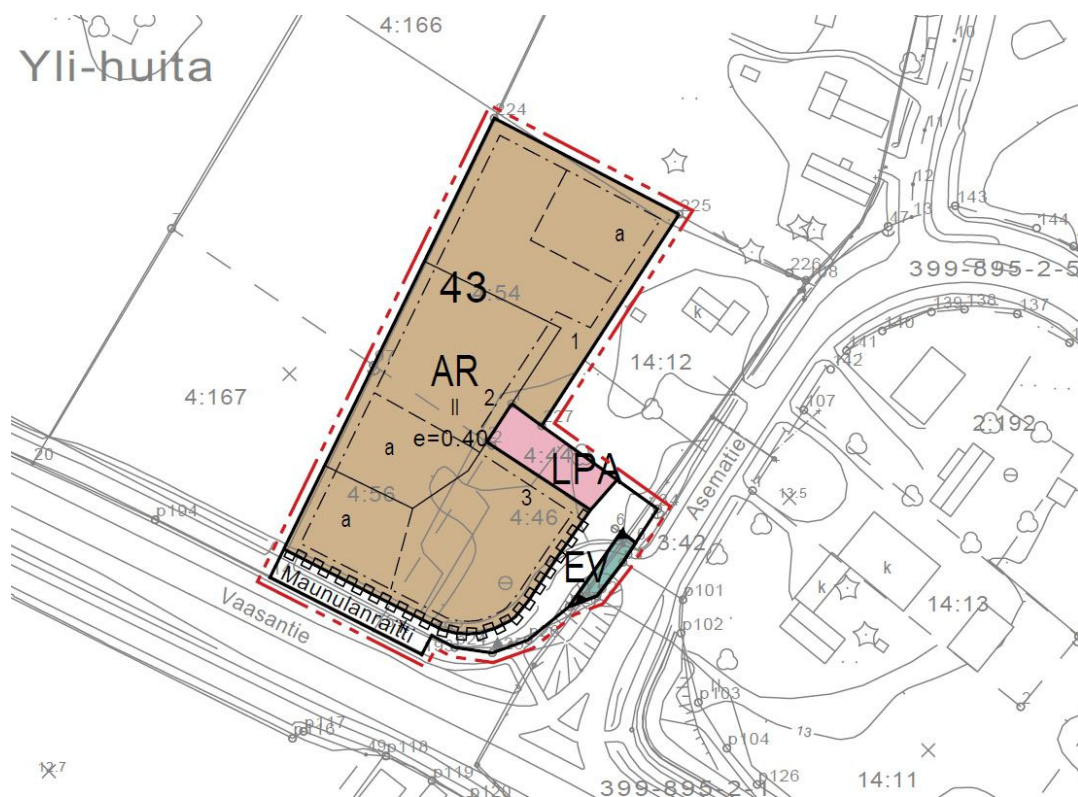


ASEMAKAAVASELOSTUS 7.2.2025

LAIHIA



Kirkonseudun asemakaavan laajennus, kortteli 43

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 7.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaava koskee kiinteistöjä Vähä-Kekola 399-416-4-46, Vähä-Rauhala 399-416-4-44, Kauppa-Kekola 399-416-4-56 ja Kauppa-Rauhala 399-416-4-54. Suunnittelualue muodostuu yksityisen omistamista maa-alueista. Asemakaavalla muodostuu kortteli 43, sekä siihen liittyvät tie-alueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Laihian keskustan reuna-alueella, Vaasantien ja Asematien risteyksessä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,2 ha. Alueen sijainti ja viitteellinen rajaus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Yhteystiedot

Kaavan on laatinut Aluetaito Oy. Yhteyshenkilöinä Laihian kunnassa on toiminut maanmittausinsinööri Anna Annila.

Laihian kunta
Laihiantie 39
66400 Laihia

Anna Annila, maanmittausinsinööri
p. 0500 868 127
Sähköposti: anna.annila@laihia.fi

Aluetaito Oy
Asemakatu 1
62100 Lapua

Jorma Keskikiikonen arkkitehti SAFA
Puhelin 040 556 0474
Sähköposti: jorma.keskikiikonen@aluetaito.fi

Anssi Kiviniemi rakennusinsinööri AMK
Puhelin 050-550 7199
Sähköposti: anssi.kiviniemi@aluetaito.fi

1.3.1 Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Yhteystiedot	3
1.3.1	Sisältö	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonympäristö	8
3.3	Rakennettu lähiympäristö	8
3.4	Liikenne ja tekninen huolto	9
3.5	Maanomistus	9
4	Suunnittelutilanne	9
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	9
4.2	Maakuntakaava	9
4.3	Osayleiskaava	10
4.4	Asemakaava	11
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
5.3	Asemakaavan tavoitteet	12
5.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
5.5	Osallistuminen ja yhteistyö	13
5.5.1	Osalliset	13
5.5.2	Vireilletulo	13
5.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13

5.5.4	Asemakaavaluonnos	13
5.5.5	Asemakaavaehdotus	13
5.5.6	Viranomaisyhteistyö	14
6	Asemakaavan kuvaus	14
6.1	Kaavan rakenne	14
6.1.1	Mitoitus	14
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
6.3	Kaavan vaikutukset	14
6.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
6.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
6.4	Kaava-merkinnät ja määräykset	15
6.5	Nimistö	15
7	Asemakaavan toteutus	15
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	15

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Havainnekuva

LIITE 3 Liikenneselvitys

LIITE 4 Hulevesiselvitys

LIITE 5 Meluselvitys

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

28.10.2024 Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisen.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman näytölle asettamisen yhteydessä xx.xx.2025.

Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2025.

Hyväksyminen: Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.202x §.

2.2 Asemakaava

Alueelle muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle muodostuu 3 tonttia ja suojaviheralue ja olemassa oleva katualue Maunulanraitti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

3 Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue on suurimmalta osin viljeltyä peltoaluetta ja kaakkoiskulma rakentamattomaa äskettäin raivattua maa-aluetta. Suunnittelualueen vieressä itäpuolella on asuin- ja talousrakennuksia, pohjois- ja länsipuolella on viljeltyä peltoaluetta. Eteläpuolella suunnittelualue rajautuu valtatiehen.



Kuva 2a. Ilmakuva suunnittelualueesta.



Kuva 2b ja c. Suunnittelualue kasvillisuuden raivauksen jälkeen. Yleisnäkömää alueelta pohjoisen suuntaan.

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on peltoaluetta, jolla ei ole erityisiä luonnonarvoja. Kasvillisuus on tavanomaista peltonurmea.

Suunnittelualueelta laaditaan hulevesiselvitys vuoden 2025 aikana.

3.3 Rakennettu lähiympäristö

Suunnittelualueen lähistöllä on maatalojen haja-asutusaluetta peltomaisemineen. Suunnittelualueelta koilliseen on yleiskaavassa säilytettävä rakennus S/15, pohjalaistyylinen vuonna 1887 rakennettu Ollilan talo.



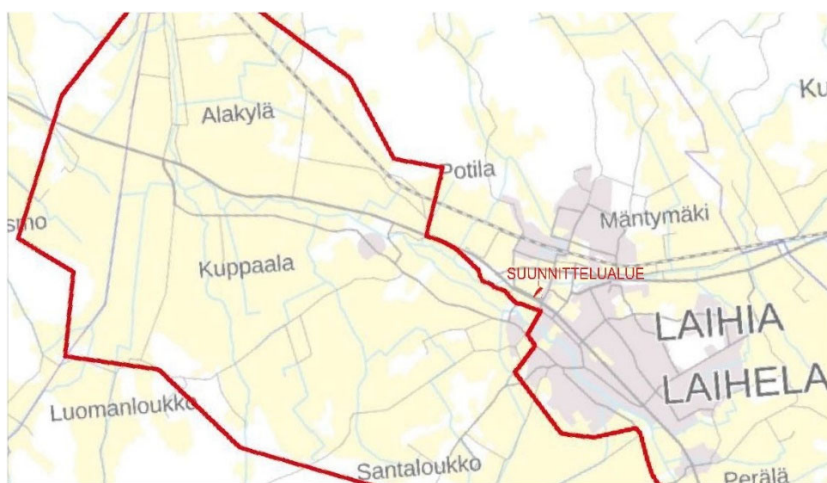
kuva 3a ja b. Suunnittelualueen eteläpuolella on ojitettu paikallistie.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)

VAMA 2021 on valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa päätöksessä tarkoitettu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskeva inventointi. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) korvaa aiemman inventoinnin.

Valtioneuvosto on 18.11.2021 tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Päätös on tullut voimaan 1.3.2022.

Laihianjoen kulttuurimaisema ei ulotu asemakaavan suunnittelualueelle.



Kuva 4. Ote: Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021, Laihianjoen kulttuurimaiseman rajaus

3.4 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueelta tehdään liikenne ja meluselvitys vuoden 2025 aikana.

3.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

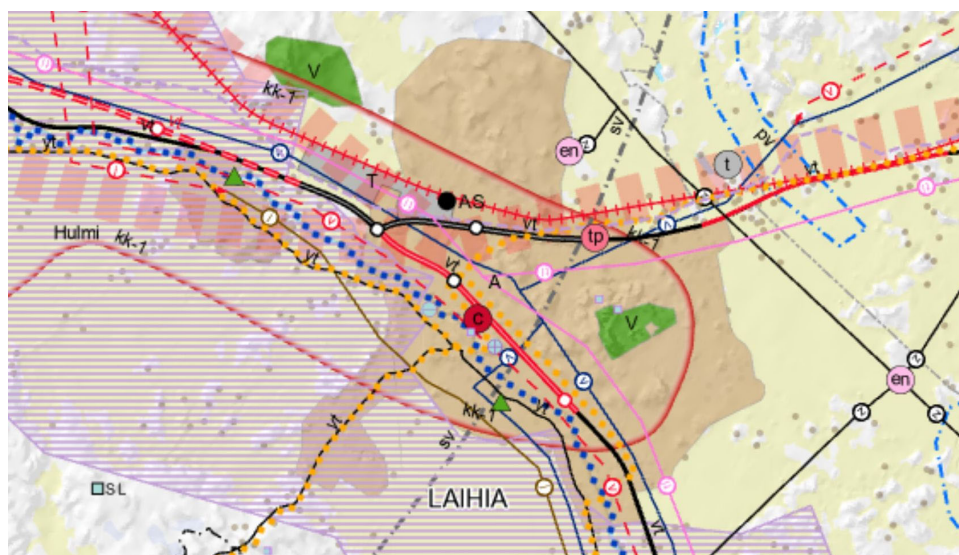
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2 Maakuntakaava

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 16.12.2024 hyväksynyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050, maakuntakaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A, vaaleanruskea), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1, punainen viiva) ja Vaasan lentoaseman estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Ympäristöministeriö on vuonna 2021 päivittänyt Laihianjoen kulttuurimaisema-alueita, eikä suunnittelualue sen perusteella enää sijaitse arvokkaalla maisema-alueella.



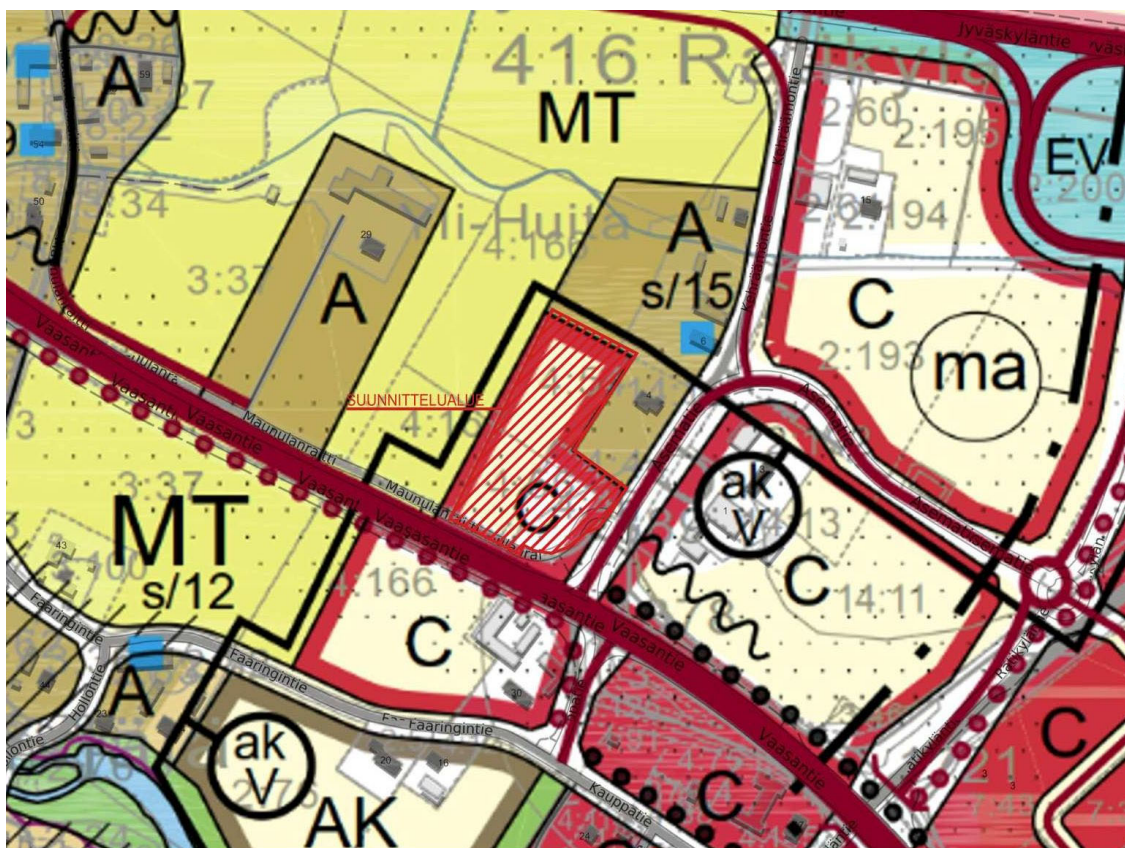
Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta.

4.3 Osayleiskaava

Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 16.2.2015 ja joka on tullut voimaan 12.12.2016.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Alue on kerrostalovyöhykkeen alueella (ak/V), jonka sisäpuolella uusien rakennusten maksimikerrosluku on II lukuun ottamatta AK ja C-alueita, joilla se on V. Alue sijoittuu osayleiskaavassa Pohjanmaan maakuntakaavan mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma). Ympäristöministeriö on vuonna 2021 päivittänyt Laihianjoen kulttuurimaisema-alueita, eikä suunnittelualue sen perusteella enää sijaitse arvokkaalla maisema-alueella.

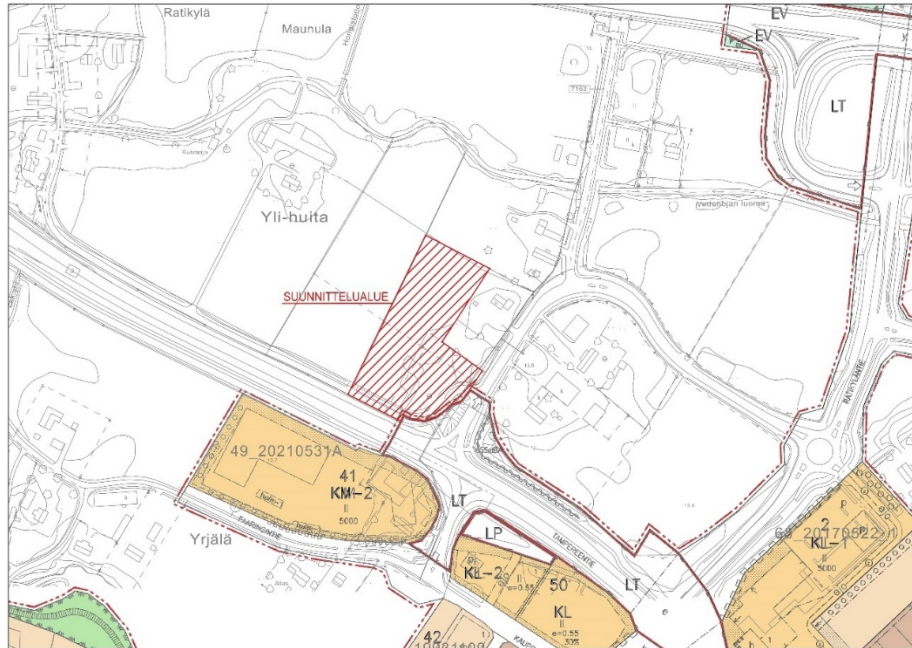
Suunnittelualue rajautuu Vaasantiehen, asuinpienalojen ja maatilojen alueeseen (A) ja maatalousalueeseen (MT). Suunnittelualueen läheisyydessä, alueelta koilliseen on säilytettävä kohde (s/15), säilytettävä rakennus.



Kuva 6. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta. Suunnittelualue on esitetty punaisella vinoviivoituksella.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualan sijainti

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana on 21.2.1985 hyväksytty pohjakartta, jota on täydennyskartoitettu ja viimeksi hyväksytty 13.12.2024. Pohjakartta on GK22 koordinaattijärjestelmässä ja N2000 korkeusjärjestelmä.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoituksella halutaan tiiviimpää rakennekantaa keskustan läheisyyteen ja asukasmäärän kasvua Laihialle. Alue on ihanteellinen myös Vaasassa työssäkäyville, jotka haluavat asua pienemmällä paikkakunnalla.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti 28.10.2024 asemakaavoituksen käynnistämisestä. Kaavoitustyö käynnistettiin syksyllä 2024 konsulttityönä Aluetaito Oy:n toimesta.

5.3 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa kaksikerroksisten asuinrakennusten (rivitalojen) rakentaminen alueelle.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on riittäviin selvityksiin perustuvalla kaavoituksella selvittää mahdollisuudet asuinrakennusten rakentamiseen. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen liikennöintiin, hulevesiin ja maisemaan liittyvät kysymykset sekä liikenteestä aiheutuvien häiriöiden vaikutukset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Alue on kerrostalovyöhykkeen alueella (ak/V), jonka sisäpuolella uusien rakennusten maksimikerrosluku on II lukuun ottamatta AK ja C-alueita, joilla se on V. Kaavoitus toteutetaan osayleiskaavan mukaisesti aluetta tiivistämällä.

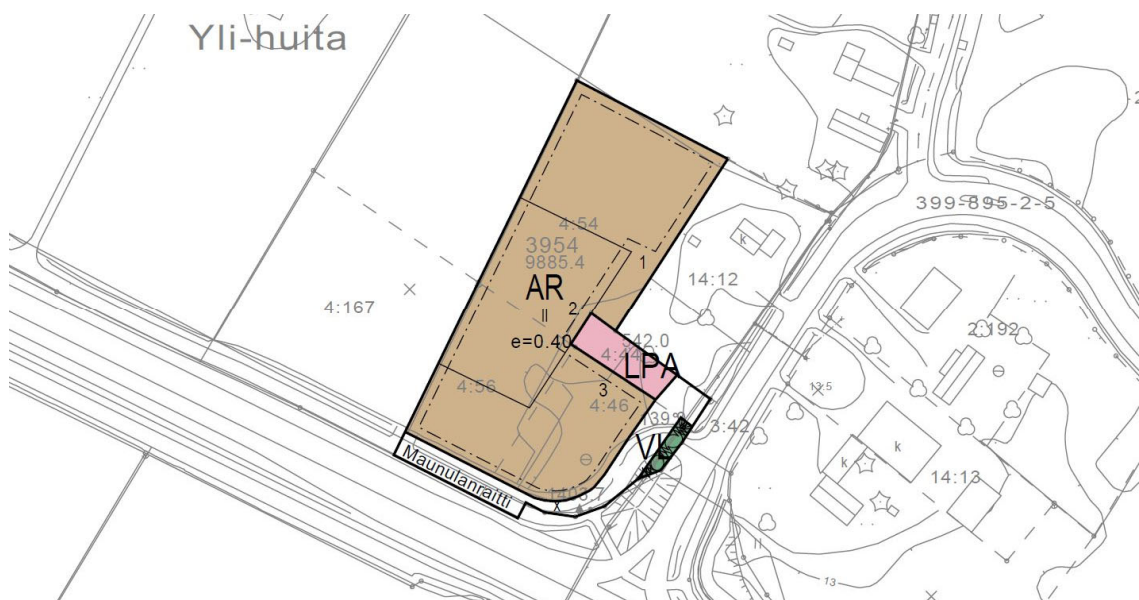
5.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustava kaavaluonnos

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella kaavaluonnos.

Luonnoksia laadittiin yhteistyössä kunnan ja maanomistajan kanssa.

Luonnoksessa alueelle on esitetty (3) kolme rivitalotonttia, sekä autopaikkojen kortteli-alue, jolta on yhteys tonteille. Samalla tehtiin havainnekuvia, joilla tarkasteltiin II-kerroksisten rivitalojen määrää sekä paikoitusalueiden sijoitusta tonteille siten, että syntyy ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen kanssa mahdollisimman vähän risteäviä ylityksiä. Havainnekuvassa tutkittiin kevyenliikenteen kulkua mahdollisimman lapsiystävällisesti aina kotiovelle saakka.



Kuva 8 Alustava asemakaavaluonnos



Kuva 9a, 9b ja 9c. Alustavat havainnekuvat.

5.5 Osallistuminen ja yhteistyö

5.5.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

5.5.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman näytölle asettamisen yhteydessä xx.xx.2025.

5.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5.5.4 Asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos pidetään yleisesti nähtävillä kunnanviraston teknisten palvelujen tiloissa ja kunnan kotisivuilla.

Lausunnot:

Vastine:

5.5.5 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus ja valmisteluaineisto käsitellään kunnan päätöselimissä, jonka jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n ja Maankäyttö- ja rakennuslain 65§:n mukaisesti 30 päivän ajan kunnanviraston teknisten palvelujen tiloissa ja kunnan kotisivuilla.

Lausunnot:

Vastine:

5.5.6 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä ja kaavaneuvotteluihin.

Työneuvottelu ELY:n kanssa on pidetty 15.1.2025 teams-palaverina. Neuvottelussa keskusteltiin meluselvityksestä ja melun torjumisesta, koska alue on valtatien lähellä. Neuvottelussa tuli esiin myös, että alueella esiintyy happamia sulfaattimaita. Palaverissa keskusteltiin myös kaava-alueen laajentamisesta Asematielle.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle muodostuu kortteli 43 (AR) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, autopaikkojen (tiealue) korttelialue (LPA). Sekä niihin liittyvät katu- ja suojaviheralueet (EV).

6.1.1 Mitoitus

Suunnittelu-alueen pinta-ala on 1,20 ha. josta on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) 0,99 ha. Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 0,06 ha. Suojaviheraluetta (EV) 0,01 ha ja katualuetta 0,14 ha.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue muodostaa rakennusoi-keutta 3954 krsm².

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja –määräyksillä. Yhtenäinen rakennettu maisema, turvalliset kulkuyhteydet ja hoidetut viheralueet muodostavat alueesta viihtyisän pientaloalueen.

6.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vaikutusten arvioinnin kohteet perustuvat alueidenkäyttölakiin (AKL 9 §).

6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue muuttuu taajamakuvallisesti rakennetumpaan suuntaan. Yleiskaavan mukaisesti kaava lisää eri asumisen muotoja keskustaajamassa. Kaavoitettava alue tiivistyy, samalla luoden osittain tiiviin kylämiljöön hengen.

Kaava lisää toteutuessaan jonkin verran liikennettä Vaasantielle sekä Asematielle.

Alueelta on hyvä kevyenliikenteen väylästä ja lyhyt etäisyys kunnan keskustan palveluihin. Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin.

6.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maaperään kohdistuvat vaikutukset keskittyvät rakentamisen aikaiseen maanmuokkaukseen, vaikutusten pysyessä paikallisina. Kaivettaessa on huomioitava happamat sulfaattimaat ja käsiteltävä ne määräysten ja ohjeistusten mukaan.

Ei merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen, alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Alue on viljeltyä peltoa pääosin. Pelloilla ei ole merkittäviä luontoarvoja, eikä asemakaava toteutuessaan vaikuta merkittävästi luonnonympäristöön.

Alueen läheisyyteen sijoittuu Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (VAMA 2021) Alueen rakentaminen muuttaa yleisilmettä rakennetumpaan suuntaan. Asemakaavalla muodostettavien rivitalotonttien ympärille jää vielä kuitenkin runsaasti kaavoittamatonta peltoaluetta, joten avoimuuden ja peltolakeuksen tuntu maisemassa säilyy.

6.4 Kaava-merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

6.5 Nimistö

Alueen nimistö pysyy ennallaan.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen (Kohta 2.3).

Lapualla



Jorma Keskiikonen
Arkkitehti SAFA



Anssi Kiviniemi
Rakennusinsinööri (AMK)