

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

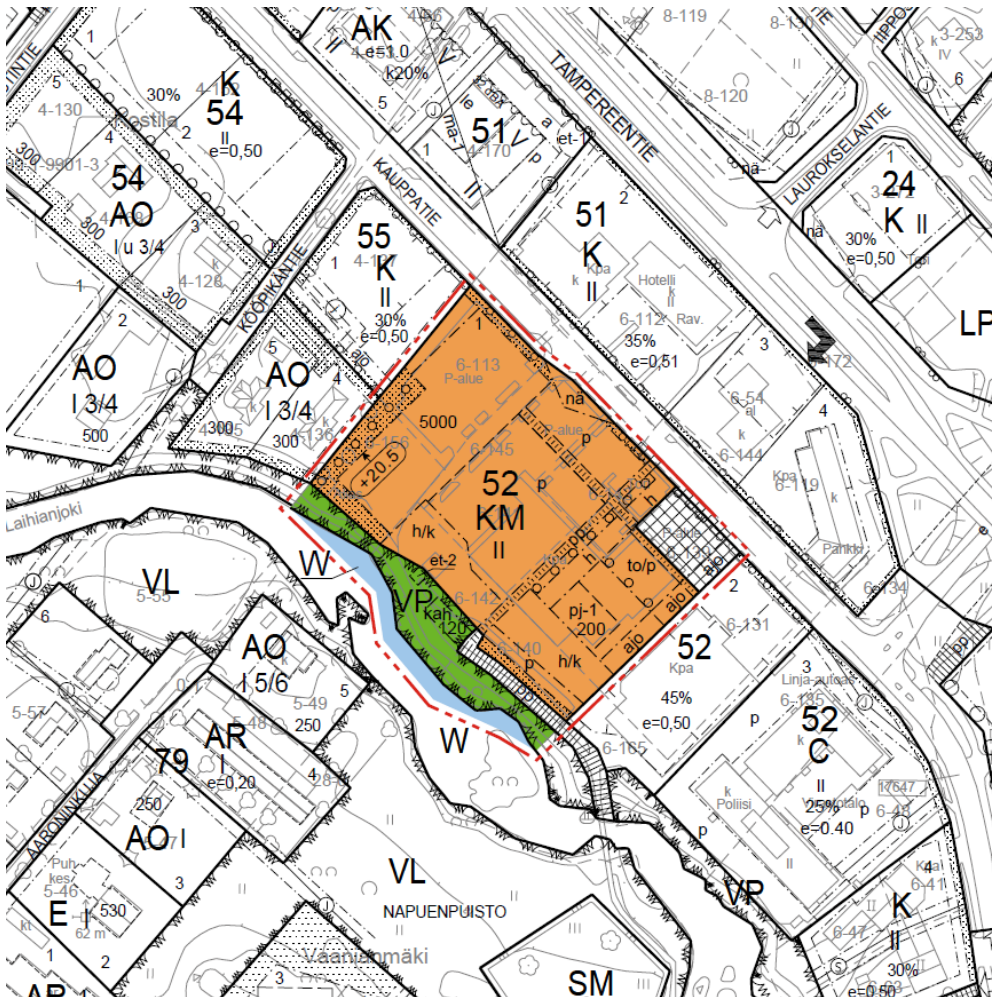
Päivämäärä
16.11.2022. Tark. Khall. 24.4.2023 § 75

Hyväksyminen:
Kunnanvaltuuston hyväksymä 19.6.2023 § 31
Kaavatunnus A190623031
Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 28.11.2024,
Dnro 1692/03.04.04.04.16/2024

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSAKORTTELIT 52 JA 55



Päivämäärä **16.11.2022. Tark. Khall. 24.4.2023.
Kvalt. 19.6.2023.**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Maria Niemi,
Mikko Uljas, Hannakaisu Turunen, Anne Koskela**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510026977-016

Selostuksen valokuvat: Päivi Märjenjärvi/Ramboll Finland Oy, jos ei muuta mainita.

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2	Maakuntakaava	16
3.2.3	Yleiskaava	16
3.2.4	Asemakaava	16
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta	18
3.2.7	Rakennussuunnitelmat	18
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	23
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset	29
5.3.1	Korttelialueet	29

5.3.2	Muut alueet	29
5.4	Kaavan vaikutukset	30
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	32
5.7	Nimistö	33
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ 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	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
2020	VT 3 parantaminen välillä Helsingby – Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelmaluonnos, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
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.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 16.11.2022 päivättyä ja 24.4.2023 tarkistettua (KH) kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 52 tonttia 1 ja korttelin 55 tontteja 2 ja 3 sekä niihin liittyviä virkistys-, vesi-, tori- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 52 tontti 1 sekä siihen liittyvät virkistys-, vesi-, tori- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

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

Yhteystiedot

KAAVOITTAJA:**Laihian kunta/tekninen osasto**

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

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

KAAVAKONSULTTI:**Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F Vaasantie 6
60100 Seinäjoki 67100 KOKKOLA

Projektipäällikkö
Päivi Märjenjärvi
puh. 050 328 7426
s-posti: paivi.marjenjarvi@ramboll.fi

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria ja alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan keskeiselle paikalle torin ympäristöön Kauppatorin ja Laihianjoen väliselle alueelle.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakorttelit 52 ja 55**. Tavoitteena on mahdollistaa liikerakentamisen kehittäminen alueella sekä tutkia rakentamisen soveltumista ympäristöön. Samalla on tarkoitus tutkia torille ja polttoaineenjakelupisteelle uutta sijoituspaikkaa sekä liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella liikenneturvallisuutta ajatellen. Lisäksi tutkitaan rannan maankäyttöä virkistys- ja reitistön osalta. Asemakaavan laatimisessa huomioidaan myös liikekeskustan taajamakuvaan, ympäristöön ja palvelujen kehittämiseen liittyvät lähtökohdat. Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt marraskuussa 2021 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa marraskuussa 2021. Kaavaehdotus asetettiin joulukuussa 2022 valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kesäkuussa 2023.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM), puistoa (VP), vesialuetta (W), tori- ja katualueita. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. alinta rakentamiskorkeutta, rakennustapaa ja hulevesiä koskien.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan Kauppap tien ja Laihianjoen väliselle rakennetulle alueelle.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen rajausta (ilmakuvan lähde: MML/2021)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä, jokirannassa ja omakotitontin reunoilla on paikoin tiheämpää puustoa ja kasvillisuutta. Alueen lounaispuolella virtaa Laihianjoki. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +13...13,6 metriä (N2000). Jokivarressa piha-alueiden ulkopuolella maasto viettää paikoin jyrkästikin jokea kohden korkeuden vaihdellessa noin välillä +10...13 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

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



Kuva 3. Tulvakartta (© Syke 10/2021)

Tulvalausunto

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen 28.12.2021 antaman lausunnon mukaan Laihianjoelle on vuoden 2019 lopussa valmistunut virtausmallinnus ja tulvavaarakartoitus, jossa on arvioitu tulvakorkeudet, veden syvyydet ja tulvan levinneisyys erilaisissa tulvatilanteissa. Virtausmallin mukaan rakennuspaikan kohdalla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus Laihianjoessa on noin N60 +10,70 m. Vuonna 2014 annettujen ohjeiden (Ympäristöopas: Tulviin varautuminen rakentamisessa) mukaan asuinrakennuksille sekä toimisto- ja liikerakennuksille sopiva alin tavoitetaso tulvilta suojautumiseen on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka koostuu rakennustyyppistä, ilmastomuutoksesta, vesistön ominaisuuksista ja aaltoilusta. Kaavamuutosalueella suositellaan alimaksi rakentamiskorkeudeksi N60 +11,40 m (N2000-järjestelmässä noin +11,83 m). Kastuesaan vaurioituvat rakenteet tulisi sijoittaa tämän korkeuden yläpuolelle.

Luontoselvitys 2012

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

Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013

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



Kuva 4. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alue on pääosin rakennettua keskustaympäristöä. Alueella toimii S-market, jonka toiminnan on tarkoitus siirtyä alueelle rakennettavaan uuteen rakennukseen. Alueella on liikerakennuksen lisäksi päällystettyjä pysäköintialueita. Pohjoisemman pysäköintialueen reunassa toimii Rinki Oy:n kierrätyspiste. Jokirannan läheisyydessä on toiminnassa oleva polttoaineenjaketupiste sekä vanha omakotitontti, jolta rakennukset on purettu.



Kuva 5. Kuva jokirannan puolelta pohjoisen suuntaan, oikealla nykyinen S-market (Ramboll 09/2021)



Kuva 6. Jokirantaa alueen kohdalla (Ramboll 06/2021).



Kuva 7. Alueen eteläpuolella olevan jokisillan ympäristöä Napuen puiston suuntaan (Ramboll 06/2021).



Kuva 8. Nykyisen polttoaineenjakelupisteen ympäristöä jokirannassa (Ramboll 09/2022).



Kuva 9. Kuva Kauppatieltä kauempaa pohjoisen suunnasta (Ramboll 09/2022).



Kuva 10. Kuva Kauppatieltä pohjoisen suunnasta, oikealla puolella tietä S-marketin alue (Ramboll 09/2022).



Kuva 11. Kuva Kauppatieltä, S-market ja nykyinen pysäköintialue sekä Rinki-kierrätyspiste pysäköintialueen reunassa korkeiden puurivistöjen vieressä (Ramboll 09/2022).



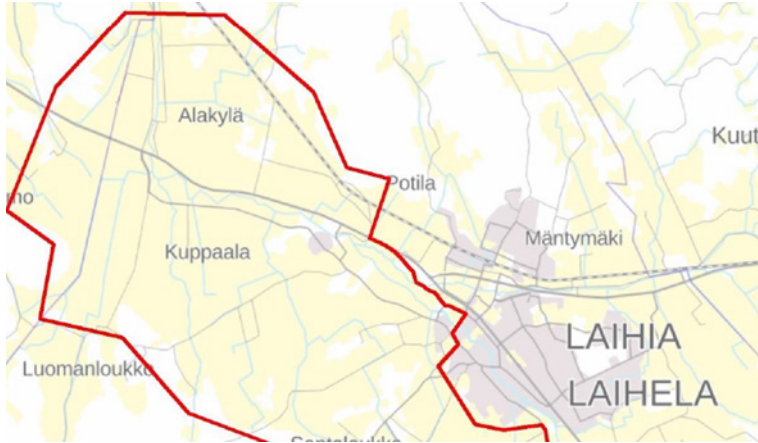
Kuva 12. Kuva Kauppatieltä Rinki-kierrätyspisteelle ja lähialueelle (Ramboll 09/2022).

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen reunalle, joka on Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 (tullut voimaan 11.9.2020) osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. (ks. kohta 3.2.2).

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022

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



Kuva 13. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta keskustan kohdalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

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

Maisemaselvitys 2014

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

Muinaisjäännökset

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Selvitysten perusteella joen toiselle puolelle sijoittuu kiinteä muinaisjäännös, Laihian 2. kirkko. Kirkon paikalla on tasoitettua nurmea ja ympärillä kiviä, jonka sisäpuolella on joitakin vanhoja hautakiviä. Kiviatkautuksen keskelle on pystytetty Nuijasodan muistomerkki.

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

Suunnittelualueella toimii S-market, jonka yhteydessä on myös Alkon liiketila, Postin toimintoja sekä joitakin pienempiä liiketiloja.

Virkistys

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

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu koillispuolelta Kauppatiehen, joka on yksi keskustan pääväylistä. Kauppatien varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylät tien molemmin puolin. Jokirannassa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta on yhteys jokisillan kautta joen eteläpuolella olevien asuntoalueiden sekä mm. koulujen suuntaan. Reitti jatkuu joen pohjoispuolella Huhtasentien kautta Kauppatielle. Jokirannasta tultaessa käytetään myös kauppojen pihoja oikoreittinä Kauppatielle, koska Huhtasentien varressa ei ole jalankulku- ja pyörätietä.

KPO:lta saatujen tietojen mukaan tontin sisäiset liikennemäärät ovat mittarikentän osalta noin 70 000 asiakasta/vuosi eli noin 190 ajon./vrk. S-marketissa voidaan arvioida tällä hetkellä asioivan noin 700 autoa/päivä. Suuri osa tankkaajista asioi samalla myös S-marketissa.

Liikenneselvitys 2014

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

Korttelin 41 liikenneselvitys 2021

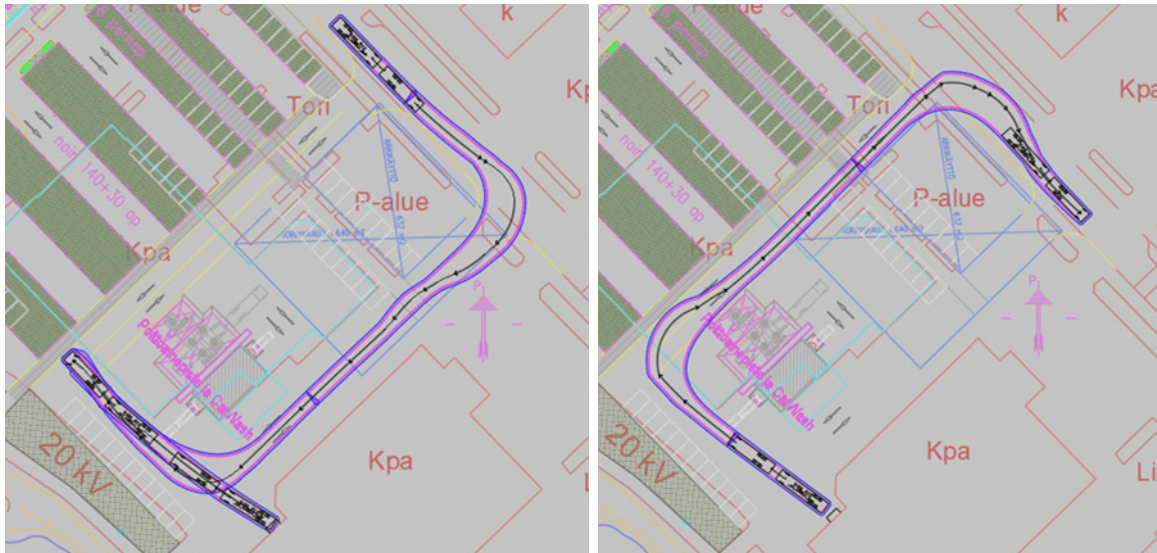
Faaringintien varteen sijoittuvan korttelin 41 alueelta on laadittu asemakaavoitusta varten liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy 2021). Selvityksen pohjaksi kesällä 2020 tehtyjen liikennelaskentojen pohjalta johdettujen liikennemäärien mukaan Kauppatien liikennemäärä oli noin 6700 ajon./vrk. Selvityksessä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

Huoltoliikennetarkastelu 2021

Alueelta on laadittu asemakaavoitusta varten huoltoliikennetarkastelu syksyllä 2021 (Ramboll Finland Oy), jossa on tarkasteltu Halpa-Hallin huoltoliikenteen järjestelyjä KPO:n suunnitelmiin liittyen. Halpa-Hallin logistiikkakeskuksen mukaan Laihian myymälän kuljetuskalusto koostuu sekä täysperävaunu- että puoliperävaunuyhdistelmästä, joten tässä tarkastelussa mitoitusajoneuvona käytetään täysperävaunuyhdistelmää (kam, 25,25 m).

Laaditun ajouratarkastelun perusteella sisäänajo Halpa-Hallin lastausovelle tapahtuu samoin kuin nykyisin, Halpa-Hallin ja KPO:n tonttien välissä olevaa huoltoyhteyttä pitkin, jonka jälkeen kääntään autopesulan ja tankkauspisteen taakse ja peruutetaan lastausovelle. Nykyisen rakennuksen purkamisen myötä tilaa on huoltoväylällä enemmän. On kuitenkin huomioitava, että samaan aikaan väylälle ei mahdu mm. autopesuun jonottavia ajoneuvoja. (Ks. kuva 14)

Ulosajo tapahtuu nykyisin Huhtasentien kautta. Jatkossa, kun Huhtasentie poistuu ja KPO:n uuden liikerakennuksen edusta on tarpeen varata henkilöautoliikenteen ja pyöräilijöiden sekä jalankulkijoiden käyttöön, on ulosajo huoltoliikenteelle ohjattava polttoaineen jakelupisteen takaa pysäköintialueen läpi. Kääntymisen polttoainepisteen kulmalla vie paljon tilaa ja viereisen jalankulku- ja pyörätien turvallisuus tulee huomioida. Polttoainepisteen katosten korkeus tulisi olla yli 4 m, jolloin alueella operoivat ajoneuvoyhdistelmät eivät riko sen rakenteita ahtaan kääntymistilan vuoksi.

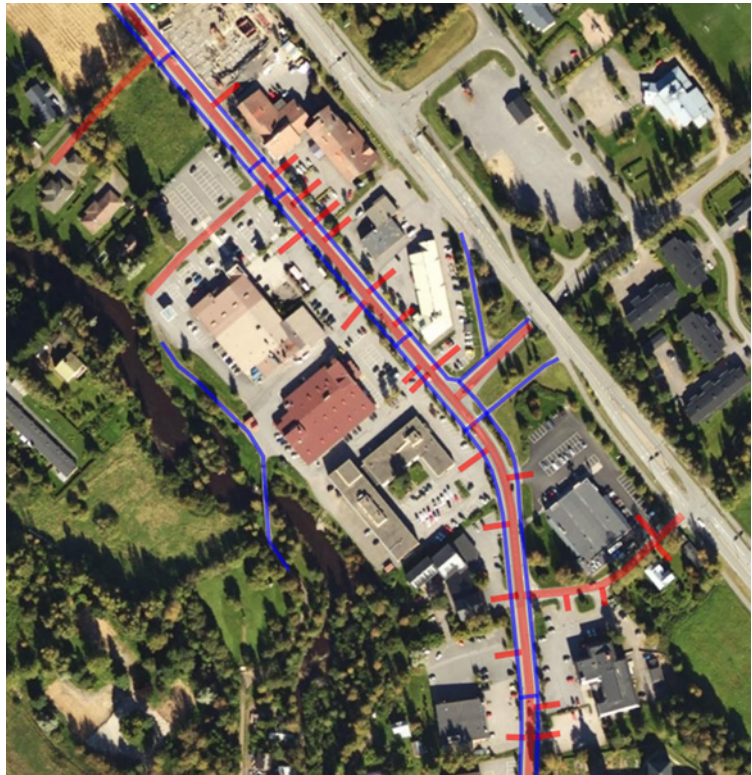


Kuva 14. Ajouratarkastelu, vasemmalla sisäänajo ja oikealla ulosajo (Ramboll Finland Oy 2021).

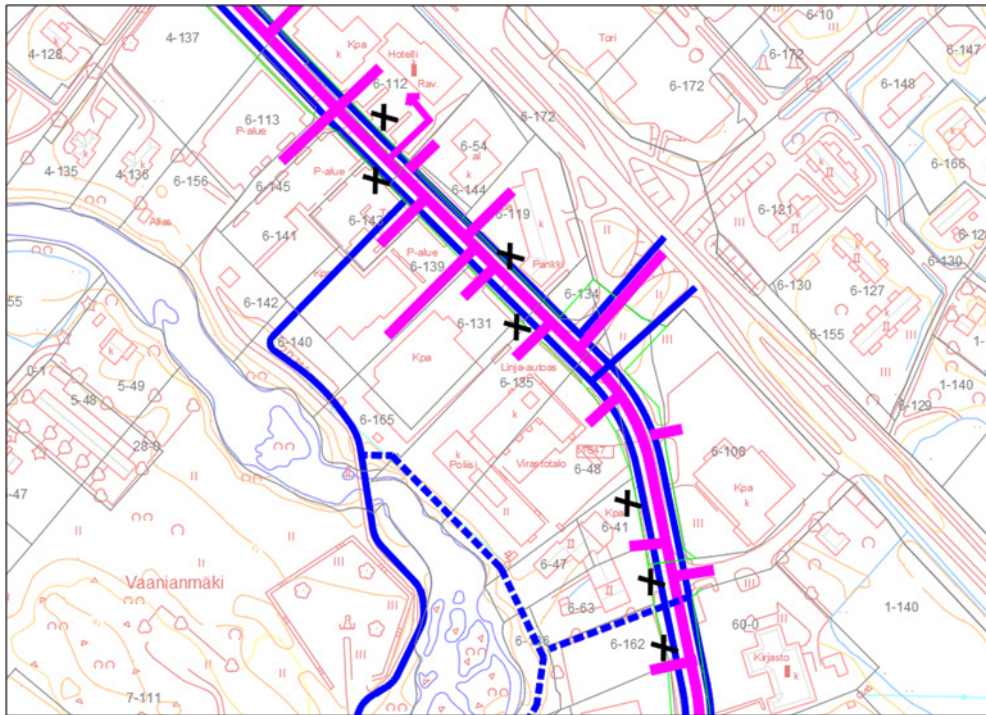
Kauppaticien liikennetarkastelu 2022

Kauppaticien kehittämisestä ollaan parhaillaan laatimassa selvitystä (Ramboll Finland Oy). Selvitystä varten on koostettu kuva nykytilanteesta (kuva 15). Kuvan perusteella Kauppaticiellä on tiheästi tonttiliittymiä. Jalankulkijoilla on ylitystarpeita useassa kohdassa, mutta suojateitä on vain muutamassa kohdassa. Lyhyet liittymävälit heikentävät Kauppaticien sujuvuutta ja suojateiden puuttuminen tai väärä sijainti heikentävät liikenneturvallisuutta. Torin ja pysäköintialueiden läpi kulkeva Kauppaticien suuntainen liikenne heikentää alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Kuva 15. Kauppaticien nykyiset liikennejärjestelyt. Ajoneuvoliittymät oranssilla ja jalankulkija- ja pyörätiet sinisellä (Ramboll Finland Oy 2022, ilmakuvan lähde: MML 2022).



Kauppaticien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseksi olisi mahdollista sulkea osa tonttiliittymistä siten, että nelihaaraliittymiä jäisi mahdollisimman vähän. Kuvassa 16 on esitetty sinipunaisella ajoneuvoliikenteen väylät ja liittymät, sinisellä pyörätiet ja mustalla rastilla poistettavaksi esitetyt liittymät. Kauppaticien osuus Halpa-Hallin kohdalla olevalta suojatieltä nykyisen Huhtasentien liittymään olisi mahdollista rakentaa hidaskaduksi tai ns. jaetuksi tilaksi, jossa eri kulkumuodot käyttävät samaa tilaa ilman rakenteellista erottelua ja jalankulkijat voivat ylittää kadun mistä kohtaa tahansa. Jaettu tila voidaan ohjeistaa esimerkiksi pihakatumerkein.

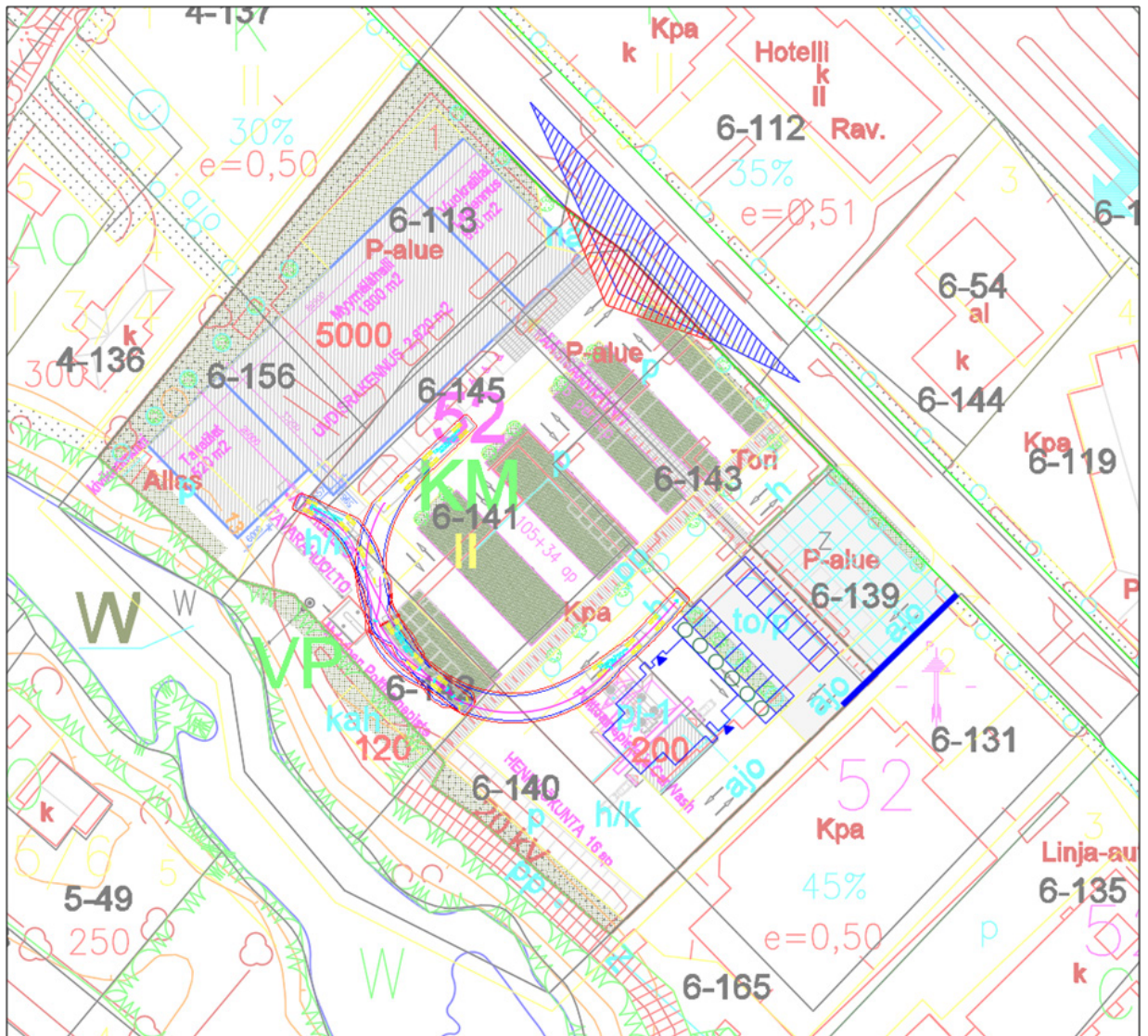


Kuva 16. Suunniteltu katu- ja tonttiliittymien rytmitys Kauppatieellä (Ramboll Finland Oy 2022).

Kaavan liikennetarkastelu

Suunnitellun uuden rakennuksen edustalla kulkevan tontin sisäisen ajoväylän ja Kauppatien varressa kulkevan pyörätien keskinäinen näkemäalue on määritelty pyöräliikenteen suunnitteluohjeen (Väylä, 2020) mukaisesti. Pyöräilyn pääverkolla tulisi käyttää suositeltavia näkemäetäisyyksiä, joka pyörätien suunnassa on 20 m, kun ajoneuvoliikenne on väistämismittainen ja autoliikenteen väylän suunnassa 15 m, kun kohde sijaitsee taajamassa. Tässä tapauksessa on päädytty käyttämään autoliikenteen väylän suunnassa etäisyytenä 10 m, koska kyseessä on tonttiliittymä ja näkemäalue pienentää pysäköintialuetta. Näkemäalueelle ei tule osoittaa pysäköintipaikkoja.

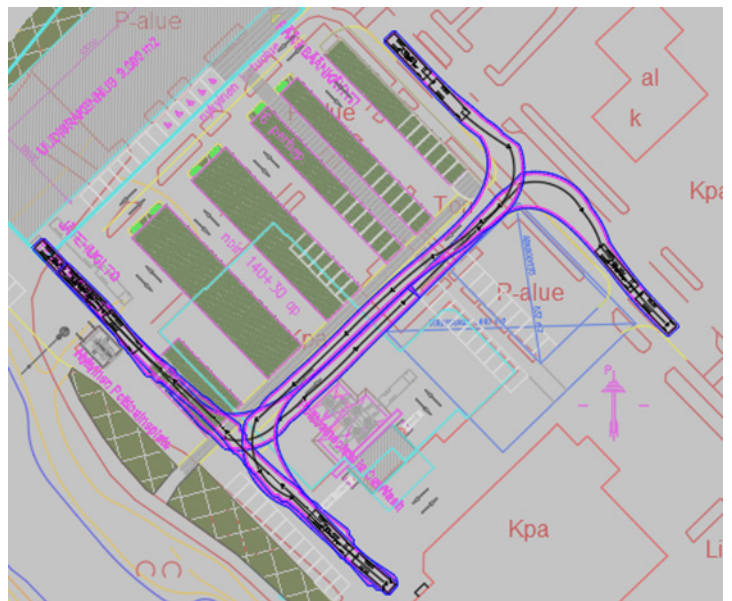
Kuvassa 17 on esitetty autoliikenteen (sin) ja pyöräliikenteen (pun) näkemien lisäksi huoltoliikenteen tilantarve, pesuhallin käänkö vs. lisäpysäköintipaikat sekä läpiajoliikenteen estäminen Halpa-Hallin rajalla. Huoltoliikenteelle on nykyisen tankkausaseman toiminnan päättymiseen saakka huonosti tilaa lastauslaiturin edustalla. Osa huoltoliikenteestä saattaa saapua pääliittymästä, vaikka varsinaisesti huoltoliikenteen on tarkoitus käyttää pysäköintialueen läpi kulkevaa reittiä. Jokirannan puoleiset pysäköintiruudut jäävät huoltoliikenteen perustustilan alle riippumatta kumpaa reittiä huoltoliikenne käyttää. Autonpesuhallin ja uuden polttoaineen jakelupisteen kääntäminen 90 astetta toisi lisää väljyyttä huoltoliikenteen ajolle sen molemmiin puolin ja torin viereinen lisäpysäköintialue saataisiin tehokkaampaan pysäköintikäyttöön läpiajon sijaan. Halpa-Hallin pysäköintialueen ja S-marketin pysäköintialueen välistä tonttien sisäistä läpiajoa torin poikki on syytä pyrkiä estämään rakenteellisilla ratkaisuilla huoltoyhteyden ja Halpa-Hallin pihan välillä.



Kuva 17. Näkemäalueet päällyttymässä sekä huoltoliikenteen ajourat tontilla täysperävaunuyhdistelmällä (kam) (Ramboll Finland Oy 2022).

Huoltoliikenne saapuu tontille alueen keskeltä, kääntyy polttoainepisteen taakse ja peruuttaa siitä lastauslaituriin. Turvallisuusriskinä on peruutusalueella sijaitseva jalankulku- ja pyörätie. Huoltoliikenne poistuu tontilta samaa reittiä. Myös Halpa-Hallin huoltoliikenne käyttää poistuessaan samaa reittiä. Kaavassa on syytä osoittaa alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varatut alueen osat sekä alueen sisäistä huoltoliikennettä ja kääntymispaikkaa varten varatut alueen osat.

Kuva 18. Huoltoliikenteen reitit tontin sisällä (Ramboll Finland Oy 2022).



Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä. Korttelialueen keskelle sijoittuu hulevesiverkoston pumppaamo. Lisäksi alueen poikki kulkee Kauppaticien suunnasta nykyisin hulevesiviemäri joen suuntaan. Johtojen sijainti varmistetaan tarkemmassa suunnittelussa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöluvut

Suunniteltavassa S-marketissa otetaan soveltuvien osien käyttöön S-ryhmän käyttämiä energiaratkaisuja, jotka käsittävät mm. kalliolämpöjärjestelmän ja CO₂-kylmälaitoksen lauhteen talteenoton integroimisen samaan järjestelmään. Lisäksi rakennuksen katolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä ja kaikki ulkoa tuleva energia tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. S-Voima tuottaa vuonna 2022 jo 85 % käyttämästään sähköenergiasta omalla tuulivoimalla. Kaikkiin uusiin kohteisiin asennetaan sähköautoilijoita varten myös ABC-latausasemat.

KPO:n tavoitteena on, että kaikki rakennukset ovat energiataloudeltaan hiilinegatiivisia vuoteen 2025 mennessä. Polttoaineenjake-lupiste sekä CarWash-pesulat rakennetaan erillislainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvuorimuksista (Vna 444/2010, Vna 314/2020) ohjaa jakeluasemien rakentamista. Autonpesuhalli kuuluu jakeluasemastandardin piiriin (Standardi SFS 3352:2014 + A1:2020 Palavien nesteiden jakeluasema).

Nykyisen polttoaineenjake-lupisteen ympäristölupa on myönnetty 12.10.2004. Polttoaineenjake-lupisteen purkamisen yhteydessä tehdään pilaantuneisuus selvitys.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtateiden 3 ja 18 tiesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvityksen täydennys vuonna 2016. Suunnittelualueella ei ole meluntorjuntaa. Kuvassa 19 on esitetty melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040 päivällä klo 7–22.

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



Kuva 19. Melutasot päivällä klo 7-22, ennustetilanne 2040, suunniteltu meluntorjunta (Liikennevirasto 13.12.2016).

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Torialue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

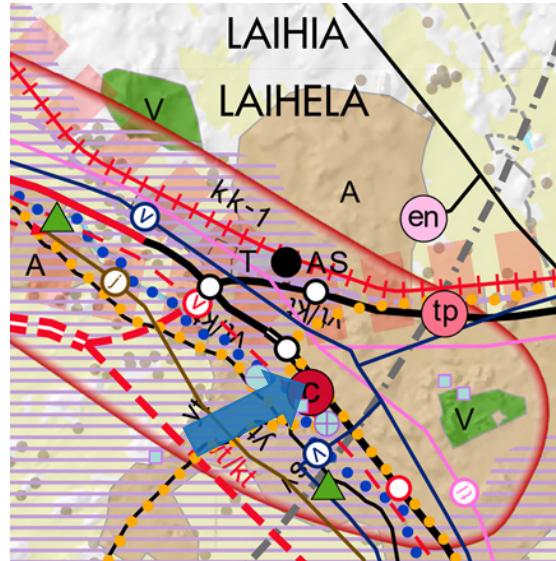
3.2.2 Maakuntakaava

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.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja se tuli voimaan 11.9.2020.

Kuva 20. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

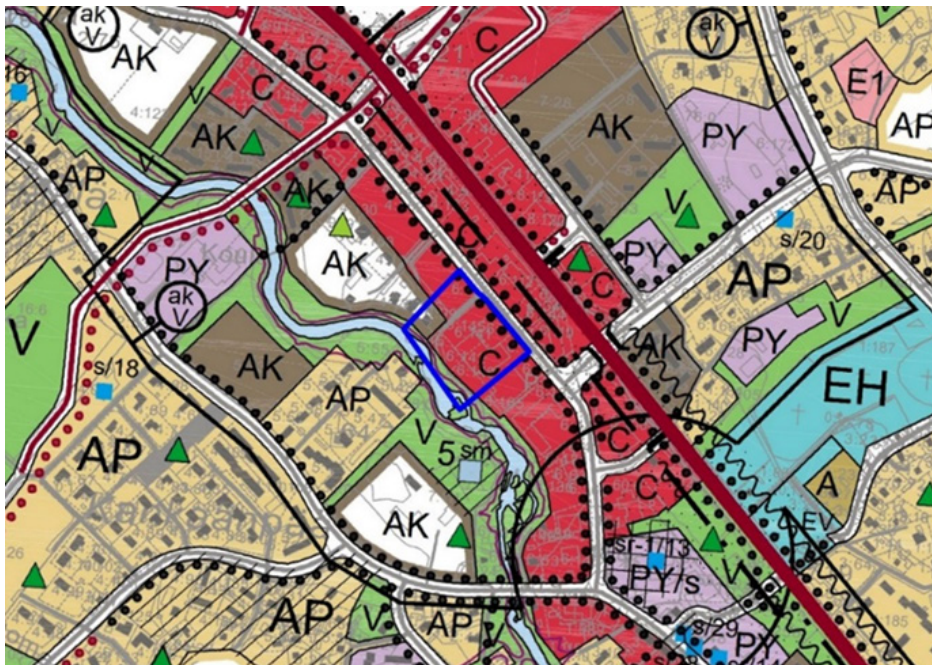


Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.–31.3.2022. Tavoitteena on, että maakuntakaava saadaan hyväksyttyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.

3.2.3 Yleiskaava

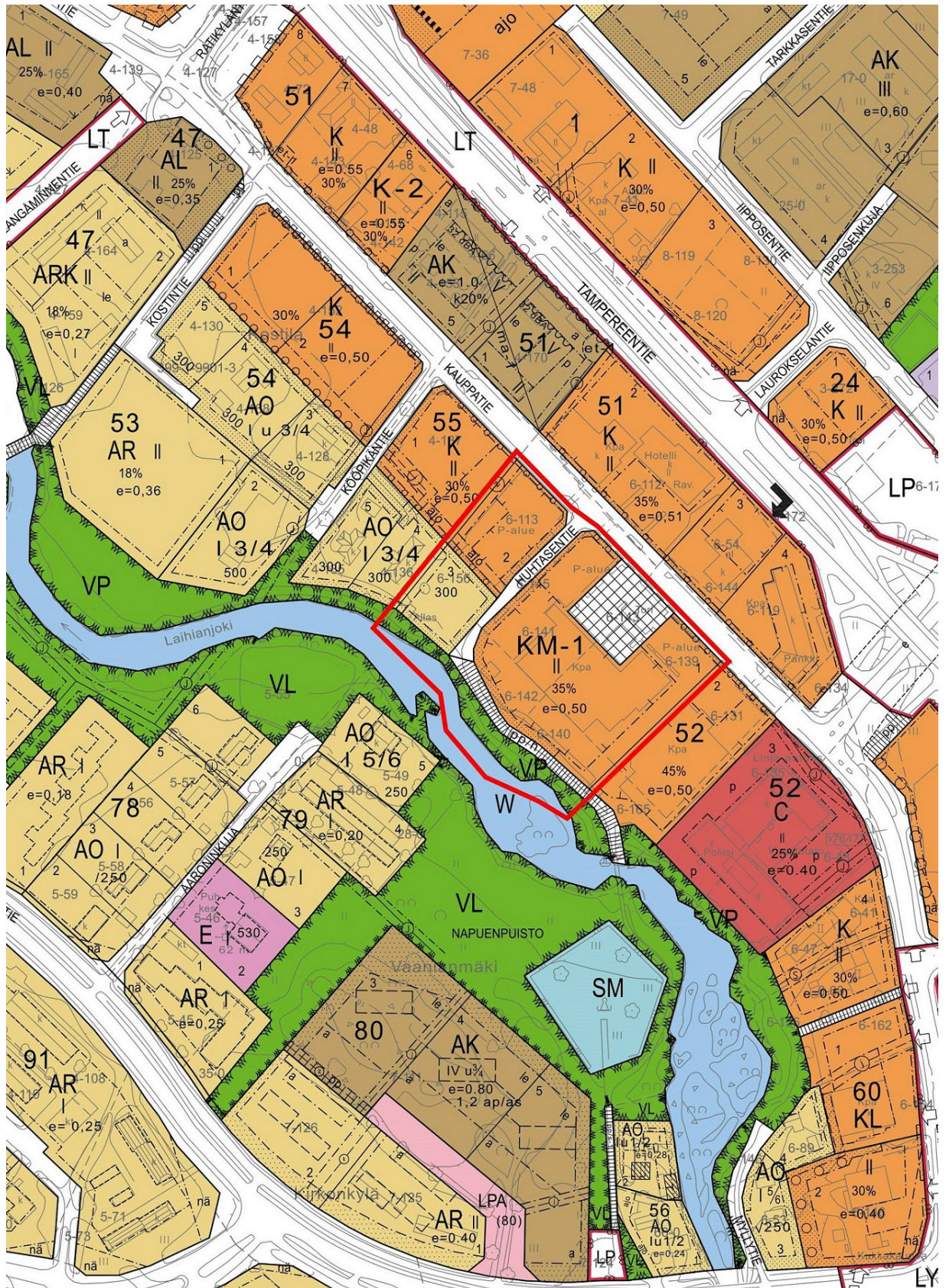
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2015. Kaava on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 21. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 52 on voimassa 15.10.2001 hyväksytty asemakaava ja korttelin 55 alueella 9.11.1993 vahvistettu asemakaava.



Kuva 22. Ote ajantasakaavasta ja suunnittelualan raja.

3.2.5 Rakennusjärjestys

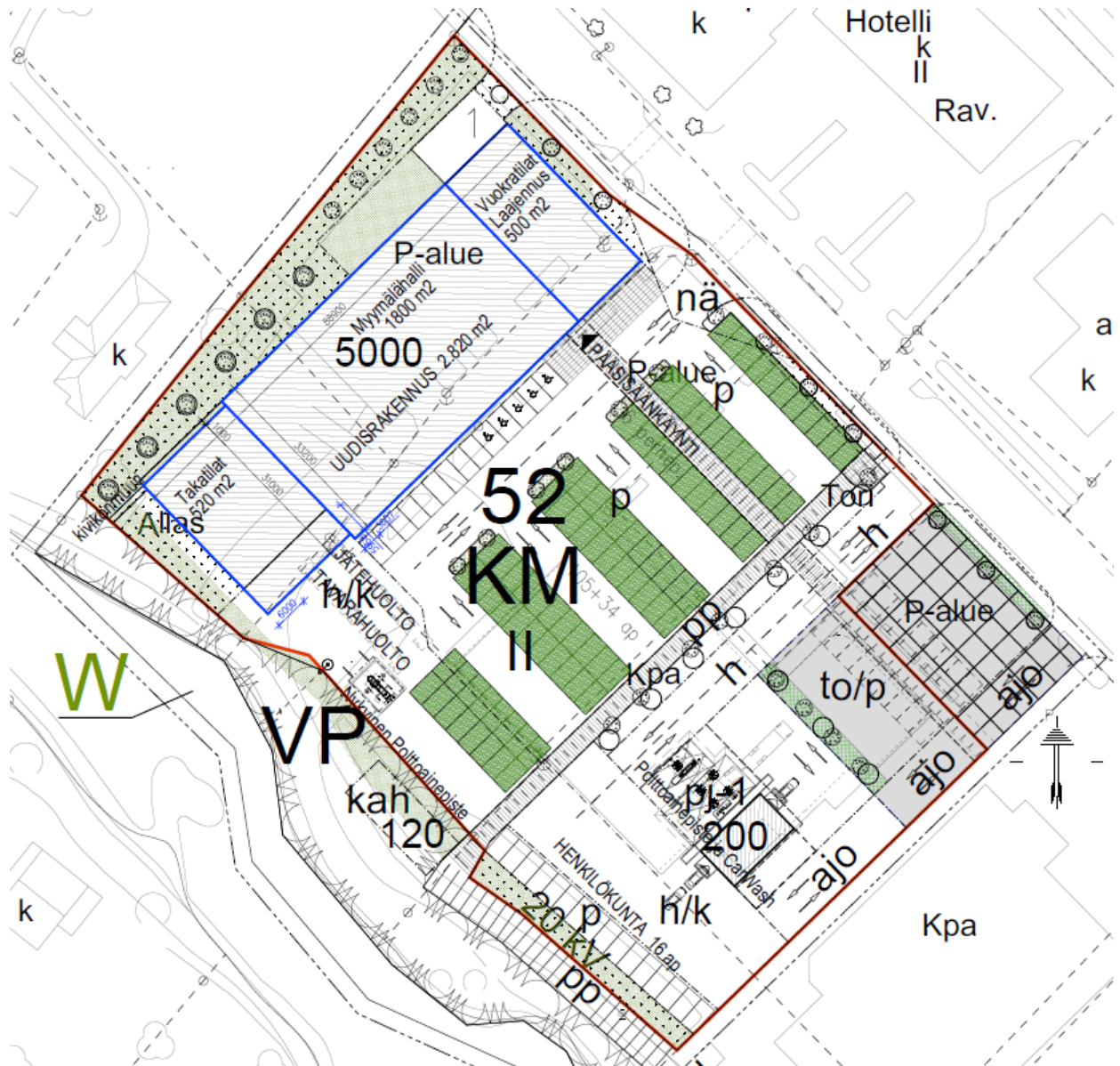
Laihian kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 11.2.2002. Rakennusjärjestys tuli voimaan 28.3.2002.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi syksyllä 2022. Suunnittelualueen kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

3.2.7 Rakennussuunnitelmat

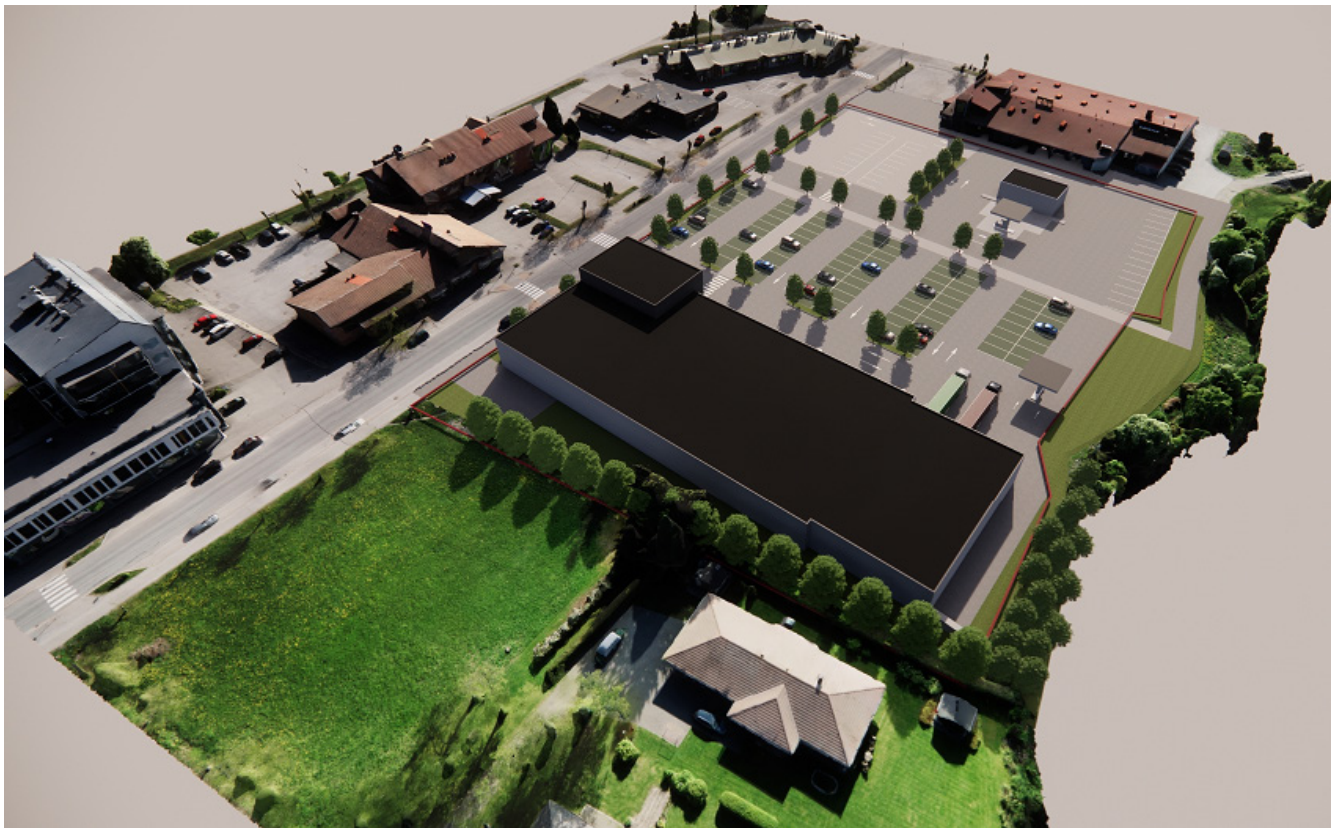
Alueelta on laadittu KPO:n toimesta tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksia sekä havainnekuvia pistepilviaineiston pohjalta (Oy Polyplan Ab). (Ks. kuvat 23–27).



Kuva 23. Ote viimeisimmästä tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksesta 13.10.2022 (Oy Polyplan Ab).



Kuva 24. Havainnekuva alueelta (Oy Polyplan Ab 13.10.2022).



Kuva 25. Havainnekuva alueelta (Oy Polyplan Ab 13.10.2022).



Kuva 26. Havainnekuva Kauppatieltä pohjoisen suunnasta (Oy Polyplan Ab 13.10.2022).



Kuva 27. Havainnekuva omakotitalon pihan suunnalta Havainnekuva alueelta (Oy Polyplan Ab 13.10.2022).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa liikerakentamisen kehittäminen alueella. Samalla on tarpeen tutkia torille ja polttoaineenjakeleupisteelle uutta sijoituspaikkaa, liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella sekä rannan maankäyttöä virkistysen ja reitistön osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 2.11.2021. Kaavoitustyö aloitettiin alkuvuodesta 2021. Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimus.

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
- 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.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 16.11.-17.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä.
- Kaavan esittelytilaisuus järjestettiin 1.12.2021 kunnantalolla. Lisäksi on järjestetty keskustelutilaisuus lähialueen kiinteistönomistajien kanssa 31.5.2022.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 15.12.2022–27.1.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin kahdeksan ja lisäksi yksi muistutus.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 24.4.2023 esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 19.6.2023.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aloitusvaiheessa järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 17.6.2021. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. Neuvottelussa keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- Liikennöinti alueella sekä jalankulku- ja pyöräilyreittien turvallisuus.
- Korttelialueen kokonaisuus huomioitava.
- Kaavaan merkintöjä istutuksista pysäköintialueelle ja torialueelle, erottamaan torialueen polttoaineenjakeleupisteestä ja autonpesupaikasta.
- Ilmasto- ja energiakysymyksien sekä hulevesien huomioiminen.
- Autonpesupaikan ja polttoaineenjakeleupisteen suunnittelu määräysten ja ohjeiden mukaan, vaatii tarkempaa suunnittelua paikan huomioiden.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa liikerakentamisen kehittäminen alueella sekä tutkia rakentamisen soveltumista ympäristöön. Samalla on tarkoitus tutkia torille ja polttoaineenjakeleupisteelle uutta sijoituspaikkaa sekä liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella liikenneturvallisuutta ajatellen. Lisäksi tutkitaan rannan maankäyttöä virkistykseen ja reitistön osalta. Asemakaavan laatimisessa huomioidaan myös liikekeskustan taajamakuvaan, ympäristöön ja palvelujen kehittämiseen liittyvät lähtökohdat.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

KPO:n tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että uuden liikerakennuksen ja siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) ja Vaasan lentoaseman estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Laihianjoelle on merkitty melontareitti. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti ja lounaispuolelle päävesijohdon yhteystarvemerkintä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän suuren vähittäiskauppayksikön tai -keskittymän alaraja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on nostettu 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin ja enimmäismitoitus sekä kaupallisilta palveluilta kokonaisuudessaan että yksittäisiltä vähittäiskaupan suuryksiköiltä keskustatoimintojen alueella on poistettu.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena (C) ja pieneltä osin kerros- tai tiiviinä rivitalovaltaisena asuntoalueena (AK). Jokirantaan on osoitettu virkistysaluetta (V). Alue sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia, sekä Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Kauppatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit tien molemmin puolin ja virkistysalueelle alemmas jokirantaan paikoin tulva-vaara-alueita.

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelin 52 alueelle on osoitettu liikerakennusten (KM-1) korttelialuetta ja Kauppatien varteen torialue. Jokiranta-alueelle on osoitettu puistoa (VP) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Kaavamääräyksen mukaan KM-1-korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja liikerakennuksen yhteyteen kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellisia asumiseen sopivia tiloja 50 k-m² tonttia kohti. KM-1-korttelissa tontin 1 kerrosluvaksi on merkitty II ja tehokkuusluku on e=0,50. Tontille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 35 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Korttelin 55 alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) sekä liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueita, puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita. Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu

kerrostalojen (AK), erillispientalojen (AO), liikerakennusten (K, KM-1) sekä keskustatoimintojen (C) korttelialueita ja puistoa (VP).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. liikenteelliset vaikutukset sekä sijoittuminen osittain Laihianjoen ranta-alueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

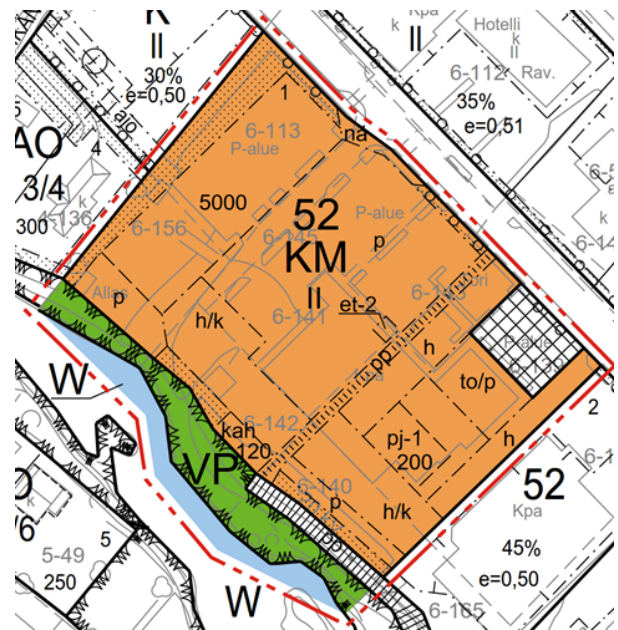
Alustavat havainnekuvatasoiset luonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella alustavia havainnekuvasoista luonnoksia, joita käsiteltiin työneuvotteluissa kunnan ja KPO:n kesken keväällä 2021.

Kaavaluonnos 27.10.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen, tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 27.10.2021. Luonnoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM), puistoa (VP), vesialuetta (W), tori- ja katualueita. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 16.11.–17.12.2021. Luonnoksesta saatiin lausunnot Elisa Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjanmaan liitolta ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalla ei ollut huomautettavaa. Kaavaluonnoksesta saatiin myös neljä mielipidettä.

Kuva 28. Ote kaavaluonnoksesta 27.10.2021.



Kaavasta pidettiin esittelytilaisuus kunnan virastotalolla 1.12.2021. Esittelytilaisuudessa keskusteltiin mm. liikerakennuksen, pysäköinnin ja liikennöinnin sijoittamisesta, jalankulku- ja pyörätieteyhteisistä, polttoaineenjakeleupisteestä sekä torin paikasta.

Lausunnot

Elisa Oyj:n mukaan alueella on tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa. Mikäli tietoliikennetarvikkeita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan alueella on runkokaapelireittejä, joiden johtorasite ulottuu 1,5 m kummallekin puolelle johtoa.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Telia Finland Oyj toteaa, että alueella on tietoliikennekaapeleita, joiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Siirto- ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin (12 vkoa) ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto- ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi. Kaapelikartat ja näytöt voi pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Pohjanmaan pelastuslaitos toteaa, että kemikaalipäätöksen mukaan ”jakeluaseman toiminnan loppuessa on huolehdittava siitä, että toiminnan lopettamisen jälkeen jakeluaseman tai sen käytöstä poistettavan osan rakenteet ja alueet tarvittaessa puhdistetaan ja vaarallisista kemikaaleista huolehditaan niin, ettei niistä aiheudu henkilö-, ympäristö- eikä omaisuusvahinkoa”. Lisäksi uuden jakeluaseman suunnitteluvaiheen yhteydessä on selvittävä tarve pelastusviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta vähäisestä toiminnasta vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa sekä toiminnan lopettamisvaiheessa huomioitavia asioita. Kaavaselostukseen lisätään tieto asetuksesta 444/2010, joka ohjaa jakeluaseman rakentamista sekä nykyisen jakeluaseman toiminnan lopettamiseen liittyviä toimenpiteitä.

Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja katsoo, että on positiivista, että kaupan edellytykset kehittyvät Laihian keskustassa. Jokirannassa on säilytetty puistoa, mistä on yhteys myös joen eteläpuolella oleville virkistysalueille, mikä on hyvä asia, koska yhtenäiset ja helposti saavutettavat virkistysalueet ovat tärkeitä. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, palvelevatko kortteliin 52 osoitetut pysäköimispaikat myös virkistysalueen tarpeita. Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Korttelin 52 pysäköimispaikat on tarkoitettu lähinnä korttelin 52 käyttöön, mutta yhteiskäyttöä ei ole estetty. Useimmiten käydään samalla kaupassa, jos alueelle tullaan autolla. Joen toisella puolella on Napuenpuistoa varten myös yleinen pysäköintialue Ruutintien varressa. Jokivarren virkistysalue on pääosin kuitenkin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että työneuvottelussa 17.6.2021 esiin tulleet asiat on otettu pääosin hyvin huomioon kaavan laadinnassa. Kaavamuutoksella on mahdollista vahvistaa palveluiden tarjontaa Laihian keskustassa, jolloin palvelut ovat saavutettavissa monille kävelen ja pyörällä. Muutoksella on mahdollista edistää kävelyn ja pyöräilyn käyttöä ottamalla ne huomioon suunnittelussa, esimerkiksi varmistamalla turvallinen ja selkeä kulku tontille sekä kiinnittämällä huomiota pyörien säilytyspaikan sijaintiin ja laatuun. Ideaalitapauksessa erilaisille pyörille, esim. sähkö- ja kuormapyörille varattua tilaa löytyy lähempää sisäänkäyntiä kuin auton pysäköintipaikkoja.

Voimassa olevassa asemakaavassa on yhteys jalankulkijoille ja pyöräilijöille alueen läpi Napuenpuistoon johtavalle sillalle katualueena. Kaavaluonnoksessa yhteys on esitetty tontin osana. Kaavamääräyksillä on hyvä varmistaa, että reitin luonne puistoa ja Kauppatietä yhdistävänä reittinä on riittävän selvä. Selostuksessa esitetyissä havainnekuvissa yhteys on katkaistu istutuksilla. Reitti kulkee tontille tulevan huoltoajoa varten varatun tontin osan vieressä, joten reitin tulee olla riittävän selkeästi erotettu. Kaavaluonnoksessa esitetään myös ohjeellinen rakennusala kahvilaa varten huoltoajon ja raskaiden ajoneuvojen kääntöpaikan viereen, jolloin myös kahvilan lähialueen turvallisuudesta tulee huolehtia.

Selostuksessa voisi esittää mitoitustietoja hieman laajemmin, jotta osallisten olisi helpompi hahmottaa muutoksen laajuutta. Esimerkiksi tehokkuuden muutokset kertoisivat muutoksesta rakentamisen määrässä. Liikerakennuksen rakennusala on kahdeksan metrin etäisyydellä viereisen omakotitontin rakennusala. Kaavamuutoksen vaikutukset viereisen tontin käyttöön ja varjostukseen olisi hyvä selvittää.

ELY-keskuksen lausunnossa on myös annettu suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta, joka on lisätty selostuksen lähtötietoihin kohtaan 3.1.2 Luonnonympäristö / Tulvalausunto.

Vastine

Kaavaehdotuksessa alueen läpi kulkevan pp-väylän viereen lisätään puurivi samoin kuin to/p-alueen reunaan tankkauspistettä vasten. Kaavamääräystä tarkistetaan siten, että pp-väylä tulee erottaa rakenteellisesti taso- tai materiaalierolla huoltoväylästä. Kahvilan rakennusala siirretään puiston (VP) alueelle, jota laajennetaan vähäisesti tontin puolelle. Saatujen tietojen mukaan huolto liikenne sijoittuu pääosin ilt- ja yöaikaan, jolloin muu liikenne on vähäistä.

Selostukseen lisätään mitoitustietoja rakennusoikeuden muutoksesta ja tarkempaa vaikutusarviointia liikerakennuksen ja AO-tontin osalta. Kaavaehdotuksessa siirretään liikerakennuksen rakennusala osittain kauemmas AO-tontin rajasta siten, että rakennusalan ja samalla siis istutettavan alueen leveys on kapeimmassa kohdassakin yli 7 m tontinrajasta ja

rakennusalojen välillä on vähintään 11 m etäisyyttä. Samalla osoitetaan istutettava/säilytettävä puurivi liiketontin reunaan. Havainnekuvia päivitetään ehdotusvaiheeseen.

Alin rakentamiskorkeus lisätään kaavamääräyksiin ELY:n lausunnon mukaisesti. Maanpinnan korkeus S-Marketin pihalla on nykytilanteessa vähintään +13,00 (N2000).

Mielipiteet

- 1) Lähialueen kiinteistönomistajien mukaan kaavaluonnos heikentäisi heidän kiinteistönsä arvoa ja asumisviihtyvyyttä olennaisesti. Ehdottavat kaupparakennuksen siirtämistä 10 metrin päähän tontin rajasta ja kaikki liikenne ja nuorison ym. kokoontuminen kyseisellä alueella estettävä. Puustoa tulee saada näköesteeksi. Palokuormakin rakennuksella suuri. Joenpuoleisen päädyn jatkeeksi 30 cm paksu betonivalli äänieristeeksi. Kaavamuutoksessa kyse omakotitontin muuttamisesta liiketontiksi.

Vastine

Kaavaehdotuksessa siirretään liikerakennuksen rakennusala kauemmas AO-tontin rajasta siten, että istutettavan alueen leveys on kapeimmassa kohdassakin yli 7 m ja rakennusalojen välillä on vähintään 11 m etäisyyttä. Samalla osoitetaan istutettava/säilytettävä puurivi liiketontin reunaan istutettavan alueen lisäksi. Liikerakennuksen ja AO-tontin väliin ei muodostu siten pysäköinnin tai ajon mahdollistavaa aluetta. Liikerakennuksen joen puoleiseen pätyyn on tontinkäyttösuunnitelmassa esitetty myös kivimuuria estämään häiriövaikutuksia AO-tontin suuntaan.

- 2) Mielipiteessä esitetään jokiranta-alueen kevyen liikenteen reitin poistamista heidän kiinteistöjensä kohdalta. Kaavaselostuksen Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet- kohdassa mainitaan, että ”jokiranta-alueelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti, jolla huoltoajo on sallittu”. Huoltoajo vaarantaa kevyen liikenteen ja jalankulkijan liikkumisen. Ehdotetaan turvallisemmaksi vaihtoehdoksi siirtää koko reitistö toiselle puolelle jokea, jossa ei ole asutusta.

Vastine

Ko. kiinteistöjen kohdalle ei ole osoitettu asemakaavassa jalankulku- ja pyöräilyreittiä. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet -kohdassa on esitetty voimassa olevan kaavan merkinnät ja määräykset. Kaavaluonnoksessa jalankulku- ja pyörätietä jokirannassa on lyhennetty ja se on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp), jolta on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys Kauppatielle korttelin 52 keskeltä. Jokiranta on muutoin osoitettu puistoalueena (VP), kuten voimassa olevassa kaavassakin.

- 3) Mielipiteen mukaan torille pitäisi tulla voimavirta/valovirta niin kuin nytkin ja mahdollisesti vesipiste. Lisäksi torille ajoliittymä autolle niin kuin muihinkin liiketiloihin, jolloin torista saadaan entistä elinvoimaisempi, kun asiakkaiden on helppo asioida torilla. Myös vanhemmat ja liikuntarajoitteiset ihmiset voivat näin käyttää toripalveluita.

Vastine

Sähkö- ja vesiliittymät ovat rakentamiskäytössä huomioitavia asioita.

Kaavaehdotuksessa jatketaan toria ja to/p-alueita Halpa-Hallin kiinteistörajaan saakka ja merkitään torialueen läpi ajoyhteys (ajo) Kauppatieltä jokirannan puoleiseen osaan. Ajoyhteys mahdollistaa Halpa-Hallin huoltoajon silloin, kun toritapahtumat eivät estä läpiajoa ja toimii myös torin pääasiallisena ajoyhteytenä torikauppiaille. Torin asiakaspysäköinti sijoittuu pääasiassa torin eteläpuolelle to/p-alueelle ja mikäli to/p-alueita tarvitaan torikäyttöön, niin lähellä olevat kaupan pysäköintipaikat palvelevat myös toria kuten tähänkin mennessä. Kaavassa ei ole estetty autoliikenteen pääsyä torille to/p-alueen kautta. Torin on kuitenkin tarkoitus jäädä pääasiassa jalankulkijoiden käyttöön, joten se on syytä rauhoittaa läpiajavalta ajoneuvoliikenteeltä turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi. Nykyisin kauppajen pihojen läpi kulkeva järjestämätön ajoneuvoliikenne aiheuttaa vaaratilanteita. Kaavaehdotukseen on liikenneselvityksen pohjalta lisätty kaavamääräys, jonka mukaan torialueen Kauppatien suuntainen läpiajo tulee estää rakenteellisesti. Määräyksen perusteella torin reunaan ajoyhteyden viereen voidaan asentaa ajoesteitä (esim. pollareita) Halpa-Hallin kiinteistörajalle. Myös torin toiseen reunaan tontin keskellä olevan liittymän viereen voidaan tarvittaessa asentaa ajoesteitä, jos se katsotaan tarpeelliseksi liikenneturvallisuuden kannalta. Liikenteiden asiakasliikenne voi tarvittaessa käyttää torille pääsyyn em. torikauppioiden ajoyhteyttä. Tarkempi ohjaus tapahtuu liikennemerkein.

- 4) Mielipiteessä ollaan huolissaan kaavassa esitetystä uudesta kylmäasemasta ja autopesupai-
kasta torin lähellä, onko tutkittu mahdollisia haittavaikutuksia. esim. haju?

Vastine

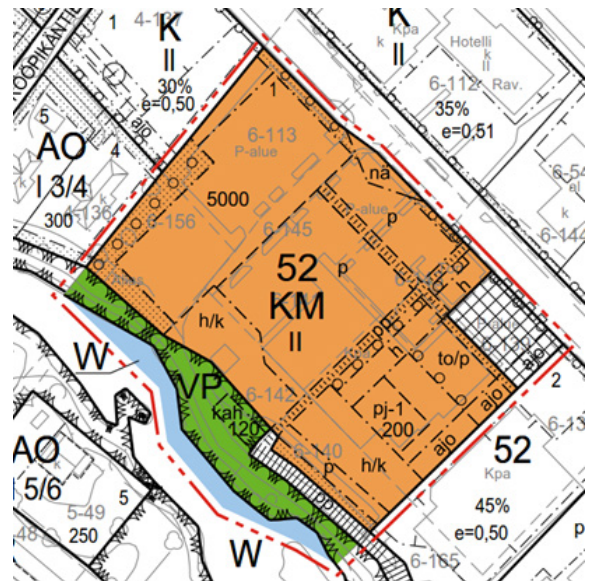
*Polttoaineenjakeilupiste sekä CarWash-pesulat rakennetaan erillislainsäädännön ja määräys-
ten mukaisesti, ks. selostuksen kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö/Ympäristönsuojelu ja ym-
päristöluvut.*

Keskustelutilaisuus 31.5.2022

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa järjestettiin lähialueen maanomistajan kanssa keskuste-
lutilaisuus, jossa keskusteltiin ehdotukseen esitettävistä muutoksista sekä esiteltiin laadittuja
uusia havainnekuvia alueelta.

Kaavaehdotus 16.11.2022

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä käy-
tyjen neuvottelujen perusteella kaavaehdotus,
joka on päivätty 16.11.2022. Ehdotuksessa on
siirretty liikerakennuksen rakennusala kau-
emmas AO-tontista. Samalla on tarkistettu ra-
kennusaloja sekä lisätty puurivi mm. jalan-
kulkua- ja pyöräilyväylän ja ajoneuvoliikenteen
väylän (h) väliin sekä levennetylle istutetta-
valle alueelle omakotitonttia vasten. Kahvilan
rakennusala on siirretty puiston (VP) alueelle,
jota on laajennettu vähäisesti tontin puolelle.
Korttelialueelta on poistettu hulevesipump-
paa- varten varattu rakennusala (et-2), koska
sen sijoituspaikka voidaan määrittellä parem-
min tarkemmassa suunnittelussa. Torialueen
läpi on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kauppatieltä
Halpa-Hallin kiinteistön jokirannan puoleiseen
osaan. Lisäksi on tarkistettu kaavamääräyksiä.



Kuva 29. Ote kaavaehdotuksesta 16.11.2022.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.12.2022–27.1.2023. Ehdotuksesta saatiin lausunnot tekni-
seltä lautakunnalta, Telia Finland Oyj:ltä, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Vaasan kaupungin ympä-
ristösaston terveysturvonnalta, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Poh-
janmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta sekä Pohjanmaan museolta. Teknisellä lau-
takunnalla, Vaasan kaupungin ympäristösaston terveysturvonnalla, Pohjanmaan liitolta ja Poh-
janmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta
saatiin yksi muistutus.

Lausunnot

Telia Finland Oyj toteaa, että alueella on kaapeleita ja putkitusta, joiden siirtotarpeista on ol-
tava yhteydessä Teliaan vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta. Siirrot tehdään sulan maan
aikana. Siirtokustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi. Kaapeleiden siirtä-
minen sovitaan tarpeen mukaan.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Vaasan Sähköverkko Oy toteaa, että ehdotuksessa ei ole otettu huomioon aiemmin pyydettyjä
johtorasitteita olemassa oleville kaapeleille ja muistuttaa, että alueella on runkokaapelireittejä,
joiden johtorasite ulottuu 1,5 m kummallekin puolelle johtoa. Lisäksi korttelialueella sähkötehon
tarve tulee kasvamaan, joten kaava-alueelle tulisi mahdollistaa muuntamoiden rakentaminen
kaavamääräyksellä: "Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi kort-
telialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)".

Vastine

*Runkokaapelireitit ovat rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita. Kaava-
kartalle lisätään VP-alueelle ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa, joka
voidaan ottaa käyttöön viereisen polttoaineen jakelupisteen poistamisen jälkeen (et-2).*

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen mukaan kaavassa tulisi olla määräys sulfidipitoisten maa-ainesten käsittelystä. Lisäksi ELY-keskus katsoo, ettei alueella tulisi toteuttaa rakentamistoimia, joilla pohjaveden pintaa alennetaan entisestään. Liikerakennusten korttelialueilla ja polttoaineen jakeluaseman osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laatuun. Polttoaineen jakeluaseman osalta tulee ensisijaisesti huolehtia, että polttonestettä ei johdu hulevesiin. Alueella on runsaasti pysäköintialueita, joilta kertyvät hulevedet ovat pääsääntöisesti likaantuneita. Tarvittaessa likaantuneet hulevedet tulee käsitellä soveltuvalla menetelmällä. Hulevesien laadullinen hallinta on erityisen tärkeää, koska kohde sijaitsee vesistön välittömässä läheisyydessä. Hulevesien laadunhallinta tulee suunnitella rakennuslupavaiheen hulevesisuunnittelun yhteydessä. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että hulevesiä koskevasta kaavamääräyksestä ”pintavedet” puuttuu ensimmäisen virkkeen viimeinen sana. Siinä tulisi lukea, ”Korttelialueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä 1 m³ / 200 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden”. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen aiemmin esiin nostamat asiat, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisäksi lisätään määräys, jonka mukaan rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu veden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

Polttoaineenjaketupiste sekä CarWash-pesulat rakennetaan erillislainsäädännön ja määräysten mukaisesti, ks. selostuksen kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö/Ympäristönsuojelu ja ympäristöluvut. Kaavamääräystä hulevesien osalta tarkistetaan seuraavasti: Tontin hulevedet tulee viivyttaa tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytettävien rakenteiden (maalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 200 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin.

Pohjanmaan museo toteaa, että Kauppatie on Laihian keskeinen ostoskatu, jonka varteen sijoittuu matalahkoja, enimmäkseen punatiilipintaisia liikerakennuksia molemmin puolin katua. Nykyinen punatiilinen liikerakennus sijoittuu tontille kadunsuuntaisesti, kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen rakennusala on siirretty tontin luoteisrajalle pääty kadulle. Tontin keskelle jää suurempi yhtenäinen pysäköimisalue. Tontin kaakkoisosaan on sijoitettu tori, sekä polttoaineen jakeluasema ja autonpesupaikka. Museo katsoo, että kaavan rakennustapaohjeisiin tulee lisätä määräys uudisrakennuksen julkisivumateriaalista ja värityksestä. Havainnekuvien mukainen harmaapintainen, laatikkomainen rakennus muistuttaa enemmän teollisuus- tai varastorakennusta, eikä sovi keskustan liikekadun ympäristöön. Uudisrakennuksen julkisivujen väritys ja materiaali tulee sopeuttaa Kauppätien rakennettuun ympäristöön sopivaksi. Muilta osin museolla ei ole huomautettavaa tai lisättävää asemakaavaehdotukseen.

Vastine

Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan korttelin 52 tontilla 1 rakennusten tulee olla arkitekhtuuriltaan korkeatasoisia ja sopeutua Kauppätien varren rakennettuun ympäristöön.

Muistutus

- 1) Eivät hyväksy Huhtasen talon tontin muuttamista liiketontiksi esitettyssä muodossa. Tontilla tilanpuutetta kaupan suuren koon kautta ja kun toimintoihin on lisätty myös autonpesu. Myös väestönsuoja vie tilaa. Ilmeisesti rakennusajaksi halutaan säilyttää Huhtasentie palvelemaan asiakkaita ja huoltoliikennettä. 89 m pitkä ja n. 7–8 m korkea rakennus tulee liian lähelle 7 m päähän rajasta, varjostaa etelän puolelta. Aluksi rakennus ei ulottunut jokivarteen päin pidemmälle kuin viereinen omakotitalo, nyt pidennetty ohi omakotirakennuksen päädyn. Kaavaehdotuksessa todetaan, että kaupan ja tontin väliin esitetty puusto tulee pehmentämään pitkän liikerakennuksen muodostumaa massiivista vaikutusta, mutta siihen menee n. 15–20 vuotta. Meluhaitat, nykyinen tankkauspiste on 20 m kauempana, kuin tuleva huoltoajo lastauslaiturille. Pari pysäköintiriviä ja autonpesu pois niin tulisi tilaa siirtää liikerakennusta kauemmaksi. Asumisviihtyvyys kärsii todella paljon. Etelänpuoleinen osuus matalammaksi ja rakennus hieman kauemmaksi rajasta.

Vastine

KPO:n on tarkoitus pitää nykyinen liikerakennus toiminnassa siihen saakka, että uusi liikerakennus valmistuu, siksi rakennusala ei tällä ratkaisulla voida siirtää kauemmaksi tontinrajasta. Kaavaehdotuksessa liikerakennuksen rakennusala sijoittuu noin 7,3–11 metrin etäisyydelle AO-tontin rajasta. Rakennusala on porrastettu AO-tontin huomioimiseksi siten, että rakennusalan raja on AO-tontin kohdalla etäämmällä. Tontinkäyttösuunnitelmassa esitetty uusi liikerakennus aiheuttaa toteutuessaan varjostusta AO-tontille idän ja kaakon suunnilta, jossa nykyisellään kasvaa suuria puita korttelin 55 tontilla 3 sekä sen reunoilla. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakentamisen 4 metrin etäisyydelle tontinrajasta. Kaavaehdotuksessa osoitettu ratkaisu sallii rakentamisen noin 7,3–11 metrin etäisyydelle, jolloin rakentamisalueen rajauksella varjostusvaikutusta voidaan lieventää voimassa olevan kaavan sallimaan rakentamiseen nähden. Myös jokirannan puolella rakennusalan rajaa on siirretty ja se sijoittuu nyt AO-tontin kohdalla olevalla rakennusalan kulmalla 4,4 metriä kauemmas joesta voimassa olevan asemakaavan rakennusalan rajaan verrattuna.

KPO:lta saatujen tietojen mukaan uudisrakennuksesta ei ole vielä tarkempia suunnitelmia, mutta tyyppirakennuksen perusteella rakennuksen takasivun korkeus joenpuoleisella nurkalla on noin 7,5 metriä ja takasivun keskellä noin 6,5 metriä. Nykyinen pihamaan korko uudisrakennuksen laiturin kohdalla on noin +13 metriä. Takasivun räystäskorkeus pääsisäänkäynnin (Kauppatien) puoleisessa päässä on noin 6,3 metriä. Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että lisätään kaavamerkintä ja määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta +20,5 metriä korttelin 55 tontin 4 vastaisella rakennusalan sivulla. Korkeudet on esitetty N2000-järjestelmän mukaisina.

Suunniteltu liikerakennus toimii meluesteenä ja siten vähentää mahdollisia huolto- ja muun liikenteen sekä pysäköintialueen aiheuttamia melu- sekä muita haittoja lähiympäristön omakotitalotonttien suuntaan nykytilanteeseen verrattuna. Liikerakennuksen joen puoleiseen päätyyn on tontinkäyttösuunnitelmassa esitetty myös kivimuuria estämään mahdollisia häiriövaikutuksia AO-tontin suuntaan.

Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus 11.1.2023

Kaavaehdotuksesta järjestettiin esittelytilaisuus 11.1.2023. Tilaisuudessa esiteltiin kaavaehdotukseen luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia mm. rakennusalan porrastuksesta, sekä käytiin läpi laadittuja uusia havainnekuvia alueelta. Lisäksi keskusteltiin mm. varjostuksesta, rakennusalan sijoituspaikasta myös nykyiseen asemakaavaan verrattuna, yleiskaavan mahdollistamasta viisikerroksisesta kerrostalorakentamisesta alueella, korkeuksista tonteilla, liikerakennuksen runkosyvyydestä, väestönsuojasta sekä huoltotien vaatimasta tilasta.

Tarkistukset kaavaehdotukseen

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liiketontille muodostuva kokonaiskerrosala on 5320 krsm². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna liikekorttelialueiden kokonaiskerrosala on pienentynyt 199 krsm², lisäksi alueen kokonaiskerrosala on pienentynyt yhteensä 379 krsm², kun tontteja on yhdistetty ja kaupallisten toimintojen määrää on kasvatettu.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 27 työntekijää, jos mitoituserusteena käytetään 1 työntekijä/200 krsm². Mitoituksella 1/45 krsm² (liiketilat) alueelle muodostuu noin 114 autopaikkaa.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

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

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM

Kortteli 52 tontti 1 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Korttelialueen pohjoisosaan on ohjeelliselle rakennusosalalle merkitty 5000 krsm² rakennusoikeutta.
- Torin eteläpuolelle on merkitty alueen osa, jolle saa sijoittaa torin toimintoja sekä väliaikaisesti pysäköintiä (to/p).
- Korttelialueen eteläosaan on merkitty ohjeellinen polttoaineen jakeluasemalle varattu alueen osa (pj-1). Alueelle saa sijoittaa autonpesupaikan. Ohjeelliselle pj-1-alueelle on merkitty 200 krsm² rakennusoikeutta.
- Rakennusalan sivulle korttelin 55 tonttia 4 vasten on merkitty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema +20.5 metriä.
- Korttelialueen reunalle Kauppatietä sekä asumista vasten on määrätty istutettavia/säilytettäviä puurivejä sekä alueen reunoille istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen poikki on merkitty yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten varattu alueen osa (pp) jokirannasta Kauppatielle.
- Alueen läpi on osoitettu torin kautta ajoyhteys (ajo) Kauppatieltä jokirannan puoleiseen osaan.
- Alueen läpi on merkitty sisäiselle huoltoliikenteelle ja kääntöpaikalle varattuja alueen osia (h/k) sekä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattuja alueen osia (h).
- Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p).
- Korttelialueen pohjoisosan rakennusalan viereen on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle vähintään 1ap/45 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Jokirantaan on osoitettu puistoaluetta (VP). Alueelle on merkitty ohjeellinen kahvilatoiminnalle varattu alueen osa, joka voidaan ottaa käyttöön viereisen polttoaineen jakelupisteen poistamisen jälkeen (kah). Kahvilaa varten varatulle alueelle saa sijoittaa enintään II-kerroksisen rakennuksen ja rakennusoikeutta on osoitettu 120 krsm². Lisäksi puistoalueelle on merkitty ohjeellinen

sähkömuuntamoa varten varattu alueen osa, joka voidaan ottaa käyttöön viereisen polttoaineen jakelupisteen poistamisen jälkeen (et-2).

Vesialue W

Laihianjoen alueelle on osoitettu vesialuetta (W).

Tori

Kauppatien varteen on osoitettu torialue Halpa-Hallin läheisyyteen. Torialueen läpi on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kauppatieltä jokirannan puoleiseen osaan liiketonttia.

Katualueet

Huhtasentien katualue on liitetty korttelialueeseen. Jokirannan läheisyydessä kulkeva nykyinen reitti on osoitettu osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen keskusta-alueella. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan päälinjausten mukainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena (C) ja kerros- tai tiiviinä rivitalovaltaisena asuntoalueena voimassa olevan asemakaavan AO-tontin osalta. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alueella ja lähiympäristössä on lähinnä liikerakentamista sekä palveluita ja jonkin verran asutusta. Liiketontti rajautuu luoteispuolelta omakotitalotonttiin. Kauppatien toisella puolella on kaksi asuin-/liikekerrostalotonttia, joista toinen on rakentunut.

Kaavamuutoksen myötä Kauppatien tilallinen luonne ja taajamakuva muuttuvat kaavamuutosalueen kohdalla tasapaksusta, väljästä katutilasta laajaksi aukioksi, kun Halpa-Hallin ja uuden S-Marketin väliin muodostuu pysäköinti-, tori- ja huoltoliikennealueista jokirantaan saakka avoin alue. Aukiota rajaava uusi S-marketin rakennusmassa sijoittuu nykyisiä rakennuksia lähemmäs Kauppatietä muodostaen tien vastapuolella olevan liikerakennuksen kanssa katutilaan porttimaisen tiivistymän, joka korostaa aukion rajausta. Kaavasuunnitelmassa Kauppatien varteen ja tontin rajalle osoitettu puurivi sekä pysäköintialueelle edellytetyt puuistutukset elävöittävät ja pehmentävät taajamakuvaa ajan kuluessa. Torin ja pysäköintialueiden viihtyisyyttä voidaan lisätä mm. istutuksilla, kiveyksillä ja kalustuksella.

Keskustan asumisen ja palveluiden rakentamista ja rakentamisen tehostamista ohjaa yleiskaava. Suunniteltu uusi liikerakennus sijoittuu lähemmäksi jokivarteen rakennettuja omakotitaloja kuin nykytilanteessa. Nykyisin välissä sijaitsee jokirannan puolella KPO:n omistuksessa oleva AO-tontti, jolta rakennukset on purettu, sekä sen ja Kauppatien välissä K-tontti, joka toimii nykyisin kaupan pysäköintialueena Rinki-kierrätyspisteen kera (ks. kuvat 10–12).

Suunniteltujen rakennusten ja pysäköintialueiden sijoittelua tontille on havainnollistettu kuvissa 23–27. Havainnekuvien perusteella liiketontin ja AO-korttelialueen väliin esitetty puusto tulee pehmentämään pitkän liikerakennuksen muodostamaa massiivista vaikutusta, koska enintään kaksikerroksinen rakennus peittyy suurelta osin sitä korkeampien puiden taakse. Kaavassa liiketontin ja AO-tontin väliselle alueelle on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi istutettavan alueen lisäksi.

Havainnekuvissa on tutkittu myös uuden liikerakennuksen mahdollisia varjostusvaikutuksia viereiselle AO-tontille. Havainnekuvien perusteella uusi liikerakennus ja puut sen vierellä tulevat varjostamaan viereistä AO-tonttia idän ja kaakon suunnasta. KPO:n omistuksessa olevalla AO-tontilla sekä AO- ja K-korttelialueiden välisellä alueella kasvaa kuitenkin nykyisinkin suuria puita, jotka varjostavat lähintä naapurissa olevaa AO-tonttia. Kaavassa on annettu määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta +20,5 metriä korttelin 55 tontin 4 vastaisella rakennusalan sivulla.

Asemakaavassa liikerakennuksen rakennusalan sijoittaminen liiketontin pohjoisosaan vähentää pysäköinnin ja liikennöinnin aiheuttamia vaikutuksia AO-korttelialueeseen, koska toiminta sijoituu pääasiallisesti toiselle puolelle rakennusta nykytilanteeseen verrattuna.

Laihianjokilaakson maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on huomioitu kaavamääräyksin. Laihianjoen länsipuolella oleva kyläkuvallisesti arvokas Napuenpuiston alue sijoittuu

suunnittelualueen eteläpuolelle. Puistoalue on yhteydessä kaavoitettavaan alueeseen jokisillan yli kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta. Suunnittelualueella on säilytetty sekä reittiyyhteys että puistoa jokirannassa.

Asuminen

Kaavassa ei ole osoitettu enää asumista liiketontille ja yksi omakotitontti on liitetty liiketonttiin. Lähiympäristössä on keskustan asuinalueita.

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Virkistys

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

Liikenne

Kauppatien nykyisen liikennemäärän on aiempien selvitysten mukaan arvioitu olevan noin 6700 ajon/vrk. Kesäkuussa 2022 tehtyjen mittausten perusteella keskimääräinen vuorokausiliikenne oli apteekin kohdalla 4570 ajon/vrk. Uusien toimintojen myötä Kauppatien liikennemäärä saattaa hiukan kasvaa nykyisestä. KPO:lta saatujen tietojen mukaan tontin toimintojen liikennemäärät ovat myös tulevaisuudessa polttoaineen jakelun osalta noin 70 000 asiakasta/vuosi eli noin 190 ajon/vrk. Autopesulan osalta tavoitteena on toteutuessaan noin 8000 pesua/vuosi eli n. 20 ajon/vrk. S-marketissa voidaan arvioida tällä hetkellä asioivan noin 700 autoa/päivä ja kasvua voisi laskennallisesti olla noin 10 %. Suuri osa tankkaajista asioi samalla myös S-marketissa. Tämä tarkoittaa yhteensä noin 100 ajon/vrk lisäliikennettä Kauppatielle.

Aiemmissä selvityksissä Kauppatien liikennemäärän on ennustettu olevan noin 7700 ajon/vrk vuonna 2040. Tämän kaavan aiheuttaman lisäliikenteen katsotaan sisältyvän aiemmin ennustettuun liikenteen kasvuun. Kauppatien ennustettuihin liikennemääriin voi tulla muutosta, kun Långåminnentien osuus Laihianjoen ylitse toteutuu ja sen muutokset liikennevirtoihin tiedetään. Långåminnentien sillan myötä Kauppatien liikennemäärän oletetaan vähenevän.

Alueen saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteen kuin jalankulkijoiden ja pyöräilijöidenkin kannalta. Kauppatien varressa sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet molemmin puolin ja myös jokisillan kautta on jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä joen eteläpuolisille alueille. Matkahuolto, joka sijoittuu kunnanviraston yhteyteen lähiympäristöön, tarjoaa joukkoliikennemahdollisuuksia.

Liikenneturvallisuus

Kauppatien kehittämiselvityksen pohjalta kaavassa on osoitettu alueen sisäistä huoltoliikennettä sekä kääntymispaikkoja varten varattuja alueen osia. Lisäksi kaavassa on osoitettu liikenneturvallisuuden parantamiseen liittyviä merkintöjä ja määräyksiä esim. jalankulku- ja pyöräteiden näkyvyyden ja pysäköintialueesta erottamisen osalta sekä mm. torialueen Kauppatien suuntaisen läpiajon rakenteelliseen estämiseen. KPO:lta saadun tiedon mukaan huoltoliikenne sijoittuu pääosin ilta- ja yöaikaan, jolloin muu liikenne on vähäistä. Huoltoliikenteen osalta on kaavassa annettu myös yleismääräyksiä.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaavan toteutuminen nostaa jonkin verran Kauppatien liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön.

Suunnitellun liikerakennuksen sijoittaminen tontin pohjoisosaan vähentää mahdollisia liikennöinnin ja pysäköintialueen aiheuttamia melu- ja muita haittoja lähiympäristön omakotitalotonttien suuntaan nykytilanteeseen verrattuna.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan pohjoisosassa, kun taas alueen keskellä pysäköintialue laajenee. Puustoa on merkitty istutettavaksi ja säilytettäväksi ja alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia sekä jokirantaan puistoa.

Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, rannassa on säilytetty viheraluetta. Kaavamuu- toksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Hulevedet

Asemakaavassa on annettu kaavamääräyksiä hulevesien osalta. KPO:n suunnitelmien mukaan pysäköintiruudut rakennetaan vettä läpäisevällä nurmikivellä ja hulevesiä pyritään mahdollisuuksien mukaan imeyttämään nurmialueilla. Lisäksi selvitetään rakenteellinen viivytystarve ennen johtamista Laihianjokeen.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa palvelujen kehittämisen keskustassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla, jonka myötä jalankulun ja pyöräilyn osuutta voidaan kasvattaa asioinnissa. Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu puustoa nykyisen suunnittelualueella olevan omakotitontin kohdalla. Kaavassa on säilytetty puistoa jokirannassa, osoitettu puurivejä ja istutettavia alueen osia sekä määrätty puuistutuksia pysäköintialueelle. Kaavan myötä alueelle muodostuvan laajan pysäköintialueen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää myös nurmikivipinnoitteella. Uuden liikerakennuksen suunnittelussa huomioidaan 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 kompensoidaan toimenpiteillä, joiden tavoitteena on hiilinegatiivisuus vuoteen 2025 mennessä (ks. sivu 15).

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Korttelin 52 tontilla 1 rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja sopeutua Kauppatien varren rakennettuun ympäristöön.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Huolto- ja lastaustilat tulee sijoittaa, rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta.
- Huolto- ja lastausalueet tulee sijoittaa korttelialueelle. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä suunnitelma huoltoliikenteen ja lastauspaikkojen turvallisista järjestelyistä ja sijainnista.
- Huoltoliikenne tulee eriyttää asiakasliikenteestä ja jalankulku- ja pyöräliikenteestä.
- Kauppatieltä puistoon johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa tulee erottaa pysäköintialueesta taso- tai materiaalierolla tai istutuskaidalla. Lisäksi torialueen Kauppatien suuntainen läpiajo tulee estää rakenteellisesti.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu veden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

- Paikoitusalueet ja torialue tulee rajata ja jäsennöidä puustutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.

Korkeusasema

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhteistä linjaa.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N2000 +11,83 m (N60 +11,40 m) yläpuolelle.

Pintavedet

- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytykskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivyty- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 200 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.7 Nimistö

Huhtasentie on poistettu kaavasta. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman. Rakennusten ja pysäköintialueiden mahdollista sijoittelua tontille on esitetty soveltuvin osin kuvissa 23–25.

Seinäjoella 16.11.2022

Täydennykset 19.4.2023 ja 27.6.2023

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170

Ramboll Finland Oy

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