




# Kaavoituskatsaus 2022

Kaustisen kunta  
Kappelintie 13  
PL 10, 69601 KAUSTINEN



A scenic view of a bridge over a river. The bridge is a concrete structure with a metal railing. A white van is driving across the bridge from left to right. The river below is calm, reflecting the bridge and the surrounding trees. The trees are in autumn, with many leaves turned yellow and orange. The sky is a clear, pale blue. Two tall, thin streetlights are visible on the bridge. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

## Sisältö

- Yleistä – Kaavatasot ja käsitteet
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava
- Yleiskaavoitus
- Asemakaavoitus
- Asemakaavan tonttivaranto
- Asemakaavan ajanmukaisuudenarviointi
- Kaavaprosessin kuvaus sekä vuorovaikutus ja tiedottaminen
- Yhteystiedot

### Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia kaavoituskatsaus, jossa kerrotaan vireillä olevista tai lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Katsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus säätelevät kaavoitusta ja rakentamista. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa maakuntaliitto ja kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta omalla alueellaan.

Kaustisen kaavoitusta ohjaa Etelä-Pohjanmaan ELY- keskus järjestämällä vuosittain kunnan kanssa kehittämiskeskustelut sekä yksittäisiä kaavoja koskien viranomais- ja työneuvottelut.

### Kaavatasot ja käsitteet

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet** ohjaavat maankäytön suunnittelua kaikilla kaavatasoilla niitä ilmentävän maakuntakaavan kautta. Osa tavoitteista ohjaa suoraan yleiskaavoitusta.

**Maakuntakaava** laaditaan kunkin maakunnan omia lähtökohtia huomioiden. Kaustinen kuuluu Keski-Pohjanmaan maakuntaan, jonka alueella on voimassa Keski-Pohjanmaan maakuntakaava.

**Yleiskaava** on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

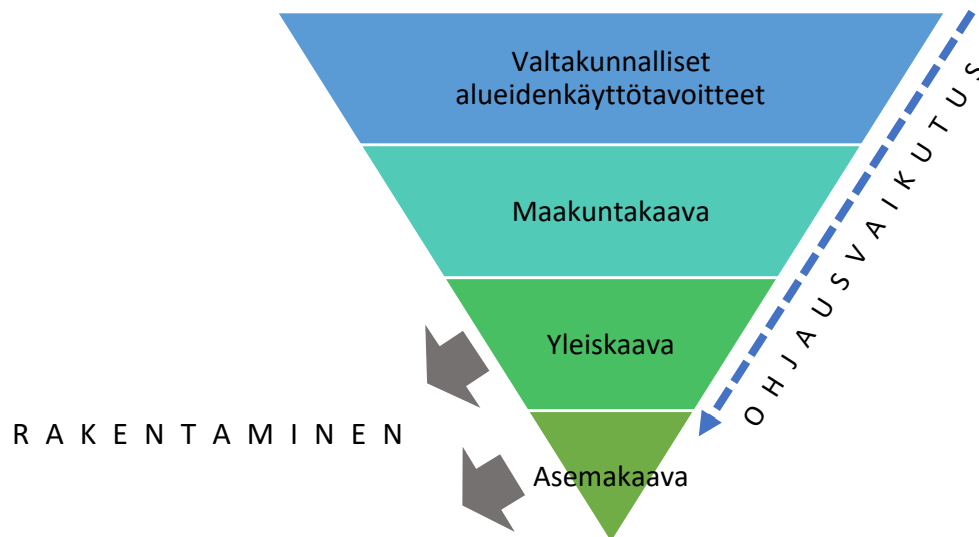
Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-alueetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan. Kaava esitetään kartalla, ja siihen liitetään kaavamerkinnyt ja -määräykset sekä selostus.

**Asemakaavassa** määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti ja käyttötarkoitus.

Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus jopa vain yhtä tonttia. Asemakaavan laatii kunta. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka laatii maanomistaja.

Asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta sekä kaavamerkinnyt ja -määräykset. Asemakaavaan liittyy selostus, jossa kerrotaan kaavan laatimisesta ja keskeisistä ominaisuuksista.

## § MAANKÄYTTÖ – JA RAKENNUSLAIN MUKAINEN TARKENTUVA SUUNNITTELU



# Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet** ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

*Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.*

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävisissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.



# Keski-Pohjanmaan maakuntakaava

*Keski-Pohjanmaalla maakuntakaavoitusta on tehty vaihteittain. Tällä hetkellä voimassa olevia vaihekaavoja on viisi ja VI vaihekaavan viireilletulosta on päätetty.*

**I vaiheen maakuntakaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 24.10.2003. Maakuntakaavan vahvistuspäätös kumosi seutukaavat. Ensimmäisestä vaiheesta voimassa on yhä kehittämisperiaatemerkintöjä, yhdyskuntarakenteen aluevarauksia sekä luonnonsuojelulain mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen ehdotetut alueet.

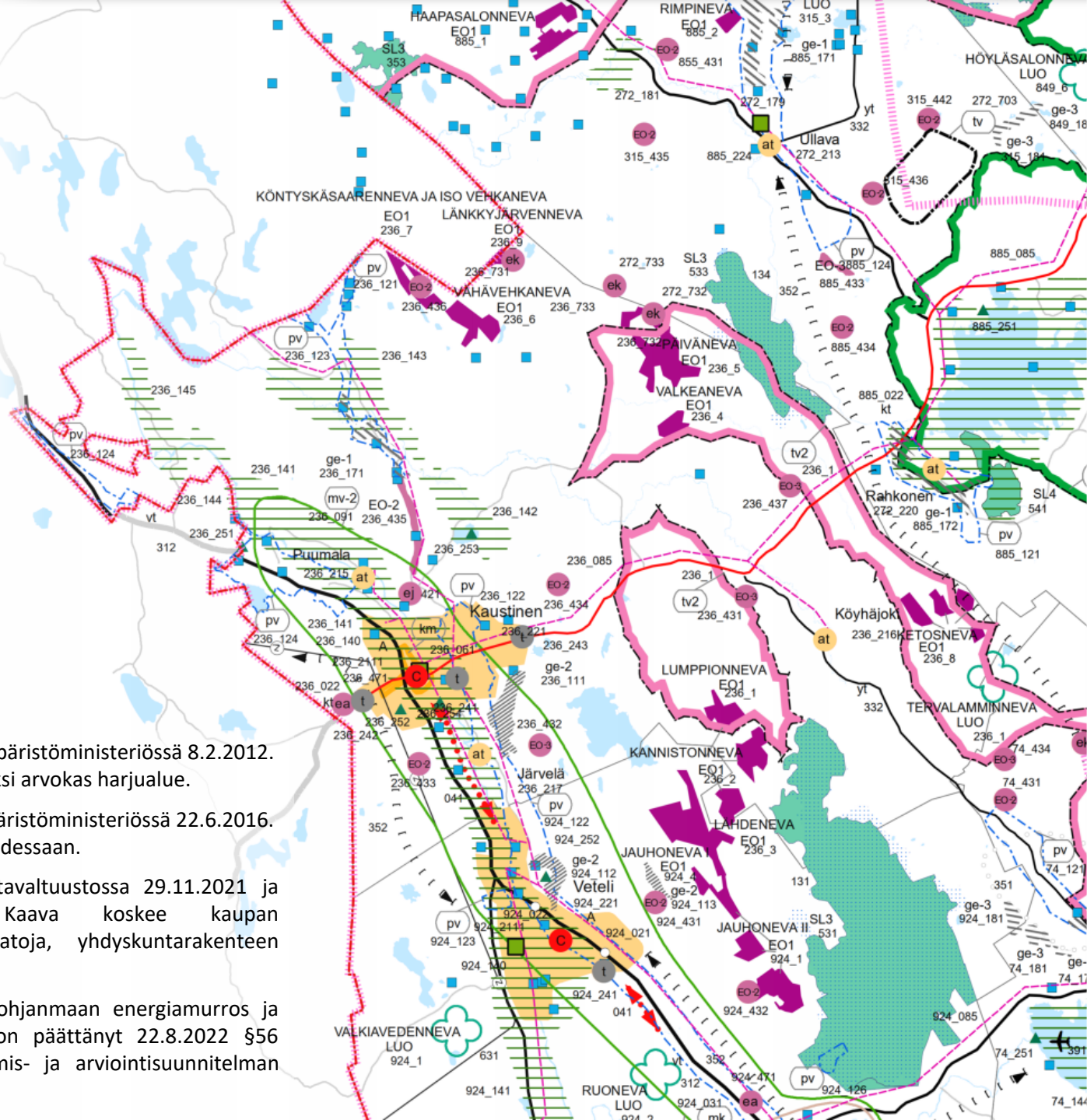
**II vaiheen maakuntakaava** vahvistettiin valtioneuvostossa 29.11.2007. Toisesta vaihemaakuntakaavasta voimassa on tällä hetkellä tuulivoimaloille varattu energiahuollonalue Kockolan suurteollisuusalueen ja sataman kupeessa, soiden monikäyttö kokonaisuudessaan sekä muinaismuistokohteet.

**III vaiheen maakuntakaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 8.2.2012. Kolmannesta vaihemaakuntakaavasta on kumottu yksi arvokas harjualue.

**IV vaiheen maakuntakaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 22.6.2016. Neljäs vaihemaakuntakaava on voimassa kokonaisuudessaan.

**V vaiheen maakuntakaava** hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 29.11.2021 ja päätös tuli lainvoimaiseksi 3.1.2022. Kaava koskee kaupan palvelurakennemerkintöjä, seudullisia ampumaratoja, yhdyskuntarakenteen merkintöjä sekä elinkeinoelämän edellytyksiä.

**VI vaiheen maakuntakaavan** nimenä on Keski-Pohjanmaan energiamurros ja ympäristövaihemaakuntakaava. Maakuntahallitus on päättänyt 22.8.2022 §56 maakuntakaavan käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta esille.



# Osayleiskaavat

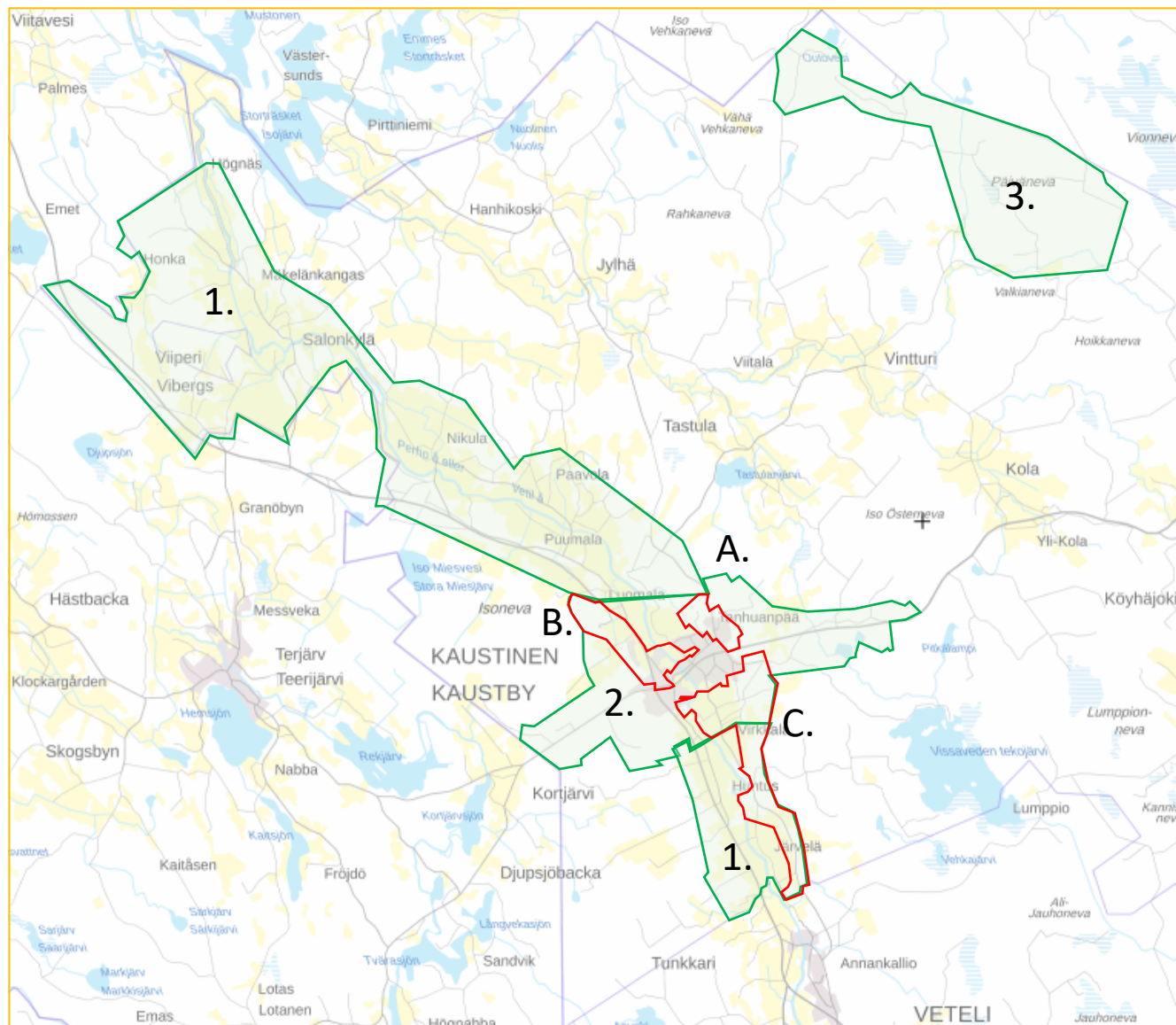
Maankäyttö- ja rakennuslain suunnitteluperiaatteiden mukaisesti maakuntakaava ei ole voimassa yksityiskohtaisemman oikeusvaikutteisen kaavan alueella muutoin, kuin näiden kaavojen muuttamista koskevien vaikutusten osalta.

## Voimassa olevat osayleiskaavat:

1. Järvelä – Salonkylä osayleiskaava, kunnanvaltuusto 21.2.2006 § 13
2. Keskustan osayleiskaava, kunnanvaltuusto 16.4.2015 § 24
3. Keliber louhosalueen ja rikastamon osayleiskaava, kunnanvaltuusto 5.5.2022 § 16

## Vireillä olevat osayleiskaavat, punaisella:

- A. Uutelan osayleiskaava
- B. Keskusta – Opistonmäki osayleiskaava
- C. Virkkala – Järvelä osayleiskaava



# Asemakaavat

Kaustisen voimassa olevat asemakaava-alueet koostuvat kuudesta erillisestä asemakaava-alueesta:

1. Keskustan asemakaava-alue koostuu useista, eri aikoina laadituista asemakaavoista sekä asemakaavojen muutoksista ja laajennuksista.
2. Mikontanhuan asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.8.2000 ja alueelle on laadittu yksi kaavamuuos (26.6.2019 § 21)
3. Kansanopiston asemakaava on laadittu 9.5.2005 ja sitä on muutettu kerran (16.4.2015 § 24)
4. Järvelän asemakaava on hyväksytty 25.9.2006 ja kaavaa on laajennettu kerran (17.2.2022 § 6)
5. Kruupakkalan asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.2012 § 77
6. Tarhatien asemakaava on hyväksytty 21.6.2021 § 26
7. Päivänevan asemakaava on hyväksytty 5.5.2022 § 17
8. Ketun alueen asemakaava on hyväksytty 29.6.2022 § 27
9. Keski-Puhkion alueen asemakaava on hyväksytty 29.6.2022 § 28



# Asemakaavat

## Vuonna 2021 hyväksytyt asemakaavat:

1. Kortteli 29, tontti 4 asemakaavan muutos 21.6.2021 § 27
2. Uutelan alueen asemakaavan muutos ja laajennus, 12.4.2021 § 7

## Vuonna 2022 hyväksytyt asemakaavat:

- A. Kauppatorin ympäristön asemakaavan muutos, 17.2.2022 § 5
- B. Pajalantie kaduksi, 17.2.2022 § 6
- C. Jylhäntie kaduksi, 17.2.2022 § 6
- D. Virkkalantie kaduksi, 17.2.2022 § 6
- E. Järvelän asemakaavan laajennus 17.2.2022 § 6
- F. Päivänevan asemakaava 5.5.2022 § 17
- G. Ketun alueen asemakaava 29.6.2022 § 27
- H. Keski-Puhkion alueen asemakaava 29.6.2022 § 28





# Asemakaavat



## Vireillä olevat asemakaavat:

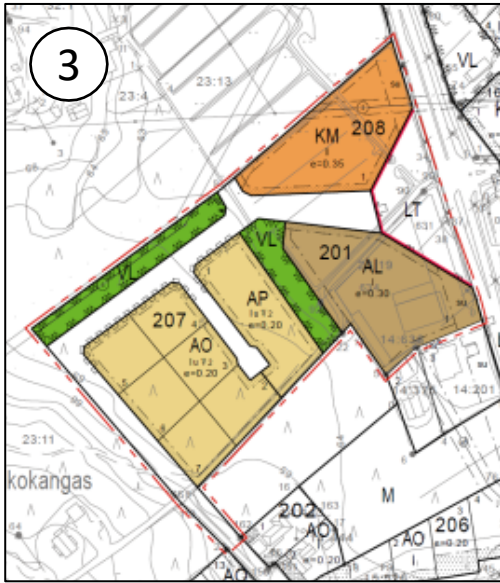
1. Kirkonseudun asemakaavan muutos, kortteli 62. Alueelle osoitetaan asumista.
2. Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus, korttelit 600 ja 601. Alueelle osoitetaan opetustoimintaa, asumista ja palvelutoimintaa.

## Päätös kaavoituksen aloittamisesta:

- A. Kunnanhallitus on 3.10.2016 päättänyt käynnistää ydinkeskustan asemakaavan päivitystyön. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tiiviimpi keskustarakenne ja liikenteen sujuvoittaminen ydinkeskustassa. Ydinkeskustasta on laadittu yleissuunnitelma, jonka pohjalta asemakaavoitus voidaan käynnistää keskustan osayleiskaavan päivittämisen ja liikennejärjestelyiden ratkaisemisen jälkeen.

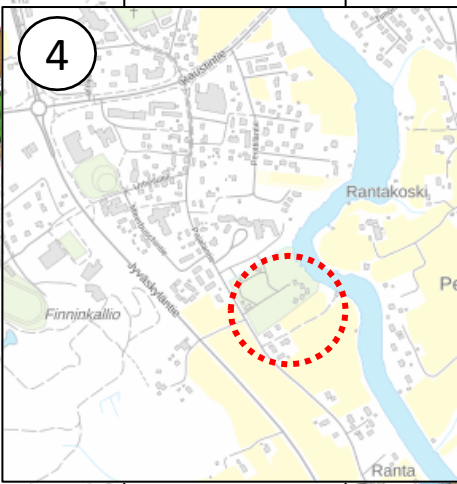
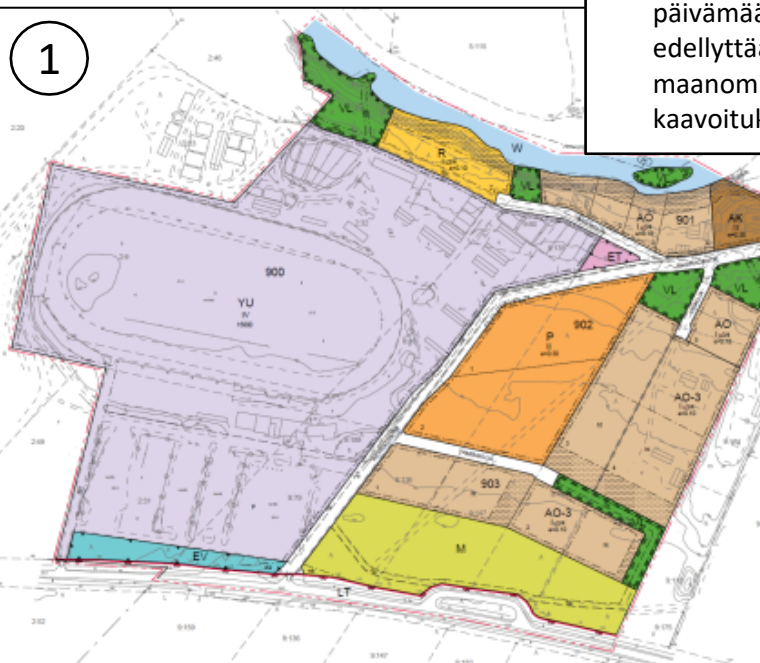
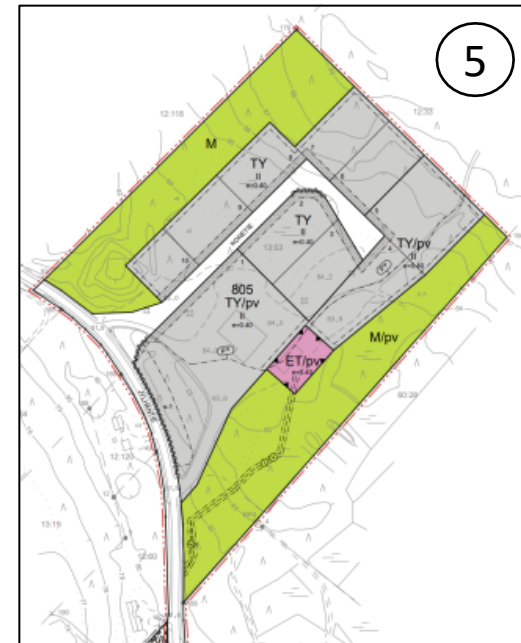


# Asemakaavat



Pysähdyksissä olevat asemakaavat:

1. Raviradan alueen kaavuluonnos 17.5.2018. Kaavaehdotusta varten laadittiin pohjavesialueelle harjun rakenneselvitys, joka valmistui 2021. Kaavoituksen jatkaminen edellyttäisi maanomistajien kanssa tehtäviä maankäyttösopimuksia. Lisäksi tulisi tehdä tarveharkinta kaavoituksen jatkamisesta.
2. Ylijoen asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 24.8.-25.9.2018 välisen ajan. Kaavatyö on pysähtynyt maanomistusolojen vuoksi. Lisäksi tulisi tehdä tarveharkinta kaavoituksen jatkamisesta.
3. Kaustisen kirkonseudun asemakaavamuutos, kortteli 201 pohjoispuoli, kaava on luonnosvaiheessa. Kaavaa varten on tehty yleiskaavallinen tarkastelu koskien liikennejärjestelyjä. Valmistelua jatketaan keskustan osayleiskaavan päivityksen ja liikennejärjestelyiden ratkaisemisen jälkeen. Kaavoituksen jatkaminen edellyttäisi maanomistajien kanssa tehtäviä maankäyttösopimuksia.
4. Mosalan alueen asemakaava on käynnistetty 4.1.2012. Kaavatyö oli pysähtynyt maanomistusolojen vuoksi ja kaavoitusta nyt jatketaan.
5. Valejärven alueen toinen asemakaavaehdotus on laadittu päivämäärällä 28.4.2020. Ehdotusvaiheen kuulemiseen vieminen edellyttää kaavoitussopimuksen solmimista kunnan ja maanomistajan kesken. Lisäksi tulisi tehdä tarveharkinta kaavoituksen jatkamisesta.



1

4

2

5

# Asemakaavan tonttivaranto

## Vapaat asuinrakentamiselle osoitetut tontit:

Kaustisen asemakaava-alueella on vapaana:

- Opistonmäellä 6kpl
- Mikontanhualla 8kpl
- Keskustan kaava-alueella 98 kpl
- Järvelässä 0 kpl
- **Yhteensä 108 kpl vapaata asuintonttia, josta rivi- ja kerrostalorakentamiselle 4kpl**

Kaustisen asemakaavan alueelle on myönnetty viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 4-5 omakotitalojen rakennuslupaa vuodessa. Mikäli suuntaus säilyy samana asemakaavavaranto riittäisi kymmeniksi vuosiksi.

Tonttien saatavuuteen ja rakentamiseen vaikuttaa kuitenkin tonttien määrän lisäksi maanomistajien halukkuus myydä tontteja, koska vain osa vapaista tonteista on kunnan omistuksessa. Lisäksi on huomioitava vapaiden tonttien sijainnit ja koot. Lähes valmiiksi rakentuneelta alueelta viimeisten tonttien myyminen on haastavaa, samoin liian suuret tai liian pienet tontit jäävät usein rakentumatta.

Asemakaavan päivityksen yhteydessä on mahdollista tarkastella tonttien tarkoituksenmukaisuutta ja tarvittaessa esim. yhdistellä pieniä tontteja tai liittää ne viereisiin tontteihin.

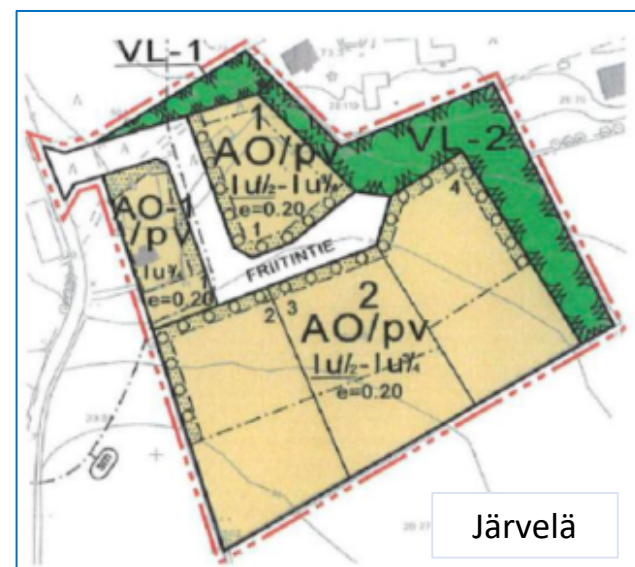
Rivi- ja kerrostaloja asemakaavan alueelle on rakennettu viimeisen neljän vuoden aikana viisi, joten tältä osin tonttivarantoa on selvästi liian vähän.

2020: 2 rivitaloa - 7 asuntoa yhteensä, valmistuminen 2022  
2019: Kerrostalo – 10 asuntoa, valmistuminen 2020  
2017: Rivitalo – 6 asuntoa, valmistuminen 2018  
2016: Rivitalo – 10 asuntoa, valmistuminen 2016



Opistonmäki

● Rakentamaton tontti



Järvelä

# Asemakaavan tonttivaranto

● Rakentamaton tontti



# Asemakaavan tonttivaranto

## Vapaat teollisuustontit:

Kaustisen asemakaava-alueella on vapaana:

- Kruuppakka 18 kpl
- Tarhatie 0 kpl
- Keskustan asemakaava-alue 0 kpl

Asemakaavan teollisuustontit ovat keskittyneet keskustan koillispuolen teollisuusalueelle sekä Kruuppakkan alueelle. Vapaita teollisuustontteja asemakaavan alueella on tarjolla vain Kruuppakkan alueella.

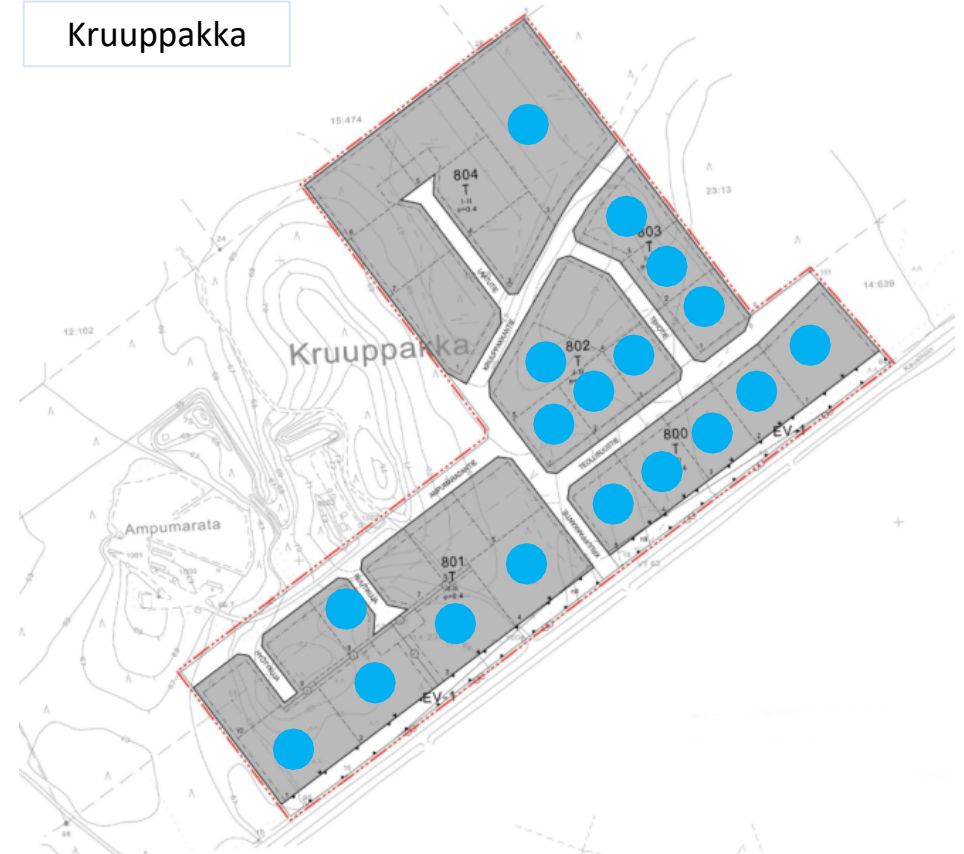
## Vapaat liikerakennustontit:

Kaustisen asemakaava-alueella on vapaana:

- Keskustan asemakaava-alue 1 kpl

Asemakaavan liikerakentamiselle varatut tontit keskittyvät keskustan alueelle ja vapaana on vain yksi tontti Kappelintien ja vt 13 risteyksessä.

## Kruuppakka



## Tarhatie



● Rakentamaton tontti

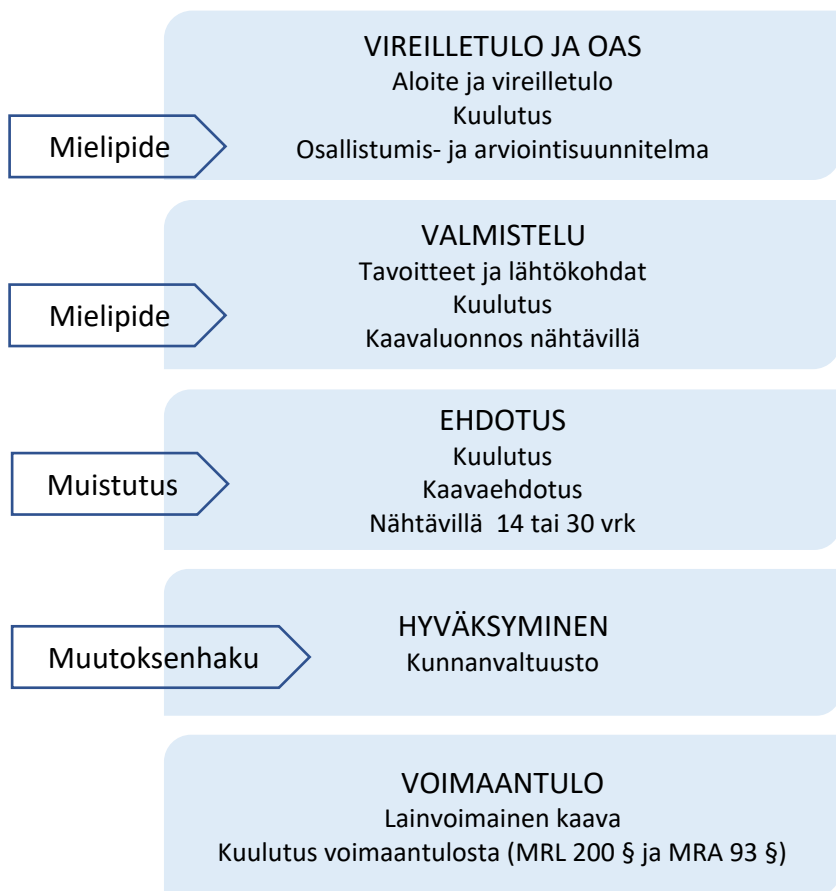
# Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Säännöksen mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

MRL:n mukaisesti Kaustisen kunta arvioi asemakaavojen ajantasaisuutta ja uudistaa asemakaavoja tarpeen mukaisesti.



# Kaavaprosessin kuvaus sekä vuorovaikutus ja tiedottaminen



Kaavoitus käynnistetään kunnanhallituksen päätöksellä (aloitteen hyväksyntä), jonka jälkeen kaava kuulutetaan vireille. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa määritellään mm. suunnittelulle asetetut tavoitteet sekä lähtökohdat.

Valmisteluvaiheessa laaditaan selvitykset, kaavaluonnosmateriaali (kaavakartta ja -selostus liitteineen), joka kunnanhallituksen hyväksynnän jälkeen kuulutetaan nähtäville.

Kaavaluonnoksen ja valmisteluvaiheen kuulemisen kautta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville.

Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. Hyväksynnän jälkeen kaavasta on mahdollista valittaa.

Kaava kuulutetaan voimaan MRA 93§ mukaisesti.

Kaavoitusaloite → Kuntalain 23 § mukaisesti kunnan asukkaalla sekä kunnassa toimivalla yhteisöllä ja säätiöllä on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimintaa koskevista asioista. Aloitteen tekijälle on ilmoitettava aloitteen johdosta suoritettavat toimenpiteet.

Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen → Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

# Yhteystiedot

**Arto Alpia**

*kunnanjohtaja*

Puh. 0400 569 401

[arto.alpia@kaustinen.fi](mailto:arto.alpia@kaustinen.fi)

**Ilkka Närhi**

*tekninen johtaja*

Puh. 040 7698 668

[ilkka.narhi@kaustinen.fi](mailto:ilkka.narhi@kaustinen.fi)

**Markus Palosaari**

*rakennustarkastaja*

Puh. 040 8262 577

[markus.palosaari@kaustinen.fi](mailto:markus.palosaari@kaustinen.fi)

**Kaustisen kunta**

Kappelintie 13

PL 10, 69601 KAUSTINEN

[kaustisen.kunta@kaustinen.fi](mailto:kaustisen.kunta@kaustinen.fi)

