



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

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Isopahkala

Kaavaselostus 3.6.2020

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	Suojelutilanne	3
2.3	Liikenne ja kunnallistekniikka	4
2.4	Maanomistus	4
2.5	Suunnittelutilanne	4
2.5.1	Maakuntakaava	4
2.5.2	Yleiskaava	4
2.5.3	Asemakaava/ranta-asemakaava	4
2.5.4	Pohjakartta	5
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	5
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	5
3.1.1	Osalliset	5
3.1.2	Vireilletulo	5
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	5
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	6
3.2	Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	6
4	Kaavaratkaisu	6
4.1	Kaavaluonnos 31.3.2020	6
4.2	Kaavaehdotus	7
4.3	Tekniset muutokset	7
4.4	Mitoitus	7
4.5	Kaavan vaikutukset.....	7
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	7
5	Asemakaavan toteutus.....	8



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 3.6.2020 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Ranta-asemakaavan muutos, Isopahkala	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 31.3.2020 Kaavaehdotus 28.4.2020 Tekniset muutokset 3.6.2020	
Alueen määrittely:	Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelin 141 tonttia 1 sekä virkistysaluetta. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 141 tontti 1 sekä virkistysaluetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Lestijärven kunta Lestintie 39 69440 Lestijärvi va. tekninen johtaja Joonas Siitonen +358 400 761 152 joonas.siitonen@lestijarvi.fi	<u>Kaavan laatija:</u> Plandea Oy 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:	27.2.2020	
Luonnosvaiheen kuuleminen:	1.4.-15.4.2020	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	4.5.-2.6.2020	
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain 50 § 2 momentin mukainen vaiheittainen ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa siten, että loma-asunnolle ja virkistysalueeksi varattu alue muutetaan erillispientalon rakennuspaikaksi.

Aloite kaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajalta.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 3,1 ha ja se sijaitsee Lestijärven etelärannalla Parannanniemessä. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kansikuvassa. Kaavamutoksen vaikutus on vähäinen ja se kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



2 LÄHTÖKOHDAT

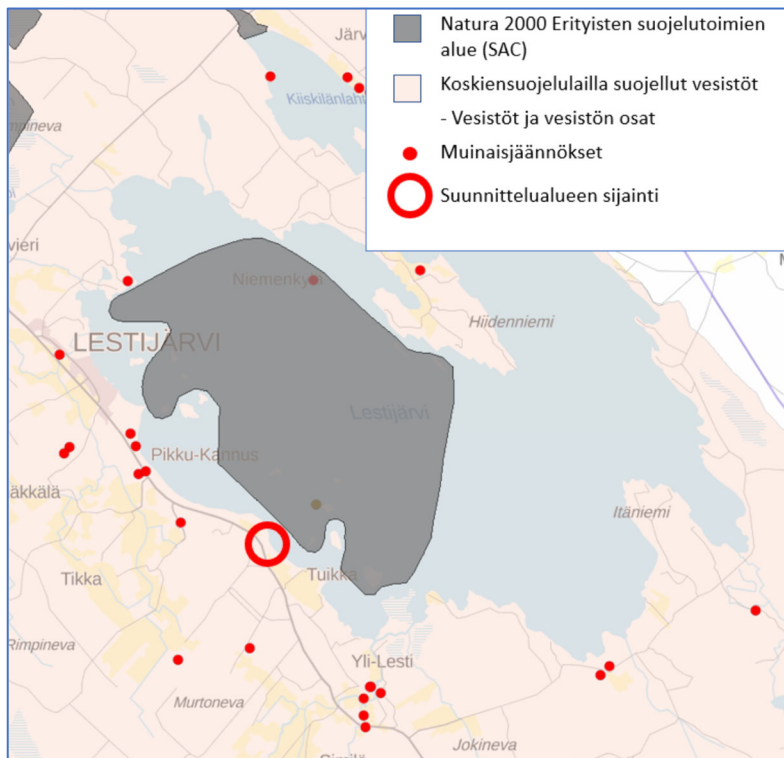
2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA



Kuva 2. Alueen puustoa. © Mirva Vilppola.

Suunnittelualue on rakentumatonta topografialtaan tasaista aluetta. Tontin reunalla, lähimpänä maantietä, kasvaa haapaa, joista muutama on kohtalaisen järeä. FM biologi Mirva Vilppola teki 24.3.2020 alueelle maastokäynnin eikä havainnut haapojen juurilta liito-oravan papanoita. Alue, jossa haapaa on, on niin pieni, ettei se sovellu liito-oravan elinympäristöksi. Lähimpänä järven rantaan valtapuuna koivu. Pohjakerroksessa heiniä ja kenttäkerroksessa saniaisista sekä liekoa. Pensaskerroksessa kasvaa muutama kataja. Alueella ei ole uhanalaisia tai arvokkaita luontotyyppejä.

2.2 SUOJELUTILANNE



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

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja. Lähin tunnettu muinaisjäänne, historiallisen ajan hautapaikat, sijaitsee yli kilometrin päässä Kirkkosaarella suunnittelualueesta koilliseen.

Kuva 3. Suojelutilanne Lestijärvellä.
© Paikkatietoikkuna 2020.



2.3 LIIKENNE JA KUNNALLISTEKNIikka

Liikenteellisesti alue liittyy suoraan päätieverkkoon seututielle 775 jo olemassa olevan liittymän kautta.

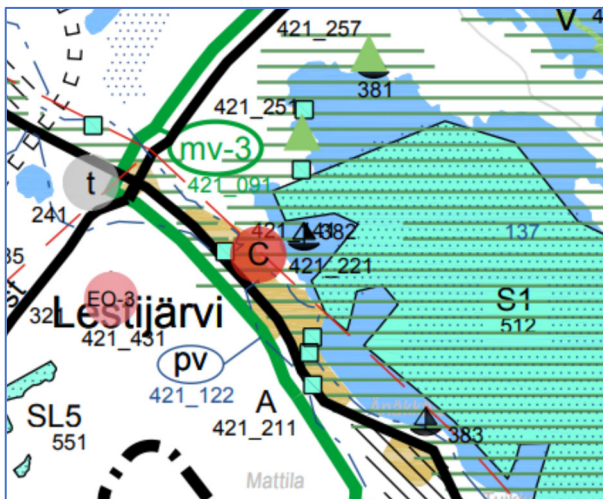
Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.4 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

2.5 SUUNNITTELUTILANNE

2.5.1 Maakuntakaava



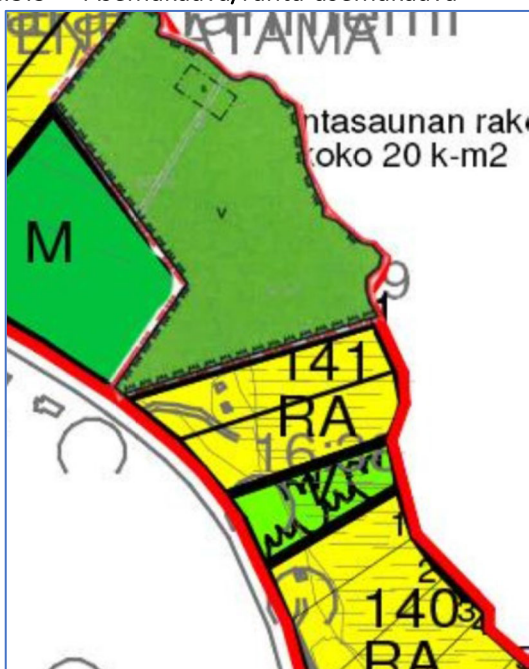
Lestijärven kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan ja alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavoitus Keski-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003, toinen 29.11.2007, kolmas 8.2.2012 sekä neljäs 22.6.2016.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

Kuva 4. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

2.5.2 Yleiskaava

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

2.5.3 Asemakaava/ranta-asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 11.5.2010 § 233 hyväksymä ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi RA (kortteli 141) sekä virkistysalueeksi (V).

Kuva 5. Ote alueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.



2.5.4 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">○ Lestijärven kunnan eri hallintokunnat○ Etelä-Pohjanmaan Ely
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 27.2.2020.

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 arviointisuunnitelma on laadittu Lestijärven kunnan toimesta ja se on asetettu nähtäville 27.2.2020, OAS on päivitetty päivämäärällä 31.3.2020.

3.1.3.1 Valmisteluvaihe (huhtikuu 2020)

Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 1.4.-15.4.2020 välisen ajan, jolloin suunnitelmaan on voinut tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta ei saatu palautetta.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe (toukokuu 2020)

Kaavaehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 4.5.-2.6.2020 välisen ajan, jolloin suunnitelmaan on voinut tutustua ja antaa siitä lausuntoja ja kirjallisia muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 25.5.2020

- rakennuspaikan muuttaminen pysyvän asutuksen rakennuspaikaksi sekä kaavamuutokseen sisältyvä rakennusoikeuden lisäys tulee olla linjassa jo Lestijärven ranta-alueelle myönnettyjen kaavallisten päätösten kanssa. Rakennusoikeuden korotus 300 km²:ksi ole kohtuullinen
- Pohjakartan käyttökelpoisuuden varmistus tehdään kaavoitusmittauksen valvojan hyväksynnällä ja hyväksymisestä tulee tehdä kartalle merkintä



Keski-Pohjanmaan liitto, 26.5.2020

- Ei huomautettavaa

Jarmo Asiainen, 13.5.2020

- Ei huomautettavaa

Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu erillinen vastine. Ehdotusvaiheen jälkeen kaavassa osoitettua rakennusoikeutta on vähennetty 300 k-m2:stä 250 k-m2:iin, mikä on linjassa vastaavien uusien erillispientalotonttien, laaditun rantojen rakennettavuustarkastelun sekä mitoitus selvityksen kanssa.

3.1.3.3 Hyväksyminen (kesäkuu 2020)

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

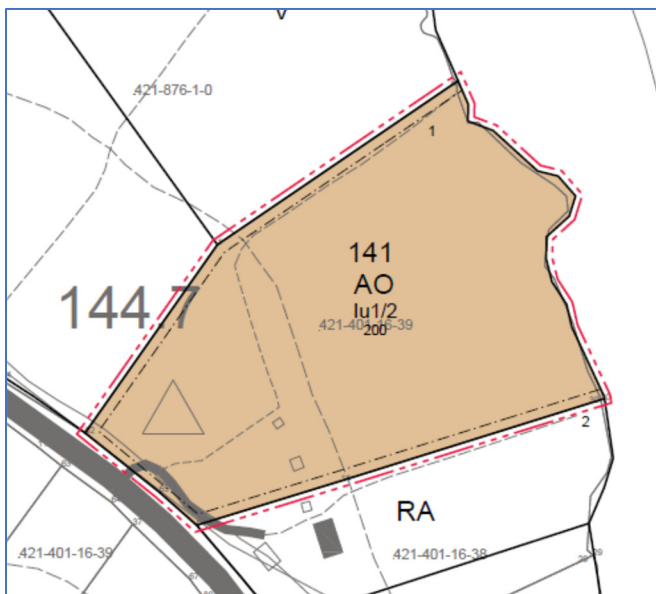
Viranomaisneuvottelun tarve on tarkistettu ELY-keskuksesta ennen valmisteluvaiheen kuulemista ja alustavasti on sovittu, että lausuntomenettelyn lisäksi neuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

3.2 RANTA-ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu kunnan ja maanomistajan tavoitteeseen uuden pysyvän rakennuspaikan osoittamisesta alueelle.

4 KAAVARATKAISU

4.1 KAAVALUONNOS 31.3.2020

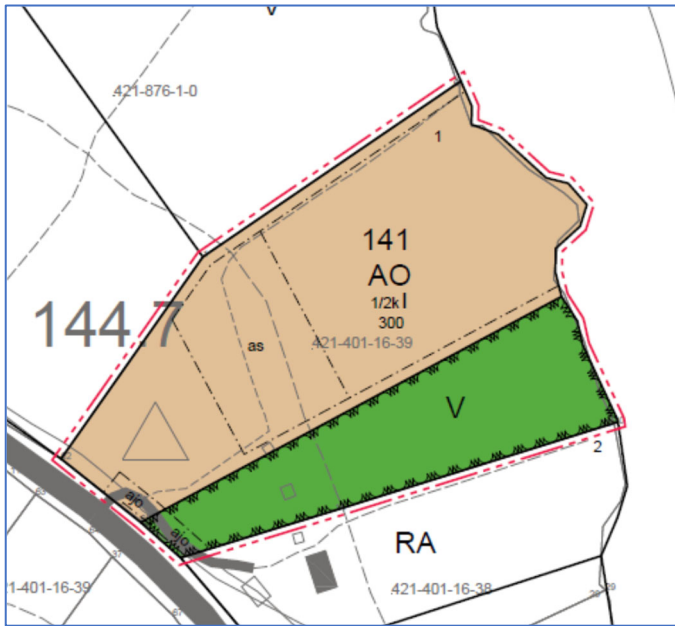


Suunnittelualue koostuu yhdestä kortteliin 141 kuluva erillispientalotontista (AO), jonka kerrosluku on lu1/2 ja rakennusoikeus 200m².

Kuva 6. Ranta-asemakaavaluonnos 31.3.2020.



4.2 KAAVAHDOTUS



Valmisteluvaiheessa kunnan ja maanomistajan kanssa käytyjen keskustelujen tuloksena kaavaratkaisua on muutettu siten, että pysyvän asutuksen (AO) ja viereisen loma-asutusalueen (RA) väliin on osoitettu virkistysalue (V). Rakentamista on ohjattu tarkemmin osoittamalla asuinrakentaminen kauemmas rannasta.

Rakennusoikeus on nostettu 300k-m² ja rakennusoikeuteen kuulumatonta rakentamista (puuladot ja huvimajat) on ohjattu kaavamääräyksiin. Kerrosluvuksi on muutettu 1/2kl.

Rakennusoikeuden nostoa perustellaan suurella tonttikoolla ja pysyvän asumisen tarpeilla.

[Kuva 7. Kaavaehdotus 28.4.2020.](#)

4.3 TEKNISET MUUTOKSET

Teknisenä muutoksena erillispientalotontin (AO) rakennusoikeus on laskettu 250 k-m².

4.4 MITOITUS

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerrokorkeus
141	1	AO	21577	250	1/2kl
		V	9097		

4.5 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-asetmakaavaan 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-asetmakaavan muutos koskee yhden loma-asunnon rakennuspaikan muuttamista pysyvän asutuksen rakennuspaikaksi. Varsin maltillinen rakennusoikeus on kunnan linjauksen mukaisesti vastaava, kuin vastaaville uusille erillispientalotonteille annettava. Alueelle tehdyn luontokäynnin mukaan rakennuspaikalle ei ole erityisiä luontoarvoja. Edelliseen viitaten ranta-asetmakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä siten aiheuta tarvetta yksityiskohtaiseen vaikutusten arviointiin.

4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kokkolassa 3.6.2020



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö

