



Lestijärven kunta
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS; Kiiskilä
(Tila 421–401–2–35)

Kaavaselostus 2.9.2021
KAAVAEHDOTUS

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	3
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	3
2.2	Suojelutilanne	6
2.3	Liikenneolot ja kunnallistekniikka.....	7
2.4	Maanomistus	7
2.5	Suunnittelutilanne	7
2.5.1	Maakuntakaava	7
2.5.2	Yleiskaava	7
2.5.3	Asemakaava/ranta-asetakaava	8
2.5.4	Pohjakartta	8
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	8
3.1.1	Osalliset	8
3.1.2	Vireilletulo	8
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
3.1.4	Viranomaisyhteistyö	9
3.2	Ranta-asetakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	9
4	Asemakaavan kuvaus	10
4.1	Kaavaratkaisu.....	10
4.1.1	Kaavaluonnos	10
4.1.2	Kaavaehdotus	10
4.2	Mitoitus	11
4.3	Kaavan vaikutukset.....	11
4.4	Kaavamerkinntät ja -määräykset	12
5	Asemakaavan toteutus.....	12

Liite 1. Kaavan laatijan vastineet ranta-asetakaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 2.9.2021 päivättyä ranta-asetmakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Lestijärven ranta-asetmakaavan muutos; Kiiskilä	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 18.3.2021, ehdotusvaihe 2.9.2021	
Alueen määrittely:	Ranta-asetmakaavan muutos koskee korttelia 63 sekä lähivirkistys- ja maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asetmakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 63a-c sekä lähivirkistys- ja maa- ja metsätalousaluetta.	
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.pekkariinen@lestijarvi.fi	<u>Kaavakonsultti:</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:	6.5.2021	
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:	6.5.-4.6.2021	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n 2 momentin mukainen vaiheittainen ranta-asetmakaavan muutos koskien kiinteistöjä 2:33 ja 2:35. Kaavamuutosalueelle on osoitettu voimassa olevassa kaavassa maatalan talouskeskus (AM), viheraluetta (V) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Tavoitteena on muodostaa kolme uutta rakennuspaikkaa noin 200 metrin etäisyydelle järvenrannasta. Kaksi loma-asuntotonttia (RA) sijoittuu suunnittelualueen keskivaiheille Peurantien varrelle ja yksi erillispientalon rakennuspaikka niin ikään Peurantien varrelle noin 200 m etäisyydelle rannasta ja yli sata metriä viereisen maatalan tuotantorakennuksista. Lisäksi rakennuspaikkojen ja rannan väliin osoitetaan nykytilanteen mukainen ajoyhteys viereisen loma-asutuksen käyttöön.

Aloite kaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajalta.



1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan n. 8,4 ha ja se sijaitsee Lestijärven Kiiskilänlahden koillisrannalla, Järventaustassa, noin 11 kilometrin päässä kuntakeskuksesta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kansikuvassa. Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen ja se kohdistuu ainoastaan kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



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

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualue on topografialtaan tasaista, loivasti järven suuntaan laskevaa ranta-aluetta. Ranta-vyöhykkeen leveys on noin 40 m. Suuri osa alueesta on viljelyksessä olevaa peltomaata, Peuralantien varsi-alue on talousmetsän tavoin hoidettua havupuuvaltaista metsää. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella on vanhan maatilan pihapiirin rakennuksia (talo ja konehalli), muutoin alue on rakentumaton. Suunnittelualueen eteläpuolella rannassa on lomarakennuksia ja luoteispuolella lypsykarjatila.





Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta.



Kuva 3. Suunnittelualue kuvattuna rannansuunnasta.





Kuva 4. Näkymä konehallilta peltojen yli kohti viereistä loma-asutusta.



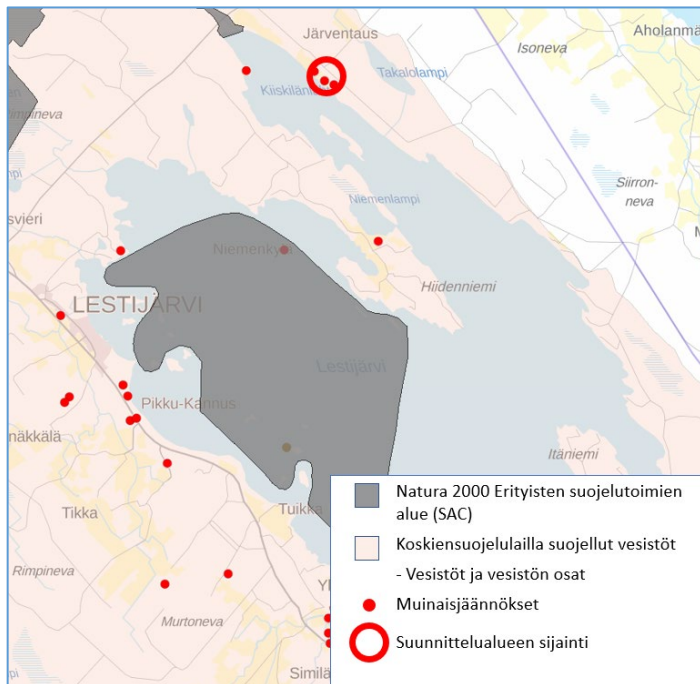
Kuva 5. Tilan päärakennus.



Kuva 6. Konehalli ja piha-alue.



2.2 SUOJELUTILANNE



Suunnittelualue kuuluu koskiensuojelu-alueeseen. Osa Lestijärveä, suunnittelu-alueen ulkopuolella, kuuluu Natura 2000 suojelutoimien alueeseen, jolla osa Lestijärven saarista on suojeltu.

Suunnittelualueella on yksi muinaisjään-
nös ja sen lähialueella kaksi muuta mui-
naisjäännökstä.

*Kuva 7. Suojelutilanne Lestijärvellä.
©Paikkatietoikkuna 2020.*



*Kuva 8. Alueen
muinaisjäännökset.*

Suunnittelualueella oleva muinaisjäännös 421010040 on kivikautinen asuinpaikka. Museoviraston kuvaus: *"Asuinpaikka sijaitsee Kiiskilänlahden koillisrannalla, Järventaustassa. Tilan rakennusten ympäriltä on löytynyt eri aikoina kaksi "kokonaan hiottua reikäkiveä", joista toinen on tilan omistajan hallussa, toinen on lahjoitettu pois. Vuoden 1987 inventoinnissa tilan pelloilta saatiin löytöinä mm. kvartsikaapimisia ja -iskoksia, liipan katkelma ja tuluspii. Lisäksi pellon ja metsän reunaan kaive-
tun ojan profiilissa oli havaittavissa palaneita kiviä ja tummaa maata; mahdollinen tulisija."*

Suunnittelualueesta luoteeseen sijaitseva muinaisjäännös 421010039 on niin ikään kivikautinen asuinpaikka. Museoviraston kuvaus: *"Keskitalon tila sijaitsee Lestijärven Kiiskilänlahden koillisran-
nalla, loivan harjun rinteellä järven ja metsän välillä. Pellosta on 1960-luvulla löytynyt reikäkivi, joka on maanomistajan hallussa. Reikäkivi on suppiloreikäinen ja halkaisijaltaan 13 cm. Vuoden 1987 inventoinnissa pellosta löytyi kvartsia, mm. muutama kaavin. Pääosa löydöistä tuli pellon yläosasta. Asuinpaikka liittyy Kiiskisen tilan asuinpaikkaan (421 01 0040)."*



Suunnittelualueesta kaakkoon sijaitseva muinaisjäännös 421010041 on tyypiltään työ- ja valmistuspaikka, alatyypinä viljelyröykkiöt. Museoviraston kuvaus: *”Kohde sijaitsee Lestijärven Kiiskilänlahden koillisrannalla, Järventaustassa. Kiiskisen tilan itäosassa, asuinrakennuksesta 140 metrin päässä, metsän reunassa on neljä matalaa, turpeen peittämää kivistä röykkiötä. Ne sijaitsevat toisiinsa nähden lounais-koillislinjassa vierekkäin. Kooltaan röykkiöt ovat noin 1–2 metrin läpimittaisia, osa rajoiltaan epäselviä, osa pengottuja. Röykkiöiden ikä ja tarkoitus ovat tuntemattomia; mahdollisesti ne liittyvät viljelyyn/raivaukseen.”*

2.3 LIIKENNEOLOT JA KUNNALLISTEKNIikka

Liikenteellisesti alue liittyy päätieverkkoon kantatielle 58 Kiiskiläntien ja Peurantien kautta noin 2,5 km suunnittelualueesta.

Alueella ei ole kunnallista viemäriverkostoa, vaan rakennuspaikoille rakennetaan kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät. Kaikki jätevedenkäsittelyyn liittyvät ratkaisut tulee toteuttaa ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

2.4 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

2.5 SUUNNITTELUTILANNE

2.5.1 Maakuntakaava



Kuva 9. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen 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. Nyt on käynnissä viidennen maakuntakaavan laadinta, jonka kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 18.12.2019 - 22.1.2020.

Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavamerkintöjä; maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas maisema-alue (vihreä vaakaviivasteri), muinaismuistokohde (sininen neliö) sekä matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue; Metsäpeuranmaan erämatkailualue ja Lestijärven kulttuurialue (vihreä viiva, mv-3).

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 rantasemakaava.

Alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kuva 10. Ote alueella voimassa olevasta rantatsemakaavasta.

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: ○ Lestijärven kunnan eri hallintokunnat ○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
γ	muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.3.2021.



3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukaisesti kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoituksen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on laadittu päivämäärällä 14.1.2021 ja se on ollut nähtävillä 04.03.2021 - 19.03.2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnasta ja sitä päivitetään tarpeen mukaan koko kaavaprosessin ajan.

3.1.3.1 Valmisteluvaihe

Ranta-asetakaavan valmisteluaineisto päivämäärällä 15.3.2021 on ollut yleisesti nähtävillä 6.5.-4.6.2021 välisen ajan. Kuulemisen aikana saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

- Keski-Pohjanmaan liitolta ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus huomautti lausunnossaan, että emätilan kaikki mitoituksen mukaiset rantarakennuspaikat ovat rakentuneet ja että on epäselvää, onko kaavassa edellytyksiä katsoa rakennuspaikkoja MRL 72 §:n mukaisen ranta-alueen ulkopuolisiksi. Ely-keskus katsoi, että kaavaseloetusta tulisi täydentää yksityiskohtaisemmalla vaikutusten arvioinnilla rakentamisen sopeutumisesta rantamaisemaan (maisemalliset vaikutukset) ja arvioitava maisema-arvot suunnittelualueen sijaitessa arvokkaalla maisema-alueella. Lisäksi Ely-keskus huomautti, että ranta-alueella sijaitsee saunarakennus, jonka rakennusoikeutta ollaan perustelematta kaavamuutoksessa lisäämässä.
- Tekninen lautakunta esitti, että huomioidaan viereinen maatalousyrittäjä ja kohdellaan tasavertaisesti kuntalaisia.
- Mielipiteessään naapurimaatilan omistajat toivat esille maataloudesta koituvia vaikutuksia viereiselle asuinrakennustontille ja edellyttivät että tontin osoittamisesta huolimatta maatilan toiminnan tulee voida jatkua omilla ehdoillaan.

Kaavan laatijan vastineet on esitetty liitteessä 1.

18.9.2021 käytiin erillinen työneuvottelu kunnan, Ely-keskuksen, maanomistajan ja kaavakonsultin kesken. Kokouksessa käytiin läpi tarkemmin valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatua Ely-keskuksen lausuntoa.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Täydennetään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.

3.1.3.3 Hyväksyminen

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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kuulemisten aikana.

3.2 RANTA-ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

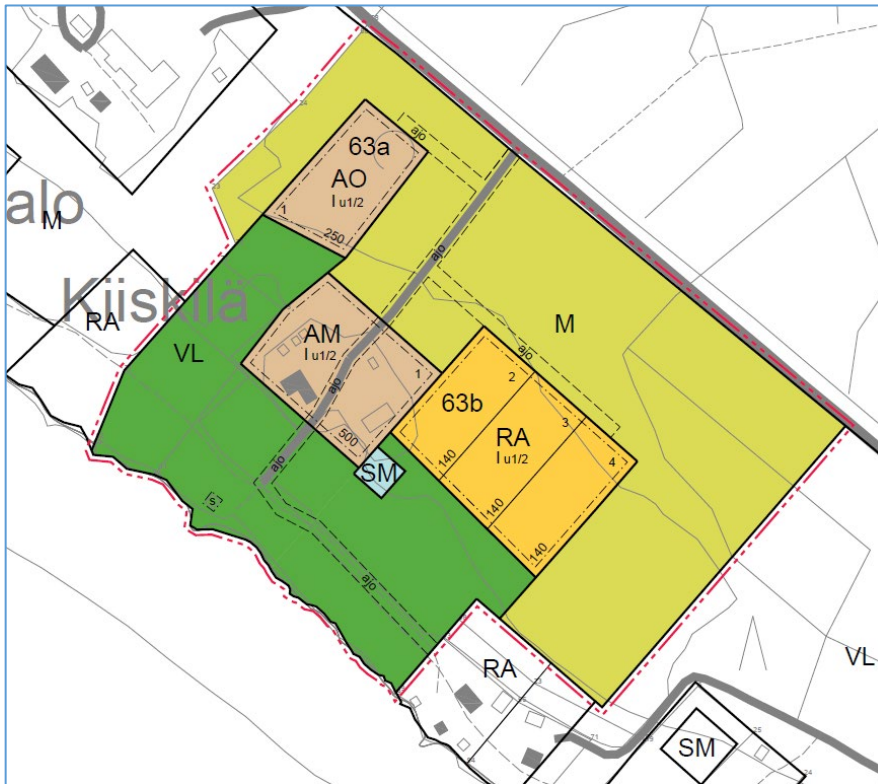
Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu maanomistajan tavoitteeseen.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

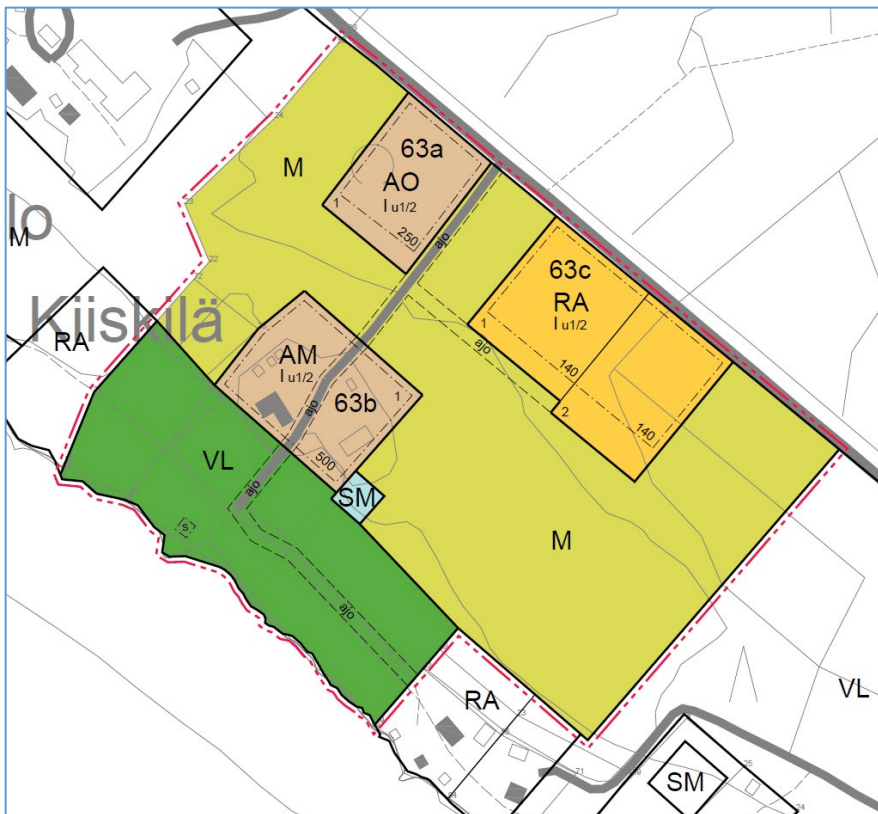
4.1 KAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos



Kuva 11. Ranta-
asemakaavaluonnos
18.3.2021.

4.1.2 Kaavaehdotus



Kuva 12. Ranta-
asemakaavaehdotus
2.9.2021.



Suunnittelualueelle muodostetaan kolme korttelialuetta seuraavasti:

- Korttelialue 63a muodostuu yhdestä erillispientalotontista (AO), jonka kerrosluku on lu½ ja rakennusoikeus 250m².
 - Korttelialueen 63b muodostaa maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM). Maatilan talouskeskusten rakennusoikeus on 500m² kerrosluvun ollessa lu½.
 - Korttelialueen 63 c muodostaa kaksi loma-asuntojen korttelialueeseen (RA) kuuluvaa tonttia. Kummankin loma-asuntotontin rakennusoikeus 140 m² ja kerroskorkeus lu½. Maatilan talouskeskukselle on lisäksi osoitettu saunan rakennusala rantaan.
- Rannan puoleinen osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, muutoin alue on maa- ja metsätalousaluetta. AM tontin läpi on osoitettu nykytilanteen mukainen ajoyhteys viereisen loma-asutuksen käyttöön.

Korttelialueet liittyvät tieverkkoon ajoyhteydellä Kiiskiläntein kautta.

Järvelle vuonna 1991 laaditun mitoituksen mukaan emätilan 2:4 rantarakennusoikeus on 6,8 rantarakennuspaikkaa, jotka ovat kaikki rakentuneet. Tästä syystä tällä ranta-asemakaavan muutoksella osoitettavat uudet rakennuspaikat osoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle.

Kaikki uudet rakennuspaikat sijoittuvat 200 m etäisyydelle rannasta. Lisäksi ranta-alueen katkaisee tieyhteys viereiselle loma-asunnolle.

Kaavaratkaisu on laaditun mitoituksen mukainen.

4.2 MITOITUS

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kerroskorkeus
63 a	1	AO	4427	250	lu½
63 b	1	AM	6160	500	lu½
63 c	1	RA	4876	140	lu½
63 c	2	RA	4871	140	lu½
		M	46146		
		VL	17320	20	

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 lisää pysyvän asutuksen määrää alueella yhden rakennuspaikan verran ja mahdollistaa kahden uuden lomarakennuksen rakentamisen alueelle. Muutos aiheuttaa vähäisen muutoksen alueen liikennemääriin sekä vapaiden alueiden osuuteen. Eri toimintojen vaikutusta toisiinsa on vähennetty osoittamalla niiden välille vapaita puisto- ja metsävyöhykkeitä. Ranta-asemakaavan muutoksella ei osoiteta uutta rakentamista



järven ranta-alueelle, joten ranta-asetmakaavan toteutumisesta ei aiheudu esim. maisemallisia muutoksia järveltä katsottuna. Edelliseen viitaten ranta-asetmakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä siten aiheuta tarvetta yksityiskohtaiseen vaikutusten arviointiin.

4.4 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 2.9.2021



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö

