

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

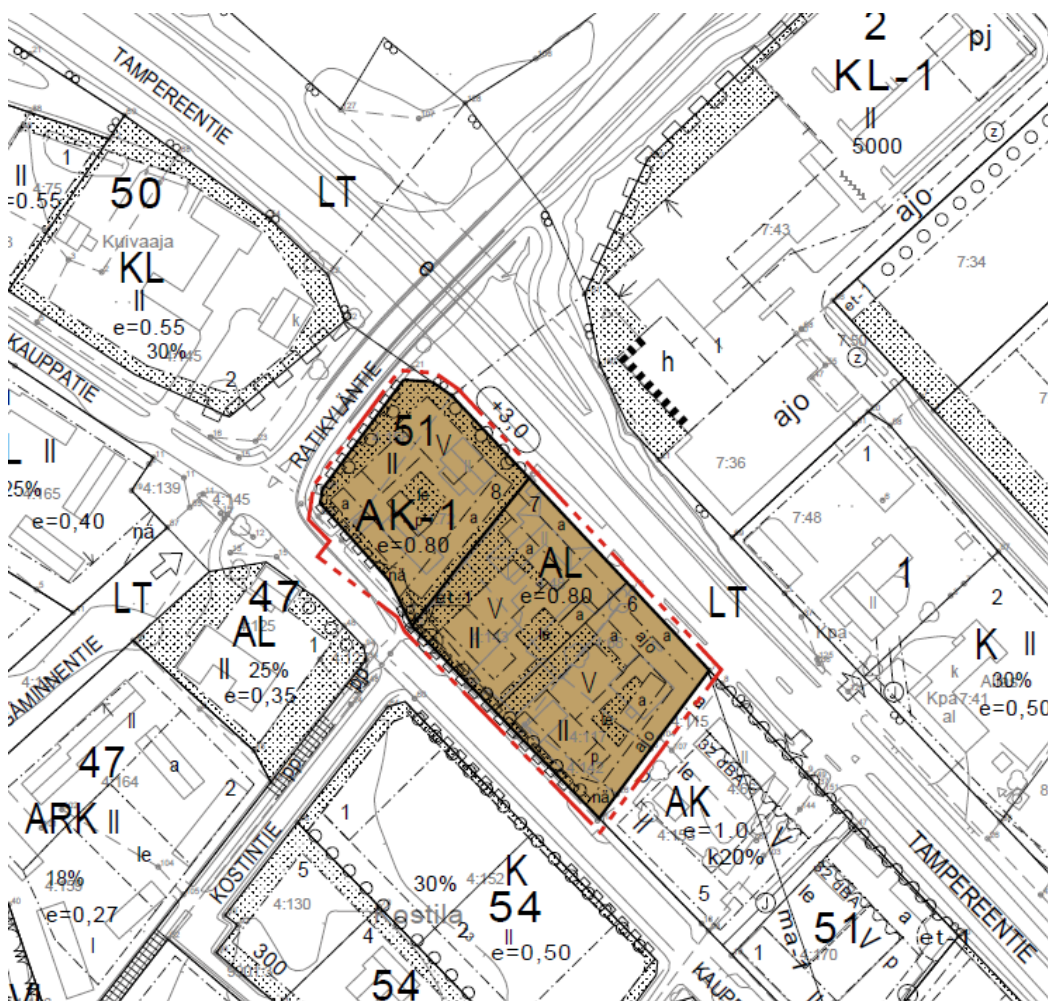
Päivämäärä
19.3.2024. Tarkistukset Khall. 27.5.2024 § 103

Hyväksyminen:
Kunnanvaltuuston hyväksymä 17.6.2024 § 27
Kaavatunnus A170624027

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSAKORTTELI 51



Päivämäärä **19.3.2024. Tarkistukset Khall. 27.5.2024. Kvalt. 17.6.2024.**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Hannakaisu Turunen, Leena Vilenius, Tanja Tarkkanen, Eeva Leppäaho, Else Luotinen**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510067682-004

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 suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	15
3.2.4	Asemakaava	16
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireilletulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.5	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.3.2	Muut alueet	27
5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon	28
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	29
5.6	Nimistö	29
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	30

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1.** Meluselvitys 2023
- Liite 2.** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3.** Kerrostalaselvitys 2014
- Liite 4.** Asemakaavan seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUS- TASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2003 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2017, Rakennusinventointi, Sigma konsultit
- 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
- 2013 Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava, Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihia, osayleiskaavan kerrostaloeselvitysliite, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2014 Valtateiden 3 ja 18 parantaminen Laihian kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 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
- 2022 Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelma. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
- 2024 Hulevesitarkastelu, Ramboll Finland Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 19.3.2024 päivättyä ja 27.5.2024 (KH) tarkistettua kaavakarttaa. Asemakaavan muutos koskee korttelin 51 tontteja 6–8 sekä niihin liittyviä katualueita. Asemakaavalla muodostuvat korttelin 51 tontit 6–8 sekä niihin liittyvät katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta Laihian kunta
Kaavan nimi Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakortteli 51
Kaavalaji/toimenpide Asemakaavan muutos

Yhteystiedot

KAAVOITTAJA: Laihian kunta/tekninen osasto Laihiantie 50 66400 LAIHIA puh. (keskus) 040 483 6300 Maanmittausinsinööri Anna Annila puh. 0500 868 127 s-posti: anna.annila@laihia.fi	KAAVAKONSULTTI: Ramboll Finland Oy Kauppatori 1–3 F Vaasantie 6 60100 SEINÄJOKI 67100 KOKKOLA Kaavan laatija YKS-170 Anne Koskela anne.koskela@ramboll.fi puh. 050 524 8011
--	--

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria ja alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan. Alue rajautuu itäpuolelta valtatiehen 3 ja luoteispuolelta valtatiehen alittavaan Ratikyläntiehen. Alueen lounaispuolella on Kauppatie.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakortteli 51**. Tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikekerrostalojen rakentaminen alueelle. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan alueen liikennöinnin sekä pysäköinnin järjestämistä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt marraskuussa 2023 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa joulukuussa 2023. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville huhtikuussa 2024. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kesäkuussa 2024.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueet sekä katualuetta. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustapaa ja hulevesiä koskien.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaava toteutuu tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan Kauppatien ja valtatie 3 väliselle rakennetulle alueelle. Alue rajautuu luoteispuolelta valtatie alittavaan Ratikyläntiehen.



Kuva 2. Viistoilmakuva alueelta pohjoisen suunnasta (viistokuvan lähde: Lainekuva 2022).



Kuva 3. Viistoilmakuva alueelta lännen suunnasta, kuvassa näkyy keskustaan jo toteutuneita kerrostaloja. (viistokuvan lähde: Lainekuva 2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Alueella on jonkin verran eri-ikäistä pihapuustoa. Suunnittelualueen maasto on pääosin tasaista lukuun ottamatta Ratikyläntien reunaa, jota kohden maasto laskee. Maanpinnan korkeus on noin tasolla +13,00...14,00 metriä (N2000). Valtatien 3 tienpinta on Ratikyläntien ylikulun kohdalla noin 2 metriä korkeamana kuin korttelin 51 tontin 8 piha-alue. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



Kuva 4. Kuva valtatie vastapuolelta liikerakennuksen piha-alueelta kaavoitettavan alueen suuntaan (Ramboll 06/2023).

Pintavedet

Suunnittelualueen länsipuolella noin 170–200 m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka on päivätty 12.11.2019. Tulvariskikartan mukaan suunnittelualue ei sijoitu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle.



Kuva 5. Tulvakartta (© Syke 03/2024).

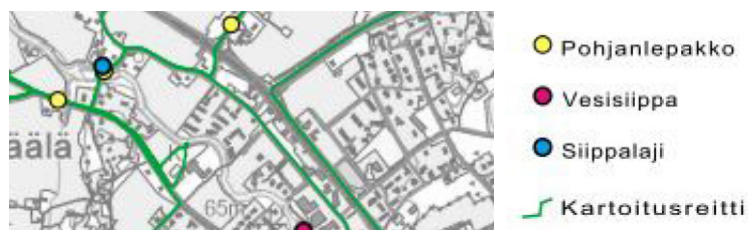
ELY-keskuksen 12.1.2024 antaman lausunnon mukaan kerran sadassa vuodessa toistuvan tulva-korkeuden pohjalta laskettua alinta rakentamiskorkeutta suositellaan mm. asuinrakennuksille, toimisto- ja liikerakennusalueille. Asemakaava-alueella 1/100 vuodessa toistuva tulva nousisi tasolle n. N₂₀₀₀ +10,90 m. Täten osakorttelin 51 asemakaava-alueella kastuessaan vaurioituvat rakenteet suositellaan sijoitettavaksi tason N₂₀₀₀ +11,60 m yläpuolelle. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritelty Laihianjoelle vuonna 2019 tehdyn tulvakartoituksen perusteella. Kartoituksessa 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 ja lähiympäristöstä ei tehty havaintoja viitasammakoista eikä lepakoista.



Kuva 6. Lepakkokartoitusreitti ja -havainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä (Lähde: osayleiskaavan selostus).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

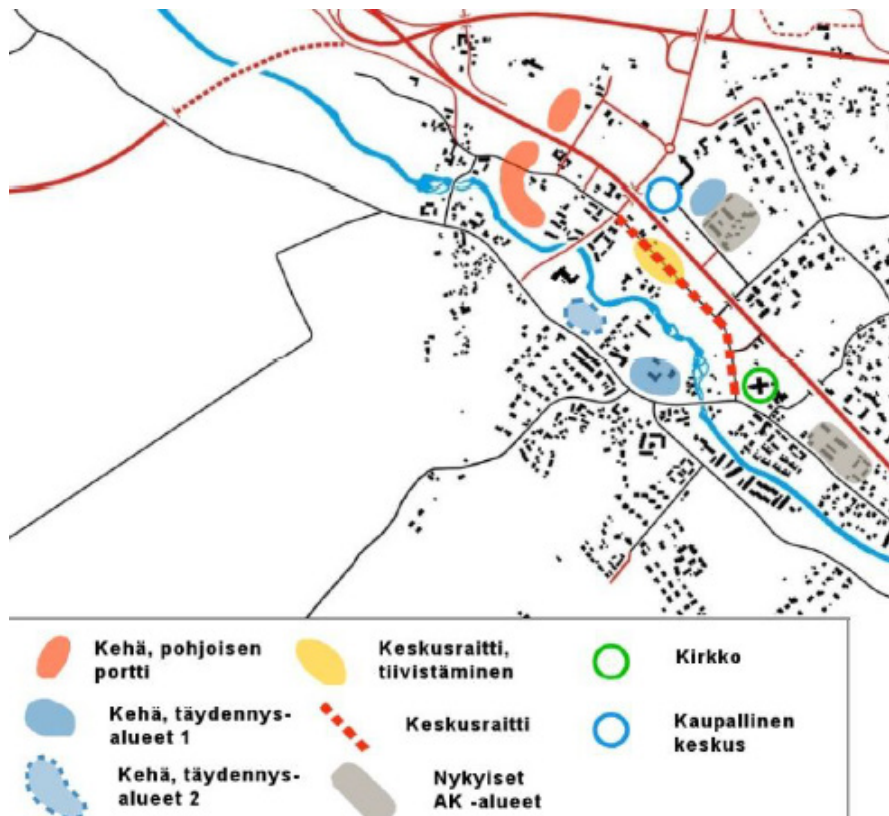
Taajamakuva

Kerrostalaselvitys 2014

Osayleiskaavaa varten vuonna 2014 laaditussa kerrostalaselvityksessä on tutkittu mm. palvelujen saavutettavuutta korkeamman rakentamisen sijoittamisessa taajamassa. Selvityksen mukaan Kauppaticien varsi muodostaa selkeän taajamakuullisen osakokonaisuuden, jota luonnehtii varsin tiivis kokonaisrakenne, joka muodostuu pääosin I-II-kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista. Kauppaticie/Laihiantie muodostaa Laihian taajaman keskusraitin, jonka varrelle sijoittuu useita keskeisiä palveluja. Raitin eteläisenä päteenä toimii kirkko lähiympäristöineen. Raitin sijaitessa valtatie 3 suuntaisena rinnakkaisena katuyhteytenä näkyvät/vaikuttavat sen varrelle sijoittuvat rakennukset myös valtatie taajamakuvaan. *Selvityksen perusteella raitin pohjoisosaan on mahdollista sijoittaa korkeampaa rakentamista edellyttäen, että rakentaminen tiivistää keskusraitin ilmettä sekä muodostaa selkeän, yhtenäisen ja arkkitehtuuriltaan laadukkaan kokonaisuuden.*

Selvityksen mukaan valtatie 3 muodostaa taajamakuullisesti merkittävän elementin, kun suora liikennekäytävä halkaisee koko keskeisen taajama-alueen. Tieympäristö on puustovaltaista, lukuun ottamatta Kauppaticien kohtaa (Vaasan päättä) jossa tietä reunustaa rakennettu ympäristö. Valtatie 3 asema tulee korostumaan uusien tiejärjestelyjen myötä, kun siitä muodostuu keskustan keskeinen läpikulkuliikenteen väylä, kun VT 18 liikenne ohjautuu taajaman pohjoispuolelta. Em. perusteella valtatie taajamakuvaan voidaan korostaa valtatie lähiympäristöön sijoittuvilla korkeamman rakentamisen vyöhykkeillä. *Keskeisenä sijoitusperusteena on rakennusten näkyminen valtatiellä liikkujille, ts. mielikuvan luominen siitä, että saavutaan/on saavuttu Laihian ydinkeskustan alueelle.*

Laihian keskustaajama rajoittuu nykyisin länsiosiltaan avoimiin peltoalueisiin. Keskusta-alueen taajamakuuvan yhtenä mahdollisena lähtökohtana on muodostaa keskustan palvelualueetta ympäröivä korkeamman rakentamisen kehä, joka korostaisi keskustaajaman asemaa sekä tiivistäisi sen taajamakuvaan. Tällöin rakentamisen tulisi sijaita riittävän lähellä palveluja ja muodostaa visuaalisesti (kerros-luku) yhtenäinen kokonaisuus.



Kuva 7. Korkeamman rakentamisen sijoittuminen, kehärakenteen muodostuminen (Osayleiskaavan kerrostalaselvitysliite, Ramboll 2014).

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alue on rakennettua keskustaympäristöä. Vanhempien asuin-/liikerakennusten lisäksi alueelle sijoittuu vanha käytöstä poistunut huoltoasema.



Kuva 8. Ratikyläntien alikulku ja pyörätie sekä korttelin 51 tontilla 8 sijaitseva rakennus (Ramboll 07/2022).



Kuva 9. Vasemmalla kuva Ratikyläntien risteyksestä kaava-alueelle Kauppapaten varressa keskustan suuntaan ja oikealla kuva entisestä huoltoasemasta valtatie varressa (Ramboll 07/2022).



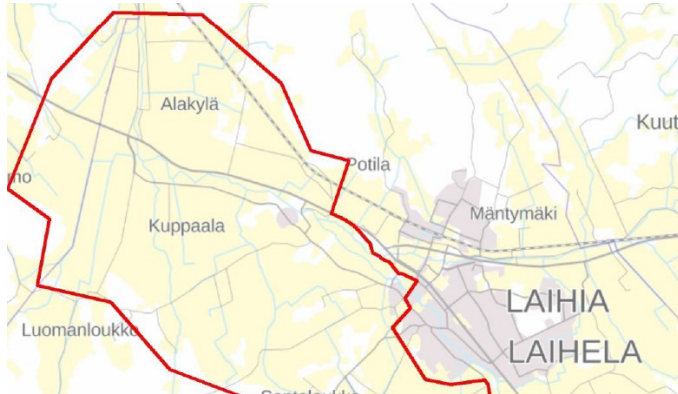
Kuva 10. Ratikyläntien ja Kauppapaten risteys nykyään, taustalla näkyy kesällä 2023 valmistunut liikerakennus (Ramboll 03/2024).



Kuva 11. Kauppapaten varren rakennuksia alueelta ja lähiympäristöstä (Ramboll 03/2024).

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 12. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta (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 kyläkuullisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

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 valtatieä. 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”.

Kohdeinventointi 2024

Alueen rakennuksista on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta kohdeinventointi maaliskuussa 2024, joka on toimitettu Pohjanmaan museolle, ELY-keskukselle ja maanomistajille.

Muinaisjäännökset

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Laihian liikekeskustassa.

Kaupallinen selvitys 2012

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

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueelle sijoittuu asuin-/liikerakennuksia sekä käytöstä poistunut huoltoasema. Lähiympäristössä on myös asuin-/liikerakentamista.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu lounaispuolelta Kauppatiehen, joka on yksi keskustan pääväylistä. Kauppatien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie tien itälaidalla kaava-alueen välittömässä yhteydessä. Kauppatiellä on etelästä Kostintiehen saakka jalankulku- ja pyörätie myös Kauppatien länsipuolella. Kostintien kohdalla on tärkeä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikka, joka palvelee mm. koululaisten kulkua suunnittelualueeseen nähden lounaassa joen toisella puolella sijaitsevalle koululle. Myös Ratikyläntien varressa on jalankulku- ja pyörätie, joka valtatie alikulun kautta muodostaa yhteyden valtatie pohjoispuolen reitistöön.

Liikenneselvitys 2014

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

Korttelin 41 liikenneselvitys 2021

Vuonna 2020 on laadittu KM-korttelin 41 asemakaavan yhteydessä liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu päivittäistavarakaupan aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia. Selvitystä on täydennetty vuonna 2021 liikennelaskennoilla mm. Kauppaticien ja Ratikyläntien liittymässä. Tarkastelualueen kohdalla Kauppaticien liikennemäärä oli kyseisen laskennan mukaan vuonna 2021 noin 4100 ajon/vrk. Selvityksessä todetaan myös, että Kauppaticien liikennemäärät voivat muuttua paljon sen jälkeen, kun Långåminnentie joen ylitse rakennetaan. Selvityksessä on tarkistettu Kauppaticien/Ratikyläntien/Långåminnentien kiertoliittymän tilavarauksen laajuutta, joka oli esitetty myös valtatie 18 tiesuunnitelmassa.

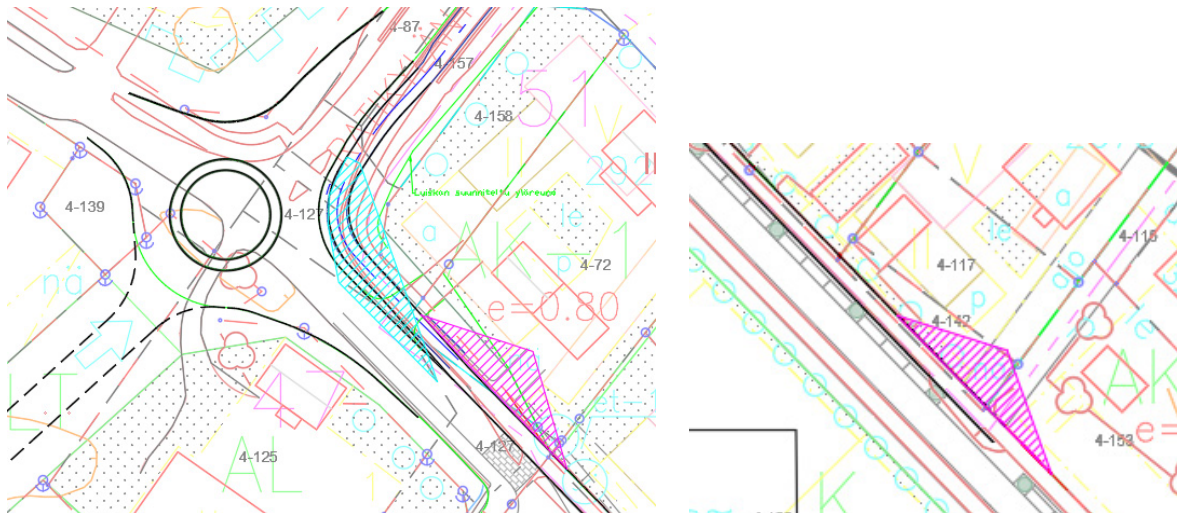
Kauppaticien liikennetarkastelu 2022

Alueelle on laadittu Kauppaticien varresta asemakaavoitusta varten liikennetarkastelu syksyllä 2022 (Ramboll Finland Oy), jossa on selvitetty Kauppaticien liikenteellisiä ongelmakohtia ja esitetty niihin ratkaisuja. Koko katuosuudelle esitetään nopeusrajoituksen laskemista 30 km/h ja nopeusrajoituksen tukemiseksi esitetään ajoradan kaventamista rakentamalla kadunvarsupysäköintipaikat reuna-kivellä korotetulle kadun osalle. Lisäksi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikat on esitetty toteutettavaksi korotettuina, laatoitettuina alueina. Kadulta pyritään myös poistamaan ylimääräisiä tonttiliittymiä. Ajoneuvoliikenteen yhteydet Kauppaticien ja Tampereentien välillä tonttien kautta poistuvat.

Kaavan liikennetarkastelu 2023

Kaava-alueen sisäisten ajoväylien ja Kauppaticien 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 väistämismuuttainen 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. Alhaisen nopeustason väylällä suuntaan, jonka rinnalla kulkee pyöräliikenteen väylä, on pyöräliikenteen näkemäalue mitoittava, joten ajoneuvoliikenteelle muodostuu riittävät näkemät, jos pyöräliikenteen näkemäalue on huomioitu. Lisäksi on tarkistettu näkemäalue Kauppaticien suunnasta tulevan ajoneuvon ja Långåminnentien suunnasta Kauppaticien ylittävän pyöräilijän välillä. Koko näkemäalue sijoittuu katualueelle, eikä se siten aiheuta toimenpiteitä tontin puolella.

Långåminnentie on suunniteltu rakennettavan uuden jokisillan kautta Rudontielle tulevaisuudessa, jonka myötä Kauppaticien liikennemäärän keskustan suuntaan oletetaan pienenevän. Kauppaticien ja Ratikyläntien liittymään on suunniteltu rakennettavaksi kiertoliittymä, joka toteutetaan samalla kun Långåminnentie joen yli rakennetaan.



Kuva 13. Liikenneselvitys 2023, kiertoliittymän ja pyörätien tilavaraukset sekä näkemäalueet (Ramboll Finland Oy 2023).

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä.

Hulevesitarkastelu 2024

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten hulevesitarkastelu (Ramboll Finland Oy 2024). Tarkastelussa todetaan, että kaavoitettava alue sijaitsee hulevesiverkoston alueella ja Laihianjoki virtaa noin 170–200 m päässä. Kaava-alueen rajautuu luoteispuolella Ratikyläntiehen, joka alittaa alikululla VT3 aivan suunnittelualueen läheisyydessä. Korkeusasemasta johtuen luonnontilaisen alueen hulevedet purkavat sekä Laihianjokea että alikulkua kohden. Alla olevassa karttakuvassa on esitetty hulevesien virtaussuunnat suunnittelualueella.



Kuva 14. Hulevesien virtaussuunnat kaava-alueella ja nykyiset hulevesiviemäriakenteet (Ramboll Finland Oy 2024).

Suunnittelualue on tällä hetkellä rakennettua aluetta. Tontti 8 on katto-, sora- ja nurmikkopintaista, jonka pintavalumakerroin on tulevaa tilannetta pienempi. Tontit 6 ja 7 ovat katto- ja asfalttipintaista, joissa pintavaluntakerroin ei tule muuttumaan. Nykyisellä maankäytöllä suunnittelualueen laskennallisen keskimääräisen pintavaluntakertoimen on arvioitu olevan 58 % ja kaavan mukaisella maankäytöllä kerroin tulee olemaan noin 69 %.

