



Kaustisen kunta
Keski-Puhkion alueen asemakaavan muutos
ja laajennus

Kaavaselostus 31.10.2025



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.....	4
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.1.1	Luonnonympäristö.....	4
2.1.2	Rakennettu ympäristö	5
2.2	Maanomistus	6
2.3	Suunnittelutilanne	7
2.3.1	Maakuntakaava	7
2.3.2	Yleiskaava	7
2.3.3	Asemakaava.....	8
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	8
2.3.5	Pohjakartta	8
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.1.1	Osalliset	9
3.1.2	Vireilletulo	9
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
3.1.4	Viranomaisyhteistyö	10
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
4	Asemakaavan kuvaus	10
4.1	Asemakaavaratkaisu	10
4.1.1	Kaavaluonnos	10
4.2	Havainnollistaminen	11
4.3	Mitoitus	11
4.4	Suhde osayleiskaavaan	11
4.5	Kaavan vaikutukset.....	11
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
5	Asemakaavan toteutus.....	13

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 31.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Keski-Puhkion alueen asemakaavan muutos ja laajennus	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 31.10.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee korttelia 66. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöä 236-401-14-707. Asemakaavalla muodostuvat korttelin 66 tontit 1 ja 2 sekä viheralu- etta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kaustisen kunta Kappelintie 13 69600 Kaustinen	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Vaasantie 6 67100 Kokkola
	Tekninen johtaja Ilkka Närhi +358 40 769 8668 ilkka.narhi@kaustinen.fi	Projektipäällikkö Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:		
Luonnosvaiheen nähtävilläolo:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Suunnittelualueen asemakaavoitus on tullut ajankohtaiseksi maanomistajan aloitteesta. Kaustisen kunnanhallitus on kokouksessaan 21.10.2025 § 219 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen ko. alueelle. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa alueen pohjoisosan kiinteistölle 236-401-14-707 uusi asuintontti voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti sekä kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kulkuyhteys yhdystieltä 18047 uudelle asuintontille korttelin 66 tontin 1 kautta nykyistä liittymää hyödyntäen.

Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavan muutos koskee korttelia 66 sekä viheraluetta ja laajennus kiinteistöä 236-401-14-707. Asemakaavassa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet sekä kerroskorkeudet. Lisäksi huomioidaan alueella voimassa oleva osayleiskaava, alueen sijoittuminen Perhonjoen läheisyyteen, lähialueen nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin tulevat asiat.

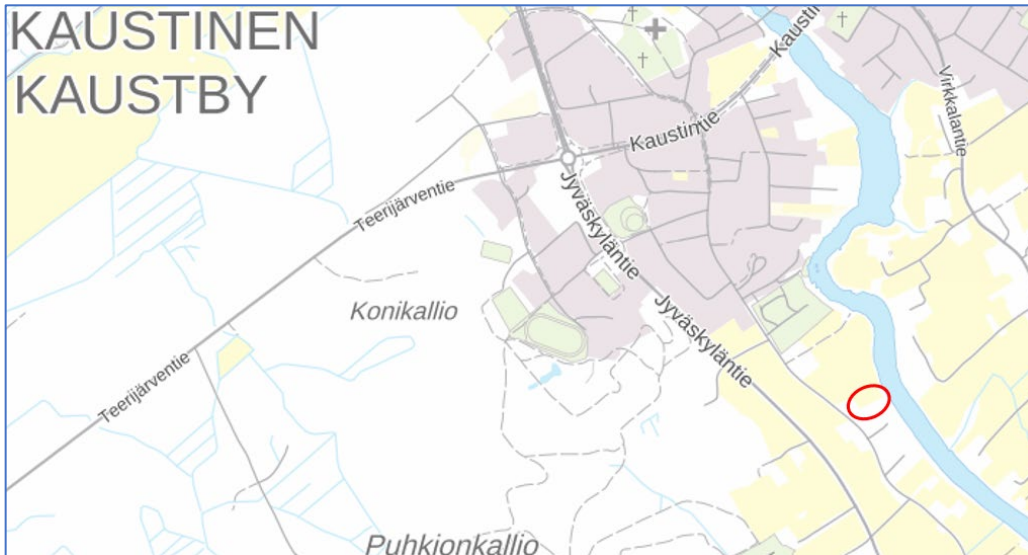


1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelun kohteena oleva alue sijoittuu Kaustisen taajamaan, liikekeskuksesta vajaa kilometri kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu Pajalantien/Varilantien (yt 18047) ja Perhonjoen väliselle asuinrakentamisen ympäröimälle peltoalueelle. Asemakaava-alue on pinta-alaltaan noin 0,72 ha.

