



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

## VALKEISEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS; Kortteli 5

Kaavaselostus 7.8.2020

## 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	Maanomistus .....	4
2.3	Suunnittelutilanne .....	4
2.3.1	Maakuntakaava .....	4
2.3.2	Yleiskaava .....	4
2.3.3	Asemakaava/ranta-asemakaava .....	4
2.3.4	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	Asemakaavan kuvaus .....	7
4.1	Kaavaluonnos .....	7
4.2	Kaavaehdotus .....	7
4.3	Tekniset muutokset.....	8
4.4	Mitoitus .....	8
4.5	Kaavan vaikutukset.....	8
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	8
5	Asemakaavan toteutus.....	8



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 7.8.2020 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Valkeisen ranta-asemakaavan muutos	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 19.5.2020 Ehdotusvaihe 4.6.2020 Tekniset muutokset 7.8.2020	
Alueen määrittely:	Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteliä 5 sekä lähivirkistysaluetta.  Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 5 sekä lähivirkistys- ja maa- ja metsätalousaluetta	
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>Kaavan laatija:</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:	27.2.2020	
Luonnosvaiheen kuuleminen:	21.5.-3.6.2020	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	17.6.-16.7.2020	
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 mahdollistetaan neljän loma-asuntotontin sekä matkailua palvelevien rakennuksien korttelialueen osoittaminen alueelle.

Aloite kaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajalta.

### 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n.13ha ja se sijaitsee Valkeisen itärannalla reilun 15 kilometrin päässä Lestijärven keskustasta Valkeisen leirintäalueen ja Kinnulan kunnan rajan läheisyydessä. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kansikuvassa (© taustakartta MML). Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen ja se kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee viisi rakentunutta loma-asuntoa, mutta eteläosa on rakentumatonta, voimassa olevassa ranta-asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi osoitettua aluetta. Alueen pohjoispuolella on Valkeisen leirintäalue mökkeineen ja asuntovaunupaikkoineen. Valkeisen rannassa kulkee Peuran polku, joka on 115 km mittainen retkeilyreitistö, jonka runkoreitti lähtee Perhosta Joutsenhovista ja päättyy Reijjärvelle Petäjämäen ulkoilukeskukseen.

Kaavamuutosalueen maaperä on pääosin kivikkoista ja korkeussuhteiltaan alueen keskiosan mäenlaki on n.10m Valkeisen järvenpintaa korkeammalla. Puusto on harvahkoa ja mäntyvaltaista. Rannassa kasvaa jonkin verran kuusta. Kaavan reuna-alueilla sijaitsee kosteampia alueita. Suunnittelualue kuuluu koskiensuojelualueeseen. Alueella ei ole suojeltuja lajeja, luontotyyppejä tai tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualue sijaitsee Aho-Kurkela (0925651) vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Varsinainen muodostumisalue jää suunnittelualueen ulkopuolelle.

Liikenteellisesti alue liittyy päätieverkkoon kantatielle 58 pienemmän tiestön kautta.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.



Kuvapari 2. Alueen luontoa ja lomarakennuksia.



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta.

