

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS joka liittyy 2.12.2012 päivättyyn Lestijärven ranta-asemakaavan **korttelin 80** laajennukseen.



Lestijärven kunnanhallitus 28.4.2017 § 68, arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville

Lestijärven kunnanhallitus 27.6.2017 § 139, luonnoksen asettaminen nähtäville

Lestijärven kunnanhallitus 18.8.2017 § 154, ehdotuksen asettaminen nähtäville

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan laajennus: Lestijärven kunnan Lestijärven ranta-asemakaavan korttelin 80 laajennus tilan Haljala (421-401-325-0) osalla.

Laatija: Jari Kangasvieri

Ranta-asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 18.4.2017.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutosalue ja uusi asemakaava-alue sijaitsee Lestijärven kunnassa, Lestin kylässä, Lestijärven rannalla.

1.3 Nykytila



1.4 Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan laajennuksen tarkoituksena on liittää olemassa oleva rakennuspaikka ranta-asemakaavaan ja siten varmistaa kiinteistön rakentamismahdollisuudet tulevaisuudessa.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavanmuutos on tullut vireille maanomistajien allekirjoittamilla hakemuksilla.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 18.4.2017 § 67 hyväksynyt kaavoitettavan alueen ja kaavoittajan, sekä päättänyt asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu osallisille 5.5.2017, asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 8.-15.5.2017 ja kaavaluonnos 3.-17.7.2017. Mielipiteitä tai lausuntoja ei esitetty.

2.2 Ranta-asemakaava

Nyt vireillä olevalla laajennus käsittää tilan Haljala (421-401-325-0) joka liitetään ranta-asemakaavaan loma-asuntojen korttelialue (RA) nro 80.

Kyseessä on vanha rantarakennuspaikka, joka on ollut olemassa jo alkuperäistä rantakaavaa ja ympäristöselvitystä laadittaessa, mutta jonka omistaja tuolloin jättäytyi pois kaavoituksesta. Tontin rakennusoikeus on kuitenkin aikoinaan laskettu mukaan kaavoituksen kokonaisuutoitukseen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelutilanne

Natura2000-ohjelma

Lestijärven vesialue ja rakentamattomat saaret ovat osa Natura2000-ohjelman alueita. Nyt vireillä oleva ranta-asemakaava ei koske Natura2000-ohjelman alueita.

Valtakunnallinen rantojen suojeleluohjelma

Lestijärven rakentamattomat saaret, lukuun ottamatta Vasikkasaarta Kiiskilän lahdella, sekä Lestijokisuu kuuluvat valtioneuvoston päätöksellä 20.12.1990 valtakunnallisessa rantojen suojeleluohjelmassa Lestijärven suojelealueeseen.

Maakuntakaava

Lestijärven kunta kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan. Maakuntakaava laaditaan vaiheittain. Ensimmäinen vaihe on vahvistettu 24.10.2003 ympäristöministeriön päätöksellä, samassa yhteydessä kumottiin seutukaavat. Ensimmäinen vaihekaava on luonteeltaan täydennys- ja ajantasakaava. Se käsittää kaikki keskeiset asiakokonaisuudet lukuun ottamatta tuulivoimatuotantoa, maa-aines- ja turvevaroja sekä keskustojen ulkopuolelle sijoittuvia kaupan suuryksiköitä. Valtioneuvosto on vahvistanut Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihekaavan 27.11.2007, jolloin se sai myös lainvoiman. 2. vaihekaava käsittää soiden monikäytön, tuulivoimatuotannon ja kaupan palveluverkon sekä 1. vaihekaavan päivitykset muinaismuistojen sekä maisema ja kulttuurikohteiden osalta. Ympäristöministeriö vahvisti helmikuussa 2012 Keski-Pohjanmaan 3. vaihekaavan. Vaihekaava sisältää kaupan palveluverkkoa sekä maa-ainestenottoa ja pohjavesien suojelelu koskevat aluevaraukset. Lisäksi vaihekaavassa tarkistetaan voimassa olevien 1. ja 2. vaihekaavojen yhdyskuntarakennetta, virkistysalueita ja luonnon monimuotoisuuden vaalimista koskevia aluevarauksia sekä kehittämisperiaatemerkintöjä. Keski-Pohjanmaan 3. vaihekaava täydentää aiemmin vahvistettuja ensimmäistä ja toista vaihekaavaa muodostaen yhdessä niiden kanssa Keski-Pohjanmaan kokonaisuusmaakuntakaavan. Ympäristöministeriö on vahvistanut 22.6.2016 Keski-Pohjanmaan tuulivoimaa sekä maisema- ja kulttuuriympäristöä käsittelevän 4. vaihekaavan.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole vahvistettua yleiskaavaa, vaan vahvistamaton rantayleiskaava, jota on käytetty suunnittelun pohjana, rantojen rakennus kelpoisuusluokituksen ja mitoitusperusteiden osalta.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä pohjavesialueita.