Alueen likimääräinen sijainti ja rajausta on esitetty seuraavissa kuvissa.

Kaavan vaikutusalue rajautuu suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © MML



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta. © MML



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakentumattomat alueet ovat pääosin avointa peltomaata, joka on topografialtaan melko tasaista, lukuun ottamatta Perhonjoen jyrkähköä ranta-aluetta, jossa on noin 12 metriä leveä puustovyöhyke. Maaperä alueella on karkeaa hietaa (GTK, Maaperä 1:20 000). Alueella ei ole tiedossa arvokkaita eläin- ja kasvilajeja eikä erityisiä luontoarvoja (haettu 20.10.2025 <http://tun.fi/HBF.112230?locale=fi>). Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesi-alueita.



Kuva 3. Suunnittelun kohteena oleva avoin peltoalue lounaasta päin kuvattuna. © Plandea Oy



Kuva 4. Perhonjoen ranta-alueen puustovyöhyke pohjoisesta päin kuvattuna. © Plandea Oy

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu asuinrakentamisen lisäksi avoimia peltoalueita molemmien puolin Pajalantietä/Varilantietä, jotka jatkuvat myös Perhonjoen itä- ja koillispuolella.

Suunnittelualueen koillisrajalla kulkeva Perhonjoki kuuluu Kokemäenjoen-Saaristomeren-Selkämeren vesienhoitoalueeseen. Perhonjoen keskiosa on luokiteltu ekologiselta tilaltaan tyydyttäväksi. Keskustan osaleiskaavan mukainen Perhonjoen tulva-alue sijoittuu rannan jyrkähkölle törmälle.



Kuva 5. Ortoilmakuva suunnittelualueesta. Suunnittelualueen rajausta punaisella viivalla. © MML



GTK:n Happamat sulfaattimaat – aineistoon perustuen suunnittelualueella happamien sulfaattimaiden esiintymisien todennäköisyys on suuri. Noin 300 metriä alueesta etelään on kartoituspiste, jonka perusteella sulfidikerroksen alkamissyvyys maanpinnasta on suurempi kuin 2–3 metriä. (GTK, Happamat sulfaattimaat 1:250 000)



Kuva 6. Happamat sulfaattimaat 1:250 000. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu valkoisella. © GTK

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosa on rakentumatonta peltoaluetta. Alueen eteläosaan sijoittuu omakotitalo talousrakennuksineen ja nurmetettuine piha-alueineen. Suunnittelualueetta ympäröivät asuinrakennukset pihapiireineen Pajalantien/Varilantien molemmin puolin.



Kuvapari 7. Suunnittelun kohteena olevaa peltoaluetta reunustavat pientalot Pajalantieltä/Varilantieltä päin kuvattuna. Vasemmalla alueelle johtava liittymä yhdystieltä ja alueen eteläosaan sijoittuva omakotitalo. © Plandea Oy

2.1.2.1 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Pajalantien/Varilantien (yhdystie 18047) varrelle, joka toimii valtatie 13 rinnakkaistienä. Tie liittyy valtatielle 13 Varilan kylän kohdalla reilu 2 km suunnittelualueesta etelään ja kantatielle 63 Kaustisen kuntakuskuksessa alueesta noin kilometri pohjoiseen.



Väyläviraston vuoden 2023 tilastojen mukaan yhdystiellä liikkuu keskimäärin 327 ajoneuvoa vuorokaudessa raskaan liikenteen osuuden ollessa 8 ajoneuvoa. Suunnittelualueen kohdalla yhdystien nopeusrajoitus on 60 km/h.

Suunnittelualueen länsiosassa on liittymä yhdystielle, joka palvelee kahden omakotitalotontin liikennöintiä.

Valtatien 13 teoreettinen 55 dBA:n melualue ulottuu n. 80 metrin päähän ajoradasta, jääden Pajalantien/Varilantien länsipuolelle (Uudenmaan ELY-keskus, Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, liite 2).

2.1.2.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueita tai suojeltuja rakennuksia. Lähin valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue, Kaustisen kirkonmäki, sijoittuu Kaustisen keskustaan noin kilometrin suunnittelualueesta luoteeseen.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14§ mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

2.1.2.3 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisen verkoston piirissä. Suunnittelualueen halkaisee Perhonjoen suuntaisesti paineviemäri, joka huomioidaan rakentamisen sijoittelussa. Alueen pohjoisrajalla kulkee jakelujännitelinja.



Kuva 8. Paineviemärin likimääräinen sijainti suunnittelualueella kuvattuna keltaisella katkoviivalla. Suunnittelualueen rajausta punaisella. © MML



Kuva 9. Alueen pohjoisrajalla kulkeva jakelujännitelinja lännestä päin kuvattuna. © Plandea Oy

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maat ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

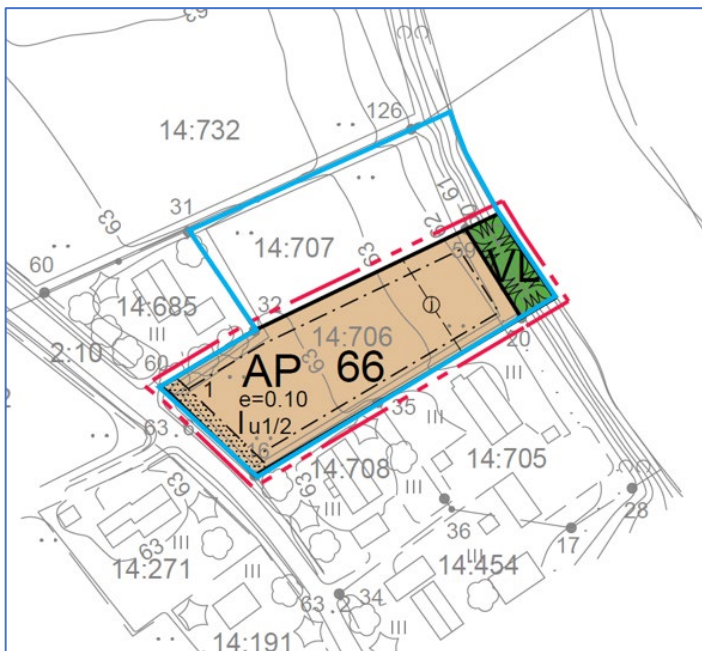




Kuva 11. Ote alueella voimassa olevasta keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

- Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.
- Ohjeellinen tulvavaara-alue (sininen katkoviiva)
- Yhdystie/kokoojajatu (yt/kk)
- Vesialue (W)

2.3.3 Asemakaava



Suunnittelualue sijoittuu osittain kunnanvaltuuston 29.6.2022 § 28 hyväksymälle Keski-Puhkion alueen asemakaava alueelle. Suunnittelualueelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Kuva 12. Ote alueella voimassa olevasta Keski-Puhkion alueen asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta sinisellä.

Kaustisen kunnassa on vireillä Kaustisen kokonaisasemakaavan laadinta, jonka tavoitteena on päivittää kaava päivitettyihin kiinteistörajoihin sekä yhtenäistää kaava-alueen kaavamerkinnot ja -määräykset. Kokonaisasemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.5.-31.8.2025 välisen ajan.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Kaustisen kunnassa on 13.12.2018 § 70 hyväksytty ja 1.2.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartan on laatinut Plandea Oy syksyllä 2021, jota on päivitetty syksyllä 2025. Pohjakartan on hyväksynyt maanmittausteknikko Matti Salmela.



3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä antaa kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (AKL 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: ○ Kaustisen kunnan eri hallintokunnat ○ Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Keski-Pohjanmaan liitto ○ K.H. Renlundin museo ○ Korpelan Voima Oy ○ Kaustisen Lämpö Oy
γ	Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan samanaikaisesti, kun kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

3.1.3.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan samaan aikaan. Kaavaluonnos ja OAS asetetaan nähtäville samanaikaisesti 30 päivän ajaksi. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä voi antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.

3.1.3.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt eri viranomaisille. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

3.1.3.3 Hyväksyminen

Kaavaehdotus käsitellään kunnanhallituksessa ja sen jälkeen kunnanvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen.

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.



3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan ei katsota koskevan vaikutuksiltaan merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita, joten AKL 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelua ei ole lähtökohtaisesti tarpeen järjestää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavaluonnos perustuu alueen aiempiin kaavoihin sekä osallisten tavoitteisiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 ASEMAKAAVARATKAISU