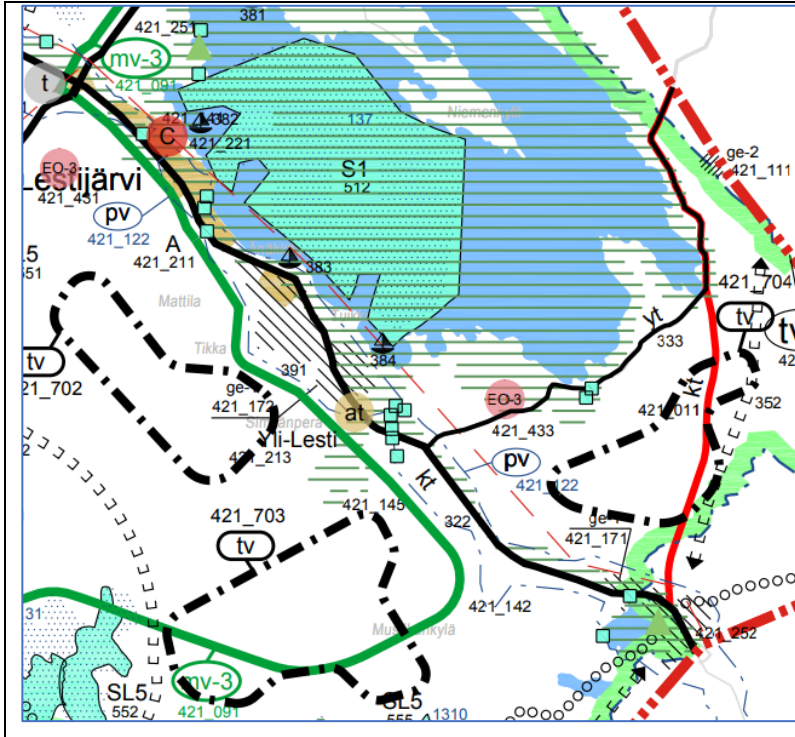


## 2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

## 2.3 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.3.1 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.

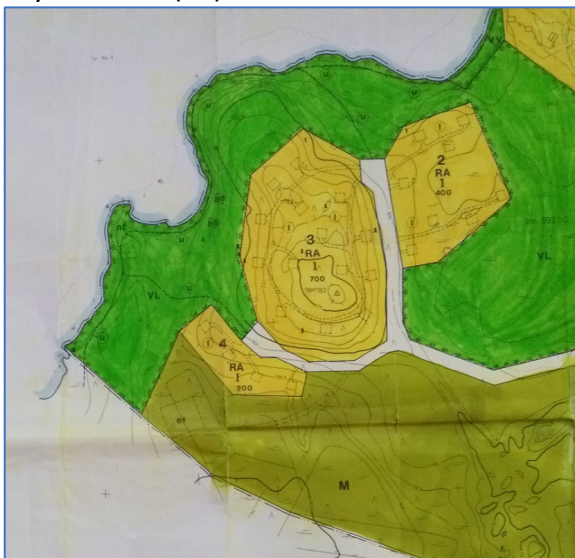
Kuva 4. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä

### 2.3.2 Yleiskaava

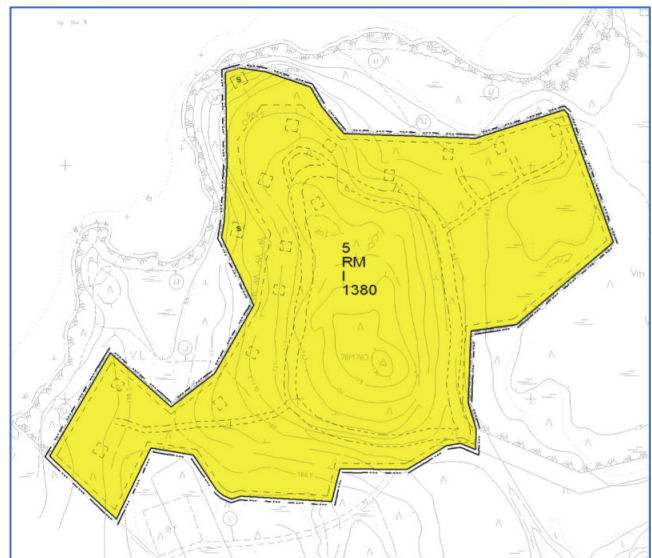
Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### 2.3.3 Asemakaava/ranta-asemakaava

Suunnittelualueella Valkeisen ranta-alueella on voimassa 21.8.1997 hyväksytty Valkeisen ranta-kaava ja sisämaan puolella vuonna 2009 laadittu Valkeisen ranta-asemakaava. Voimassa olevissa kaavoissa alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 5. Ote vuoden 1997 Valkeisen rantakaavasta



Kuva 6. Vuoden 2009 Valkeisen ranta-asemakaava



### 2.3.4 Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään 1996 laadittua ja hyväksyttyä pohjakarttaa. 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 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 19.5.2020

##### 3.1.3.1 Valmisteluvaihe (touko-kesäkuu 2020)

Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 21.5.-3.6.2020 välisen ajan, jolloin suunnitelmaan on voinut tutustua ja antaa siitä suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta ei saatu palautetta.