Rantakaava

Lestijärven ranta-alueilla on voimassa useita rantakaavoja. Vireillä oleva kaavahanke liittyy laajimpaan 12.8.1998 ensimmäisen kerran vahvistettuun Lestijärven ranta-asemakaavaan.

Rakennusjärjestys

Lestijärven kunnan nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.6.2002 § 28.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Päätökset ja suunnitelmat

Länsi-Suomen Ympäristökeskus on antanut seuraavat kaavoitusta koskevat ohjeet:

- Rantakaava-alueelle ei saa muodostua taaja-asutusta
- Ympäristönäkökohdat tulee ottaa korostetusti huomioon sijoittamalla loma-asunnot siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä maisemalle ja naapurialueiden maankäytön järjestelylle
- Kaavassa tulee antaa tarpeelliset määräykset rakennusten rakennusaineista, ulkoasusta ja väriyksestä
- Alueella on säilytettävä riittävä määrä puisto- ja yhteiskäyttöalueita
- Rantakaava-asiakirjoihin on liitettävä selvitykset maastosta ja kasvillisuudesta, joihin perustuen rakennuspaikat ja yhteiskäyttöalueet valitaan.
- Asiakirjoihin on liitettävä selvitys alueen jätevesien käsittelystä ja jätehuollosta.

Yleispiirteinen luontoselvitys

Maastotarkistuksen perusteella Haljala -tilalla ei ole ranta-asemakaavan laajennukselle ympäristöllistä estettä. Luontoselvityksen teki 21.5.2017 FM, biologi Mirva Vilppola.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen rekisterikartan 1:10 000 mittakaavaista pohjakarttaa, jota on täydennetty tarkistusmittauksilla.

3.2 Maanomistusolosuhteet

Hakijat omistavat vireillä olevan kaavahankkeeseen kuuluvat kiinteistöt.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Tarve muuttaa ranta-asemakaavaa on tullut yksityisen maanomistajan hakemuksen myötä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Lähiympäristön asukkaat ja kiinteistönomistajat
Tekninen lautakunta

4.2.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu osallisille 5.5.2017, asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena laajennuksen osalta on varmistaa aiemmin kaavoittamattomien, olemassa olevien, rakennuspaikkojen rakennusoikeus tulevaisuudessa.

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa pysyvän asutuksen lisääminen Lestijärven ranta-alueella sekä vapaa-ajan asuntojen sijoittaminen omistajien toivomusten mukaisesti.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Tavoitteiden mukaisesti ranta-asemakaavalla mahdollistetaan yhden vapaa-ajanasunnon rakentamismahdollisuudet tulevaisuudessa. Alueella on valmis tieverkko rakennuspaikalle.

5.2 Kokonaismitoitus

Rantaviivat on muunnettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksen antaman ohjeen mukaisesti, jolloin Lestijärven rantakaavoitusalueen käyttökelpoiset rantaviivan pituudet ovat:

- Varsinaiset järven rannat n. 45.8 km.
 - Yli 1 ha asumattomat saaret, rakennetut saaret ja Takalolampi n.10.3 km
 - Lestijoen soidensuojelualueelta olevia rantoja on n. 5.6 km (1-2 rakennuspaikkaa / tila)
- Mitoituksessa käytettävää rantaa on noin 56 km.

Lomarakennuspaikkoja on suunnittelualueella yhteensä 381 kpl, maatilakeskuksia 9 kpl, matkailua palvelevia korttelialueita 6 kpl ja pysyviä asuinrakennuspaikkoja 9 kpl. Muiden kuin lomarakennuspaikan on arvioitu kuormittavan ympäristöä noin 2,5 kertaisesti enemmän, jolloin AM-, AO- ja RM-alueiden yhteisvaikutus on sama kuin 60 lomarakennuspaikkaa. Tällöin kaavan kokonaisrakennusoikeus on 411 rakennuspaikkaa ja rakennustehokkuus 7.3 kpl /muunnettu rantakilometri ja 5,9 kpl / kokonaisrantakilometri Rakennusoikeuden jako perustuu vuonna 1989 tehdyn rantaosayleis-kaavaluonnoksen perusselvitykseen, jaossa on noudatettu seuraavia periaatteita:

- Olemassa olevat rakennukset säilyvät, myönnetyt rakennus- tai poikkeusluvut otetaan huomioon ikäänkuin rakentaminen olisi suoritettu.
- Kaikki vuonna 1970 rantaan yltäneet tilat saavat vähintään yhden rakennusoikeuden ja rantaviivan pituuden suhteessa lisää.
- Rannat on rakennettavuudeltaan kolmeen luokkaan, joiden rakennus-tehokkuus on:
 - A 8 rak.-paikkaa / ranta km
 - B 6 rak.-paikkaa / ranta km
 - C 4 rak.-paikkaa / ranta km
- Tiloilla, joilla on vakituinen asumus (maatila, omakotitalo), on rantasaunan rakennusoikeus.

Nyt vireillä oleva ranta-asemakaavan laajennus perustuu yllämainittuihin periaatteisiin.