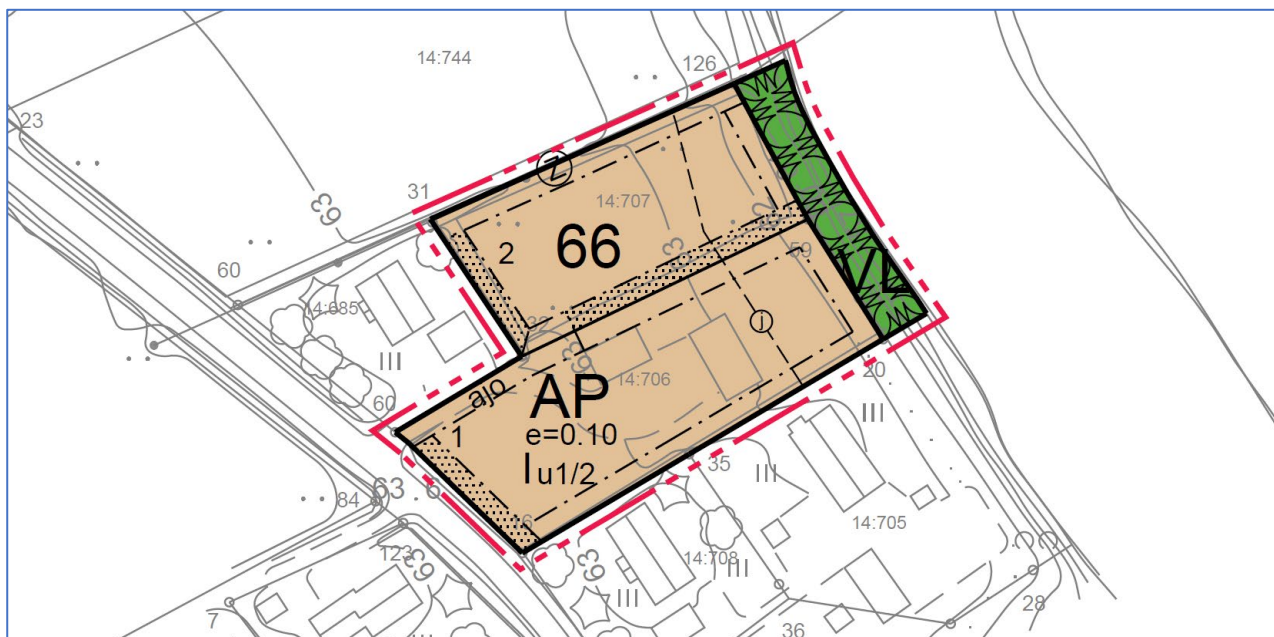
4.1.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle osoitetaan kortteli 66, joka koostuu kahdesta asuinpientalojen tontista (AP) sekä lähivirkistysalueesta (VL). Lähivirkistysalue on osoitettu joen rantavyöhykkeelle. Asuinpientalotonttien kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2 ja tehokkuusluvuksi (rakentamisen suhde tontin pinta-alaan) 0,1. Tontin 1 luoteisrajalla on osoitettu ajoyhteys tontille 2.

Suunnittelualueen läpi kulkevan paineviemärin likimääräinen sijainti on osoitettu ”ohjeellinen maanalaisen viemärin sijainti”-kaavamerkinnällä (j). Paineviemäri on huomioitu kaavamääräyksellä, jonka mukaan paineviemärin tarkka sijainti tulee selvittää ja huomioida rakentamisen suunnittelussa.

Yleismääräyksissä on määräys happamien sulfaattimaiden happamoitumisriskin huomioimisesta rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

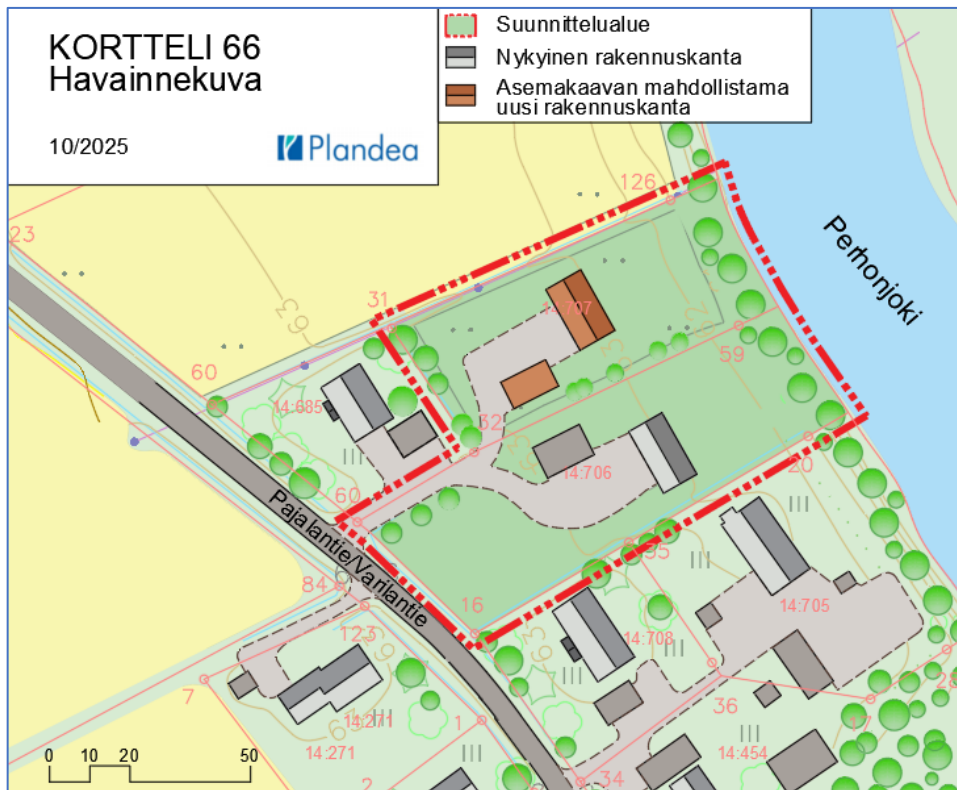
Kaava-alueen pohjoisrajalla kulkee sähkölinja.



Kuva 13. Kaavaluonnos 31.10.2025.



4.2 HAVAINNOLLISTAMINEN



Kuva 14.
Tasohavainnekuva
asemakaavan
mahdollistamasta
toteutuksesta
suunnittelualueella.
Uudet rakennukset
ruskealla.

Rakennusten tarkat
paikat ratkaistaan
rakennusluvan
yhteydessä.

4.3 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,72 ha.

Taulukko 1. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoi- tus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoi- keus (k-m ²)	Kerroskor- keus
66	1	AP	3704	370	lu1/2
66	2	AP	2718	272	lu1/2
		VL	744		
		YHTEENSÄ	7166		

4.4 SUHDE OSAYLEISKAVAAN

Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 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. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia AKL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- Uusi pientalotontti luo asuinmahdollisuuksia lähelle Kaustisen keskustaa ja sen palveluja kohentaen näin elinoloja.



- *Kaava-aluetta ympäröivälle naapurustolle aiheutuu vaikutuksia avoimen peltoalueen muuttuessa rakennetuksi. Osa nykyisistä asukkaista saattaa kokea muutoksen kielteisenä. Naapuruston viihtyisyysolosuhteet on huomioitu osoittamalla rakentuneiden asuintonttien vastaisille rajoille istutettavaa aluetta.*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- *Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on alueella suuri. Happamoitumisriski ja happamoitumishaittojen ennaltaehkäisy on huomioitu yleismääräyksellä.*
 - *Maaperään kohdistuvat vaikutukset keskittyvät rakentamisen aikaiseen maanmuokkaukseen, vaikutusten pysyessä paikallisena. Merkittäviä vaikutuksia maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ei synny.*
 - *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- *Suunnittelualue on rakentunutta sekä maatalouden muokkaamaa peltoaluetta, eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin ovat vähäisiä.*
 - *Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- *Alue sijoittuu nykyisen rakennuskannan yhteyteen sekä osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi osoitetulle alueelle, eheyttäen Kaustisen yhdyskuntarakennetta sekä tarjoten asumismahdollisuuksia läheltä keskustan palveluja.*
 - *Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, jotka lisäävät todennäköisesti palvelujen käyttöastetta, jolla on myönteinen vaikutus yhdyskuntatalouteen.*
 - *Alue sijoittuu nykyisen tieverkon yhteyteen sekä on hyvin yhdistettävissä kunnallistekniseen verkostoon, tehostaen verkostojen käyttöastetta.*
 - *Kaavan vaikutus Pajalantien/Varilantien liikennemääriin vähäinen kaavan mahdollistaessa yhden uuden asuintontin rakentumisen alueelle ja liikennöinnin ohjautuessa olemassa olevan liittymän kautta Pajalantielle/Varilantielle.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- *Kaavan toteutuminen muuttaa jonkin verran alueen maisemakuvaa avoimen peltoalueen muuttuessa rakennetuksi. Aluetta reunustaa kuitenkin nykyisin asuinrakentaminen, jolloin uuden rakentamisen voidaan katsoa eheyttävän taajamarakennetta sekä korostavan perinteisen kulttuurimaiseman piirteitä, johon kuuluu jokivarsi-asutus. Maisemaan kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi.*
 - *Alueelle ei sijoitu suojeltavia rakennuksia tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueelliseen*



vastuumuseoon (K.H. Renlundin museo) tai Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.

4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteutuminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaustisen kunta valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 31.10.2025



Lotta Märsylä
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavan laatija, YKS 691

