

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

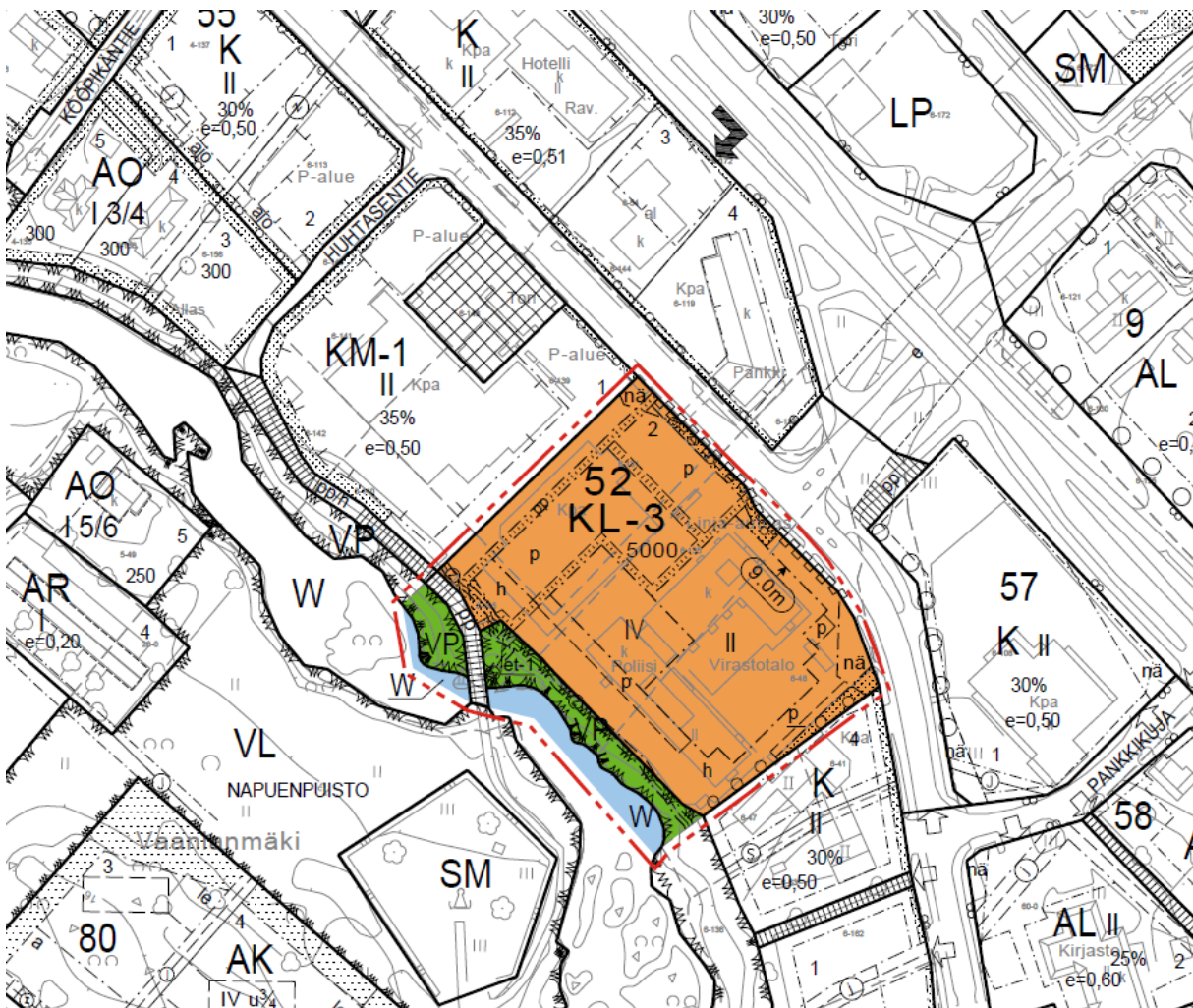
Päivämäärä
4.10.2023. Tark. Khall. 27.11.2023 § 221

Hyväksyminen:
Kunnanvaltuuston hyväksymä 11.12.2023 § 71
Kaavatunnus A111223071

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSAKORTTELI 52



Päivämäärä **4.10.2023. Tarkistukset Khall. 27.11.2023. Kvalt. 11.12.2023**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Hannakaisu Turunen, Leena Vilenius, Noora Nahkala, Anne Koskela**

Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510067682-006

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	16
3.2.3	Yleiskaava	17
3.2.4	Asemakaava	18
3.2.5	Rakennusjärjestys	18
3.2.6	Pohjakartta	18
3.2.7	Rakennussuunnitelmat	18
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet	32

5.3.2	Muut alueet	32
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	34
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	34
5.7	Nimistö	35
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2012 Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy
- 2012 Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2012 Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava, Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2017 Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2021 Laihian kunta, KM-korttelin 41 asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- 2022 Kauppatien liikennetarkastelu, Ramboll Finland Oy
- 2023 Laihian Halpa-Halli/Virastotalo, alustava tontinkäyttösuunnitelma 12/2022 sekä havainnekuvat, Arkman Arkkitehtuuri Oy
- 2023 Laihian Halpa-Halli/Virastotalo, alustava tontinkäyttösuunnitelma 11/2023 sekä havainnekuvat, Arkman Arkkitehtuuri Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 4.10.2023 päivättyä ja 27.11.2023 tarkistettua (KH) kaava-karttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 52 tontteja 2 ja 3 sekä niihin liittyviä virkistys-, vesi- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 52 tontti 2 sekä siihen liittyvät virkistys-, vesi- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Laihian kunta
Kaavan nimi	Kirkonseudun asemakaavan muutos
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos

Yhteystiedot

KAAVOITTAJA:**Laihian kunta/tekninen osasto**

Laihiantie 50
66400 LAIHIA
puh. (keskus) 040 483 6300

Anna Annila
Maanmittausinsinööri
puh. 0500 868 127
s-posti: anna.annila@laihia.fi

KAAVAKONSULTTI:**Ramboll Finland Oy**

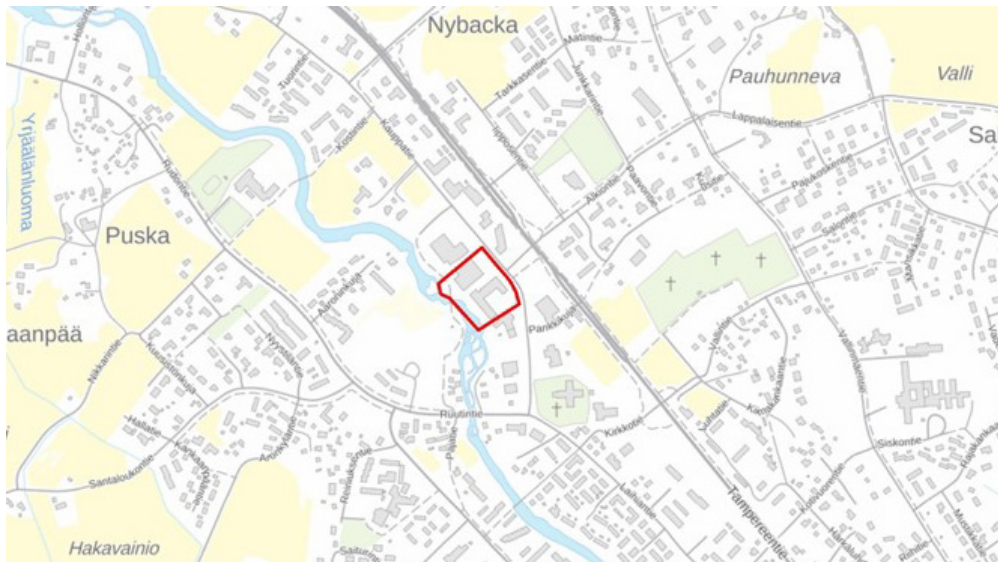
Kauppatori 1–3 F Vaasantie 6
60100 Seinäjoki 67100 KOKKOLA

Projektipäällikkö
Päivi Märjenjärvi
paivi.marjenjarvi@ramboll.fi
puh. 050 328 7426

Asemakaavan muutos toteutetaan yhteistyönä Laihian kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan keskeiselle paikalle Kauppatie ja Laihiantien sekä Laihianjoen väliselle alueelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,5 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2022).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSAKORTTELI 52. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella yhtenäinen maankäyttö, joka sisältää myymälä-, toimisto- ja hallintotiloja. Samalla tutkitaan rakentamisen soveltumista ympäristöön sekä liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella liikenneturvallisuutta ajatellen. Kaavoituksessa huomioidaan jokirannan viheralue sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus päätti kesäkuussa 2023 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa kesäkuussa 2023. Kaavaehdotus asetettiin lokakuussa 2023 valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan joulukuussa 2023.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL-3), puistoa (VP), vesialuetta (W) ja ka-tualueita. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. alinta rakentamiskorkeutta, rakennustapaa ja hulevesiä koskien.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan Kauppaticien, Laihiantien ja Laihianjoen väliselle rakennetulle alueelle.



Kuva 2. Viistoilmakuva alueelta (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022).



Kuva 3. Kuva Kauppaticien varresta pohjoisen suunnasta, etualalla nykyistä torialuetta (Ramboll 07/2022).



Kuva 4. Kuva Laihiantien varren pyörätieltä, Pankkikujan risteysalue oikealla ja vasemmalla tontilla 4 oleva punainen rakennus sekä taustalla kunnan virastotalo, jonka takaa erottuu Kauppatien varressa oleva kerrostalo (Ramboll 07/2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä, jokirannassa on paikoin puustoa ja muuta kasvillisuutta. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +13...13,9 metriä (N2000). Maasto nousee loivasti kaakon suunnalla tonttien välisen rajan tuntumassa. Jokiranta on jyrkkää piha-alueiden ulkopuolella ja korkeus vaihtelee noin välillä +10...13 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

Suunnittelualueen alimmat ranta-alueet Laihianjoen varressa sijoittuvat SYKE:n tulvakartan mukaan kerran 100 vuodessa toistuvan vesistötulvan alueelle.

Kuva 5. Tulvakartta (© Syke 10/2021).



Tulvalausunto

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 25.8.2023 antaman lausunnon mukaan kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden pohjalta laskettua alinta rakentamiskorkeutta suositellaan mm. asuinrakennuksille, toimisto- ja liikerakennusalueille. Kaava-alueella 1/100 vuodessa toistuva tulva nousisi tasolle noin N2000+11,30 m. Täten osakorttelin 52 kaava-alueella kastuessaan vaurioituvat rakenteet suositellaan sijoitettavaksi tason N2000+12,00 m yläpuolelle. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritelty Laihianjoelle tehdyn tulvakartoituksen perusteella. Kartoituksessa (12.11.2019) on arvioitu tulvatasot, vesisyvyys sekä tulvien leviäminen eri tulvatilanteissa.

Luontoselvitys 2012

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin vuonna 2012 luontoselvitys, jonka mukaan suunnittelualueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitettiin myös viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymistä alueella keväällä ja kesällä 2013. Suunnittelualueelta ei tehty havaintoja viitasammakoista, jokivarresta alueen eteläpuolelta tehtiin havaintoja vesisiipoista.



Kuva 6. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alue on rakennettua keskustaympäristöä. Alueelle sijoittuu Halpa-Halli sekä kunnan virastotalo, jossa on lisäksi erilaisia liiketiloja. Toimintojen on tarkoitus siirtyä alueelle rakennettavaan uuteen rakennukseen. Alla on esitetty valokuvia kunnan virastotalosta (1983) sekä Halpa-Hallista (1993), jotka ovat ajalleen tyyppillisiä ja tavanomaisia toimisto- ja liikerakennuksia.



Kuva 7. Kunnan virastotalo Alkiontien risteyskohdalta kuvattuna (Ramboll 09/2023).



Kuva 8. Laihiantien suunnasta rakennuksen piha-alue (Ramboll 07/2022).



Kuva 9. Kunnan virastotalo vasemmalla ja Halpa-Halli oikealla sekä niiden välinen pysäköintialue (Ramboll 07/2022).



Kuva 10. Virastotalon lounaissivu, vasemmalla näkyy välikkö rakennusosien välillä (Ramboll 09/2023).



Kuva 11. Virastotalo jokirannan puolelta sekä kaakkoissivu, jossa portaikko (Ramboll 09/2023).



Kuva 12. Kunnan virastotalon sisäpihaa tontinrajalta kuvattuna (Ramboll 09/2023).



Kuva 13. Virastotalo jokirannan suunnalta (Ramboll 08/2023).



Kuva 14. Virastotalo jokirannan suunnalta kaakkoon (Ramboll 08/2023).



Kuva 15. Halpa-Halli Kauppatien suunnasta (Ramboll 09/2023).



Kuva 16. Halpa-Hallin lounaissivu (Ramboll 09/2023).



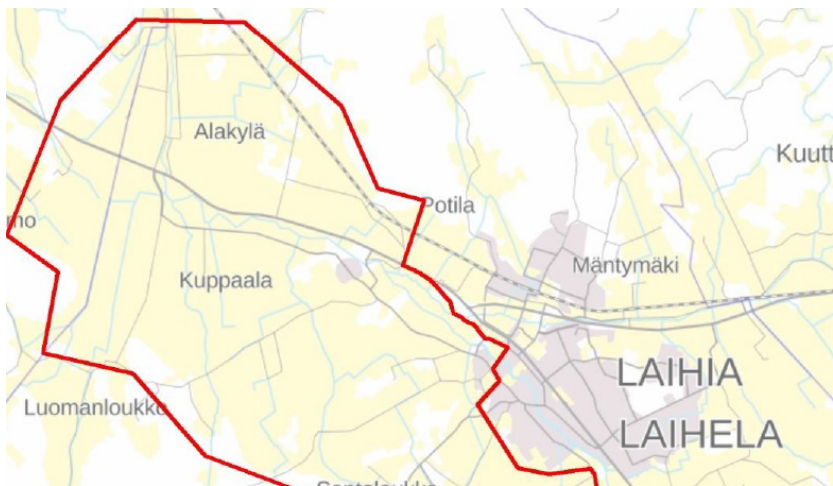
Kuva 17. Halpa-Halli jokirannan suunnasta (Ramboll 09/2023).



Kuva 18. Halpa-Hallin kaakkoissivu kunnanviraston suuntaan (Ramboll 09/2023).

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022

Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022. Laihianjoen kulttuurimaisema-alue ei enää ulotu Laihian keskusta-alueelle eikä myöskään asemakaavan suunnittelualueelle.



Kuva 19. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta keskustan kohdalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia. Suunnittelualueen eteläpuolelle jokisillasta vielä etelään päin Laihianjoen rantavyöhykkeelle sijoittuu selvityksen mukaan kyläkuvallisesti arvokas alue, Napuen taistelun muistomerkki. Keskustaan sijoittuvaa puistomaista muistomerkkialuetta hautoineen hoidetaan aktiivisesti ja se on säilyttänyt arvonsa. Selvityksen perusteella muistomerkkialue on osoitettu yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaana alueena.

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu ”Kirkonseudun alueelle, jossa on mm. julkisia ja hallinnollisia palveluita, pientalovaltaista asumista sekä kerrostalorakentamista. Kirkonseutu jakaantuu molemmin puolin valtatietä. Liikekeskusta sijoittuu pääosin joen ja valtatie väliselle alueelle. Alueita ympäröi viher- ja virkistysalueiden verkosto, kirkon ollessa taajaman keskipisteenä ja maamerkinä. Vanhin, vuosisadan alkupuolelle ajoittuva rakennuskanta painottuu kirkonmäen ympäristöön. Kyläkuvallisesti arvokas Napuen taistelun muistomerkki sijoittuu Laihianjoen rantavyöhykkeelle Kirkonkylän keskustaan. Puistomainen muistomerkkialue hautoineen on aktiivisesti käytössä olevan kevyen liikenteen väylän varrella”.

Muinaisjäännökset

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinajään-nösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinajään-nöksiä. Selvitysten perusteella joen vastapuolella olevan puistoalueen keskelle sijoittuu kiinteä muinajään-nös, Laihian 2. kirkko. Kirkon paikalla on tasoitettua nurmea ja ympärillä kivaita, jonka sisäpuolella on joitakin vanhoja hautakiviä. Kivaitauksen keskelle on pystytetty Nuijasodan muistomerkki.

Palvelut

Alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

Kaupallinen selvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kaupallisessa selvityksessä on tutkittu keskustan palveluiden mitoitus ja saatavuutta. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan lisäksi keskustahakuisen erikoiskaupan lisätilantarve suositellaan sijoitettavaksi keskustatoimintojen alueelle. Keskustatoimintojen alueelle voidaan mitoittaa seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimii Halpa-Halli ja sen vieressä on kunnanvirasto, jonka yhteydessä on myös joitakin pienempiä toimisto- ja liiketiloja.

Virkistys

Jokiranta on osoitettu puistoksi ja alueelta on jokisiltayhteys joen toisella puolella olevaan Napuenpuistoon.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu koillispuolelta Kauppatiehen/Laihiantiehen, jotka muodostavat yhden keskustan pääväylästä. Kauppatien ja Laihiantien varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylät tien molemmin puolin. Jokirannassa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta on yhteys jokisillan kautta joen eteläpuolella olevien asuntoalueiden sekä mm. koulujen suuntaan.

Liikenneselvitys 2014

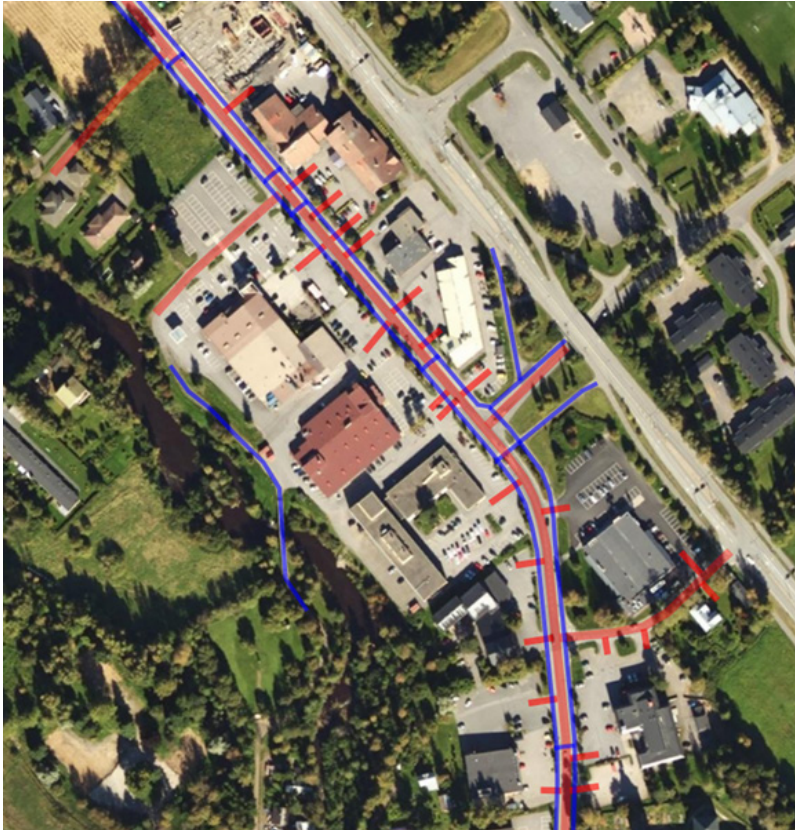
Yleiskaavan yhteydessä vuonna 2014 laaditussa liikenneselvityksessä on todettu, että Kauppatien ja Laihiantien liikenne liikekeskustan kohdalla koetaan ruuhkaiseksi ja toimenpiteenä on ehdotettu esim. muutoksia tonttiliittymiin ja hidaskadun rakentamista, jolloin myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kadunylitykset helpottuisivat.

Korttelin 41 liikenneselvitys 2021

Faaringintien varteen sijoittuvan korttelin 41 alueelta on laadittu asemakaavoitusta varten liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy 2021). Selvityksen pohjaksi kesällä 2020 tehtyjen liikenneselvitysten pohjalta johdettujen liikennemäärien mukaan Kauppatien liikennemäärä oli noin 6700 ajon./vrk. Selvityksessä todetaan, että Kauppatien liikennemäärät voivat muuttua paljon sen jälkeen, kun Långåminnentien jatke joen ylitse rakennetaan.

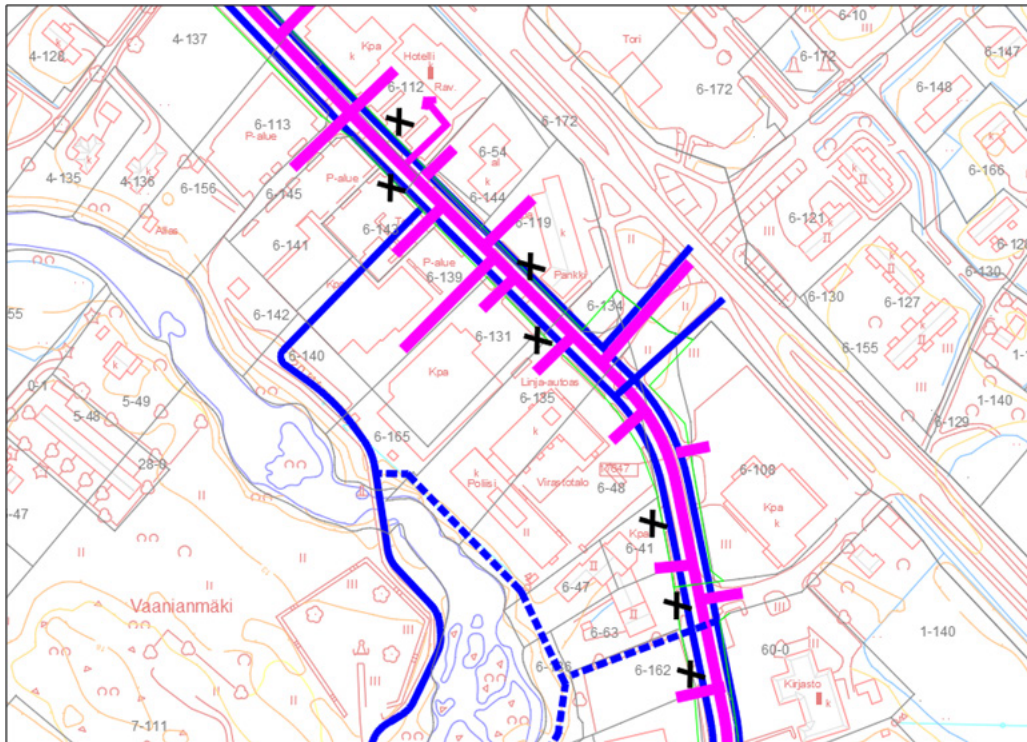
Kauppatien liikennetarkastelu 2022

Kauppatien ja Laihiantien kehittämistä on laadittu selvitys (Ramboll Finland Oy 2022). Selvitystä varten on koostettu kuva nykytilanteesta (kuva 20). Kuvan perusteella Kauppatiellä ja Laihiantielle on tiheästi tonttiliittymiä. Jalankulkijoilla on ylitystarpeita useassa kohdassa, mutta suojateitä on vain muutamassa kohdassa. Lyhyet liittymävälit heikentävät liikenteen sujuvuutta ja suojateiden puuttuminen tai väärä sijainti heikentävät liikenneturvallisuutta. Torin ja pysäköintialueiden läpi kulkeva Kauppatien suuntainen liikenne heikentää alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.