5.3 Maankäyttö

Lomarakennusten korttelialue RA

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme rakennusta. Rakennus-oikeuden enimmäismäärä on rakennuspaikkakohtainen, 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 määritetty 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 rakennus-alue on koko rakennuspaikka. kaikki rakennukset on sijoitettava vähintään 5 m rakennuspaikan rajasta.

Yhteisrantaisten ja rannattomien rakennuspaikkojen rakennus-alue on koko rakennuspaikka. kaikki rakennukset on sijoitettava vähintään 5 m rakennuspaikan rajasta. Rakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuudeltaan 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.

Rakennuspaikkojen valinnassa on noudatettu mm. seuraavia periaatteita:

- Pääosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on rakennettu, joten uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olemassa olevan rakennus-kannan läheisyyteen.
- Laajat vesijättölahdet ja muut ympäristön kannalta tärkeät alueet on jätetty varaamatta rakentamiselle.
- Rakennuspaikkaryppäiden ympärille on mahdollisuuksien mukaan jätetty riittävän laajoja virkistysalueita.
- Uudet rakennuspaikat ovat keskimäärin suurempiä kuin vanhat.

Erillispientalojen korttelialue AO

Rakennusoikeuden enimmäismäärä on rakennuspaikkakohtainen 200 k-m², josta erillisen saunan max. koko on 20 k-m² ja erillisen varaston max. koko on 50 k-m².

Omarantaisten rakennuspaikkojen rakennusaluetta ei ole määritetty rakennuspaikkakohtaisesti, kaikki rakennukset on sijoitettava vähintään 5 m rakennuspaikan rajasta.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuudeltaan 1:3 tai suurempi. Rakennukset voivat olla korkeintaan 1 1/2 kerroksisia, eikä katto- ja julkisivumateriaaleina saa käyttää kirkkaita, heijastavia pintoja sekä rakennuksen on muodoltaan ja väriykseltään sovittava ympäröivään luontoon.

Lähivirkistysalue VL

Alueelle saa sijoittaa teitä ja polkuja sekä ulkoilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Ranta-asemakaavassa erikseen merkityille alueen osille saa rakentaa saunarakennuksen, jonka enimmäiskoko on ilmaistu kerrosneliömetreinä. Saunan katto- ja julkisivumateriaaleina ei saa käyttää kirkkaita, heijastavia pintoja sekä rakennuksen on muodoltaan ja väritykseltään sovittava ympäröivään luontoon. Metsänkäsittelyssä sallitaan vain maisemanhoidon kannalta välttämätönpuuston harventaminen.

Jätehuoltomääräykset

Kiinteät kompostoitavat jätteet kiinteistökohtaisella kompostoinnilla, muu jäte kerätään keskitetysti kunnan jätteiden keräilyn yhteydessä.

Loma-asutukselle sallitaan kuivakäymälät, tai vesikäymälät, seuraavin edellytyksin:

- umpikaivon tulee olla siihen tarkoitukseen valmistettu ja hyväksytty lujite-muovi tai lasikuitusäiliö, jonka hyötytilavuus on vähintään 4 m³
- ylitäytön estämiseksi säiliö on varustettava hälytysjärjestelmällä
- säiliön asennus ja tyhjennys tulee hoitaa siten ettei säiliö pääse rikkoontumaan, esim. maanpaineen, pakkasen tai terävien kivien vuoksi

Sauna- ja pesuvedet voidaan imeyttää maaperään vähintään 20 m rannasta ja aina vesijätön ulkopuolelle, paitsi pohjavesialueilla joilla kaikki jätevedet on kerättävä umpikaivoon tai johdettava kunnan viemäri verkkoon.

Käymälät tulee hoitaa ja talousvedet käsitellä niin etteivät ne aiheuta ympäristö- ja terveyshaittoja.

Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on tullut voimaan 1.1.2004. Asetuksessa annettuja määräyksiä on noudatettava jätevesien käsittelyssä.

5.4 Ranta-asemakaava

Kaava-alue on Järven alueen pohjoisranta. Tila rajoittuu kiinteästi ranta-asemakaavan kortteliin nro 80. Kortteli on vahvistettu ranta-asemakaavaan vuonna 1998.

Kaavalaajennuksen kohteena olevalla tilalla on huvilarakennus ja rakennuspaikka on huomioitu Lestijärven rantayleiskaavan vuoden 1991 mitoituksessa rakennuspaikaksi. Tilan pinta-ala on 0,2370 ha.

Suunnittelualueelle on laadittu uusi ranta-asemakaava, joka koskee Lestijärven ranta-asemakaavan kortteleita 80 sekä siihen liittyviä lähivirkistysalueita.

Uusi ranta-asemakaava käsittää tilan Haljala (421-401-325-0), joka merkitään ranta-asemakaavaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

Ympäristöselvityksen mukaan ei ole estettä tämän ranta-asemakaavan laajentamisen toteuttamiseksi.

Ehdotus7.8.2017

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan vuoden 2017 aikana.

Lestijärvellä 19.6.2017

Jari Kangasvieri
rakennusinsinööri

Liitteet:
Ympäristöselvityksen päivitys