##### 3.1.3.2 Ehdotusvaihe (kesällä 2020)

Kaavaehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 17.6.-16.7.2020 välisen ajan, jolloin suunnitelmaan on voinut tutustua ja antaa siitä muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, muistutuksia ei saatu:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 8.7.2020

- Kaavakartan yleismääräyksiin on lisättävä: Kaava-alue on pohjavesialuetta. Kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet on kielletty.

Keski-Pohjanmaan liitto, 16.6.2020



- Ei huomautettavaa

Lestijärven kunnan tekninen lautakunta, 22.6.2020

- Kerroskorkeudeksi muutetaan II

### **3.1.3.3 Hyväksyminen (kesällä-syksyllä 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 kuntalaisia säädetään.

### **3.1.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta on varmistettu, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

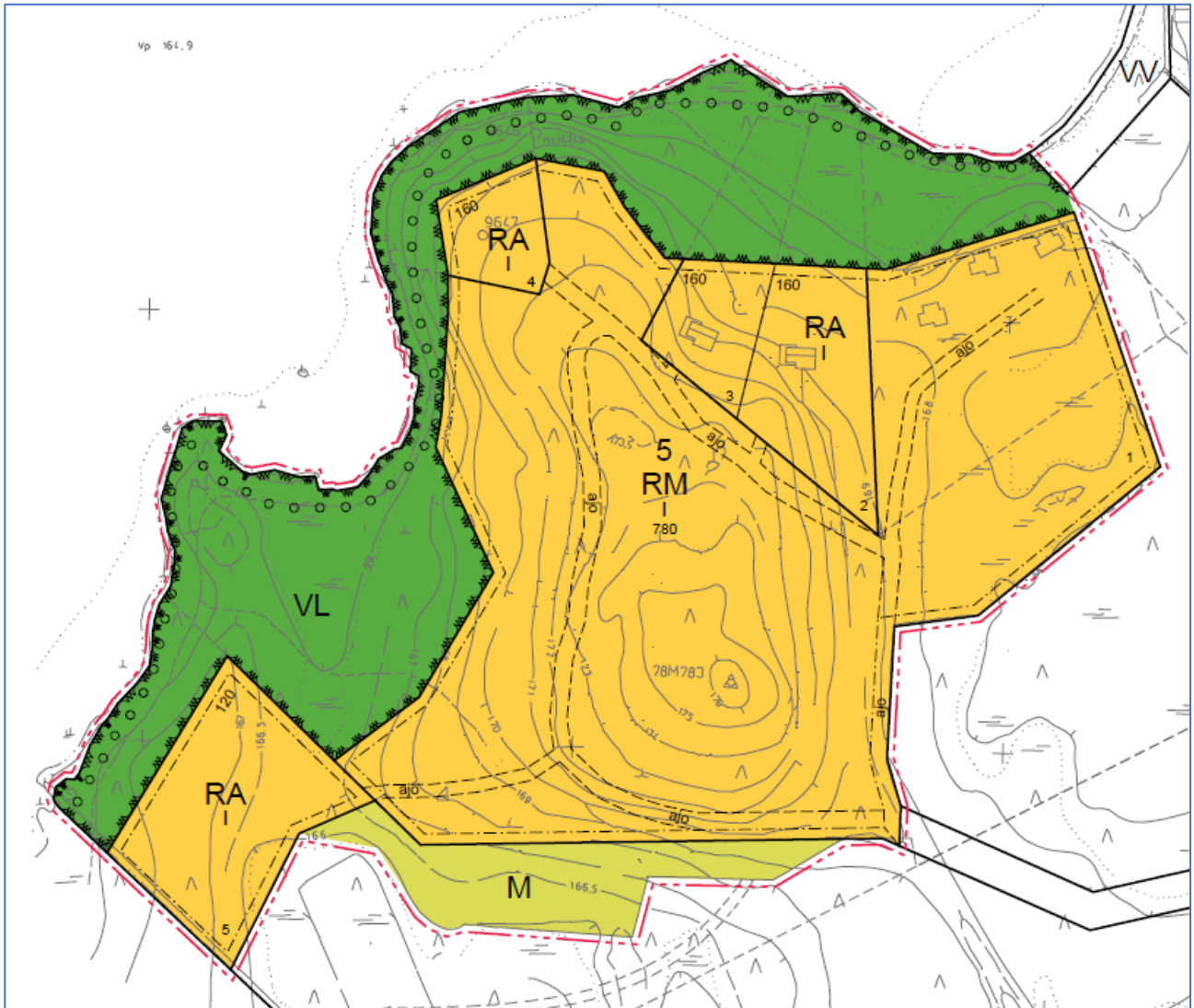
## **3.2 RANTA-ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT**

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu maanomistukseen ja voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.



## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVALUONNOS



Kuva 7. Valkeisen ranta-asemakaava-alueen luonnos 19.5.2020

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan neljä rakennuspaikkaa loma-asunnoille (RA), matkailua palvelevien rakennusten alue (RM), lähivirkistysaluetta (VL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Loma-asuntotonttien rakennusoikeus on kolmen pohjoisimman tontin osalta 160 k-m<sup>2</sup>, yhden eteläisemmän tontin osalta 120 k-m<sup>2</sup> ja RM-alueen osalta 780 k-m<sup>2</sup>, kerroskorkeuden ollessa 1. Matkailua palvelevien rakennusten alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys. Lähivirkistysalueelle puolestaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

### 4.2 KAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotus päivämäärällä 4.6.2020 on muutoin kaava-alueen luonnoksen mukainen, mutta tonttien 2 ja 3 rakennusoikeutta on laskettu 140 k-m<sup>2</sup>:iin ja tontin 1 rakennusoikeus on nostettu 820 k-m<sup>2</sup>:iin. Tonttien 2 ja 3 rakennusoikeus on osoitettu vastaavana kuin kunnan myöntämät rakennusoikeudet ovat muualla Lestijärven ranta-alueilla. Tonttien 4 ja 5 rakennusoikeus puolestaan perustuu kaupakirjassa määritettyyn rakennusoikeuteen. Alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy luonnoksen mukaisena.





#### 4.3 TEKNISET MUUTOKSET

Teknisenä muutoksena kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys: ”Kaava-alue on pohjavesialuetta. Kaikki pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet on kielletty”. Lisäksi kerroskorkeus on nostettu I → II ja tontin 5 rakennusoikeus nostettu kunnanhallituksen päätöksellä 140 k-m<sup>2</sup>:iin maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

#### 4.4 MITOITUS

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Kerroskorkeus
5	1	RM	67521	820	II
5	2	RA	5474	140	II
5	3	RA	2755	140	II
5	4	RA	2361	160	II
5	5	RA	8230	140	II
		VL	37458		
		M	6475		

#### 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 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 koskee matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen osittaista muuttamista loma-asuntojen korttelialueeksi. Alue pysyy loma- ja matkailukäytössä ja alueen kokonaisrakennusoikeus ei muutu voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, joten muutoksesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia. Kerroskorkeuden nostolla on vain vähäisiä vaikutuksia. Tonteilla 2 ja 3 sijaitsevat lomarakennukset ovat toteutettu nykyisellään 2-kerroksisina rinneratkaisuina.

#### 4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot 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 7.8.2020



Ville Vihanta  
Kaavoitusinsinööri



Minna Vesisenaho  
Kaavoituspäällikkö