Kuva 20. Kauppatien nykyiset liikennejärjestelyt. Ajoneuvoliittymät oranssilla ja jalankulku- ja pyöräilyväylät sinisellä (Ramboll Finland Oy 2021).

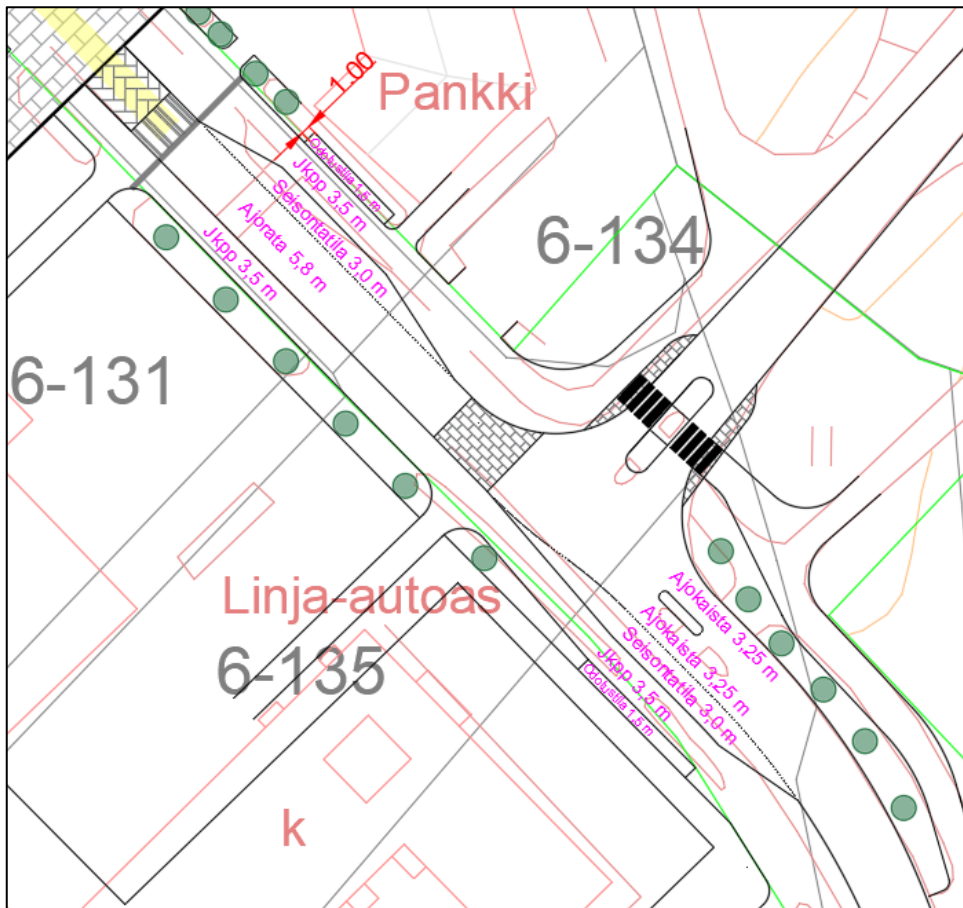
Liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseksi olisi mahdollista sulkea osa tonttiliittymistä siten, että neliharaliittymiä jäisi mahdollisimman vähän. Kuvassa 21 on esitetty sinipunasella ajoneuvoliikenteen väylät ja liittymät, sinisellä pyörätiet ja mustalla rastilla poistettavaksi esitetyt liittymät. Kauppatien osuus nykyisen Halpa-Hallin kiinteistön kohdalla olevalta suojatieltä nykyisen Huhtasentien liittymään olisi mahdollista rakentaa hidaskaduksi tai ns. jaetuksi tilaksi, jossa eri kulkumuodot käyttävät samaa tilaa ilman rakenteellista erottelua ja jalankulkijat voivat ylittää kadun mistä kohtaa tahansa. Jaettu tila voidaan ohjeistaa esimerkiksi pihakatumerkein.



Kuva 21. Suunniteltu katu- ja tonttiliittymien rytmitys Kauppatiellä (Ramboll Finland Oy 2021).

Kauppaticien pysäkkisuunnitelma 2023

Matkahuollon toimintojen poistuessa nykyiseltä paikalta, tarvitaan Laihian keskustassa keskeinen ja turvallinen linja-autojen kyytiinnousu – ja jättöpaikka pitkämatkaisen linja-autoliikenteen asiakkaille. Tämän asemakaavan yhteydessä suunniteltiin uudet linja-autopysäkit Kauppaticien varteen ennen shared space -osuuden alkua siten, että Vaasan suuntaan menevän liikenteen pysäkki on nykyisen Halpa-Hallin kohdalla ja Ilmajoen suuntaan nykyisen virastotalon kohdalla. Vaasan suunnan pysäkin kohdalla on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet (3,5 m) molemmin puolin sekä 5,8 m leveä ajorata. Linja-auton seisontatila on 3,0 metriä leveä. Pysäkin odotustila menee osittain tontin puolelle ja odotuskatoksen sijoittamisesta tehdään sopimus kiinteistön omistajan kanssa. Ilmajoen suunnan pysäkin kohdalla on 3,25 m leveät ajoneuvoliikenteen kaistat, joiden välissä on 1,5 m leveä liikenteenjakaaja hahmottamassa ajosuuntia liittymässä sekä 3,0 m leveä linja-auton seisontatila. Odotustila pysäkkikatoksineen on kokonaan katualueella ja odotustilan ja seisontatilan väliin jää 3,5 metriä leveä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Odotustilan molemmin puolin on mahdollista järjestää liityntäpysäköintipaikkoja polkupyörille ja mopoille. Alkiontien liittymän eteläpuolella oleva saarekkeellinen suojatie poistuu ja liittymän pohjoispuolelle pysäkkien välille esitetään korotettua suojatietä. (Kuva 22)



Kuva 22. Alustavat suunnitellut pysäkkijärjestelyt (Ramboll Finland Oy 2023).

Kaavan liikennetarkastelu

Suunnitellun uuden rakennuksen tontin sisäisten ajoväylien ja Kauppaticien sekä Laihiantien varressa kulkevan pyörätien keskinäiset näkemäalueet on määritelty pyöräliikenteen suunnitteluohjeen (Väylä, 2020) mukaisesti. Pyöräilyn pääverkolla tulisi käyttää suositeltavia näkemäetäisyyksiä, joka pyörätien suunnassa on 20 m, kun ajoneuvoliikenne on väistämismvöllinen ja autoliikenteen väylän suunnassa 15 m, kun kohde sijaitsee taajamassa. Tässä tapauksessa on päädytty käyttämään autoliikenteen väylän suunnassa etäisyytenä 10 m, koska kyseessä ovat tonttiliittymät. Näkemäalueelle ei tule osoittaa pysäköintipaikkoja. Alhaisen nopeustason väylällä suuntaan, jonka rinnalla kulkee pyöräliikenteen väylä, on pyöräliikenteen näkemäalue mitoittava, joten ajoneuvoliikenteelle muodostuu riittävät näkemät, jos pyöräliikenteen näkemäalue on huomioitu.

Huoltoliikenne saapuu tontille alueen eteläosasta, josta voidaan ajaa suoraan lastauslaituriin. Huoltoliikenne poistuu tontilta Kauppaticielle jokirannan kautta kiertäen, jolloin ei synny peruuttamisesta aiheutuvia vaaratilanteita tai kääntöpaikan vaatimaa tilantarvetta. Turvallisuusriskinä on huoltoreitin risteäminen jokirannasta Kauppaticielle suunnitellun uuden jalankulku- ja pyörätien kanssa sähkömuuntamon kohdalla, joka voi muodostaa näkemäesteen. Ajoneuvoliikennettä voidaan ohjata kohdassa liikennemerkkein huomioimaan jalankulku- ja pyörätie ja pyörätie voidaan linjata siten, että reitti ei kulje liian läheltä muuntamoaa. Kaavassa on syytä osoittaa alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varatut alueen osat sekä jalankulku- ja pyörätiet.

Halpa-Hallilta saatujen tietojen mukaan tavarakuljetuksia on arkipäivisin noin 5-6 (5 krt/vko), joista yksi on noin klo 04.00-06.00 välillä kuorma-autolla tai ajoneuvoyhdistelmällä, purkaika kestää noin 10-15 min. Klo 06:00 eteenpäin aamupäivisin on noin 3-4 elintarvikekuljetusta pääosin pakettiautolla, lisäksi Halpa-Hallin yksi oma kuljetus kuorma-autolla tai ajoneuvoyhdistelmällä päiväaikaan.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä. Johtojen sijainti varmistetaan tarkemmassa suunnittelussa. Jokirantaan sijoittuu maanalaisia 20 kV sähkökaapeleita.

Ympäristönsuojelu ja hiilijalanjälki

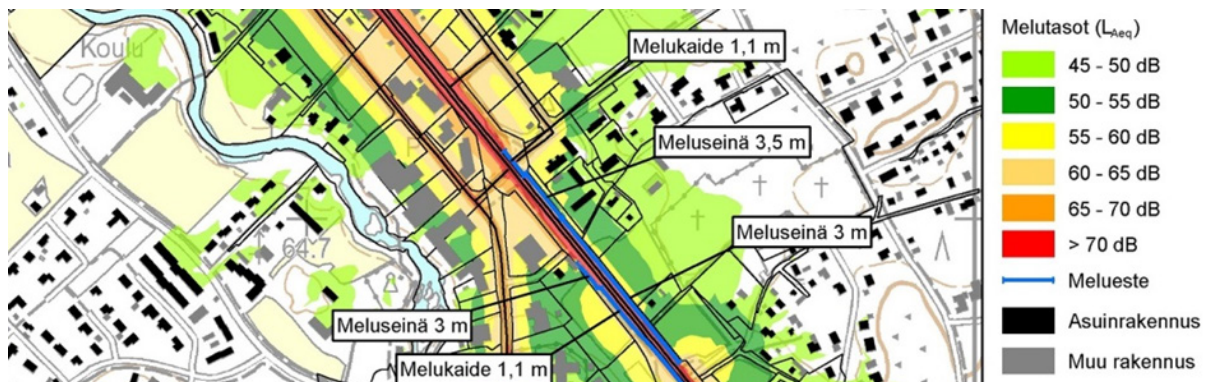
Hanketta varten saatujen tietojen mukaan uuden Halpa-Hallin/virastotalon kiinteistötekniikassa tullaan hyödyntämään nykypäivän energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, jotka käsittävät mm. lämpimän poistoilman tehokkaan talteenoton, valaistuksen toteuttamisen energiatehokkain led-valaisimin sisä- ja ulkotiloissa sekä kaupan kylmätekniikan toteuttamisen uusimmilla alhaisen GWP-arvon laitteilla ja kylmäaineilla. Lisäksi myymälään tullaan asentamaan aurinkovoimala aurinkopaneeleineen, jolla pystytään tuottamaan omaa energiaa ja näin korvaamaan osin hankintasähköä. Sähköautoilijoille tullaan myös tarjoamaan latausmahdollisuutta asiointin yhteydessä. Ainakin osa pysäköintiruuduista ja jalankulkureiteistä on tarkoitus toteuttaa nurmikivipinnoitteella.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtateiden 3 ja 18 tiesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvityksen täydennys vuonna 2016. Suunnittelualueella ei ole meluntorjuntaa. Kuvassa 23 on esitetty melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040 päivällä klo 7–22.

