

Kaavoitusaloite kiinteistöille 236-401-15-509 ja 236-401-15-735 sekä ilmoitus ranta- asemakaavan laadinnasta

KHALL 07.09.2026
278/10.02.03/2026

Valmistelija Tekninen johtaja Ilkka Närhi puh. 040 7698 668
hallintosihteeri Annika Rauma puh. 050 4436 880

Arvio kuntastrategian toteutumisesta

Positiivinen

Kiinteistöjen omistaja on lähettänyt kunnalle seuraavan sisältöisen kaavoitusaloitteen asemakaavamuutoksesta omistamillaan kahdella kiinteistöllä.

"Pyydän, että Kaustisen kunta käynnistämässään ajantasa-asemakaavaprosessissa (Kh 19.8.2024 § 177), jonka kunnanvaltuusto on 29.4.2026 § 14 vahvistanut vireillä olevaksi ottaa käsiteltäväksi kahta omistamaani kiinteistö koskevat asemakaavamerkintöjen muutokset:

Kiinteistö 236-401-15-509: tavoitteena on poistaa VL-merkintä (lähivirkistysalue) tai muuttaa se sellaiseksi kaavamerkinnäksi, joka vastaa alueen tosiasiallisia olosuhteita ja mahdollistaa vähäisen yksityisen rantarakentamisen.

Kiinteistö 236-401-15-735: Tavoitteena on muuttaa nykyinen M-merkintä (maa- ja metsätalousvaltainen alue) AP-merkinnäksi (asuinpientalojen alue), joka vastaa alueen tosiasiallista käyttöä osana yhtenäistä asuinpihapiiriä.

Molemmat kiinteistöt muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, joka on fyysisesti ja käytännöllisesti osa samaa pihapiiriä, jossa omakotitaloni ja autotallini sijaitsevat.

Aloite perustuu alueidenkäyttölain (132/1999, muut. 752/2023 ja 899/2024) 7 §:ään ja kuntalain 23 §:ään. Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaisesti kunnalla on velvollisuus käsitellä kaavoitusaloite ja antaa siitä ratkaisu monijäsenisen toimielimen päätöksellä laissa säädetyssä määräajassa. Mikäli kunta kieltäytyy käsittelemästä aloitetta tai jättää sen ilman ratkaisua, tämä päätös on valituskelpoinen hallintopäätös."

"Pyydän Kaustisen kuntaa ajantasa-asemakaavatyön yhteydessä:

Kiinteistö 236-401-15-509 (VL -> poisto tai muu soveltuva merkintä):

1. arvioimaan VL-merkinnän ajanmukaisuuden AKL 60 §:n edellyttämällä tavalla ottaen huomioon kulkuyhteyden puuttuminen, kotirauhan suoja ja kaavan toteuttamatta jääminen;
2. muuttamaan kaavamerkinnän vastaamaan alueen tosiasiallisia olosuhteita – ensisijaisesti poistamaan VL-merkinnän tai osoittamaan alue yksityistä rantavirkistystä palvelevaksi alueeksi, joka mahdollistaa vähäisen saunarakentamisen.

Kiinteistö 236-401-15-735 (M -> AP)

- 3 muuttamaan nykyisen M-Merkinnän AP-merkinnäksi, koska alue on tosiasiallisesti yhtenäistä asuinpihapiiriä eikä metsä ja maatalouskäytössä;
- 4 ottamaan huomioon, että AP-merkintä on sopusoinnussa osayleiskaavan asuinalueiden kehittämistavoitteiden kanssa ja vastaa alueen tosiasiallista käyttöä.

Molempien kiinteistöjen osalta:

- 5 käsittelemään molemmat kiinteistöt yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena;
- 6 kuulemaan maanomistajaa asianmukaisesti AKL:n mukaisessa osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyssä, sekä
- 7 arvioimaan, ovatko nykyiset kaavamerkinnot syntyneet alueiden tosiasiallisten olosuhteiden osalta puutteellisen selvityksen pohjalta.”

Hakijan mukaan kaavamuutoksen tarve ei ole syntynyt hakijan omasta aloitteesta tai toiminnasta, vaan Kaustisen kunnan omasta kaavoitusratkaisusta. Tämän vuoksi hakija pyytää kuntaa käsittelemään kaavamuutoshakemuksen maksutta tai perimään enintään nimellisen käsittelymaksun.”

Lisäksi hakija on tehnyt kunnalle seuraavan sisältöisen ilmoituksen ranta-
asemakaavan laadinnasta ja pyynnön aloitusneuvotteluista.

”Ilmoitan Kaustisen kunnalle aikomuksestani käynnistää alueidenkäyttölain (132/1999, muut. 752/2023) 74 §:n mukaisen ranta-
asemakaavan laadinta omistamiini kiinteistöihin 236-401-15-509 ja 236-401-15-735 kuuluvalla alueella Perhonjoen varrella Kaustisella. Molemmat kiinteistöt muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, jota käsitellään yhtenä kaava-
alueena.

Pyydän kuntaa nimeämään ja sopimaan aloitusneuvottelusta osallistumis-
ja arviointisuunnitelman (OAS) sisältövaatimusten läpikäymiseksi.”

”Ranta-
asemakaavan tavoitteet

1. Osoittaa kiinteistön 236-401-15-509 ranta-
alue käyttötarkoituksella, joka mahdollistaa yksityisen rantasaunan rakentamisen omaan virkistyskäyttöön,
2. osoittaa kiinteistölle 236-401-15-735 AP-merkintä, joka vastaa alueen tosiasiallista käyttöä osana yhtenäistä asuinpihapiiriä,
3. käsitellä molemmat kiinteistöt yhtenä kaava-
alueena niiden yhtenäisen toiminnallisen luonteen mukaisesti
4. ratkaista nykyisten VL- ja M-merkintöjen ongelmallisuus, sekä
5. turvata Perhonjoen rantaympäristön luontoarvot asianmukaisin kaavamääräyksiin.

Hakija pyytää Kaustisen kuntaa:

1. vahvistamaan kirjallisesti vastaanottaneensa tämän ilmoituksen AKL 74 §:n mukaisena maanomistajan ilmoituksena;
2. sopimaan aloitusneuvottelun kolmen viikon kuluessa tämän ilmoituksen vastaanottamisesta;
3. nimeämään yhteyshenkilön kaavaprosessia varten,
4. käsittelemään molemmat kiinteistöt yhtenä kaava-
alueena, sekä

5. ilmoittamaan kirjallisesti, mikäli kunta katsoo sillä olevan perusteen kieltäytyä aloitusneuvottelusta, jolloin kieltäytyminen on valituskelpoinen hallintopäätös.”

Molemmat kirjeet ovat nähtävinä kokonaisuutenaan sähköisessä kokoushallinnassa.

M-alue on mahdollista muuttaa kokonaiskaavassa AP-alueeksi.

M-alue sijoittuu maantien teoreettiselle melualueelle, joten tämä ja selvitysten puute voi noista lausunnoissa esiin. Toki ympäristössä on yhtä lailla samanlaisilla alueilla asuintontteja, missä ei ole tarkempia melumääräyksiä annettu.

VL-alue on osoitettu myös osayleiskaavassa VL-alueena, ja tästä laajasta periaatteesta ei ole perusteita lähteä poikkeamaan.

Keskustan osayleiskaavan laadinnan aikana asiaa käsittelevään mielipiteeseen on annettu vastine: ”Kunnanhallituksen periaatepäätöksen mukaisesti kaikkien rannalle sijoitettujen AP-alueiden ja vesistön väliin osoitetaan VL-aluevaraus. Esille tuotu VL-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu VL-alueeksi. Tätä ei ole nähty tarpeelliseksi muuttaa yleiskaavassa. Lisäksi ranta on ohjeellista tulvavaara-aluetta, jolle ei voida yleiskaavassa sijoittaa uusia tai laajentuvia asuinrakentamiseen tarkoitettuja alueita tai edes niiden osia.”

Esittelijä

Kunnanjohtaja Minna Nikander

Eesitys

Kunnanhallitus hylkää kaavoitusaloitteen. Perusteluna on kunnanhallituksen aiempi periaatepäätös VL-alueista.

Päätös