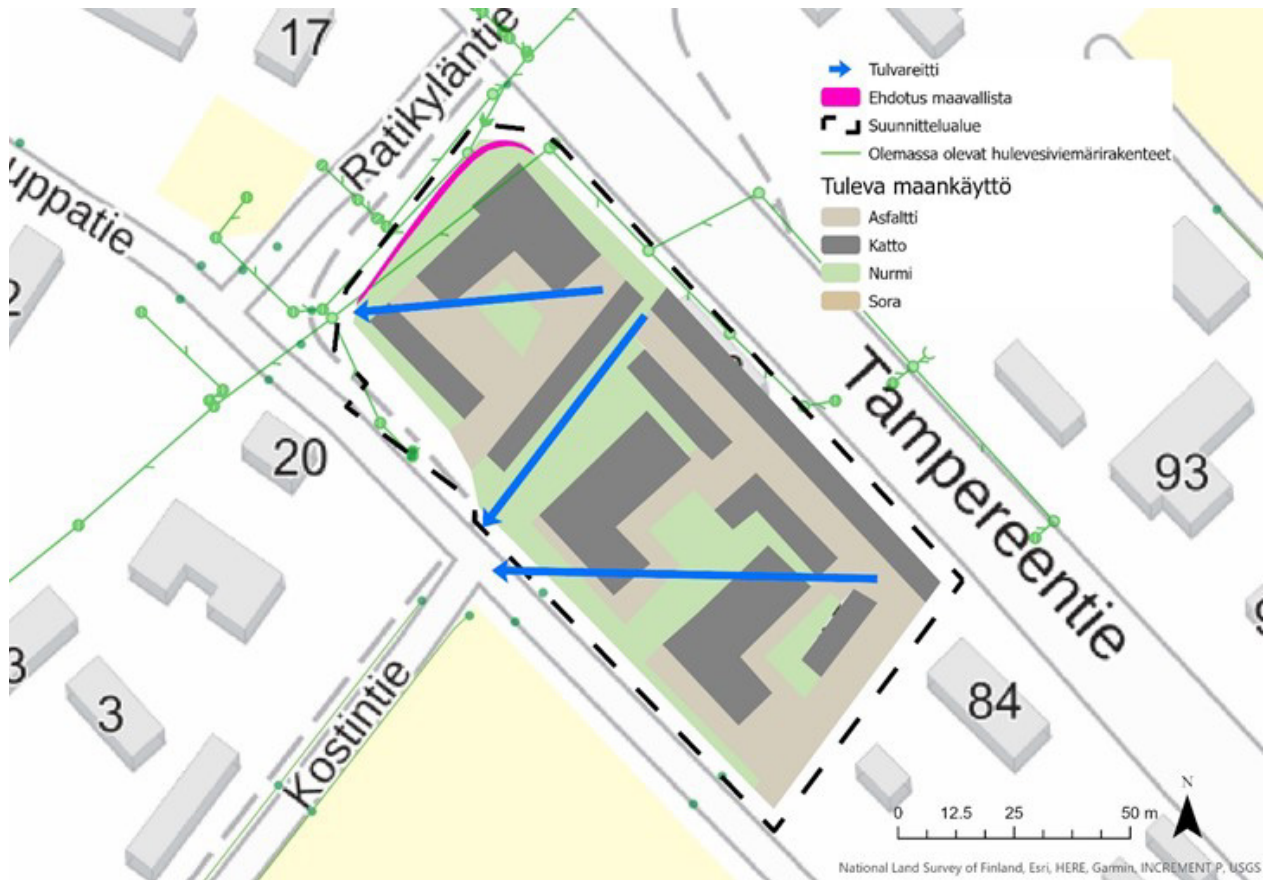
Tehtyjen laskentojen mukaan suunnittelualueella tulee viivyttaa hulevesiä 15 m^3 , kun mitoitusasteena käytetään kerran sadassa vuodessa tapahtuvaa 5 minuutin rankkasadetapahtumaa. Tällä viivytyksellä alueelta pois johdettava hulevesivirtaama pysyy nykyisellä tasolla. Alueelle suositellaan viivytysvaatimukseksi $1 \text{ m}^3 / 200 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Tällöin alueella tarvittava hulevesiviivytys on noin 30 m^3 . Viivytys tulee toteuttaa maanpäällisin tai maanalaisin järjestelmin, joista purku toteutetaan kunnalliseen hulevesiviemärijärjestelmään. Alueen luoteisreunalle ehdotetaan rakennettavaksi matalaa maavallia, joka estäisi huleveden vapaan virtauksen alikulun suuntaan. Maavallille ehdotettu sijainti on esitetty kuvassa 15.

Rankkasadetulvatilanteessa, kun maanalaiset hulevesijärjestelmät eivät toimi, hulevedet johdetaan pintavaluntana. Tonttien 6 ja 7 tasaukset tulisi toteuttaa niin, että vedet ohjautuisivat Kostintien suuntaan. Tontilta 8 hulevedet ohjattaisiin tulvatilanteessa kohti Ratikyläntien ja Kauppap tien risteystä. Tulvareitit on esitetty seuraavassa kuvassa.

Hulevesien hallinnan suosituksia:

- Runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puuston säilyttäminen)
- Hulevesien imeyttäminen siellä, missä se on mahdollista

- Alueelle suositellaan viivyttämään hulevesiä 1 m³/200 m² päällystettyä pintaa kohden
- Viivytyksen rakenteellisina toimenpiteinä esim. ojapainanteet sekä tarvittaessa maanalaiset viivytyrakenteet
- Alueen luoteisreunalle suositellaan maavallia estämään vesien johtuminen suoraan alikulkuun.



Kuva 15. Tuleva maankäyttö, tulvareitit sekä ehdotus maavallin sijainnista (Ramboll Finland Oy 2024).

Ympäristön häiriötekijät

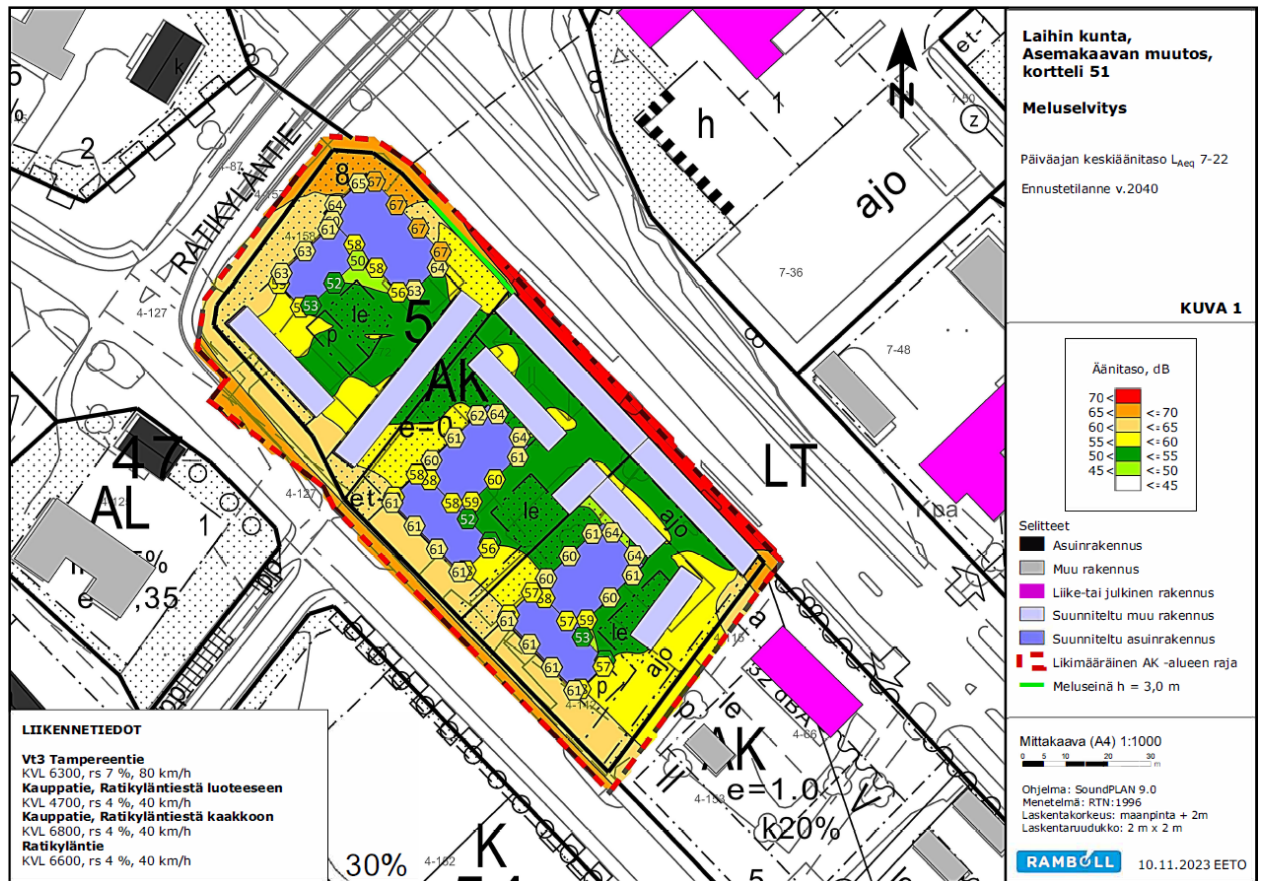
Pilaantuneet maat

Korttelin 51 tontille 6 sijoittuu entinen huoltoasema, joka on mahdollinen pilaantuneen maaperän kohde. Huoltoasemarakennus on rakennettu vuonna 1966, toiminta on loppunut vuonna 2007. Piha-aluetta käytettiin sen jälkeen käytettyjen ajoneuvojen myyntiin usean vuoden ajan.

Meluselvitys 2023

Asemakaavoitusta varten on alueelta laadittu syksyllä 2023 meluselvitys (Ramboll Finland Oy). Melutarkastelut tehtiin vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärillä. Selvityksen mukaan päiväajan ohjearvot ylittyvät korttelin ulkoreunoilla, mutta rakennusten suojaan jää myös riittävästi melulta suojattua, alle 55 dB aluetta ulko-oleskelualueita varten. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu suurelta osin melun ohjearvot ylittävää melua, mikäli näille julkisivuille osoitetaan asuntokohtaisia oleskeluparvekkeita, tulee ne suojata tarkoituksenmukaisin lasituksin. Julkisivuille, joilla melutasot ovat yli 65 dB, ei tulisi osoittaa parvekkeita. Yöajan ohjearvot uusille alueille ylittyvät suurella osaa selvitysalueella. Kaikille asuinpihoille jää kuitenkin myös yöajan ohjearvot alittavaa, alle 45 dB aluetta joihin ulko-oleskelualueet tulisi pyrkiä sijoittamaan. Meluun avautuvat parvekkeet ja terassit tulisi lasittaa tarkoituksenmukaisesti. Ne julkisivut, joiden osalta yöajan melutilanne ylittää 55 dB, tulisi tutkia parvekelasitusten osalta erityisen tarkasti.

Liite 1. Meluselvitys 2023



Kuva 16. Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} klo 7–22, ennustetilanne 2040.



Kuva 17. Yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} klo 22–07, ennustetilanne 2040.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

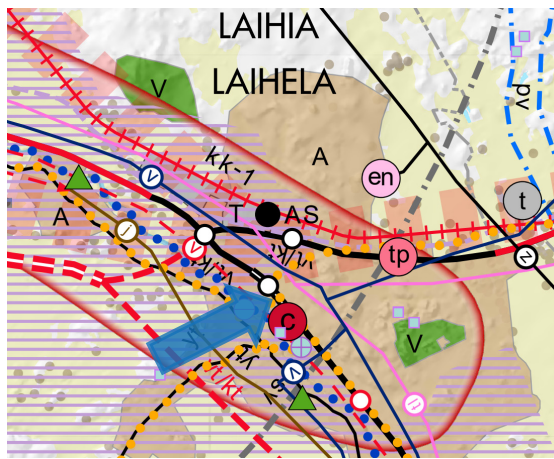
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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.

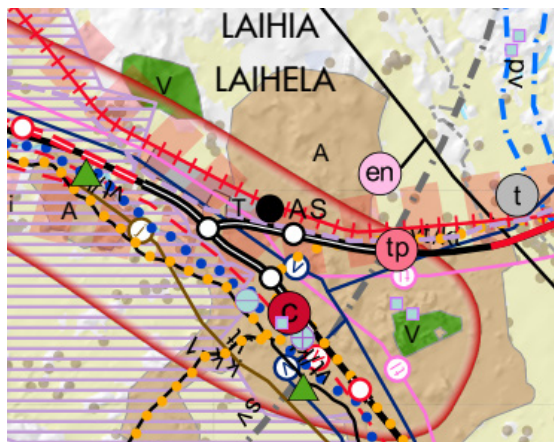
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.



Kuva 18. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

3.2.3 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 19. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

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 keväällä 2024. Suunnittelualan kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa asuin- ja liikekerrostalojen rakentaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen liikennöinnin sekä pysäköinnin järjestämistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 27.11.2023. Kaavoitustyö aloitettiin kesällä 2022. Maanomistajien kanssa on tehty kaavoitussopimukset ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja. Kaavahankkeen osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan:

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Laihian kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Poronkankaan Vesi Oy
- Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuus
- Väylävirasto
- Vaasan Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Kaavoitettavan alueen sekä sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 8.12.2023–12.1.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Lausuntoja saatiin kuusi ja mielipiteitä yksi.
- Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin kunnanvirastossa 19.12.2023.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.4.–10.5.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa, muistutuksia ei saatu.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 27.5.2024 esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 17.6.2024.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aloitusvaiheessa järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 22.9.2023. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. Työneuvottelussa keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- Kerrostaloratkaisu yleiskaavan mukainen
- Rakentamistehokkuuden määränä 0,7–0,8 sopiva alueelle, jos normi poikkeaa ympäristöstä, niin tulee perustua selvityksiin laajemmalta alueelta, kuinka monella keskusta-alueella on auto käytössä.
- Pilaantuneiden maiden selvitys hyvä tehdä, että tiedettäisiin, paljonko tarvitaan käsittelyä, olisi hyvä ottaa ainakin muutama näytepiste.
- Melumallinnus olisi hyvä olla varmistamassa asumisen edellytyksiä tontilla, saataisiin myös julkisivujen eristämiseen liittyvät määräykset asemakaavaa varten.
- Yleiskaavan mukaiset jalankulku- ja pyörätieväylät on huomioitava.
- Liikenteellisesti liittymien tulee olla Kauppatielle päin.
- Kadunvarsipysäköintiin ei voi tukeutua.
- Kaavassa pitää ottaa huomioon hulevesiasiat ja happamat sulfaattimaat.
- Hyvä varautua luiskan kestävyys.
- Långåminnentien kaduksi muuttaminen erillisellä kaavaprosessilla.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan kerrostalojen rakentaminen alueelle sekä samalla tutkia alueen liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä.

Maanomistajien asettamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikekerrostalojen rakentaminen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Laihian 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. Valtatielle 3 on merkitty Ratikyläntien kohdalle nykyinen tai parannettava eritasoliittymä ja valtatie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla kaksiajorataisena tienä. Valtatien ja Kauppatien varsille on merkitty ohjeelliset pyöräilyreitit.

Maakuntakaavaluonnos 2050

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustatoimintojen alueelle (c), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle ja Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Valtatielle 3 on merkitty Ratikyläntien kohdalle nykyinen tai parannettava eritasoliittymä ja valtatie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla kaksiajorataisena tienä. Valtatien ja Kauppatien varsille on merkitty ohjeelliset pyöräilyreitit.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä vähäisesti katualueeksi. Alue sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia (ak/V). Alue sijoittuu Kauppatien varressa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Kauppatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit ja Ratikyläntien varteen ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti. Ratikyläntien ja valtatie risteyskseen on merkitty eritasoristeys.

Kerrostaloselvitys

Osayleiskaavaa varten on vuonna 2014 laadittu kerrostaloselvitys karttapohjaisena tarkasteluna kerrostaloasumiseen soveltuvasta vyöhykkeestä Laihian ydinkeskustan alueella. Selvityksessä on

esitetty taajamarakenteen osa-alueita, jolle kerrostaloasumista voitaisiin osoittaa sekä annettu suosituksia kaavoitusta varten.

Liite 3. Kerrostaloeselvitys 2014

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) sekä liike- ja toimistorakennusten (K-2) korttelialuetta, johon saa lisäksi sijoittaa huolto-asematoimintaa palvelevia tiloja sekä sitä varten tarpeellisia jakelulaitteita ja säiliöitä. Korttelien kerrosluvaksi on merkitty II ja tehokkuusluku on $e=0,55$. Lisäksi tonteille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 30 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Suunnittelualueelle sijoittuu myös Ratikyläntien ja Kauppapien katualueita. Lähiympäristöön on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) sekä liike- ja toimistorakennusten (K, KL, KL-1) korttelialueita. Valtatie on osoitettu yleisen tien alueena (LT) ja Ratikyläntie sekä Kauppatie katualueina.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. liikenteelliset vaikutukset, melu, asumisviihtyvyys sekä mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten esiintyminen alueella.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat havainnekuvatasoiset luonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella alustavia havainnekuvatasoisia luonnoksia, joita käsiteltiin keskusteluissa kunnan ja maanomistajien kesken. Alustavaa kaavaluonnosta 27.6.2023 käsiteltiin viranomaisten työneuvottelussa.



Kuva 22. Ote alustavasta luonnoksesta 27.6.2023.

Kaavaluonnos 16.11.2023

Alueelta laadittiin tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen sekä laaditun alustavan kaavaluonnoksen 27.6.2023 ja meluselvityksen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 16.11.2023. Luonnoksessa liikerakennusten korttelialueet on muutettu asuinkerrostalojen (AK-1) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueiksi. Lisäksi osa Ratikyläntien katualueesta on liitetty asuinkerrostalotonttiin alikulkusillan toteutumisen jälkeen tehdyssä maantietoimituksessa muodostuneiden kiinteistörajojen mukaisesti. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. melun huomioimisesta.

Kaavaluonnosta on havainnollistettu kuvissa 23–24.



Kuva 23. Havainnekuva viistoilmakuvaan (viistokuvan lähde: Lainekuva 2022).



Kuva 24. Kaavaluonnos havainnollistettuna massamallilla.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 8.12.2023–12.1.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, tekniseltä lautakunnalta, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystarkastukselta, Pohjanmaan museolta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystarkastuksella ja teknisellä lautakunnalla ei ollut

huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaluonnoksesta, koska asemakaavamuutos on Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen.

Lausunnot

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan kaavan yleismääräyksellä tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen: "Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)".

Vastine

Alueelle on merkitty voimassa olevan kaavan mukaiselle paikalle ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa (et-1).

Pohjanmaan museo toteaa, että Laihian Kauppatien kulttuurimaisema läpikäy nopeaa muutosta, matalat 1–2-kerroksiset liike- ja asuinrakennukset ovat väistymässä huomattavasti korkeampien kerrostalojen tieltä. Selostuksen sivulla 18 olevat havainnekuvat antavat realistisen kuvan alueen kulttuurimaiseman suunnitelluista muutoksista. Museo ei ole löytänyt inventointitietoja kaavamuu-
tosalueen rakennuskohteista selostuksen sivuilla 2–3 mainituista inventoinneista ja selvityksistä. Selvitykset on tehty yleiskaavatasolla ja kattavat ainoastaan ennen toista maailmansotaa rakennettuja kohteita. Vuosituhannen alussa tehdyt inventoinnit ovat vanhentuneita ja kaipaavat päivitystä. Silmämääräisesti kaava-alueen rakennuskanta muodostaa jälleenrakennuskauden kirkonkylän vilkkaan kaupparaitin tyyppillisen, mutta harvinaistuvan ja siten arvokkaan rakennuskokonaisuuden. Kaava-aineistoon tulee lisätä inventointitiedot kaavamuu-
tosalueen rakennuskannasta, jotta voidaan ottaa kantaa kaavamuu-
toksen vaikutuksiin kulttuuriympäristöön.

Vastine

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena. Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia. Alue ei ole kuulunut 1950-luvulla kirkon ympäristöön sijoittuneen kirkonkylän kaupparaitin alueelle vaan on käsittänyt haja-asutusalueelle sijoittuvia liikerakennuksia, jotka nykyään sijoittuvat Laihian liikekeskustaan. Alueelta on laadittu kaavaehdotusvaiheeseen rakennusinventointi.

ELY-keskus toteaa, että kaavoituksen aloitusvaiheessa pidettiin työneuvottelu 22.9.2023. Kaavan selostusluonnoksessa sivuilla 15–16 on listattuna asioita, joista neuvottelussa keskusteltiin. Työ-
neuvottelussa ELY-keskus esitti muun muassa, että pilaantuneiden maiden selvitys ja melumallin-
nus olisi hyvä tehdä. Pilaantuneiden maiden selvityksestä ei ainakaan ole mainintaa lausuntopyy-
nön asiakirjoissa. ELY-keskus katsoo edelleen, että pilaantuneiden maiden selvitys olisi hyvä tehdä
kaavoituksen yhteydessä. Edelleen ELY-keskus toi työneuvottelussa esiin, että yleiskaavan mukai-
set jalankulku- ja pyörätieväylät tulee huomioida ja sen, että liikenteellisesti liittymien tulee olla
Kauppatielle päin. Lisäksi ELY-keskus totesi työneuvottelussa myös muun muassa, että kaavassa
tulee ottaa huomioon hulevesiasiat ja happamat sulfaattimaat.

ELY-keskuksen liikennevastuualue huomauttaa, ettei ELY-keskus osallistu meluntorjunnan kustan-
nuksiin. Hulevesiä ei tule johtaa ELY-keskuksen hulevesijärjestelmiin, jotka on tarkoitettu maantien
kuivatukseen.

Kaava-asiakirjoissa ei ole hulevesisuunnitelmaa eikä selostuksessa esitetä, mihin selvityksiin hule-
vesien viivytyksvaatimus perustuu. Hulevesien viivyttäminen vastaa hyvään käytäntöön hulevesien
hallinnan aloittamisesta jo niiden syntypaikalta, mutta viivytyksen mitoituksen tulee perustua asi-
antuntija-arvioon. Vaikka kaava-alue on jo nykyisellään pääosin rakennettu, uudisrakentaminen
tehostaa yleensä alueen kuivatusta. Näin ollen on syytä arvioida ja selvittää mitoituksen riittävyys,
hulevesien johtamispaikka ja vastaanottavan hulevesijärjestelmän kapasiteetti tulevassa tilan-
teessa. Pintavesiä ei tule johtaa suoraan Laihianjokeen käsittelemättöminä.

Lisäksi kaava-alueelle on laadittava tulvareittitarkastelu. Kerran sadassa vuodessa toistuvan tul-
vakorkeuden pohjalta laskettua alinta rakentamiskorkeutta suositellaan mm. asuinrakennuksille,
toimisto- ja liikerakennusalueille. Kaava-alueella 1/100 vuodessa toistuva tulva nousisi tasolle n.
N₂₀₀₀ +10,90 m. Täten osakorttelin 51 alueella kastuessaan vaurioituvat rakenteet suositellaan
sijoitettavaksi tason N₂₀₀₀ +11,60 m yläpuolelle. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritelty
Laihianjoelle tehdyn tulvakartoituksen perusteella. Kartoituksessa on arvioitu tulvatasot, ve-
sisyvyys sekä tulvien leviäminen eri tulvatilanteissa. Kartoitus on päivätty 12.11.2019.

Vaikka kaava-alue ei enää kuulu valtakunnallisesti arvokkaiisiin maisema-alueisiin, tulisi rakentamishojeissa ja selostuksessa huomioida alueen yhteys läheiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Luonnos-/ehdotusvaiheiden mahdollista 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

Pilaantuneiden maiden selvitys on tarkoitus tehdä ennen rakennusluvan hakemista. Pilaantuneita maita koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan siten, että korttelin 51 tonteilla 6–7 on maaperän puhdistamistarve selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä ja ennen rakennusluvan hakemista.

Jalankulku- ja pyörätiet sekä kiertoliittymän toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon Kauppatien katualueen leveydessä. Asemakaavassa ei ole mahdollistettu liittymistä valtatielle, vaan liikennöinti tapahtuu Kauppatien kautta. Kaavassa on annettu määräys happamien sulfaattimaiden huomioon ottamisesta sekä annettu melua koskevia määräyksiä.

Kaavaehdotusta varten on tehty hulevesitarkastelu, jonka pohjalta on tarkistettu hulevesimääräyksiä.

Suunnittelualueen ja valtakunnallisen maisema-alueen välille sijoittuu jo nykyisellään uudempaa rakennettua ympäristöä, mm. rivitalokortteleita. Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristössä on jo kerrostalorakentamista. Suunnittelualueelle sijoittuva kerrostalorakentaminen on osoitettu yleiskaavaan perustuen. Yleiskaava perustuu niin kerrostalo- kuin kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksiinkin, joista on koostettu tietoja selostuksen kohtaan 3.1.3 Rakennettu ympäristö. Selostukseen täydennetään tietoja kerrostalonselvityksestä sekä vaikutusarviointia kerrostalonselvityksen pohjalta. Lisäksi kerrostalonselvitys liitetään kaavaselvityksen liitteeksi.

Pohjanmaan pelastuslaitoksen mukaan on otettava huomioon, että pelastusajoneuvoilla on tarvittaessa esteetön pääsy rakennuksen uloskäytävälle ja varateille. Varatienä voidaan pitää tarkoituksenmukaisesti sijoitettua parveketta tai ikkuna-aukkoja, joiden kautta pelastautuminen on mahdollista joko pelastustoimenpitein tai kiinteitä tikkaita/portaita pitkin taikka muita sopivia rakennusosia hyväksi käyttäen maanpinnalle tai muulle palotilanteessa turvalliselle paikalle.

Vastine

Asia on otettu huomioon rakennusalojen sijoittelussa. Asia otetaan huomioon rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää myös erillinen lausunto pelastusviranomaiselta.

Mielipide

Mielipiteessä ehdotetaan, että autopaikkojen määrissä noudatettaisiin Laihian rakennusjärjestystä: 2 autopaikkaa asuntoa kohden ja 1 autopaikka liike- ja toimistorakennuksen 30 neliön kerrosalaa kohti.

Vastine

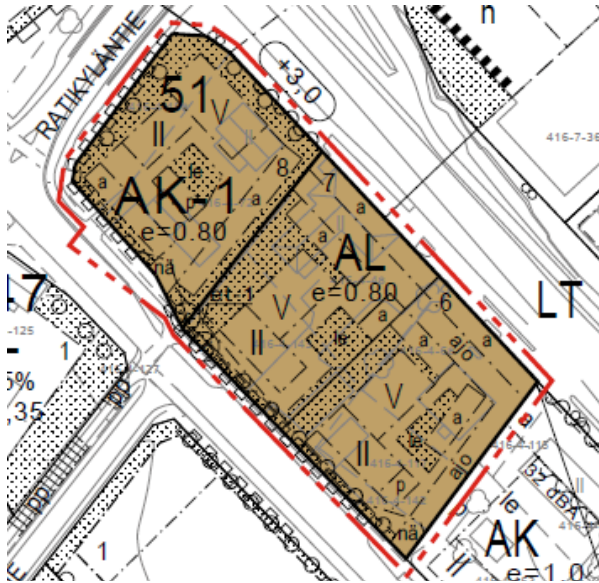
Kaavassa on tutkittu autopaikkojen vähimmäismitoitusta alueella viereisten kerrostalotonttien mitoituksen pohjalta.

Kaavan esittelytilaisuus 19.12.2023

Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus kunnanvirastolla 19.12.2023. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. autojen pysäköinnistä Laihian keskustassa.

Kaavaehdotus 19.3.2024

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen, käytyjen keskustelujen sekä laaditun hulevesitarkastelun ja rakennusinventoinnin jälkeen kaavaehdotus 19.3.2024. Ehdotukseen on tarkistettu kaavamääräyksiä hulevesien ja pilaantuneiden maiden osalta. Ehdotus on ollut nähtävillä 10.4.–10.5.2024. Lausunnot saatiin Telia Finland Oy:ltä, tekniseltä lautakunnalta, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvonnalta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjanmaan museolta ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Teknisellä lautakunnalla, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvonnalla ja Vaasan Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, koska kaavamuuotos on Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen.



Kuva 25. Ote kaavaehdotuksesta 19.3.2024.

Lausunnot

Telia Finland Oyj toteaa, että sillä on muutosalueella putki ja romutettu kaapeli. Putki olisi hyvä säilyttää siirtämällä. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Asia otetaan huomioon rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa.

ELY-keskus toteaa, että kaavoituksen aloitusvaiheessa pidettiin työneuvottelu 22.9.2023 ja valmisteluvaiheen lausunnossaan ELY-keskus esitti kommentteja koskien muun muassa liikenneympäristöä, kaava-alueen vesien hallintaa sekä pilaantuneiden maiden selvittämistä. ELY-keskus katsoo edelleen, että pilaantuneiden maiden selvitys olisi hyvä tehdä kaavoituksen yhteydessä.

Kaavaselostuksessa suositellaan matalan maavallin rakentamista kaava-alueen luoteisreunalle, jotta kaava-alueen hulevedet eivät pääse suoraan virtaamaan Ratikyläntielle ja alikulkuun. ELY-keskus näkee maavallin tms. ratkaisun, joka estää hulevesien virtaamisen alikulkuun, varsin tarpeellisena mm. siksi, että Ratikyläntien risteyssillan hulevesipumppaamo ei ole mitoitettu kaava-alueen hulevesille. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan pelkkä suositus kaavaselostuksessa ei ole riittävä, vaan maavallin tms. ratkaisun tarve tulisi kirjata myös kaavamääräyksiin. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityisesti huomiota hulevesien hallintaan tulvatilanteissa (tulvareittitarkastelu) ja vastaanottavan hulevesijärjestelmän riittävään kapasiteettiin.

Kerrosluvut nousevat olemassa olevasta huomattavasti. Havainnekuvien ja kaavakartan perusteella olisi suotavaa säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa, jolla melko tiiviisti rakentuviin kerrostalotontteihin autokatoksineen ym. rakennelmineen saataisiin vihreyttä ja viihtyvyyttä. ELY-keskus katsoo, että muutoin sen aiemmin esiin tuomat asiat on riittävästi huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine

Pilaantuneiden maiden selvitys on tarkoitus tehdä ennen rakennusluvun hakemista. Kaavamääräyksen sanamuotoa täsmennetään siten, että maaperän puhdistamistarve on selvitetty ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakennusluvun hakemista ja ennen rakentamiseen ryhtymistä korttelin 51 tonteilla 6–7.

Kaavaehdotukseen täydennetään hulevesiä koskevia määräyksiä siten, että: "kaava-alueen luoteisreunalle on rakennettava matala maavalli tai muulla tavoin estettävä hulevesien virtaaminen Ratikyläntien alikulkuun."

Kaavamääräyksissä tonteille on määrätty istutettavia alueen osia sekä säilytettävä/istutettava puurivi Kauppatien varteen ja Ratikyläntien alikulkuu vasten. Olemassa olevaa puustoa on siten pyritty säilyttämään alueen reunoilla ja lisäksi tonttien reunoille ja keskelle osoitetujen oleskelualueiden yhteydessä olevilla istutettavilla alueilla.

Pohjanmaan museo toteaa, että alueen tonttien rakennuskannasta on laadittu kohdeinventointi, joka sisältää selostuksen alueen kulttuuriympäristön kehityksestä, keskeisemmät inventointitiedot rakennuksista sekä valokuvia niistä. Inventoinnista käy ilmi, että alue on rakentunut 1930–1960-luvuilla peltojen ympäröimälle alueelle Vaasa-Tampere välisen maantien varteen lähelle Lapuan suuntaan johtavaa maantien risteystä. Lähialueet ovat muuttuneet rakennetun ympäristön osalta voimakkaammin 1980-luvulta alkaen, kun keskusta on laajentunut kirkon luoteispuoleisille alueille Kauppatien rakentamisen jälkeen.

Museo ottaa lausunnossaan kantaa siihen, että Kauppatien kulttuurimaisema läpikäy nopeaa muutosta, matalat 1–2-kerroksiset liike- ja asuinrakennukset ovat väistymässä huomattavasti korkeampien kerrostalojen tieltä. Museo katsoo, että kaava-aineiston osana oleva kohdeinventointi on tarkkuudeltaan riittävä, ja sen perustella saa käsityksen kaava-alueen rakentumisesta, kehityksestä ja rakennuskannan nykytilasta. Inventoinnin kohteiden arvottamiseen ei ole osallistunut museon edustajaa. Museo katsoo kuitenkin, että inventoinnissa esitetyt arviot kohteiden kulttuurihistoriallisista arvoista ovat suurimmalta osin paikkaansa pitäviä. Rakennukset seisovat näkyvällä paikalla saavuttaessa keskustaan, joten niillä on maisemallista arvoa. Ne myös edustavat Laihian kirkonkylän kauppakeskustan rakentumisen tärkeitä vaihetta, mikä antaa niille historiallista arvoa. Rakennukset ovat kuitenkin läpikäyneet huomattavia muutoksia vuosikymmenten saatossa, mikä taas heikentää niiden rakennushistoriallisia arvoja. Inventoinnissa todetaan huoltamorakennuksen osalta: "Huoltamolla on rakennushistoriallista ja historiallista arvoa. Huoltamorakennuksessa on säilynyt suomalaiselle 1950–60-luvun huoltamorakentamiselle tyypillisiä funkkisen piirteitä, joiden esikuvat olivat amerikkalaisista huoltoasemista". Huoltamorakennus on valitettavasti kärsinyt huomattavia vaurioita tulipalon ja sen sammutustöiden yhteydessä, sen korjaaminen käyttökuntoiseksi vaatisi ehkä kohtuuttomasti varoja. Museo ei vaadi suojelumerkintöjen osoittamista alueen vanhoille rakennuksille, mutta toivoo kuitenkin, että kaava-alueen historia tuotaisiin esiin sen suunnittelussa.

Vastine

Jatkosuunnittelussa on mahdollista tuoda alueen historiaa esiin.

Pohjanmaan pelastuslaitos huomauttaa, että vaikkakin pelastautuminen on nostolava-auton avulla mahdollista, uuden ohjeen mukaan kerrostalojen varateitä ei tule suunnitella niin, että pelastautuminen on nostolava-auton varassa, kun ajoaika Vaasasta Laihialle ylittää 14 minuuttia. Varatienä voidaan pitää tarkoituksenmukaisesti sijoitettua parveketta tai ikkuna-aukkoja, joiden kautta pelastautuminen on mahdollista kiinteitä tikkaita/portaita pitkin taikka muita sopivia rakennusosia hyväksi käyttäen maanpinnalle tai muulle palotilanteessa turvalliselle paikalle.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Pelastautuminen ja varauloskäyntijärjestelyt otetaan huomioon rakennussuunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa, jolloin tulee pyytää myös erillinen lausunto pelastusviranomaiselta.

Tarkistukset kaavaehdotukseen

Kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia pilaantuneita maita ja hulevesiä koskien. Lisäksi on päivitetty kiinteistöraja-aineisto kaavakarttaan ennen hyväksymiskäsittelyä.

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu yksi asuinkerrostalotontti sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia, joiden kokonaiskerrosala on yhteensä 6573 krsm².

Kaavan toteutuessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueella (AL) ja asuinkerrostalojen alueella (AK-1) kokonaisuudessaan kerrostalotontteina, joissa 1. kerros on toteutettu liike- tai toimistotilana, arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita noin 170. Työpaikkoja arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 15, jos mitoitusperusteena käytetään alueella 1 työpaikka / 75 liike- ja toimisto-krsm².

Mitoituksella 1 ap/asunto ja 1 ap/75 liike-/toimisto-krsm² tonteille 6 ja 7 muodostuu yhteensä noin 68 autopaikkaa ja tontille 8 noin 37 autopaikkaa.

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

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä/istuttamisesta ja tonttien rajaamisesta istutettavilla alueilla. Lisäksi on annettu mm. melusuojausta ja rakennustapaa sekä hulevesien käsittelyä ohjaavia määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueet sekä katualuetta.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1

Kortteli 51 tontti 8 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimistotiloja.

- Tontin Kauppatien puoleiseen osaan merkitylle rakennusosalalle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja Tampereentien puolelle enintään V-kerroksisia rakennuksia
- Tontin tehokkuusluku on $e = 0.80$, mikä merkitsee noin 2336 krsm² rakennusoikeutta.
- Tontille on merkitty auton säilytyspaikan rakennusosalat (a).
- Tontilla olevan rakennusalan keskelle on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).
- Tontille on määrätty istutettavia alueen osia sekä säilytettävä/istutettava puurivi, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katu- ja tiealuetta ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 8 eteläkulmaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v) ja viemärille (j).
- Tontin reunassa valtatieä vasten on merkintä, jonka mukaan alueelle on rakennettava 3 metriä korkea melueste.
- Korttelialueen liittymän kohtaan on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Korttelialueen reunaan Kauppatietä vasten on merkitty liittymää lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto ja 1 ap/toimistotilojen 75 k-m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL

Kortteli 51 tontit 6–7 on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

- Tonttien Kauppatien puoleiseen osaan merkitylle rakennusosalalle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja Tampereentien puolelle enintään V-kerroksisia rakennuksia.
- Tontin tehokkuusluku on $e = 0.80$, mikä merkitsee noin 2099...2138 krsm² rakennusoikeutta tonttien koon perusteella.
- Tonteille on merkitty auton säilytyspaikan rakennusosalat (a).
- Tonteilla olevien rakennusalojen keskelle on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).
- Tontin 6 eteläosaan on merkitty pysäköimispaikka (p).

- Tonteille on määrätty istutettavia alueen osia ja Kauppatietä vasten säilytettävä/istutettava puurivi, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualuetta ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 7 länsireunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v) ja viemärille (j).
- Tontin 7 länsireunaan on merkitty ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa (et-1).
- Tontin 6 poikki on merkitty ajoyhteys (ajo) tontille 7.
- Korttelialueen liittymän kohtaan on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Korttelialueen reunaan Kauppatietä vasten on merkitty tontin 6 eteläreunaan merkittyä liittymää lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto ja 1 ap/liiketilojen 75 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Ratikyläntien katualueesta osa on liitetty korttelialueeseen kiinteistörajajen perusteella. Katualueen rajauksessa on otettu huomioon sekä jalankulku- ja pyörätieyhteys että mahdollisen kiertoliittymän tilavaraus Kauppatien/Ratikyläntien/Långåmminentien risteysalueelle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Kookkaan rakennusmassan sijoittaminen valtatie läheisyyteen kehittää kunnan keskustan sisään-tulonäkymää keskustamaisempaan suuntaan. Kaavassa osoitettava rakentaminen kehittää suunnittelualueen taajamakuvaan yleiskaavan mukaisesti yhä voimakkaammin rakennetuksi ympäristöksi. Vaikutuksia taajamakuvaan ja maisemaan on tutkittu kerrostalonselvityksessä, jonka mukaan *valtatie 3 varsi keskeisenä massiivisena infrarakenteena kestää ympäristöönsä paremmin kerrostalovaltaista rakennetta kuin pienipiirteisempi taajamaympäristö. Taajamakuvalliselta kannalta valtatie taajamakuvaan tukeutuva kerrostalorakentaminen on siten perusteltua.*

Alueen rakennukset on inventoitu kaavan yhteydessä. Inventoinnin perusteella ympäristön muutokset, rakennuksiin tehdyt muutokset sekä osin niiden heikko kunto eivät luo edellytyksiä rakennusten säilyttämiseen. Rakennuksia tai aluetta ei ole myöskään merkitty osayleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä eikä osayleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaaksi eikä niille ole osoitettu merkintää osayleiskaavassa. Kaava ei kuitenkaan estä pihapiirin rakennusten kunnostamista ja säilyttämistä.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä.

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

Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Kaavan toteuttamisen myötä kaava-alueen tuottama liikenne kasvaa. Alueelle tulee nykyistä huomattavasti enemmän asukkaita ja lisäksi tulevat liiketilojen tuottama henkilökunta-, asiakas- ja tavaraliikenne. Arvioidaan, että tontin tuottaman liikenteestä hieman yli puolet suuntautuisi Kauppatielle keskustan suuntaan ja hieman alle puolet Kauppatielle Ratikyläntien suuntaan. Kauppatie

on kuitenkin vilkasliikenteinen katuosuus jo nykyisin, joten liikennemäärän muutosta nykyiseen ei pidetä kovin suurena. Tulevaisuudessa Långåminnentien rakentamisen myötä Kauppaticien liikennemäärän keskustan suuntaan oletetaan pienenevän.

Kauppaticien ja Ratikyläntien liittymään on suunniteltu rakennettavaksi kiertoliittymä, joka toteutetaan samalla kun Långåminnentie joen ylitse rakennetaan. Kiertoliittymään varautuminen mahdollistaa liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden pysymisen hyvällä tasolla. Tässä asemakaavassa on huomioitu kiertoliittymän tilantarve. Samoin on pyritty mahdollistamaan jalkakäytävän rakentaminen Kauppaticien länsireunaan Kostintien ja Långåminnentien välille.

Alueen saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteen kuin jalankulun ja pyöräliikenteenkin kannalta. Kauppaticien varressa sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet molemmin puolin ja myös jokisillan kautta on jalankulku- ja pyöräliikenneyhteyksiä joen eteläpuolisille alueille.

Liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta voidaan parantaa, kun tonttoliittymät yhdistetään yhdeksi yhteiseksi tonttoliittymäksi, josta on hyvät näkemät sekä pyörätien, että ajoneuvoliikenteen suuntaan. Liikenneturvallisuus paranee myös, kun Kauppaticien ja vt 3 välissä sijaitsevien tonttien rakennuttua läpiajomahdollisuus valtatieltä 3 Kauppaticielle poistuu.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Asemakaavassa on huomioitu liikennemelu mm. osoittamalla melusuojauksen rakentamista alueen osalle tontin 8 reunaa valtatieä vasten. Lisäksi kaavassa on annettu määräys tontin pääasiallisten leikki- ja oleskelualueiden suojaamisesta rakennusten ja meluaitojen tai muiden rakenteiden avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB. Kaavassa on myös annettu määräys asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan.

Pilaantuneet maat

Kaavassa on annettu määräys maaperän puhdistamistarpeen selvittämisestä ja mahdollisesta puhdistamistarpeesta ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakennusluvan hakemista entisen huoltoaseman tontilla sekä viereisen tontin alueella.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Maisema

Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Rakentamista on sopeutettu maisemaan mm. kasvillisuutta koskevilla määräyksillä.

Luonnonolot

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Maaperän puhdistamistarpeen selvittäminen on huomioitu kaavamääräyksellä.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Hulevedet

Asemakaavassa on annettu kaavamääräyksiä hulevesien käsittelystä.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa kerrostalojen rakentamisen hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä palveluja. Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu puustoa. Kaavan myötä on mahdollista säilyttää osa nykyisestä puustosta Kauppaticieä vasten osoitetuilla puuriveillä. Lisäksi on esitetty puurivejä Ratikyläntietä ja valtatieä vasten sekä istutettavia alueen osia. Uusien rakennusten suunnittelussa on mahdollista huomioida hiilijalanjälki mm. käytettävissä energiaratkaisuissa. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitysmuodoilla kuten maa- tai kaukolämmön sekä aurinkoenergian käytöllä.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. rakentamista ja kasvillisuutta sekä pintavesiä, ks. lisäksi kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Kortteli sijaitsee valtatie näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla päivällä korkeintaan 35 dB ja yöllä 30 dB.
- Parvekkeita voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin 51 tontin 8 valtatie puoleiselle rakennuksen sivulle ei saa sijoittaa parvekkeita. Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee lasittaa.
- Tontin pääasialliset leikki- ja oleskelualueet on suojattava rakennusten ja meluaitojen tai muiden rakenteiden avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.
- Korttelin 51 tonteilla 6–7 on maaperän puhdistamistarve selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakennusluvan hakemista ja rakentamiseen ryhtymistä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on mahdollisuus siirtää sopimalla siitä kyseisen toimijan kanssa.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Pintavedet

- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Tontilla muodostuvia hulevesiä on viivyttävä 1 m³/200 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.
- Kaava-alueen luoteisreunalle on rakennettava matala maavalli tai muulla tavoin estettävä hulevesien virtaaminen Ratikyläntien alikulkuun.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.6 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennusten ja pysäköintialueiden mahdollista sijoittelua tontille on esitetty soveltuvin osin kuvissa 22–24.

Seinäjoella 19.3.2024

Täydennykset 20.5.2024 ja 20.6.2024

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö