeus 90 k-m², josta saunan max. koko on 20 k-m² ja erillisen varaston 20 k-m².

4.2 KAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen.

4.3 TEKNISET MUUTOKSET

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen selostukseen on lisätty ehdotusvaiheen kuulemista käsittelevät asiat (kohta 3.1.3.2).

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Tämä vaikutuksiltaan vähäinen ranta-asemakaavan muutos koskee nykyisellään rakentunutta aluetta, joka on jaettu kiinteistöjaotuksen mukaisesti kahdeksi tontiksi. Asemakaavalla on korjattu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tapahtunut virhe rakennuspaikkojen osoittamisessa, jonka suunnitteluperiaatteiden mukaisesti kaikki vuonna 1970 rantaan yltäneet tilat olisivat saaneet vähintään yhden rakennusoikeuden. Suunnittelualueelle osoitettu rakennusoikeus ei poikkea viereisten tonttien rakennusoikeudesta. Ranta-asemakaavan muutos ei aiheuta näin ollen tarvetta yksityiskohtaiseen vaikutusten arviointiin.

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Lestijärven kunta valvoo normaali viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 6.3.2023



Lotta Märsylä
Nuorempi suunnittelija



Ville Vihanta
Kaavan laatija, YKS 691