Liike- ja toimistohuoneistojen osalta sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan päiväohjearvoa 45 dBA. Liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta sisämelun suhteen, sillä päiväohjearvo 45 dBA ei ylitä normaaleilla seinärakenteilla.



Kuva 23. Melutasot päivällä klo 7-22, ennustetilanne 2040, suunniteltu meluntorjunta (Liikennevirasto 13.12.2016).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on kunnan kiinteistöyhtiön sekä yksityisen omistuksessa olevia maa-alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

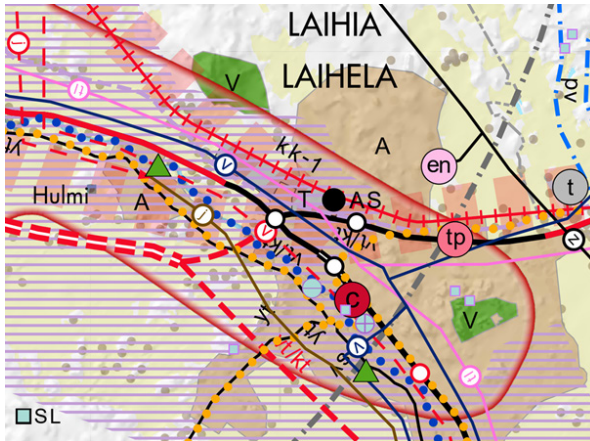
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella.

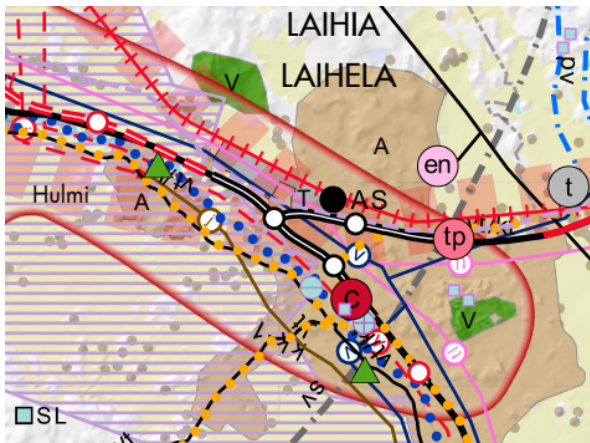
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 24. Ote maakuntakaavasta 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

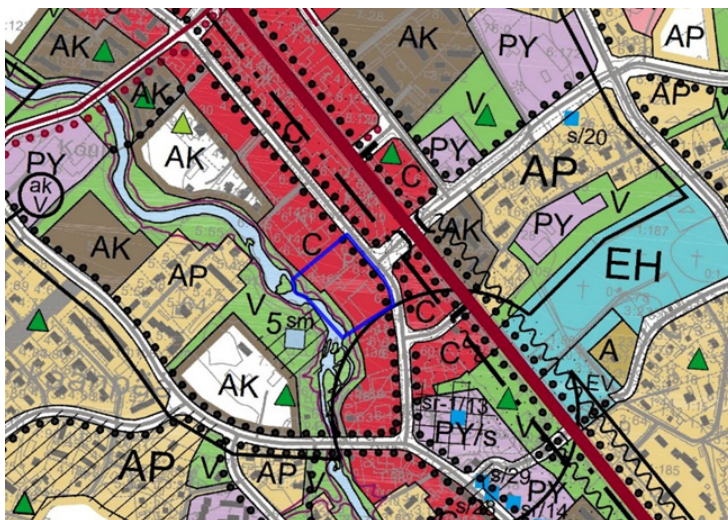
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Tavoitteena on, että maakuntakaava saadaan hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 25. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

3.2.3 Yleiskaava

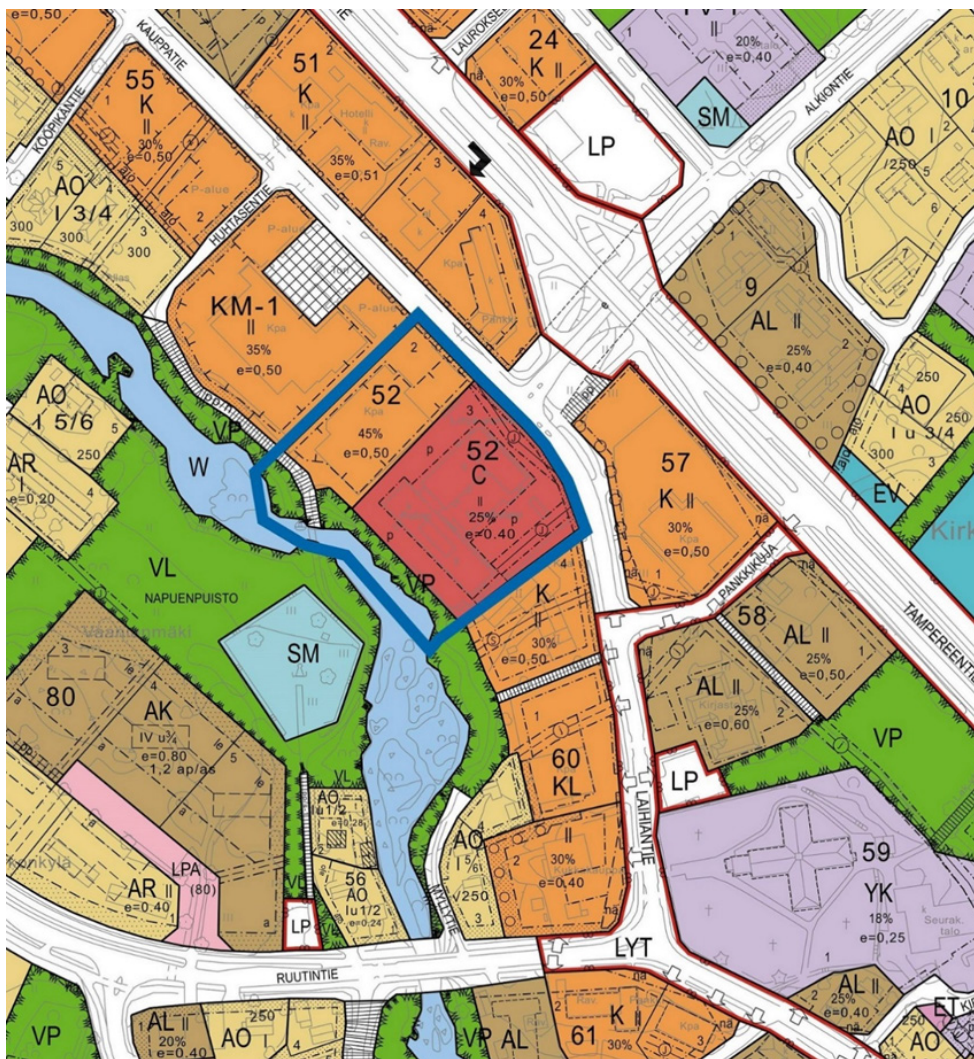
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2015. Kaava on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 26. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2.4 Asemakaava

Korttelin 52 tontilla 2 on voimassa 15.10.2001 hyväksytty asemakaava ja tontilla 3 voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 18.6.2012.



Kuva 27. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualan alustava rajaus.

3.2.5 Rakennusjärjestys

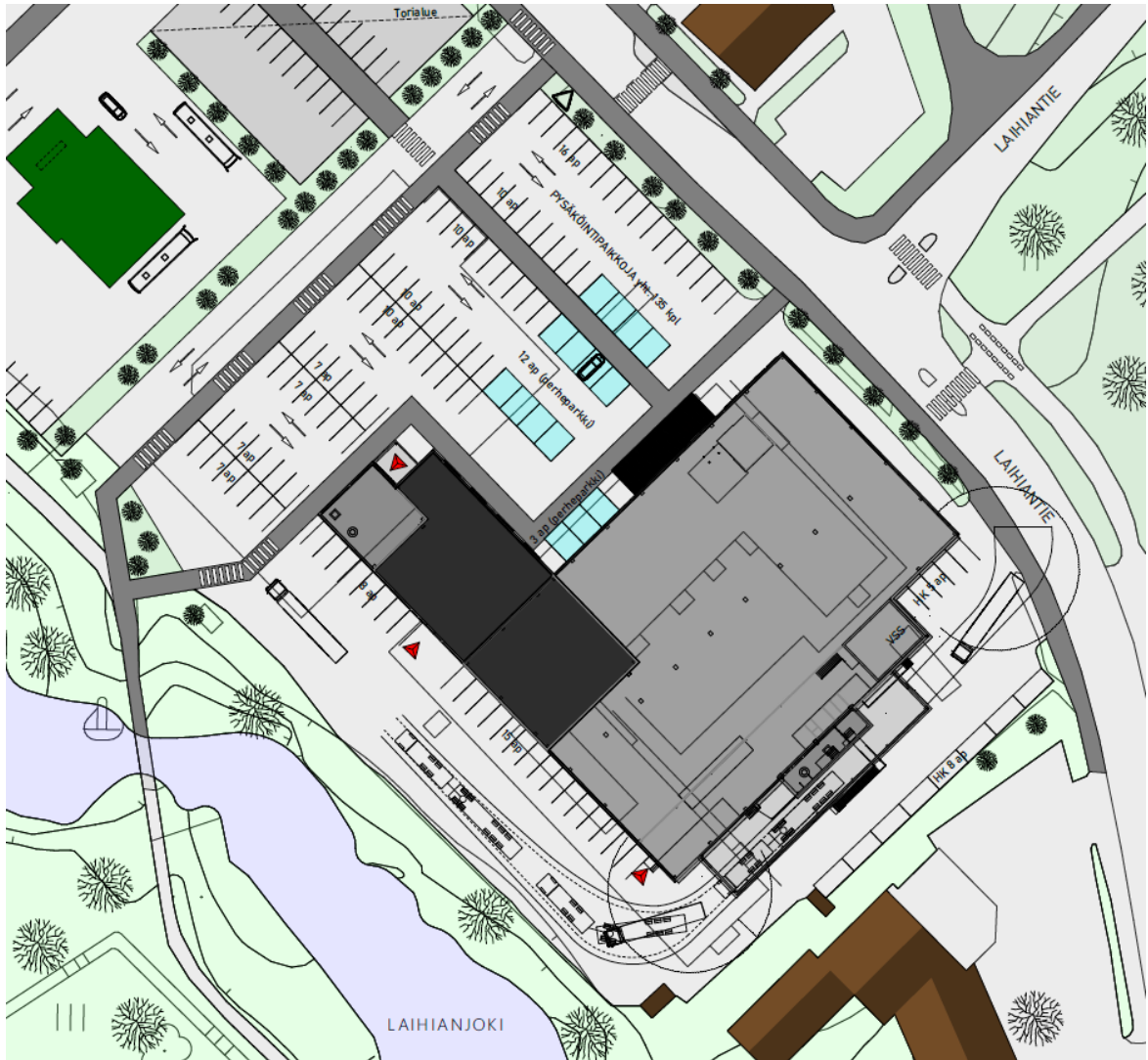
Laihian kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 11.2.2002. Rakennusjärjestys tuli voimaan 28.3.2002.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi toukokuussa 2023. Suunnittelualan kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

3.2.7 Rakennussuunnitelmat

Alueelta on laadittu Halpa-Hallin toimesta tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksia sekä alustavia havainnekuvia (Arkman Arkkitehdit Oy). (Ks. kuvat 28–31)



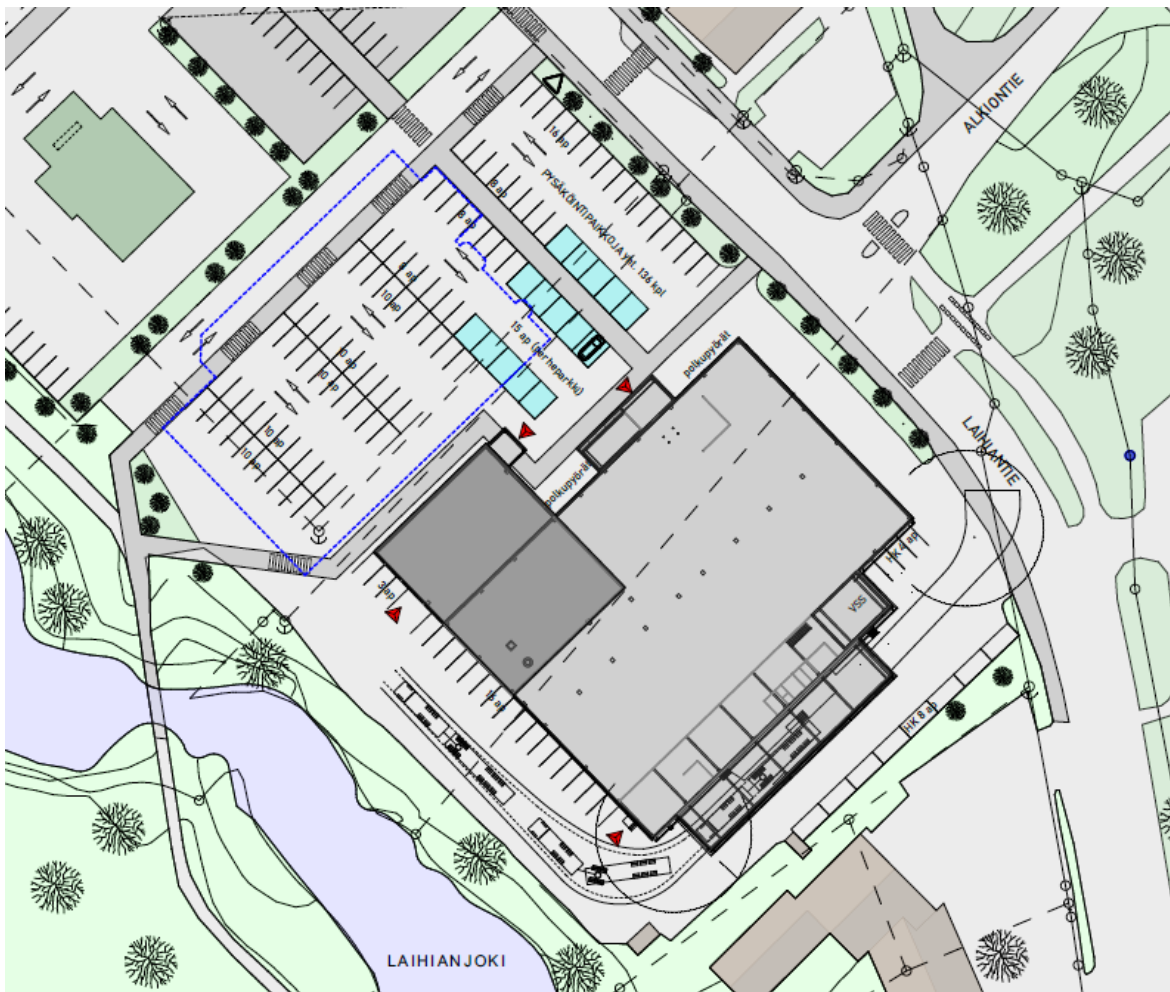
Kuva 28. Ote tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksesta 12/2022 (Arkman Arkkitehdit Oy).



Kuva 29. Ote alustavasta havainnekuvasta 21.11.2022 (Arkman Arkkitehdit Oy).



Kuva 30. Ote alustavasta havainnekuvasista 21.11.2022 (Arkman Arkkitehdit Oy).



Kuva 31. Ote tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksesta 11/2023 (Arkman Arkkitehdit Oy).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa uuden myymälä-, toimisto- ja hallintotiloja sisältävän rakennuksen rakentaminen. Samalla huomioidaan jokirannan viheralue sekä jalan- kulku- ja pyöräliikenteen tarpeet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt 5.6.2023 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaa- voitustyö käynnistettiin syksyllä 2022 Ramboll Finland Oy:ssä. Maanomistajien kanssa on tehty kaavoitussopimukset ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 31.5.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja siihen rajoittuvien alueiden asukkaat, maanomistajat ja kunnan asukkaat, Laihian kunnan eri hallintokunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjanmaan Liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan Vesi Oy, Vaa- san kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuus, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhtey- dessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä 21.6.–31.8.2023. Osallistumis- ja ar- viointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille ja niistä saatiin seitsemän lau- suntoa. Lisäksi saatiin kaksi mielipidettä.
- Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin kunnanvirastossa 26.6.2023.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 18.10.–17.11.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi muistutusta.
- Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus järjestettiin kunnanvirastossa 2.11.2023.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.11.2023 esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hy- väksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 11.12.2023.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueella yhtenäinen maankäyttö, joka sisältää myymälä-, toimisto- ja hallintotiloja. Samalla tutkitaan rakentamisen soveltumista ympäristöön, liikennöin- nin ja pysäköinnin järjestämistä sekä otetaan huomioon jokirannan viheralue ja jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että uuden liike-/hallintorakennuk- sen ja siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle, Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Laihianjoelle on merkitty melontareitti. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti ja lounaispuolelle päävesijohdon yhteystarvemerkinä. Suunnittelualueen länsipuolelle joen vastarannalle on merkitty Laihian 2. kirkon muinaismuistolain nojalla rauhoitettu muinaisjäännös ja kaakkoispuolelle Laihian kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä.

Maakuntakaavaluonnos 2050

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle ja Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Laihianjoelle on merkitty melontareitti. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti ja lounaispuolelle päävesijohdon yhteystarvemerkinä. Suunnittelualueen länsipuolelle joen vastarannalle on merkitty Laihian 2. kirkon muinaismuistolailta suojeltu muinaisjäännöskohde ja kaakkoispuolelle noin 200 metrin etäisyydelle Laihian kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue ja lähiympäristö on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena (C). Alue sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia sekä Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Kauppatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit tien molemmin puolin ja virkistysalueelle alemmas jokirantaan paikoin tulvavaara-alueita. Jokirantaan on molemmin puolin jokea osoitettu virkistysaluetta (V). Virkistysalueelle joen vastapuolelle sijoittuva Laihian 2. kirkko on merkitty muinaismuistokohteena (sm) sekä Napuen taistelun muistomerkki kyläkuvallisesti arvokkaana alueena. Lähiympäristöön joen toiselle puolelle on osoitettu myös kerros- tai tiivistä rivitalovaltaista asuntoaluetta (AK).

Asemakaava

Korttelin 52 tontilla 2 voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu liikerakennusten (KM-1) korttelialuetta, jonka alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja liikerakennuksen yhteyteen kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellisia asumiseen sopivia tiloja 50 k-m² tonttia kohti. Tontin kerrosluvuksi on merkitty II ja tehokkuusluku on $e = 0,50$. Tontille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 45 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Jokiranta-alueelle on osoitettu puistoa (VP) sekä jalankulku- ja pyörätie, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Korttelin 52 tontilla 3 voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen (C) korttelialuetta, jonka alueelle saa sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Tontin kerrosluvuksi on merkitty II ja tehokkuusluku on $e = 0,40$. Tontille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 25 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Jokirantaan on osoitettu puistoa (VP).

Lähiympäristöön on osoitettu mm. liikerakennusten (K, KM-1) korttelialueita, puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja muinaismuistoalue (SM).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen Laihian liikekeskustaan sekä tulva-alueelle huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 31.5.2023

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 31.5.2023. Luonnoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM-3), puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 21.6.–31.8.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Telia Finland

Oyj:ltä, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, tekniseltä lautakunnalta ja Pohjanmaan museolta. Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. **Pohjanmaan liitto** ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaluonnoksesta, koska asemakaava on Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen.



Kuva 32. Ote kaavaluonnoksesta 31.5.2023.

Lausunnot

Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystarkastuksella ei ollut kaavasta huomautettavaa. Liikerakennukseen mahdollisesti tulevista elintarvikehuoneistoista/ravintoloista tulee pyytää erikseen lausunnot.

Telia Finland Oyj toteaa, että alueella on kaapeleita, putkia ja kaapelikaivoja. Mikäli rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen mahdollisia siirtoja, siirrot tehdään lähtökohtaisesti tilaajan kustannuksella.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Vaasan Sähköverkko Oy toteaa, että muuntamo on otettu luonnoksessa hyvin huomioon. Alueella on pienjännite- ja keskijännitekaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon. Johtorasitteen laajuus on 1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä. Vaihtotona on kaapelien siirtäminen, jonka kustannusarvio lasketaan erikseen.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään 20 kV sähköjohtolinjat sekä niille yhteensä 3 m leveät johtoalueet. Muut johdot liittyvät rakentamis- ja rakennuslupavaiheeseen.

ELY-keskuksen mukaan kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden pohjalta laskettua alinta rakentamiskorkeutta suositellaan mm. asuinrakennuksille, toimisto- ja liikerakennusalueille. Kaava-alueella 1/100 vuodessa toistuva tulva nousisi tasolle n. N2000+11,30 m. Täten osakorttelin 52 asemakaava-alueella kastuessaan vaurioituvat rakenteet suositellaan sijoitettavaksi tason N2000+12,00 m yläpuolelle. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritelty Laihianjoelle tehdyn tulvakartoituksen perusteella, jossa on arvioitu tulvatasot, vesisyvyys sekä tulvien leviäminen eri tulvatilanteissa. Kartoitus on päivätty 12.11.2019. Kartat ovat nähtävissä tulvakarttapalvelussa.

Rakennukset, jotka on tarkoitus purkaa, tulisi dokumentoida ja valokuvata. Havainnekuvat ovat tarpeellisia ja tärkeitä suhteessa kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Laihian kirkko).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa aloitusvaihe ja valmisteluvaiheen kuuleminen on eroteltu omiksi kohdiksi. Selostuksessa on kerrottu, että kaavamuutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä ja kohdassa 4.3.3 on luonnosteltu tekstiä seuraavasti: "Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä...". ELY-keskus pyytää täsmentämään, miten vireilletulosta on ilmoitettu sekä miten osallistuminen ja vuorovaikutus on tarkoitus järjestää.

ELY-keskus kehottaa varmistamaan KM-kaavamerkinnän soveltuvuuden myös julkisten palveluiden osoittamiseen. Luonnos-/ehdotusvaiheiden lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa kaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine

Alimman rakentamiskorkeuden määräystä tarkistetaan kaavaehdotukseen lausunnon mukaisesti.

Kunnan virastotalosta ja Halpa-Hallista lisätään kaavaselostukseen valokuvia. Rakennukset ovat 1980-90-luvuilta. Havainnekuvia on tarkennettu vähäisesti kaavaehdotusvaiheeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavoituksen eri vaiheita, selostukseen on kirjattu vaiheistuksen etenemistä. Kunnanhallitus on päättänyt laittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa, mikä on kirjattu selostukseen. Vireilletulosta on kuulutettu yleisen käytännön mukaisesti ja samalla kuulutuksessa on tiedotettu kaavaluonnoksen nähtävillenenosta sekä yleisötilaisuuden järjestämisestä.

Kaavaluonnoksessa on käytetty KM-3-merkintää, koska suurin osa tontin rakennusoikeudesta on tarkoitettu vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Julkista hallintoa varten tarkoitettujen virasto- ja toimistotilojen, ravintolatilojen sekä muiden kaupallisten palveluiden sijoittaminen on mahdollistettu kaavamääräyksellä. Korttelialueen merkinnäksi muutetaan kaavaehdotukseen KL-3 eli: Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto- ja toimistotiloja, ravintolatiloja sekä muita kaupallisia palveluita.

Teknisen lautakunnan mukaan kaavamääräyksistä tulee käydä ilmi sallitut julkisivukorkeudet ja -materiaalit.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään kaavamääräyksiä mm. julkisivukorkeuden ja -materiaalien osalta.

Pohjanmaan museo toteaa, että yksi kaavatyön tavoitteista on tutkia rakentamisen soveltumista ympäristöön. Kaavan rakennustapaohjeistuksessa myös määrätään: Korttelin 52 tontilla 2 rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja sopeutua Kauppatien varren rakennettuun ympäristöön. Asemakaavatyössä siis tulee tutkia ja kaavaselostuksessa tuoda esille ne Kauppatien varren ominaispiirteet, joihin uudisrakentaminen tulee sopeuttaa.

Vastine

Kaavaehdotukseen tarkistetaan kaavamääräyksiä sekä havainnekuvia. Lisäksi kaavaselostukseen lisätään valokuvia alueen rakennuskannasta.

Mielipiteet

- 1) Mielipiteessä ehdotetaan, että HalpaHallia käännettäisiin ns. takaseinä jokeen päin. Kuntosalin risteys tulee vaaralliseksi, kun näkymä keskustaan päin huonontuu entisestään, koska liikennenopeuksia ei noudateta keskustassa. Yrityksen kehitysmahdollisuudet huonontuvat, tulevaisuudessa on tarkoitus tehdä pihalle ulkokuntosali ilmaiseen käyttöön eikä aurinko rakennuksen myötä paistaisi enää iltapäivällä etupihalle.
- 2) Mielipiteessä todetaan, että kaavassa nykyisin oleva virastotalon tontti on kaavoitettu myös asunnoille, muutoksessa on tarkoitus poistaa asunnot kaavasta. Kaavaluonnos mahdollistaa asuinmukavuuden menetyksen viereisellä tontilla, joka on kaavoitettu asunnoillekin, tämä olisi otettava huomioon, sillä suunniteltu huoltoliikenteen kulku olisi suoraan makuuhuoneen ikkunan alta. Suurin osa huoltoliikenteestä tapahtuu yöaikaan monin eri ajoneuvoin. Huoltoliikenteen reitistä tulisi mahdollisesti nuorille yöautoilijoille kiinnostava uusi ajoreitti. Luonnoksessa olisi hyvä jatkaa Laihiantien liittymäkieltoaluetta tontin 4 rajaon saakka ja suunnitella tontinrajasta 6-8 metriä istutuksilla varustetuksi viheraluetta siirtäen mahdollista liikennettä kauemmas asunnon seinustalta (p ja h merkinnät pois kaavasta).

Tontin 4 joenrantarajalle on suunniteltu kaavaan kevyen liikenteen kulkureitti. Ei kävelyreittiä samalle kohdalle molemmin puolin jokea. Joen toisella puolella oleva kävelyreitti on nuorison ajanviettopaikka, josta kantautuu melua. Nykyisin nuorisoa silloin tällöin kunnantalon takana jokirannassa, vaikka siellä ei mitään virallista kulkureittiä olekaan.

Suunnitellussa katu- ja tonttiliittymien rytmityksessä tontilta 4 poistettaisiin nykyiset kaksi liittymää ja tilalle tulisi yksi liittymä. Liikerakennuksessa on kaksi eri sisäänkäyntiä, joten

erilliset tontille ajoliittymät ovat tarpeelliset. Etupiha on kapea ja siinä on parkkipaikkojen lisäksi hyvin vähän liikkumistilaa.

Näkyvyys tontilta tielle siirryttäessä on ollut tähänkin saakka aika heikko, kun pihasta tielle tullessa vasemmalta tulevat autot pääsevät yllättämään mutkan jälkeen tullessaan. Kaavamuutoksessa se hankaloituisi entisestään, kun mahdollinen uusi liikerakennus sekä mahdollinen linja-autopysäkki estää näkyvyyttä nykyistäkin enemmän.

Onko kaavassa mietitty, mihin lumia kasataan, että ne eivät heikennä näkyvyyttä? Käytännössä nykyinen kirkonkylä tulee olemaan suunnitellun uuden liikekiinteistön takapihaa. Liikenneturvallisuuden kannalta olisi hyvä, että näkyvyys Kauppatien ja Laihiantien välillä olisi laajempi. Jos mahdollinen uusi liikennetarkennus asetettaisiin tontille kauemmas tiestä ja enemmän Vaasaan päin, se laajentaisi näkyvyyttä mutkassa ja kirkonkyläkin näkyisi vähän Kauppatielle.

Vastineet mielipiteisiin

Halpa-Hallin on tarkoitus pitää nykyinen liikerakennus toiminnassa siihen saakka, että uusi liikerakennus valmistuu, siksi rakennusala ei tällä ratkaisulla voida siirtää pohjoisempaan. Uuden rakennuksen sijoittamista tontille sekä huoltoliikenteen tarvitsemää tilaa ja alueen liikenneturvallisuutta on tutkittu kaavoituksen aloitusvaiheessa. Rakennusala ei voi siirtää lähemmäksi jokirantaa huoltoliikenteen tilantarpeen takia. Rakennuksen sijoittumispaikkaa kaava-alueella on havainnollistettu kuvassa 32. Kuvaan on merkitty Laihiantien ajoradan reuna liikerakennuksen kohdalla. Etäisyys rakennusalaan tien reunaan on noin 9-10 metriä.

Kaavaselostukseen lisätään tietoa liikenneselvityksestä kohtaan 3.1.3 Liikenne. Liikenneturvallisuuden kannalta suositeltavin ratkaisu on pitää huoltoliikenne erillään asiakaspysäköintiin tarkoitettua aluetta liikerakennuksen etupihalla. Tonttia 4 vasten on merkitty istutettavaa aluetta sekä puurivi vähentämään mahdollisia huoltoliikenteen aiheuttamia haittoja. Huoltoliikenteen kuljetusmäärät ovat kaikkiaan suhteellisen vähäiset, ks. selostuksen kohta Kaavan liikennetarkastelu sivulla 15. Aamuyölle ja aikaiseen aamuun ajoittuvat kuljetukset ovat turvallisuuden kannalta parempia, koska silloin huoltoliikenteen aiheuttamat liikenneturvallisuusriskit mm. jalankulku- ja pyöräliikenteelle ovat vähäisempiä. Huoltoreitin käyttöä rakennuksen ympäri muuhun liikkumiseen voidaan rajoittaa liikennemerkein sekä tarvittaessa avattavilla puomeilla.

Suunnitellun uuden rakennusmassan aiheuttamaa varjostusta on tutkittu havainnekuvassa (kuva 35), jonka mukaan esim. huhtikuussa klo 17:30 ei varjostusta tontin 4 etupihalle aiheudu. Iltapäivisin tontilla 4 oleva kaksikerroksinen rakennus aiheuttaa omalta osaltaan varjostusta ko. tontin etupihalle.

Jokirantaan ei ole uuden rakennuksen kohdalle esitetty uutta jalankulkureitistöä. Kaavaluonnoksessa on osoitettu nykyisessäkin kaavassa oleva puistoalue, jolla mahdollistetaan viheralueen kehittäminen ranta-alueella.

Liittymien poistamista on esitetty Kauppatien liikenneturvallisuustarkastelussa, josta on esitetty otteita tämän kaavaselostuksen lähtöaineistossa. Liikenneturvallisuustarkastelussa on esitetty myös ajoneuvoliikenteen nopeuksiin liittyviä toimenpide-ehdotuksia, jotka toteutuessaan laskisivat ajoneuvoliikenteen nopeuksia, jolloin näkemäongelmat tonttiliittymissä poistuisivat. Mahdollisia liittymien uudelleenjärjestelyjä tontilla 4 ei käsitellä tämän kaavan yhteydessä. Mitään päätöksiä liittymien poistamisesta ei myöskään ole tehty. Kaavakartalle on merkitty suunnittelualueen tonttiliittymiin liikenneselvityksessä määritellyt näkemäalueet, joille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja eikä istuttaa näkemäesteen muodostavia puita tai kasata lumia. Näkemäalueilla varmistetaan riittävä näkyvyys liittymästä eri suuntiin tielle, ks. selostuksen kohta Kaavan liikennetarkastelu sivulla 15.

Voimassa olevassa asemakaavassa nykyinen virastotalon tontti on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), jonka alueelle voidaan sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asuamista. Virastotalon pääty sekä laaja pysäköintialue sijoittuvat nykyisin tontin 4 viereen. Korttelin 52 tontin 4 pääkäyttötarkoitus on voimassa olevassa kaavassa liikerakennusten korttelialue K, jolle on sallittu enintään kahden asunnon rakentaminen. Kaavaehdotukseen jatketaan puurivimerkintää jokirantaan saakka tontin reunassa.

Kaavaehdotukseen tarkistetaan kaavamääräyksiä mm. siten, että rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaikilta julkisivuiltaan korkeatasoisia ja soveltua keskusta-alueelle. Lisäksi on lisätty kaavamääräyksiä mm. rakennusten ilmeen, julkisivukorkeuden ja -materiaalin sekä värityksen osalta.

Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus 26.6.2023

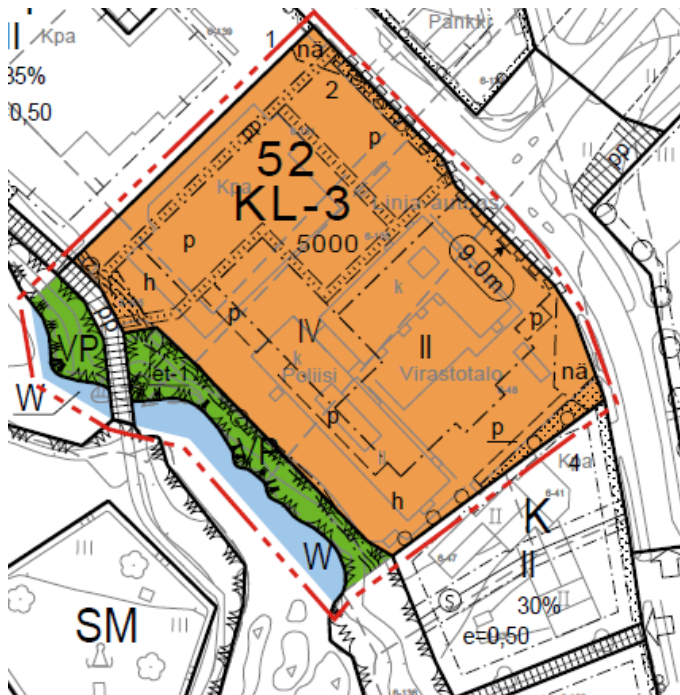
Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus kunnantalolla 26.6.2023. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. rakennuksen sijainnista Kauppatiehen/Laihiantiehen nähdn ja siihen liittyen mahdollisista näkemäesteistä, liittymisvaikeuksista Kauppatielle ja Laihiantielle sekä palveluiden kehittämisestä Laihian keskustassa.

Kaavaehdotus 4.10.2023

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaehdotus, joka on päivätty 4.10.2023. Ehdotukseen on lisätty julkisivun enimmäiskorkeusmerkintä kadunpuoleiselle julkisivulle sekä sähköjohdon johtoalueet jokirannan puolelle. Lisäksi on tarkistettu kaavamääräyksiä. Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 18.10.–17.11.2023.

Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus 2.11.2023

Kaavaehdotuksesta järjestettiin esittelytilaisuus kunnantalolla 2.11.2023. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. rakennuksen sijainnista Kauppatiehen/Laihiantiehen nähdn ja siihen liittyen mahdollisista näkemäesteistä.



Kuva 33. Ote kaavaehdotuksesta 4.10.2023.

Kaavaluonnoksen jälkeen havainnekuvia muokattiin vähäisesti ja kaavaehdotuksen pohjalta laaditut havainnekuvat alueelta on esitetty kuvissa 34–37.



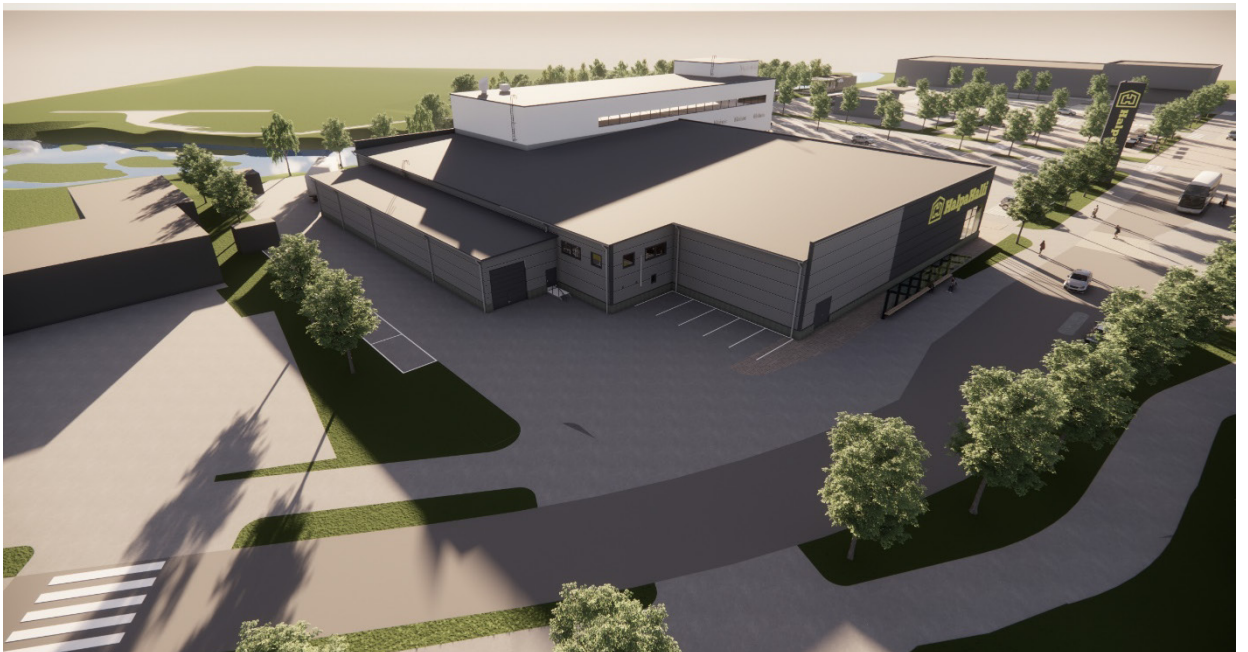
Kuva 34. Havainnekuva Kauppatieltä etelän suuntaan (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022). Kuvaan on korostettu ajoradan reunaa tummalla viivalla Halpa-Hallin Laihiantien vastaisella sivulla.



Kuva 35. Katutason havainnekuva Kauppatieltä torin paikkeilta etelään.



Kuva 36. Havainnekuva Kauppatieltä kaupan sisäänkäynnin suuntaan.



Kuva 37. Ote alustavasta havainnekuvan massoittelemallista, jossa on esitetty varjostustilanne aurinkoisella säällä huhtikuussa klo 17:30.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Vaasan Sähköverkko Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjanmaan museolta sekä Laihian kunnan tekniseltä lautakunnalta. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalla ja teknisellä lautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, koska asemakaava on Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen.

Lausunnot

Telia Finland Oyj toteaa, että alueella on käytössä olevia kaapeleita.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Vaasan Sähköverkko Oy huomauttaa, että ehdotuksessa ei ole mukana KL3-alueen läpi kulkevan PJ-johtoreitin rasitealuetta, joten olettavat, että kyseiset kaapelit siirretään tulevaisuudessa alueelta pois. Siirto tapahtuu aiheuttajan kustannuksella.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

ELY-keskus katsoo, että sen aiemmin valmisteluvaiheen lausunnossa esiin tuomat asiat on kaavaehdotuksessa riittävästi huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan museo toteaa, että Laihian kaupparaitin matalahko ja väljä ilme sekä perinteinen punatiilinen ja punamultainen värimaailma on väistymässä. Tiilinen kunnan virastotalo ja nykyinen Halpa-Hallin puupintainen liikerakennus puretaan. Kaavaselostuksen liitteenä olevista havainnekuvista käy ilmi, että rakennuskokonaisuudesta tulee entistä korkeampi (II/IV-kerrosta), teräväpiirteinen ja harmaa. Paikoitusalue laajenee. Säilytettävät/istutettavat puurivit ja muut istutukset pehmentävät ilmettä. Museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Muistutukset

- 1) Muistuttaja 1 huomauttaa, että Halpa-Hallin rakennus on liian lähellä tietä peittäen näkyvyyden, pitäisi olla vähintään neljä metriä kauempana tiestä ja bussipysäkki pois siltä kohtaa. Rakennus ei sovi miljööseen, näyttää varastohallilta, joka katkaisee keskustan rumasti kahteen osaan. Rakennuksen tienpuoleinen pääty pitäisi suunnitella eri tasoihin, esim. matalampi osittain "lasinen" osa sisäänkäynti tms. keventävää. Jos rakennus olisi vain joen myötäisesti, ei hallimainen rakennus haittaisi, nyt sopimattoman näköinen muuhun ympäristöön verrattuna. Isompi Halpa-Halli muuten mieluista uudistus.
- 2) Muistuttaja 2 toivoo asemakaavan muutosta käsiteltävän viimeisimmän hänelle 10.11.2023 esitellyn esityksen mukaisesti. Toivoo, että asemakaavassa huomioidaan kaikki kaavaehdotuksen esittelytilaisuuden 2.11.2023 keskusteluissa esille tulleet asiat muutosehdotuksineen. Lastauslaituri on rakennuksen sisällä ja estää siten ääniä kulkeutumasta asuntoon. Puutteena tässä versiossa on kuitenkin puiden/pensaiden puuttuminen rakennusten väliltä. Jätehuollon järjestäminen mietityttää, ei halua jätteiden keräyspaikkaa tai jätepuristinta tontin rajalle. Toivotaan näkymän joelle säilyvän entisellään parvekkeelta katseltaessa.

Vastineet muistutuksiin

Kaavaehdotusta tarkistetaan uuden tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksen pohjalta siirtämällä rakennusalaa yli 4 metriä kauemmaksi Laihiantiestä ja vähän lähemmäksi jokirantaa ja torialuetta. Lisäksi rakennusalassa ja kaavamääräyksissä on otettu huomioon huolto- ja lastauspaikan rakentaminen umpinaiseksi, jonka osalta on myös tarkistettu kaavamääräyksiä esim. siten, että ennen rakennusluvun myöntämistä hakijan on esitettävä suunnitelma huoltoliikenteen ja lastauspaikkojen turvallisista järjestelyistä, sijainnista sekä lastauksesta aiheutuvan melun huomioimisesta. Kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä arkkitehtuurin laatuun ja ulkonäköön liittyen. Linja-autopysäkki korvaa nykyisen virastotalon tontilla olevan pysäkin, joka on paljolti koululiikenteen käytössä.

Tontin 2 reunaan on osoitettu kaavaehdotuksessa puurivejä sekä istutettavia alueita tonttia 4 vasten. Rakennusala sijoittuu noin 5 metriä kauemmaksi jokirannasta kuin nykyinen kunnanviraston rakennus ja kaikkiaan rakennusala on rajattu kauemmaksi tontista 4 kuin voimassa olevassa kaavassa. Jätehuolto on alustavasti suunniteltu sijoitettavaksi lastauslaiturialueen sisälle. Tämä tarkentuu suunnittelun myöhemmässä vaiheessa.

Tarkistukset kaavaehdotukseen

Kaavaehdotusta tarkistettiin saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen pohjalta ennen hyväksymiskäsittelyä seuraavasti:

- Rakennusalaa on siirretty kauemmaksi Laihiantiestä ja vähän lähemmäksi jokirantaa ja torialuetta. Myös lastauslaituri on huomioitu rakennusalassa samalla kun kaavamääräyksiä sen rakentamiseen ja rakennuslupavaiheeseen liittyen on tarkistettu.

- Kaavaehdotukseen on lisätty pieni istutettavan alueen osa sekä istutettava puu rakennusalan pohjoisosan sekä katualueen väliselle alueelle estämään liikennöintiä pysäköintialueen ja laustauspihan välillä.
- Kaavamääräyksiä on tarkistettu myös KL-3-merkinnän sanajärjestyksen osalta sekä rakennusosien erottamisesta rakennusosalalla omiksi kokonaisuuksiksi.

Kaavaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisiä tarkistuksia, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Laihian kunta tiedottaa kaavamääräysten tarkistamisesta suunnittelualueen kiinteistönomistajia.

Kaavaehdotuksen tarkistuksen jälkeen muokattiin myös havainnekuvia, uudet havainnekuvat on esitetty kuvissa 38–41.



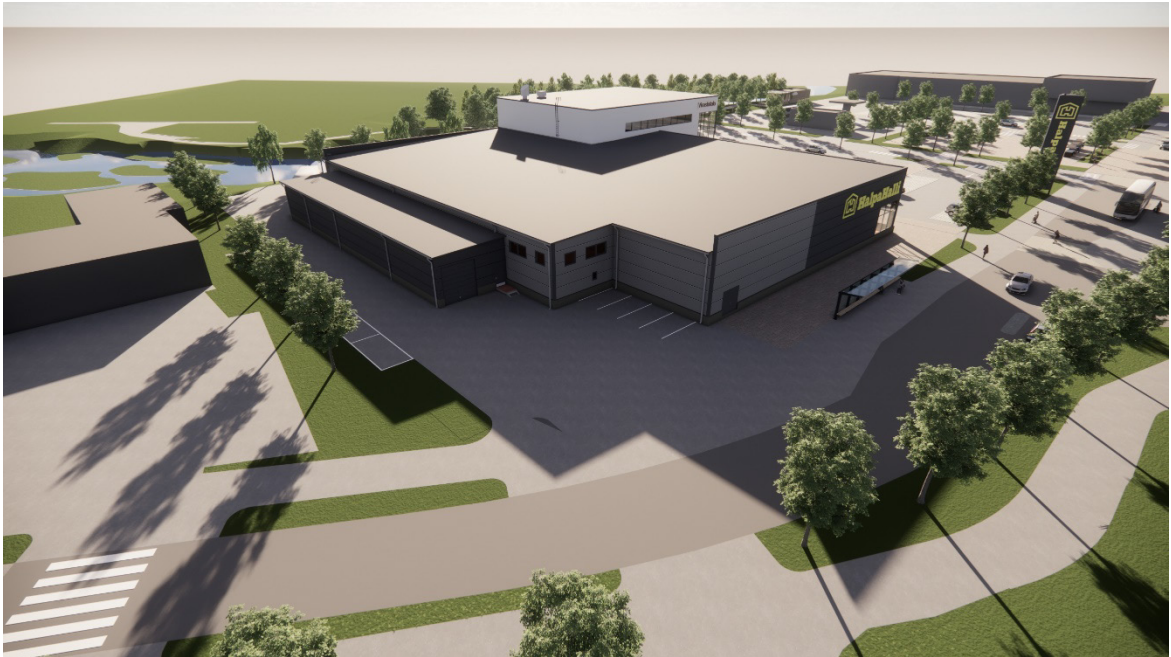
Kuva 38. Havainnekuva Kauppatieltä etelän suuntaan (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022). Kuvaan on korostettu ajoradan reunaan tummalla viivalla Halpa-Hallin Laihiantien vastaisella sivulla.



Kuva 39. Katutason havainnekuva Kauppatieltä torin paikkeilta etelään.



Kuva 40. Havainnekuva Kauppatieltä kaupan sisäänkäynnin suuntaan.



Kuva 41. Ote alustavasta havainnekuvan massoittelemallista, jossa on esitetty varjostustilanne aurinkoisella säällä huhtikuussa klo 17:30.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liiketontille muodostuva kokonaiskerrosala on 5000 krsm². Tontti sijoittuu ennestään rakennetulle alueelle.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 60 työntekijää, jos mitoituserusteena käytetään 1 työntekijä/200 krsm² myymälätiloja kohden sekä 1 työntekijä / 40 krsm² virasto-, toimisto-, ravintola- ja muiden kaupallisten palvelujen tiloja kohden.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustapaa, kasvillisuutta sekä hulevesien käsittelyä koskien.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL-3), puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue KL-3

Kortteli 52 tontti 2 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-3). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, ravintolatiloja ja muita kaupallisia palveluita sekä julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto- ja toimistotiloja.

- Korttelialueen tien puoleiseen osaan merkitylle rakennusalalle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja joen puoleiseen osaan merkitylle rakennusalalle enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelialueelle on merkitty 5000 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille katuja ja muita toimintoja vasten on merkitty istutettavia/säilytettäviä puurivejä sekä istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen poikki on merkitty yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten varattu alueen osa (pp) jokirannasta Kauppatielle. Lisäksi alueelle on merkitty ohjeellisia yleistä jalankulkua varten varattuja alueen osia.
- Korttelialueen reunoille on merkitty alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattuja alueen osia (h).
- Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p).
- Tontin eteläreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 20 kV sähköjohtoa varten (z).
- Korttelialueen liittymien kohtaan on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Korttelialueen reunaan Kauppatien/Laihiantien ja Alkiontien risteysaluetta vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle vähintään 1 ap/50 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Jokirantaan on osoitettu puistoaluetta (VP). Puistoalueelle sillan itäpuolelle on merkitty ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa (et-1). Puistoon on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 20 kV sähköjohtoa varten (z).

Vesialue W

Laihianjoen alueelle on osoitettu vesialuetta (W).

Katualueet

Kauppatien/Laihiantien katualuetta on levennetty vähäisesti korttelin 52 suuntaan linja-autopysäkkiä varten. Jokirannan läheisyyteen sijoittuva nykyinen jalankulku-/pyörätie sekä jokisillan kohta on osoitettu osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen keskusta-alueella. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena (C). Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alueella ja lähiympäristössä on lähinnä liikerakentamista sekä julkisia palveluita. Keskustan palveluiden rakentamista ja rakentamisen tehostamista ohjaa yleiskaava. Alueen yleisilme ei pääosin muutu. Uusi suunniteltu liikerakentaminen rajaa katutilaa tiiviimmäksi ja toisaalta pysäköintialue väljentää sitä. Kaavassa on annettu määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä. Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus/puusto rajaa ja pilkkoo laajempia avoimia alueita.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu Laihianjokilaakson maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Laihian kirkon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä yleiskaavassa osoitettu kyläkuvallisesti arvokas Napuenpuiston alue joen vastapuolella on huomioitu mm. kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Napuenpuiston alue on yhteydessä kaavoitettavaan alueeseen jokisillan yli kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta. Suunnittelualueella on säilytetty sekä reittiyhteys että puistoa jokirannassa. Kaavan vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu havainnekuvien pohjalta.

Asuminen

Kaavassa ei ole osoitettu enää asumista liiketontille. Lähiympäristössä on keskustan asuinalueita.

Palvelut

Alueen rakentuminen täydentää Laihian keskustan palveluja. Muutoin alue tukeutuu Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Virkistys

Jokirannassa on säilytetty puistoa ja sillan kautta on yhteys myös joen eteläpuolella oleville virkistysalueille.

Liikenne

Kauppatien nykyisen liikennemäärän on aiempien selvitysten mukaan arvioitu olevan noin 6700 ajon/vrk. Kesäkuussa 2022 tehtyjen mittausten perusteella keskimääräinen vuorokausiliikenne oli apteekin kohdalla 4570 ajon/vrk. Uusien toimintojen myötä Kauppatien liikennemäärä saattaa hiukan kasvaa nykyisestä, kun Halpa-Hallin rakennusoikeus kasvaa noin 1000 kerrosneliometriä kunnanviraston ja muiden pienempien toimintojen pysyessä nykyisenkaltaisina.

Aiemmissa selvityksissä Kauppatien liikennemäärän on ennustettu olevan noin 7700 ajon/vrk vuonna 2040. Tämän kaavan aiheuttaman lisäliikenteen katsotaan sisältyvän aiemmin ennustettuun liikenteen kasvuun. Långåminnentien sillan myötä Kauppatien liikennemäärän oletetaan vähenevän kun osa vt 3 suuntaisesta liikenteestä siirtyy Kauppatieltä Ruutintielle ja Rudontielle.

Alueen saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteen kuin jalankulkijoiden ja pyöräilijöidenkin kannalta. Kauppatien varressa sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet molemmin puolin ja myös jokisillan kautta on jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksiä joen eteläpuolisille alueille. Matkahuollon tilojen poistuessa kunnanviraston tontilta, on Kauppatien ja Laihiantien varteen suunniteltu linja-autopysäkkejä odotustiloineen pitkämatkaiselle linja-autoliikenteelle molemmin puolin Kauppatien ja Alkiontien liittymää.

Halpa-Hallin logistiikkakeskuksen mukaan Laihian myymälän kuljetuskalusto koostuu sekä täysperävaunu- että puoliperävaunuyhdistelmistä, joten tässä tarkastelussa mitoitusajoneuvona

käytetään täysperävaunuyhdistelmää (kam, 25,25 m). Huoltoliikenteen yhteys kulkee yksisuuntaisesti rakennuksen takaa siten, että sisäänajo on Kauppatieltä eteläisemmästä liittymästä ja ulosajo pysäköintialueen läpi takaisin Kauppatielle. Jokirannassa huoltoliikenteen reitti risteää kaksi jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyttä, mikä on turvallisuusriski. Raskaan ajoneuvon kuljettajan on vaikea havaita ajoneuvon lähellä liikkuvia jalankulkijoita ja pyöräilijöitä ajoneuvon kuolleiden kulmien vuoksi.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu alueen eteläosassa vähäisesti rakennetumpaan suuntaan, kun taas pohjoisosassa pysäköintialue laajenee. Avoimen alueen laajetessa näkymät joen virkistysalueelle kasvavat ja samalla saavutettavuus paranee. Suunniteltu jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä ohjautuu kohti jalankulku- ja pyöräliikenteen siltaa, joka on kaavaratkaisun myötä havaittavissa Kauppatieltä. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa. Puustoa on merkitty säilytettäväksi ja alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia. Istutettava ja säilytettävä kasvillisuus rajaa ja pehmentää laajaa pysäköintialuetta.

Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jokirannassa on säilytetty virkistysaluetta. Kaavamutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen. Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa palvelujen kehittämisen keskustassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla, jonka myötä jalankulun ja pyöräilyn osuutta voidaan kasvattaa asioinnissa. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakentaminen on nyt osoitettu lähemmäksi Laihiantietä, joten jokirannassa olevaa puistoaluetta on mahdollista kehittää puistomaisemmaksi. Kaavassa on lisäksi osoitettu puurivejä ja istutettavia alueen osia sekä määrätty puustutuksia pysäköintialueelle. Kaavan myötä alueelle muodostuvan laajan pysäköintialueen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää myös esim. nurmikivipinnoitteella. Uuden liikerakennuksen suunnittelussa huomioidaan hiilijalanjälki mm. käytettävissä energiaratkaisuissa. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. rakennuksen laajuus ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri energiaratkaisuilla, kuten aurinkosähkön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräys hulevesisuunnitelman laatimistarpeesta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. rakentamistapaa, kasvillisuutta, korkeusasemaa ja pintavesiä. Muut rakentamistapaa koskevat määräykset on annettu korttelialuetta koskevissa määräyksissä (ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet).

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Korttelin 52 tontilla 2 rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaikilta julkisivuiltaan korkeatasoisia ja soveltua keskusta-alueelle.
- Rakennuksen yleisilmeen tulee julkisivumateriaalien, värityksen sekä ikkunoiden suhteen olla yhtenäinen. Laihiantien varressa rakennuksen julkisivussa yli 25 m pitkä yhtenäinen seinäpinta-ala tulee katkaista yhtenäisillä laajemmilla kokonaisuuksilla, jotka muodostavat harmonisen kokonaisuuden.

- IV-kerroksisen rakennusosan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta tai rappausta vastaavaa pintakäsittelyä. Muilta osin julkisivuvarityksen tulee olla pääosin tummanharmaa, vaaleampia sävyjä voidaan käyttää katkaisemaan pitkiä yhtenäisiä seinäpintoja.
- Rakennusalalla, jonka suurin sallittu kerroskorkeus on IV, tulee rakennettavan rakennuksen/rakennusosan selkeästi erottua muusta rakentamisesta, jotta se voidaan mieltää omaksi kokonaisuudeksi.
- Rakennuksen jokirannan puoleiselle sivulle saa rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa parvekkeen esim. ravintolatilaja varten.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Huolto- ja lastaustilojen tulee olla umpinaisia ja ne tulee rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta.
- Huolto- ja lastausalueet tulee sijoittaa korttelialueelle. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä suunnitelma huoltoliikenteen ja lastauspaikkojen turvallisista järjestelyistä, sijainnista sekä lastauksesta aiheutuvan melun huomioimisesta.
- Huoltoliikenne tulee eriyttää asiakasliikenteestä ja jalankulku- ja pyöräliikenteestä.
- Kauppatieltä puistoon johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa tulee erottaa pysäköintialueesta taso- tai materiaalierolla tai istutuskaidalla. Lisäksi Kauppatien suuntainen läpiajo torin suuntaan tulee estää rakenteellisesti.
- Korttelialueelle saa rakentaa mainostornin, jonka enimmäiskorkeus maanpinnasta on 15 metriä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu veden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Paikoitusalueet tulee rajata ja jäsenöidä puustutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.

Korkeusasema

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N2000 +12,00 m (N60 +11,43 m) yläpuolelle.

Pintavedet

- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytykskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.7 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennusten ja pysäköintialueiden mahdollista sijoittelua tontille on esitetty soveltuvin osin kuvissa 38–41.

Seinäjoella 4.10.2023

Täydennykset 23.11.2023 ja 12.12.2023

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa
Arkkitehti

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi