

Vastaanottaja  
**Laihian kunta**

Asiakirjatyyppi  
**KAAVASELOSTUS**

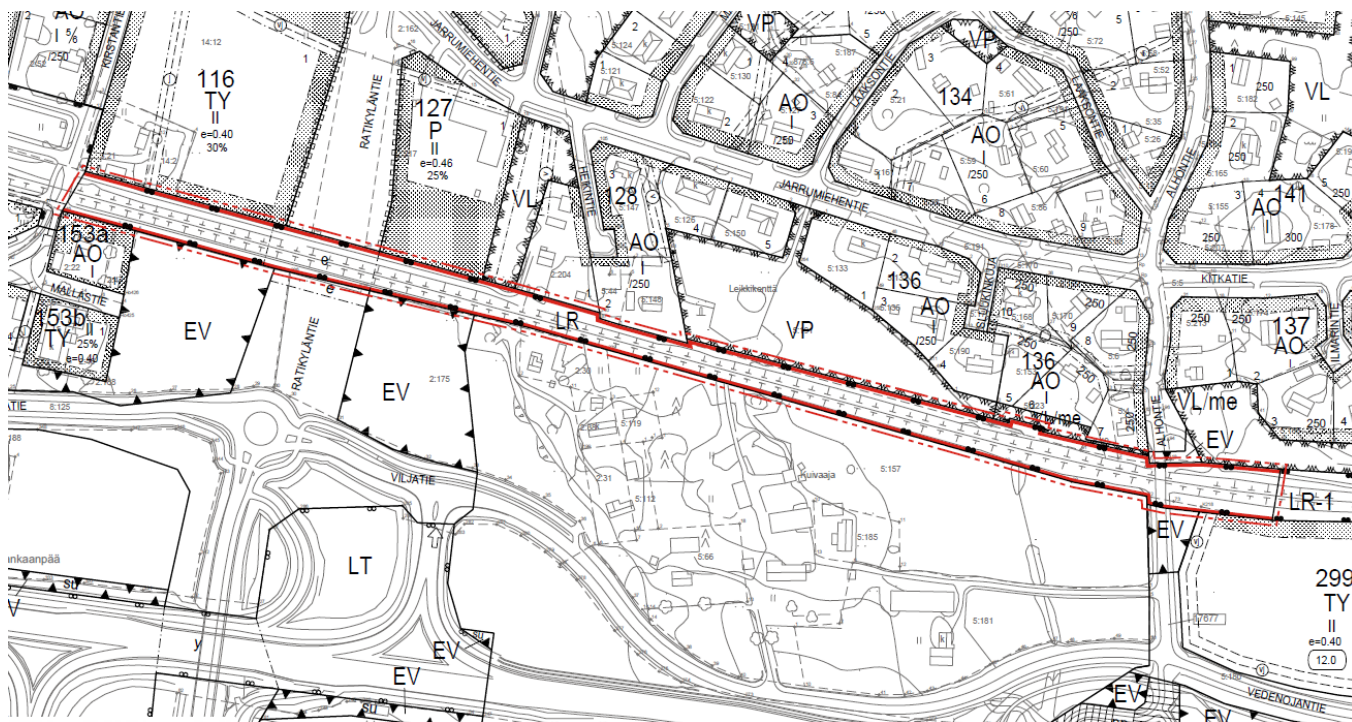
Päivämäärä  
**18.3.2024. Tark. 27.5.2024 § 104**

Hyväksyminen:  
**Kunnanvaltuuston hyväksymä 17.6.2024 § 28**  
**Kaavatunnus A170624028**

# LAIHIAN KUNTA

## ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### RAUTATIEALUE



Päivämäärä **18.3.2024. Tarkistukset Khall. 27.5.2024. Kvalt. 17.6.2024.**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Leena Vilenius, Stina Karhunmaa, Anne Koskela, Tanja Tarkkanen**

Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510067682-009

## SISÄLTÖ

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1       | Tunnistetiedot   | 4         |
| 1.2       | Kaava-alueen sijainti ja laajuus                       | 4         |
| 1.3       | Kaavan nimi ja tarkoitus                               | 4         |
| <b>2.</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>                                     | <b>5</b>  |
| 2.1       | Kaavaprosessin vaiheet                                 | 5         |
| 2.2       | Asemakaava   | 5         |
| 2.3       | Asemakaavan toteuttaminen                              | 5         |
| <b>3.</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>                                     | <b>6</b>  |
| 3.1       | Selvitys suunnittelualueen oloista                     | 6         |
| 3.1.1     | Alueen yleiskuvaus                                     | 6         |
| 3.1.2     | Luonnonympäristö                                       | 6         |
| 3.1.3     | Rakennettu ympäristö                                   | 7         |
| 3.1.4     | Maanomistus  | 9         |
| 3.2       | Suunnittelutilanne                                     | 9         |
| 3.2.1     | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet              | 9         |
| 3.2.2     | Maakuntakaava  | 9         |
| 3.2.3     | Yleiskaava   | 10        |
| 3.2.4     | Asemakaava   | 10        |
| 3.2.5     | Rakennusjärjestys                                      | 11        |
| 3.2.6     | Pohjakartta  | 11        |
| 3.2.7     | Ratasuunnitelma  | 11        |
| 3.2.8     | Ratikyläntien katusuunnitelma 2021                     | 13        |
| <b>4.</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                | <b>14</b> |
| 4.1       | Asemakaavan suunnittelun tarve                         | 14        |
| 4.2       | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 14        |
| 4.3       | Osallistuminen ja yhteistyö                            | 14        |
| 4.3.1     | Osalliset  | 14        |
| 4.3.2     | Vireilletulo   | 14        |
| 4.3.3     | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt              | 14        |
| 4.3.4     | Viranomaisyhteistyö                                    | 14        |
| 4.4       | Asemakaavan tavoitteet                                 | 14        |
| 4.4.1     | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                | 14        |
| 4.5       | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset  | 15        |
| 4.5.1     | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet               | 15        |
| <b>5.</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                              | <b>18</b> |
| 5.1       | Kaavan rakenne   | 18        |
| 5.2       | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen  | 18        |
| 5.3       | Aluevaraukset  | 18        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.3.1     | Muut alueet   | 18        |
| 5.4       | Kaavan vaikutukset  | 18        |
| 5.4.1     | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                      | 18        |
| 5.5       | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon | 19        |
| 5.6       | Kaavamerkinnot ja määräykset                              | 19        |
| 5.7       | Nimistö   | 19        |
| <b>6.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                               | <b>20</b> |

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

**Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

**Liite 2. Asemakaavan seurantalomake**

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ 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
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2021 Laihian kunta, Ratikylän alikulkusillan katusuunnitelma, Ramboll Finland Oy
- 2021 Lupapäätös 231/2021: Pohjavedenpinnan alentaminen Ratikyläntien alikulkusillan rakentamisen takia, Laihia, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto 4.11.2021
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- 2023 HS205302 Seinäjoki-Vaasa nopeudennosto, ratasuunnitelma, Väylävirasto.

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 18.3.2024 päivättyä ja 27.5.2024 tarkistettua (KH) kaava-karttaa.

Asemakaavan muutos koskee osakorttelia 299 sekä virkistys-, liikenne- ja erityisalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu rautatiealuetta.

## 1.1 Tunnistetiedot

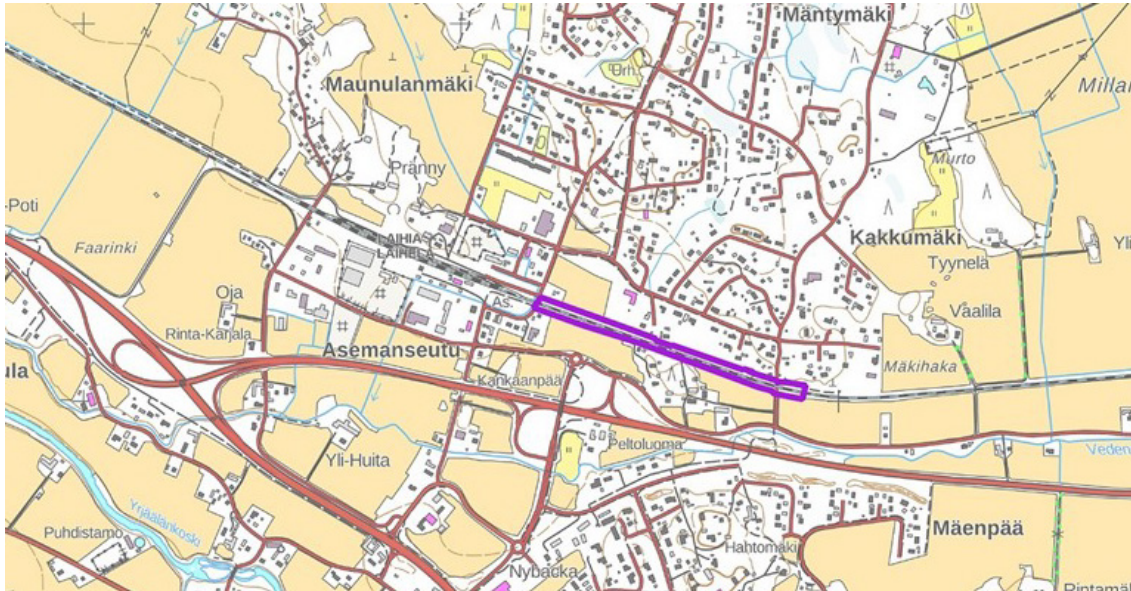
|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Kunta</b>                | Laihian kunta                   |
| <b>Kaavan nimi</b>          | Asemanseudun asemakaavan muutos |
| <b>Kaavalaji/toimenpide</b> | Asemakaavan muutos              |
| <b>Yhteystiedot</b>         |                                 |

|  |   |
|--|---|
| <b>KAAVOITTAJA:</b><br><b>Laihian kunta/tekninen osasto</b><br>Laihiantie 50<br>66400 LAIHIA<br>puh. (keskus) 040 483 6300<br><br>Maanmittausinsinööri<br>Anna Annila<br>puh. 0500 868 127<br>s-posti: anna.annila@laihia.fi | <b>KAAVAKONSULTTI:</b><br><b>Ramboll Finland Oy</b><br>Kauppatori 1–3 F      Vaasantie 6<br>60100 Seinäjoki      67100 KOKKOLA<br><br>Projektipäällikkö<br>Päivi Märjenjärvi<br>paivi.marjenjarvi@ramboll.fi<br>puh. 050 328 7426 |
|--|---|

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoitettava alue rajautuu länsipuolelta Kirjurintien ja Kirstantien väliseen tasoristeykseen ja itäpuolelta Alhontien tasoristeyksen ympäristöön. Suunnittelualan laajuus on noin 1,7 ha.



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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, RAUTATIEALUE. Tavoitteena on tutkia asemakaavassa rautatiealueen laajentamista Laihian asemaseudulla. Väylävirasto on laatimassa nopeudennostoon liittyvää ratasuunnitelmaa välille Seinäjoki–Vaasa. Suunnitelman pohjalta on tarkoitus tehdä rataosuudelle perusparannusta radan kuntoon ja nopeusrajoituksiin liittyen. Tasoristeyksissä on tarkoitus myös parantaa tien- ja radankäyttäjien turvallisuutta. Kaavoituksessa otetaan huomioon Ratikyläntielle vuonna 2021 laadittu radan alittavan alikulkusillan katusuunnitelma.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Laihian keskustan pohjoispuolella asemanseudulla.



**Kuva 2.** Ilmakuva alueelta (ilmakuvan lähde: MML 2021).

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Luonnonolot**

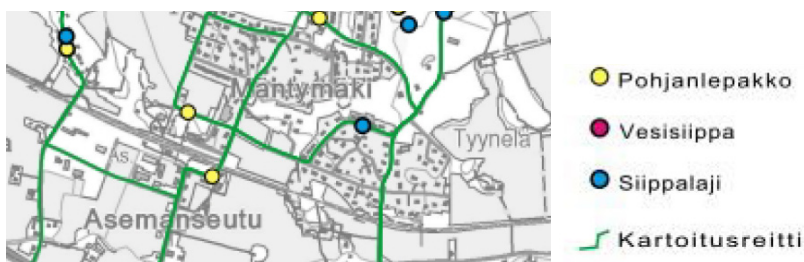
Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu osittain viher- ja peltoalueiden reuna-alueelle. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +14...15 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

##### *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. Suunnittelualueen lounaispuolella rautatien eteläpuolella olevasta pihapiiristä tehtiin havaintoja pohjanlepakoista.



**Kuva 3.** Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä (lähde: osayleiskaavaselostus).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustaajaman pohjoispuolelle Asemanseudun alueelle.

#### **Asuminen**

Suunnittelualue sijoittuu vähäisesti muutaman asuinkiinteistön eteläosan alueelle. Lähiympäristöön sijoittuu asuinalueita.

#### **Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta**

Alue on pääosin rakennettua rautatieympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu vähäisesti muutaman asuinkiinteistön eteläosaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle viheralueelle.



**Kuva 4.** Kuva Kirstantien ja Kirjurintien tasoristeyksen kohdasta itään (Ramboll 2024).



**Kuva 5.** Viljatieltä pohjoiseen rautatien ja Ratikyläntien jatkoon suuntaan. Taustalla nousevassa mäessä Ratikyläntie ja radan vastapuolella päiväkotijonon, jonka länsipuolelle rautatien alittava Ratikyläntien yhteys on suunniteltu (Ramboll 2024).



**Kuva 6.** Kuvakooste Alhontien tasoristeyksestä itään (Ramboll 2024).

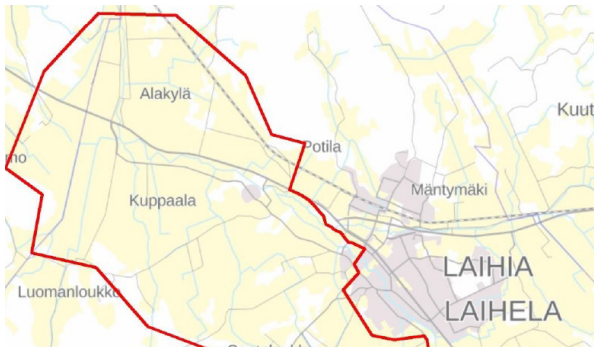




**Kuva 7. Kuva Alhontien tasoristeyksestä länteen (Ramboll 2024). Oikealla Alhontie 10 pihapiiri.**

#### *Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2021*

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



**Kuva 8. 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 eikä lähiympäristöön erityisiä kohteita eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

#### *Maisemaselvitys 2014*

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu "Asemanseudun alueelle, jossa Asematien (nyk. Kirjurintie) varrelle sijoittuu rautatieaseman lisäksi myös muita katukuvaa tukevia rakennuksia. Asema-alueen pohjoispuolta leimaa sodan jälkeinen rakennuskanta, joka on täydentynyt ja laajentunut myöhemmin pohjoiseen. Asuinalue on luoteeltaan pääosin metsäistä selännettä, näkymiä avautuu lähinnä reuna-alueilta. Rautatie rajaa näkymiä myös alueen reunaosissa".

#### **Muinaisjäännökset**

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

#### **Virkistys**

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennettua puistoaluetta.

#### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoki-Vaasa rautatiealueella ja sen lähiympäristössä. Alue rajautuu länsipuolelta Kirjurintien ja Kirstantien väliseen tasoristeykseen ja itäpuolelta Alhontien

tasoristeyksen ympäristöön. Radalla kulkee noin 14 matkustajajunaa päivässä. Kirjurintien/Kirsiantien varressa on jalankulku- ja pyörätie.

### Tekninen huolto

Alue on teknisten verkostojen piirissä.

#### 3.1.4 Maanomistus

Rautatiealue on valtion omistuksessa, reuna-alueista osa on kunnan sekä osa yksityisten omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

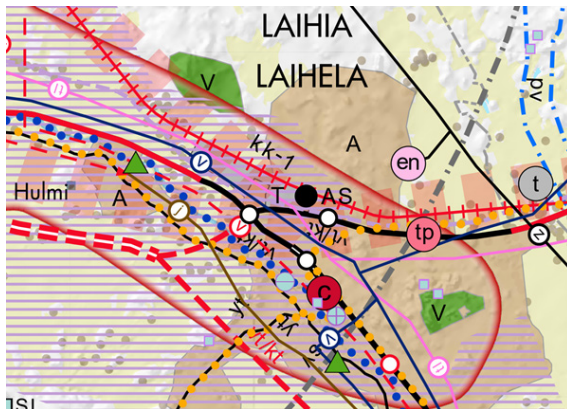
#### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

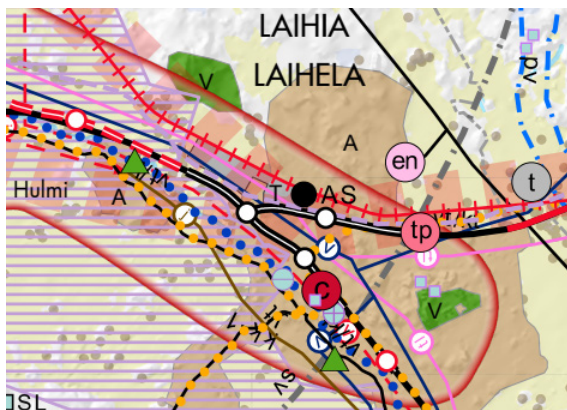
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta 2040.

### Pohjanmaan maakuntakaavaluonnos 2050

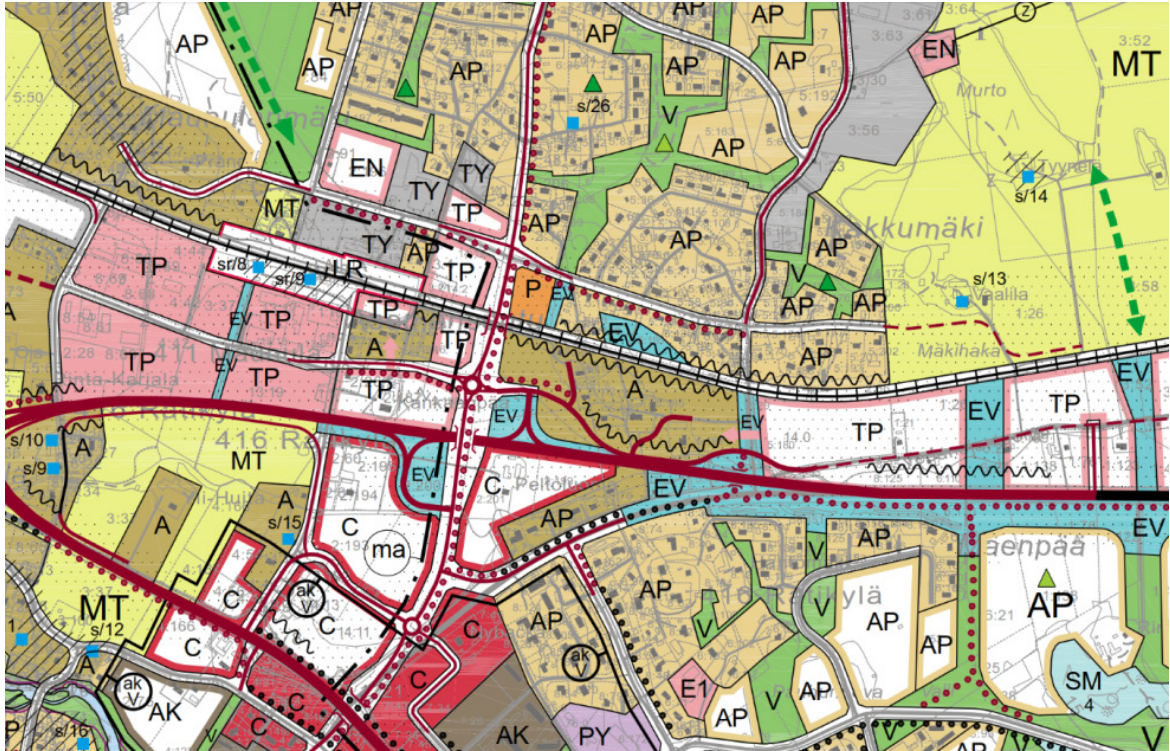
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4.–31.5.2023.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



Kuva 10. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

### 3.2.3 Yleiskaava

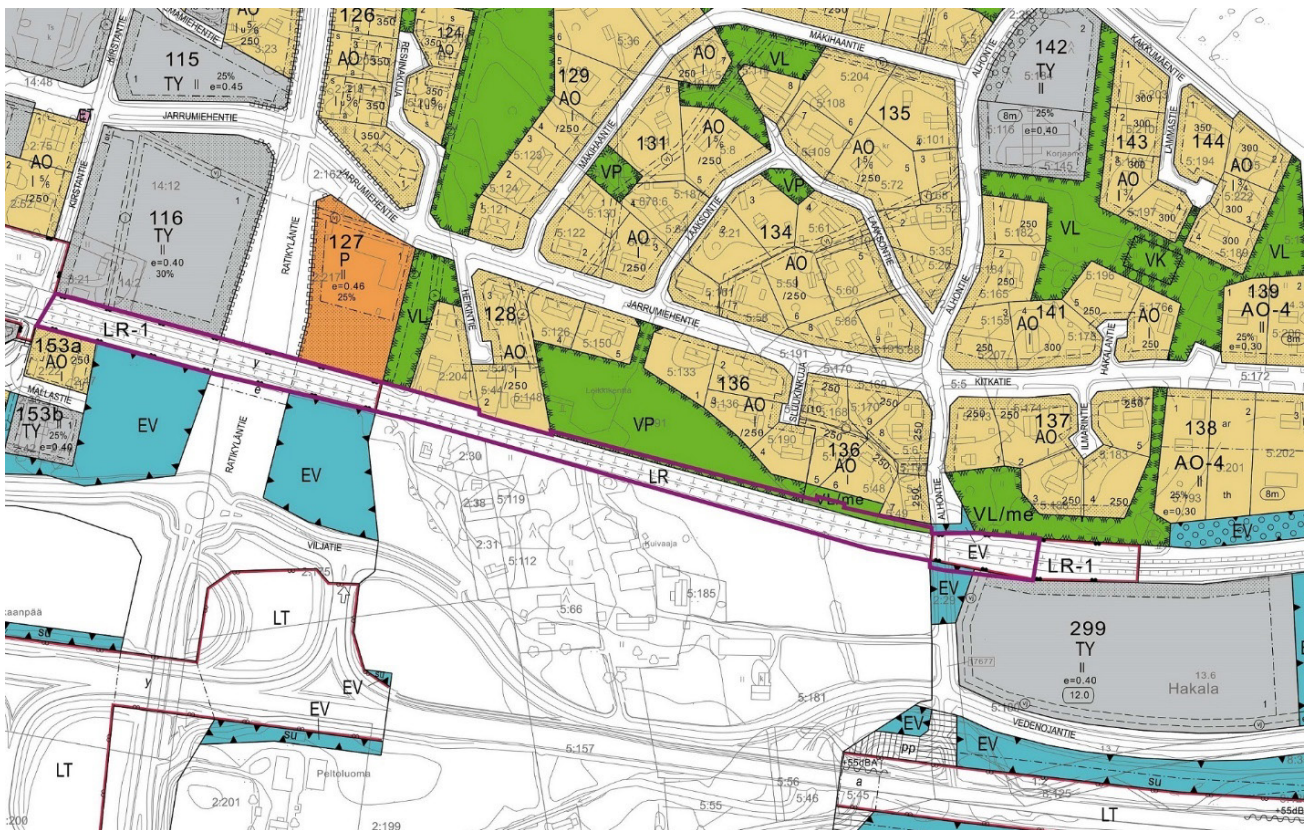
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2015. Kaava on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 11. Ote osayleiskaavasta.

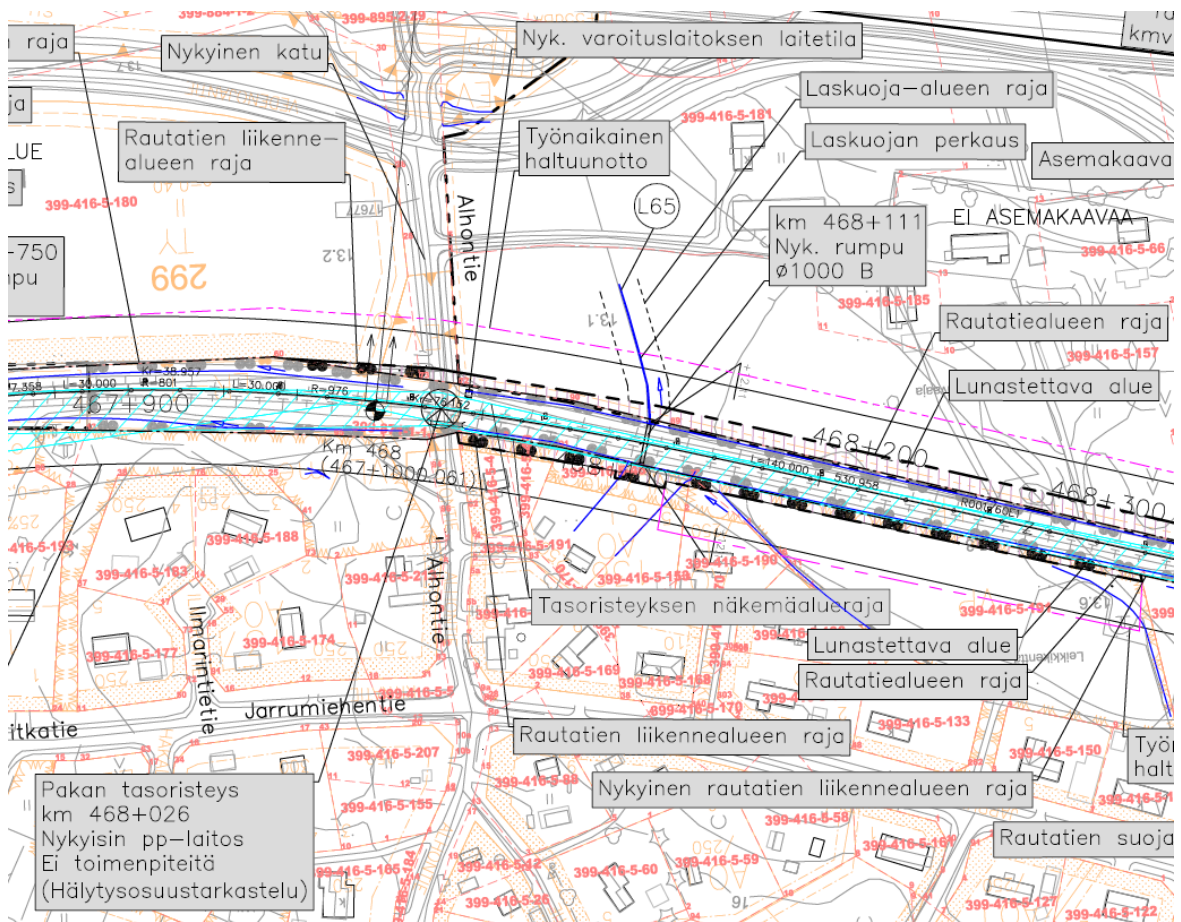
### 3.2.4 Asemakaava

Alueella ovat voimassa vuosina 1990, 2011 ja 2017 hyväksytyt asemakaavat.

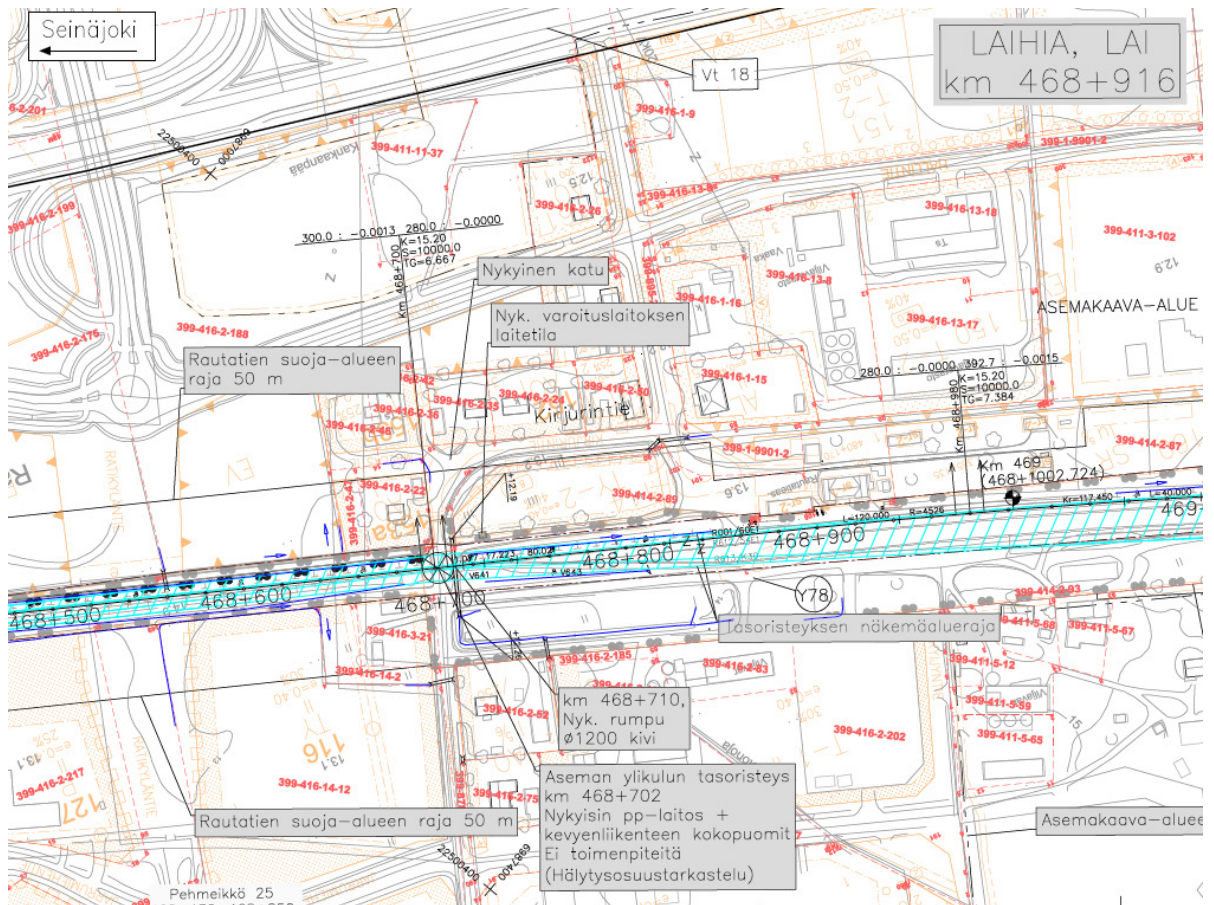


Kuva 12. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualan alustava rajaus.





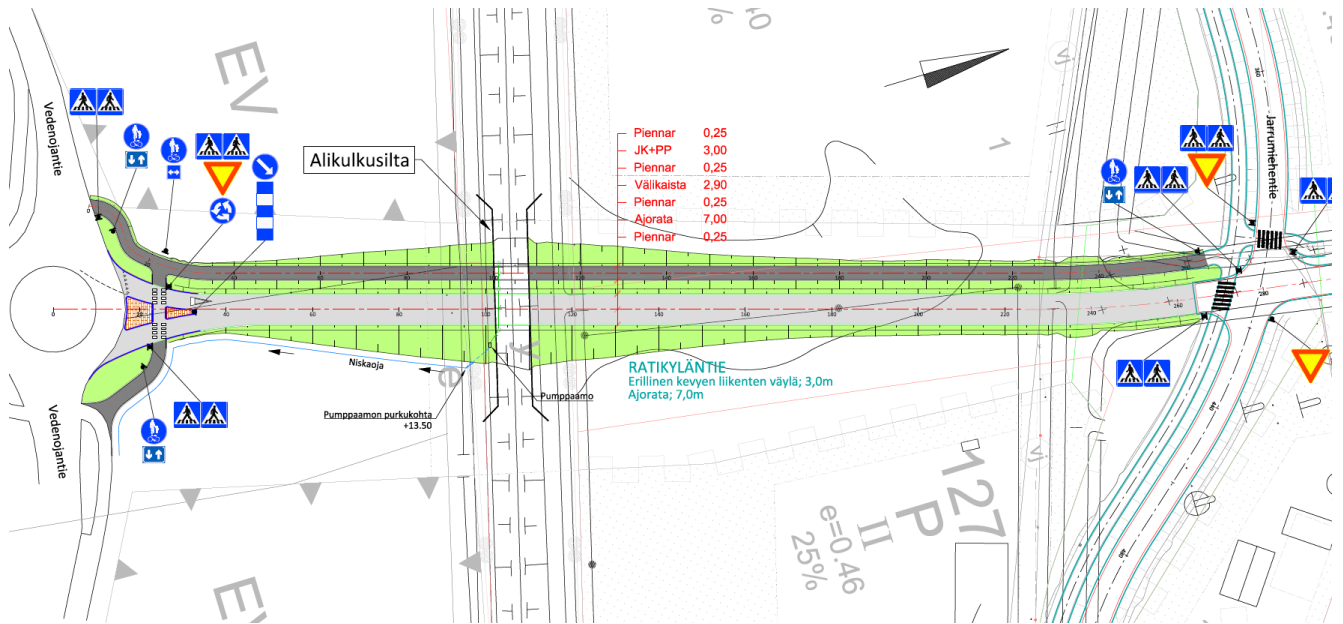
Kuva 14. Tarkempi ote ratsuunnitelmaluonnoksesta 30.9.2023, kartta 4. Kartalla pohjoinen on alhaalla.



Kuva 15. Ote ratsuunnitelmaluonnoksesta 30.9.2023, kartta 5. Kartalla pohjoinen on alhaalla.

## 3.2.8 Ratikyläntien katusuunnitelma 2021

Ramboll Finland Oy on laatinut vuonna 2021 Laihian kunnan toimesta Ratikylän alikulkusillan katusuunnitelman, joka on ollut nähtävillä huhtikuussa 2021. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 4.11.2021 vesilain mukaisen luvan pohjavedenpinnan alentamiseen Ratikyläntien alikulkusillan rakentamisen takia.



Kuva 16. Ote katusuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy 2021).

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta parantaa liikenneturvallisuutta ja mahdollistaa nopeuden-  
nosto rataosuudella Seinäjoki–Vaasa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt 27.11.2023 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaa-  
voitustyö käynnistettiin syksyllä 2023 Ramboll Finland Oy:ssä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 16.11.2023 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,  
Väylävirasto, Pohjanmaan Liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan  
Vesi Oy, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuus, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa  
Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittau-  
tavat.

#### ***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 8.12.2023–12.1.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Lausuntoja saatiin kuusi, mielipiteitä ei saatu.
- Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin kunnanvirastossa 18.12.2023.
- 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.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Väyläviraston kanssa on pidetty työneuvottelu 7.3.2024. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on liikenneympäristön kehittäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

##### **Viranomaisten asettamat tavoitteet**

Väyläviraston tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan rautatiealueen kehittäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen suunnitelmien pohjalta.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

##### *Maakuntakaava 2040*

Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Vaasan yhdysrataan, joka on osoitettu parannettava rataosuutena. Suunnittelumääräyksen mukaan Vaasan ja Seinäjoen välisellä rataosuudella

tulee kiinnittää huomiota nopean ja turvallisen raideliikenteen kehittämiseen, mikä edellyttää kaksoisraideosuuksien tai kohtaamispaikkojen rakentamista Laihian, Tervajoen ja Isonkyrön liikennepaikkojen läheisyyteen sekä tasoristeyksien lukumäärän vähentämistä. Kaksoisraiteet ja kohtaamispaikat mahdollistavat myös lähijunaliikenteen kehittämisen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Laihian taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle, Vaasan lentotieaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu julkisen liikenteen liityntäasema (AS). Radan eteläpuolelle on länsipuolelle suunnittelualueita osoitettu Maunulan teollisuusalue ja itäpuolelle työpaikka-alueita (tp).

#### *Maakuntakaavaluonnos 2050*

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sisältyy Vaasan yhdysrataan, joka on osoitettu parannettavana rataosuutena. Suunnittelualue sijoittuu Laihian taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle sekä Vaasan lentotieaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu julkisen liikenteen liityntäasema (AS). Radan eteläpuolelle on länsipuolelle suunnittelualueita osoitettu Maunulan teollisuusalue ja itäpuolelle työpaikka-alueita (tp).

#### *Osayleiskaava*

Kirkonseudun osayleiskaavassa alue on osoitettu lähinnä rautatiealueena (LR). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu Ratikyläntielle uusi väylä ja radan ylitys eritasoristeyksinä ilman liittymää ja tien itäpuolelle ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti. Radan molemmin puolin on osoitettu melualueita sekä asutusta vasten meluntorjuntatarve. Alue sijoittuu Kirjurintien/Kirstantien ympäristössä Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Lähiympäristöön on osoitettu asuinalueita (A, AP), palvelujen ja hallinnon alue (P), työpaikka-alueita (TP) sekä suojaviheralueita (EV).

#### *Asemakaava*

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu pääosin rautatiealueena (LR, LR-1). Lisäksi reuna-alueille on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL/me) sekä suojaviheralueita (EV). VL/me-merkinnän mukaan lähivirkistysalueelle saadaan sijoittaa meluste. Ratikyläntielle on osoitettu rautatiealueen ylittävä katuyhteys (y).

Lähiympäristöön on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), palvelurakennusten korttelialue (P), teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), puistoa (VP), lähivirkistysalueita (VL, VL/me) ja suojaviheralueita (EV).

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

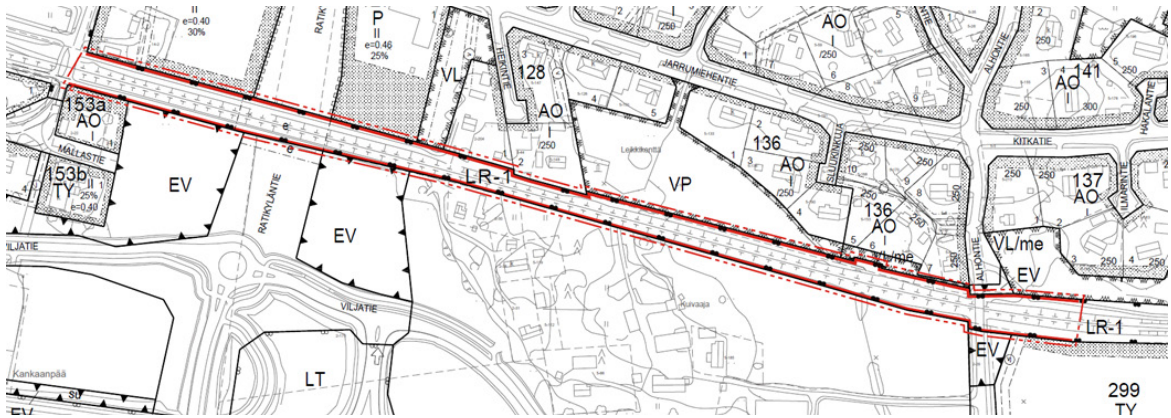
### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### **Kaavaluonnos 16.11.2023**

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 16.11.2023. Luonnoksessa pieni osa korttelin 299 teollisuustontista (TY) sekä pieni osa puistosta (VP), lähivirkistysalueesta (VL/me) sekä suojaviheralueista (EV) on liitetty rautatiealueeseen (LR-1) mahdollistamaan rautatiealueen kehittäminen. LR-1-määräyksen mukaan alueella ei sallita tasoylitysten (sekä ajoneuvo- että kevyt liikenne) toteuttamista.

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 terveysvalvonnalta, Pohjanmaan museolta, Väylävirastolta ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Teknisellä lautakunnalla ja Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pohjanmaan liiton mukaan muutokset asemakaavassa ovat vähäisiä ja muutosten tarkoitus on mahdollistaa liikenteellisiä toimenpiteitä, jotka toteutuessaan tulevat toteuttamaan maakuntakaavaa, joten liitto ei näe tarvetta lausua kaavamuutoksesta.





Kuva 17. Ote kaavaluonnoksesta 16.11.2023.

### Lausunnot

**Vaasan Sähköverkko Oy** toteaa alueella olevan KJ-kaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen, joka on 1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä. Vaasan Sähköverkollla on alueella kaapelireittejä kaivettuna maahan. Mahdollisissa kaivamistöissä täytyy ottaa huomioon kaapelireitit. Kaapeleiden siirtäminen sovitaan tarpeen mukaan.

#### Vastine

*Merkitään tiedoksi. Rakennussuunnittelu- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.*

**Pohjanmaan museo** toivoo kaava-aineistoon lisättävien yleiskuvia, joista näkyy radanvarren kulttuuriympäristöä ja eritoten ne kiinteistöt rakennuksineen, joihin ratapenkereen levennys suoraan vaikuttaa. Muilta osin museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa kaavaluonnokseen.

#### Vastine

*Suunnittelualue sijoittuu nykyiselle rautatiealueelle sekä osittain sen välittömään lähiympäristöön. Suunnittelualue ei sijoitu yleiskaavan eikä sen yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella kulttuurimaisema-alueelle eikä alueen välittömään läheisyyteen sijoitu kulttuuriympäristön kannalta suojeltavaksi merkittyjä rakennuksia tai pihapiirejä. Suunnittelualue ei ulotu myöskään voimassa olevassa asemakaavassa osoitetuille asuintonteille vaan nykyisen rautatiealueen lisäksi vähäisesti virkistys- ja suojaviheralueiden reunaan sekä rakentamattoman teollisuustontin reunaan. Kaavaselostukseen lisätään yleiskuvia alueelta sekä vaikutusarviointia rakennetun ympäristön osalta.*

**Väylävirasto** ehdottaa kaavaluonnoksessa esitetyn rautatiealueen (LR-1) kaavamääräykseksi: "Rautatiealue. Alueella ei sallita uusien tasoylitusten (sekä ajoneuvo- että kevyt liikenne) toteuttamista. Nykyisten tasoristeysten parannustoimenpiteet on sallittu." Väylävirastossa laadinnassa olevassa Seinäjoki–Vaasa nopeudennoston ratasuunnitelmassa ei ole tarkoitus parantaa tasoristeiksi kaavan suunnittelualueella. Tasoristeysten parannustoimenpiteiden tulee kuitenkin olla huomioituina kaavamääräyksessä, jotta mahdolliset myöhemmät muutokset tasoristeisiin olisivat asemakaavan mukaan toteutettavissa. Väyläviraston näkemyksen mukaan valmisteilla oleva kaava mahdollistaa Seinäjoki–Vaasa nopeudennoston ratasuunnitelman mukaiset tavoitteet riittävällä tavalla. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

#### Vastine

*Väyläviraston kanssa 7.3.2024 käydyin neuvottelun perusteella kaavaehdotukseen muutetaan LR-1-kaavamääräys muotoon LR, jonka myötä rautatiealueen kehittämiseen liittyvät kysymykset ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.*

**ELY-keskus** ottaa kantaa kaavahankkeeseen maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. Asemakaava sijaitsee Hongiston (toimitus 1934Va1) sekä Vedenojanluoman (toimitus 2956va1\_2956ava1) ojitusyhteisöjen hyötyalueilla. Yhteisöjen tehtävänä on pitää uomat ojitusyhteisöjen alueilla suunnitelmien mukaisessa kunnossa. ELY-keskuksella ei ole hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa. Asemakaavan muutoshankkeesta ei tarvitse pyytää ELY-keskuksen lausuntoa, elleivät sen tavoitteet tai raja-alue oleellisesti

muutu kaavoitustyön aikana. ELY-keskus toteaa, että asemakaavahankeen etenemistä koskevat asiakirjat tulee kuitenkin toimittaa ELY-keskukselle, joka tarvittaessa antaa niistä lausuntonsa.

**Vastine**

*Seinäjäjoki-Vaasa nopeudennoston ratasuunnitelmassa otetaan huomioon ojitussyhteisöjen uomat. Kuivatuksen suunnittelu on osa ratasuunnittelua.*

**Kaavan esittelytilaisuus 18.12.2023**

Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus kunnanvirastolla 18.12.2023, Väyläviraston edustaja osallistui tilaisuuteen Teams-yhteydellä. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. penkereiden leventämisestä ja rumpujen sijainneista sekä rautatien alittavasta katuyhteydestä.

**Kaavaehdotus 18.3.2024**

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen pohjalta kaavaehdotus, joka on päivätty 18.3.2024. Ehdotuksessa on muutettu kaavamerkintä ja määräys alueella merkinnäksi LR, muuten ehdotukseen ei ole tehty muutoksia.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 10.4.–10.5.2024. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Telia Finland Oy:ltä, tekniseltä lautakunnalta, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjanmaan museolta ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Teknisellä lautakunnalla, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalla, Vaasan Sähköverkko Oy:llä ja Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, koska kaavan muutostarpeet ovat niin vähäisiä sekä sellaisia, että ne tulee ratkaistuksi muilla tarkemmilla kaava- ja/tai suunnittelutasoilla kuin maakuntakaavan tasolla. Eivät myöskään näe, että asemakaavan muutokset olisivat sellaisia, että niillä olisi vaikutusta maakuntakaavassa esitettyihin merkintöihin tai varauksiin.

**Lausunnot**

**Pohjanmaan museo** esitti luonnosvaiheen lausunnossaan yleiskuvien lisäämistä vaikutusalueelta kaava-aineistoon. Museo toteaa, että kuvat on lisätty selostukseen, joten museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa kaavaehdotukseen.

**Vastine**

*Merkitään tiedoksi.*

**ELY-keskus** katsoo, että valmisteluvaiheen lausunnossa esiin tuodut asiat alueen ojitussyhteisöjä koskien on riittävästi huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa huomautettavaa.

**Vastine**

*Merkitään tiedoksi.*

**Telia Finland Oy** toteaa, että sillä on infraa muutosalueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta sulan maan aikana. Siirtokustannukset on sovittava vielä johtosiirtopalaverissa, kun on rata-alueesta kyse.

**Vastine**

*Merkitään tiedoksi. Rakennussuunnittelu- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.*

**Tarkistus kaavaehdotukseen**

Kiinteistöraja-aineisto on päivitetty kaavakarttaan ennen hyväksymiskäsittelyä. Tarkistus on luonteeltaan vähäinen tekninen tarkistus, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Laihian kunta tiedottaa kaavaehdotuksen tarkistamisesta kiinteistönomistajia.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu rautatiealuetta. Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista pinta-aloista.

#### ***Liite 2. Asemakaavan seurantalomake***

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

#### 5.3.1 Muut alueet

##### **Rautatiealue LR**

Alue on varattu rautatiealueeksi (LR). Ratikyläntien kohdalle on merkitty eritasoristeys (e) mahdollistamaan katusuunnitelmassa esitetyn alikulkusillan rakentaminen.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava noudattaa osayleiskaavan päälinjoja tasoristeysten poistamisesta. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

##### **Taajamakuva, rakennettu ympäristö ja rakennuskanta**

Ratikyläntien alueella alikulkusillan rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan. Liikenneympäristöä kehitetään. Rautatiealueen vähäisellä leventämisellä kaavassa ei ole merkittävää vaikutusta lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, virkistys- ja suojaviheralueeksi merkityt alueet sekä eteläpuolelle sijoittuva rakentamaton teollisuustontti kapevat paikoin vähäisesti radan läheisyydessä.

##### **Asuminen**

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu asemakaavaan merkittyjä asuintontteja. Lähiympäristössä on asuinalueita.

##### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavamuutoksella kavennetaan vähäisesti kunnan omistuksessa olevan korttelin 299 teollisuustontin reunaa. Tonttia ei ole rakennettu.

##### **Virkistys**

Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta alueen virkistykseen, rautatiealueen leventämisen myötä virkistysalueet kapenevat vähäisesti reuna-alueelta.

##### **Liikenne**

Kaava mahdollistaa liikenneympäristön kehittämisen rautatiealueella. Kaavan mahdollistaman Ratikyläntien uuden alikulkusillan rakentamisen myötä liikenneturvallisuus paranee, kun ajo- ja jalankulku- ja pyöräliikenne siirtyy useammasta tasoristeyksestä alikulkuun.

##### **Tekninen huolto**

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

##### **Ympäristön häiriötekijät**

Rautatien varteen voimassa olevassa kaavassa osoitettu VL/me-alue kapenee, mutta alueelle voidaan toteuttaa edelleen melusuojausta esim. meluidan avulla.

## 5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

### Maisema

Kaavamuutoksen myötä maisemavaikutukset lievenevät, kun voimassa olevassa kaavassa esitetty radan ylittävä eritasosilta poistuu ja tilalle tulee radan alittava katuyhteys. Rautatieympäristön kehittämistä penkereitä leventämällä ei aiheudu merkittäviä maisemavaikutuksia.

### Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Alueelta tehdyissä luontoselvityksissä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.

Vesistövaikutukset arvioidaan vähäisiksi, sillä katusuunnitelman yhteydessä on tutkittu alikulkusillan kuivatusjärjestelyt, myös rakentamisaikana. Ratikyläntien alikulkusillan katusuunnitelmaa varten on saatu vesilain mukainen lupa rakennustyön aikaiseen pohjavedenpinnan alentamiseen. Alikulusta pumpattavan pohjaveden määrä ja laatu eivät arvioiden mukaan tule aiheuttamaan haitallisia muutoksia Vedenojanluoman vedenlaatuun ja virtaamaan. Happamat sulfaattimaat tulee kaavamääräyksen mukaan huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamista.

### *Rakennustapa*

- 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.

## 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.

Seinäjoella 18.3.2024

Täydennykset 20.5.2024 ja 20.6.2024

### **Ramboll**

#### **Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa  
Arkkitehti

### **Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F  
60100 Seinäjoki  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)