

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

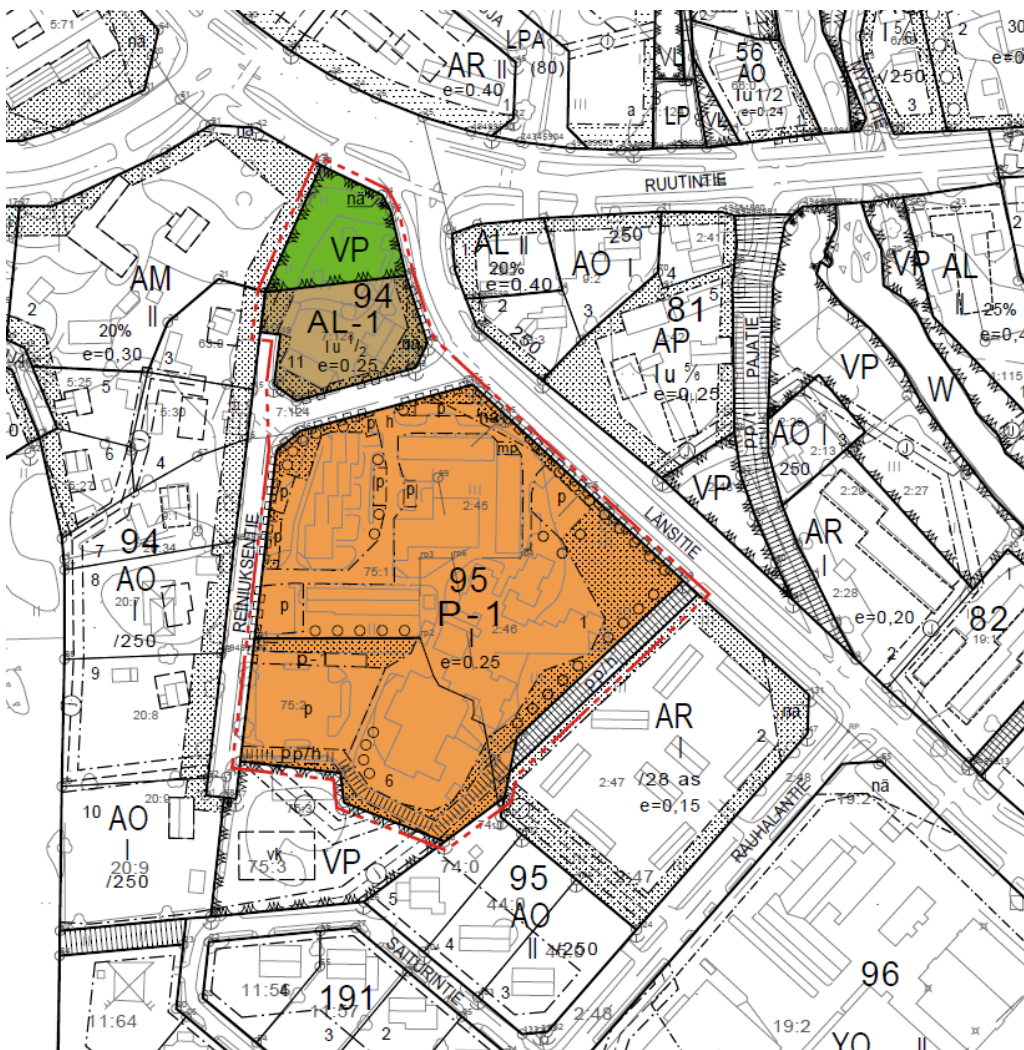
Päivämäärä
18.5.2026

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSAKORTTELIT 94 JA 95



Päivämäärä **18.5.2026.**
Laatija **Stina Karhunmaa, Päivi Märjenjärvi, Maria Niemi, Hannakaisu Turunen,
Tanja Tarkkanen, Tanja Luoma**
Tarkastaja **Päivi Märjenjärvi**
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510067682-015

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	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	13
3.2.3	Yleiskaava	13
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Pohjakartta	14
3.2.7	Tontinkäyttösuunnitelma	14
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet	18

5.3.2	Muut alueet	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	19
5.6	Kaavamerkinnät ja määräykset	20
5.7	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2012 Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy
- 2012 Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2012 Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- 2025 Kartoitus tontin käyttötarkoituksista ja pysäköinnin sijoitusmahdollisuuksista, asema-piirros 12.9.2025, Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna & Larikka arkitekter Ab.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 18.5.2026 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 95 tonttia 1 sekä kortteliin 94 liittyvää puistoaluetta sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 94 tontti 11 ja korttelin 95 tontit 1 ja 6 sekä niihin liittyvät puisto- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

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

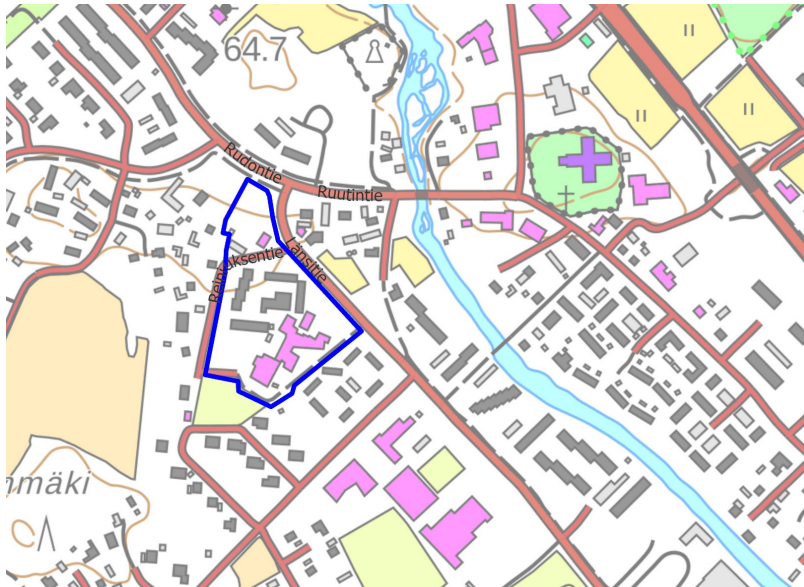
Yhteystiedot

<p>KAAVOITTAJA: Laihian kunta/tekninen osasto Laihiantie 39 66400 LAIHIA puh. (keskus) 040 483 6300</p> <p>Anna Annila Maanmittausinsinööri puh. 0500 868 127 s-posti: anna.annila@laihia.fi</p>	<p>KAAVAKONSULTTI: Ramboll Finland Oy Kauppatori 1–3 F 60100 Seinäjoki</p> <p>Vaasantie 6 67100 KOKKOLA</p> <p>Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426</p>
---	--

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Laihian keskustaan Reiniuksentien ympäristöön Länsitien ja Rudontien väliselle alueelle. Suunnittelualan laajuus on noin 2,6 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2026).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos, Osakorttelit 94 ja 95**. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa hotellimajoitustoiminnan sekä muun mahdollisen palvelutoiminnan sijoittaminen korttelin 95 entisen ryhmäkodin sekä osittain palvelutalon alueelle. Lisäksi tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan puistoalue (VP) osittain asuin-/liikeraentamiseen. Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäytösopimus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus päätti ____ 2026 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa _____. Kaavaehdotus asetettiin ____ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) ja palvelurakennusten (P-1) alueita, puistoa (VP) sekä katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustaani Reiniuksentien ympäristöön Länsitien ja Rudontien väliselle alueelle.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta (peruskartan lähde: MML 2024).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä, pohjoisosassa on puustoinen alue. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +14,0...17,0 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

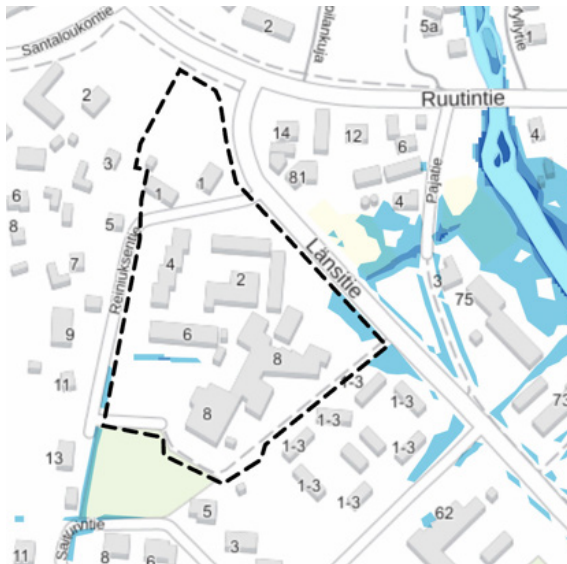
Itäpuolella lähimmillään noin 100–120 m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Tulvariskikartan perusteella suunnittelualueella lähinnä Länsitien ja Reiniuksentien varren ojat sijoittuvat osittain kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle (kuva 3).

Luontoselvitys 2012

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

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.



Kuva 3. Ote tulvakartasta (lähde: SYKE, Tulvakeskus, Tulvakarttapalvelu 11/2025).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustaajamaan Rudontien, Länsitien ja Reiniuksentien väliselle alueelle. Lähiympäristössä on asuinalueita, palveluasumista sekä koulukeskus.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Laihian vanhustenkotiyhdistys ry:n entinen ryhmäkoti sekä palvelutaloja, joista osa on asutokäytössä ja osa palveluasutokäytössä. Rakennukset ovat vuosilta 1974–2007. Lisäksi alueelle sijoittuu Laihian uimahalli, joka on valmistunut vuonna 1997 samoin kuin siihen liittyvä palvelutalon osa.

Reiniuksentien pohjoispuolella sijaitsevan entisen kanttorilan alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1995) puistoalueeksi ja merkinnällä pp (kaavamääräys: Alueen osa, jolla oleva pihapiiri rakennuksineen ja muine pihaympäristöineen voidaan säilyttää tai sitä voidaan, päärakennusta lukuun ottamatta uudistaa rakennusten tyyli ja pihapiirin luonne säilyttäen). Kanttorila on merkitty rakennusalueeksi (ah), jolla olevaa rakennusta saa peruskorjata sen ulkoinen tyyli säilyttäen, mutta sille ei saa rakentaa kokonaan uutta rakennusta. Lisäksi alueelle on merkitty kaksi talousrakennusten rakennusaluea (t).

Vuonna 2003 Kirkonseudun osayleiskaavaa varten laaditussa rakennusinventointikortissa mainitaan, että kanttorilan asuinrakennus on rakennettu vuonna 1920, kunto on huono ja rakennus sijaitsee asemakaavassa puistoalueella (VP). Voimassa olevassa Kirkonseudun osayleiskaavan päivityksessä (KV 16.2.2015) ei entistä kanttorilaa ole merkitty suojeltavaksi.

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita. Reiniuksentien varsi sijoittuu selvityksen perusteella osittain kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka arvot liittyvät länsipuolella olevan Santaloukon raitin historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan. Selvityksen mukaan: *”Santaloukontien kyläkuvallisesti arvokas alue sijoittuu Laihianjoen eteläpuolelle, Kirkonkylän keskusta-alueen tuntumaan. Tiealueen vanhaa ympäristökuvaa on enää hyvin niukasti jäljellä, vain lyhyt tiejakso mäkialueen laella kertoo alueen historiasta. Mäkialueella on viime vuosina rakennettu yhtiömuotoisia rivi- ja pienkerrostaloja, joskin ne ovat tyyllisesti pyritty sovittamaan vanhaan rakennuskantaan. Santaloukon päärakennus, muutama torppa ja navetan perustukset sekä vanha puukujanne kertovat vielä vanhemmasta asutuksesta alueella. Uudisrakentaminen on muodostunut merkittäväksi osaksi alueen luonnetta. Kulttuurihistoriallisten arvojen merkitys on vähentynyt.”*

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. Alueita ympäröi viher- ja virkistysalueiden*

verkosto, kirkon ollessa taajaman keskipisteenä ja maamerkinä. Vanhin, vuosisadan alkupuolelle ajoittuva rakennuskanta painottuu kirkonmäen ympäristöön”.



Kuva 4. Länsitien liittymän ympäristöä, näkymä suunnittelualueelle (Ramboll 03/2026).



Kuva 5. Puistoalue Rudontien suunnasta, entinen kanttorila puuston takana (Ramboll 05/2026).



Kuva 6. Entinen kanttorila ja pihapiiriä Länsitien ja Reiniuksentien risteyksen suunnasta (Ramboll 05/2026).



Kuva 7. Valokuvia Reiniuksentien varresta (Ramboll 05/2026).



Kuva 8. Vasemmalla valokuva Reiniuksentien mutkan läheltä suunnittelualueelle etelään päin ja oikealla Reiniuksentien päästä entisen kanttorilan alueelle (Ramboll Finland Oy 05/2026).



Kuva 9. Valokuvassa Reiniuksentien ympäristöä uimahallin liittymän kohdalta pohjoisen suuntaan tienmutkaa kohden, jonne maasto hieman kohoaa (Ramboll Finland Oy 05/2026).



Kuva 10. Uimahallin piha-alueetta palvelutalojen vieressä (Ramboll Finland Oy 05/2026).



Kuva 11. Uimahallin ja palvelutalon eteläpuolen pyörätieltä kuvia alueelle (Ramboll Finland Oy 05/2026).



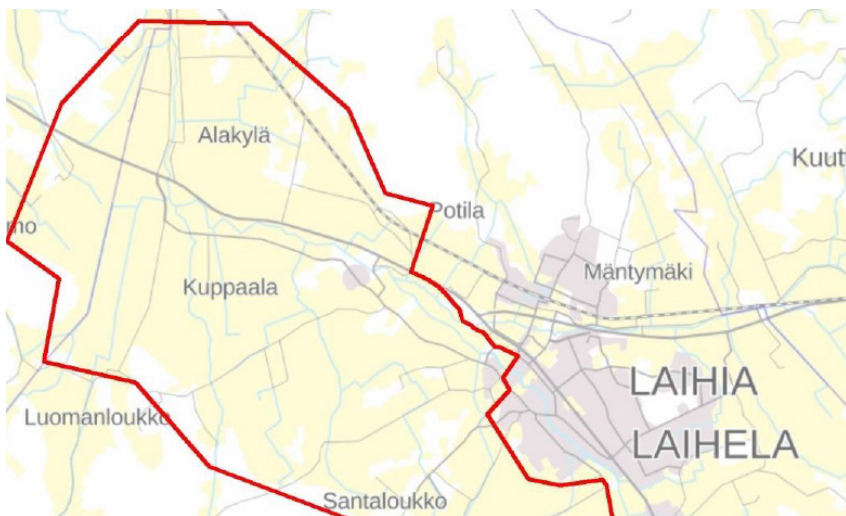
Kuva 12. Länsitien varren ympäristöä (Ramboll Finland Oy 05/2026).



Kuva 13. Länsitien suunnasta alueen rakennuskantaa (Ramboll Finland Oy 05/2026).

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 ulotu Laihian keskusta-alueelle eikä myöskään asemakaavan suunnittelualueelle.



Kuva 14. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).

Muinisjäännökset

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinisjäännöksiä.

Asuminen

Alueella on asumista ja palveluasumista. Lähiympäristössä on sekä omakotitaloja että rivitaloja.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee uimahalli. Lähiympäristöön sijoittuu Kirkonkylän koulukeskus. Muut julkiset ja kaupalliset palvelut ovat noin 1 km etäisyydellä Laihian keskustaajamassa.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Reiniuksentien varteen Rudontien ja Länsitien väliselle alueelle.

Liikennetarkastelu

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelta laadittiin pysäköintitarkastelu (Ramboll Finland Oy) vuonna 2026. **Kuvassa 15** on esitetty sinisellä alueellinen kokoojakatu, oranssilla paikalliset kokoojakadut sekä vihreällä tonttikadut. Sekä Rudontien, Ruutintien, Länsitien että Reiniuksentien varressa on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet, jotka on esitetty kuvassa sinipunaisella. Lisäksi Länsitieltä on erillinen pyörätieyhteys uimahallille.

Jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä parannetaan uimahallin pysäköintialueen kohdalla, jossa Reiniuksentien yhteyttä jatketaan puiston läpi kulkevalle polulle saakka putkittamalla Reiniuksentien oja. Lisäksi muotoillaan pysäköintialue uudelleen siten, että Reiniuksentieltä uimahallin sisäänkäynnille ja Länsitien suuntaan saadaan turvalliset jalankulku- ja pyörätieyhteydet Reiniuksentieltä uimahallin sisäänkäynnille ja Länsitien suuntaan. Pysäköintipaikkoja saadaan uimahallin käyttöön 44 ap ja hotellin käyttöön 18 ap. Nykyisin uimahallin pysäköintialueella on 35 ap. Uimahallin pysäköintialueen ajoväylä on mitoitettu telibussille. Sisäänkäynnin edustalle on mahdollista ajaa tilataksilla.

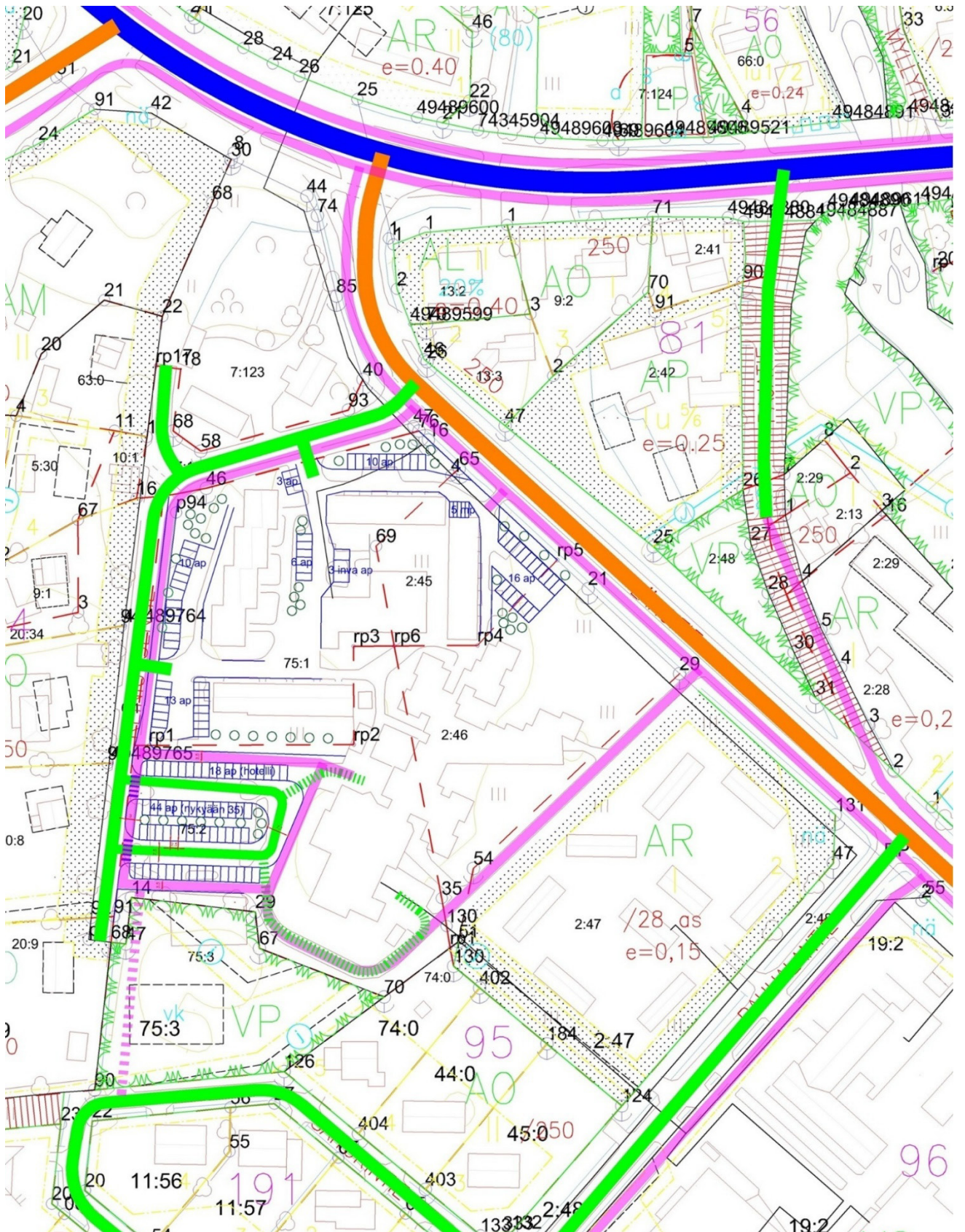
Pysäköintipaikkoja hotellin ja asuntojen käyttöön osoitetaan lisäksi yhteensä 58, joten koko alueen autopaikkamäärä on 121 ap. Lisäksi on osoitettu 3 invapysäköintipaikkaa ja 5 moottoripyörän pysäköintipaikkaa.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kunnan ja osittain yhdistyksen sekä yksityisessä omistuksessa.



Kuva 15. Liikenneverkon hierarkia ja pysäköinti.

3.2 Suunnittelutilanne

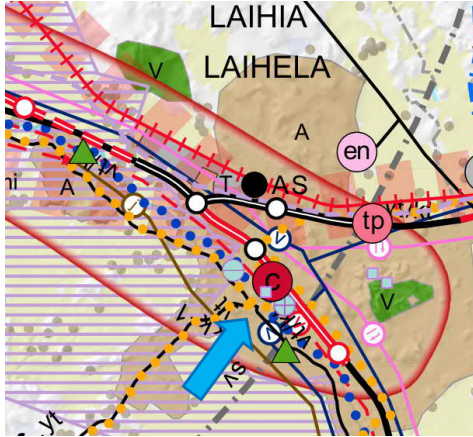
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

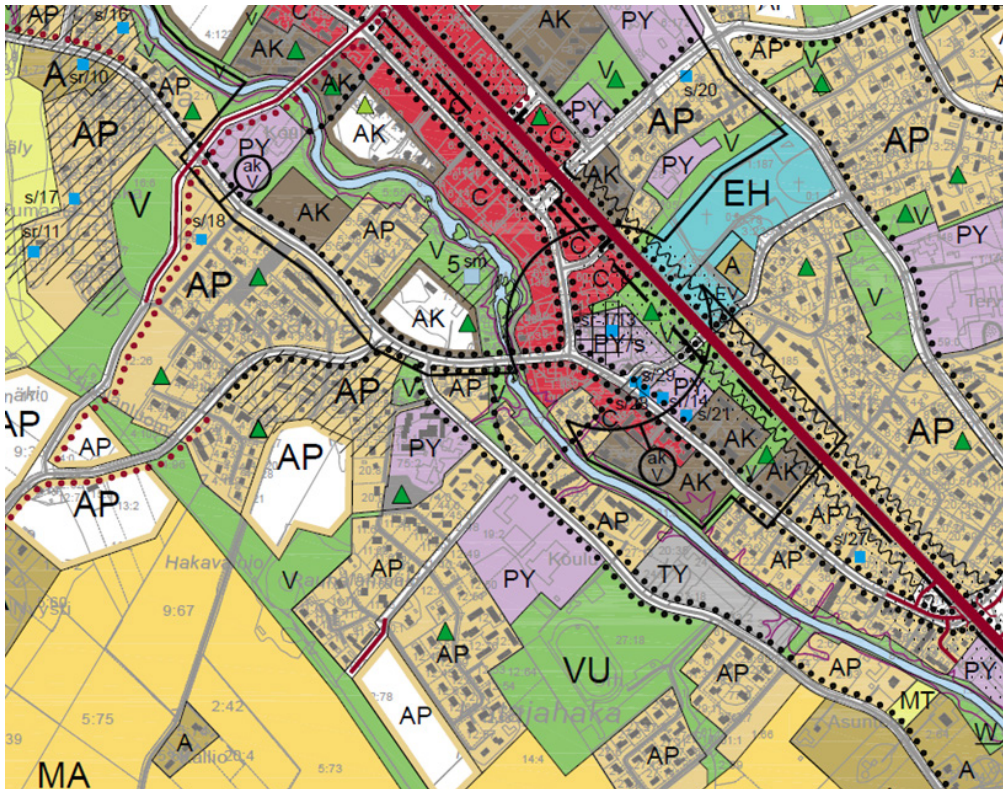
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050, joka tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 16. Ote maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

3.2.3 Yleiskaava

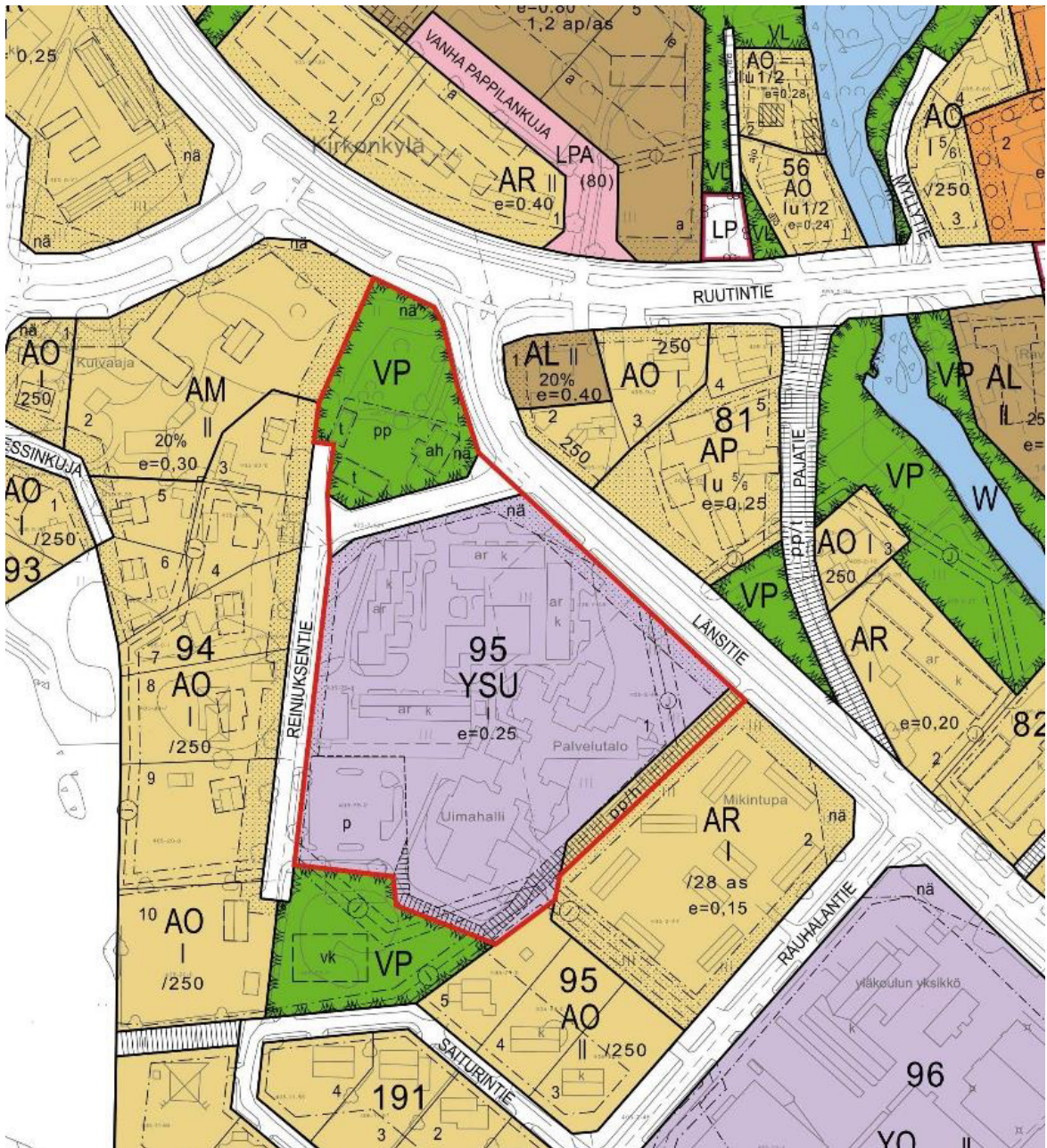
Kaavoitettavalla alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 17. Ote osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Korttelissa 95 on voimassa vuonna 2007 hyväksytty asemakaava ja suunnittelualan pohjoisosassa VP-alueella vuonna 1995 vahvistettu asemakaava.



Kuva 18. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualueen alustava rajaus.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi keväällä 2026. Suunnittelualueen kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

3.2.7 Tontinkäyttösuunnitelma

Alueelta on laadittu vuonna 2025 tontinkäyttösuunnitelma hotellia varten (Kartoitus tontin käyttötarkoituksista ja pysäköinnin sijoitusmahdollisuuksista, asemapiirros 12.9.2025, Oy Arkkitehdit Lång-Kivilinna & Larikka arkitekter Ab).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa hotellimajoitustoiminnan sekä muun mahdollisen palvelutoiminnan sijoittaminen korttelin 95 entisen ryhmäkodin sekä osittain palvelutalon alueelle. Lisäksi tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan puistoalue (VP) osittain asuin-/liikerakentamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt __.__.____ päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin alkuvuodesta 2026 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 18.5.2026 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen sekä lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat sekä kunnan asukkaat, Laihian kunnan eri hallintokunnat, Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus, Pohjanmaan elinvoimakeskus. Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan Vesi Oy, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonta, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.–__.__.____. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin kunnanviraston väistötiloissa __.__.____.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__.____. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__.____ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa hotellimajoitustoiminnan sekä muun mahdollisen palvelutoiminnan sijoittaminen alueelle. Lisäksi tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan puistoalue (VP) osittain asuin-/liikerakentamiseen.

Maanomistajan/vanhustenkotiyhdistyksen tavoitteet

Yhdistyksen tavoitteena on saada entisen ryhmäkodin tilat käyttöön mahdollistamalla alueelle hotellitoiminta, joka voi jossain vaiheessa käsittää myös osan palvelutalon alueesta. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa asuin-/liikerakentaminen entisen kanttorilan alueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2050

Maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle sekä Vaasan lentotaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu Laihian urheilukeskus, joka on osoitettu virkistys-/matkailukohdemerkinnällä. Rudontie/Länsitie on osoitettu yhdystienä ja Rudontien varteen on merkitty ohjeellinen pyöräilyreitti.

Osayleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä virkistysaluetta (V). Korttelin 95 eteläosaan on osoitettu leikkikenttä-/taajama-puistomerkintä. Länsitie on osoitettu katuna/yhdystienä ja sen länsipuolelle on merkitty nykyinen kevyen liikenteen reitti. Reiniuksentien varsi kuuluu osittain kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka arvot liittyvät Santaloukon raitin historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan. Alue sijoittuu yleiskaavassa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma). Lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) sekä koulukeskuksen alueelle julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelin 95 tontin 1 alueelle on osoitettu sosiaalitointa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten (YSU) korttelialuetta ja eteläpuolelle rivitaloaluetta (AR), tonttien väliselle rajalle, lähinnä AR-alueelle on merkitty jalankulkua ja pyöräilyä varten varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Lähiympäristöön on osoitettu erillispientalojen (AO), rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita. Reiniuksentien pohjoispuolelle on osoitettu puistoa (VP), jonne sijoittuvaan pihapiiriin on annettu määräyksiä pihaympäristön (pp) ja rakennusten (ah, t) osalta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen rakennettuun ympäristöön otetaan huomioon kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 18.5.2026

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 18.5.2026. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) ja palvelurakennusten (P-1) alueita, puistoa (VP) sekä katualueita.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __.__. - __.__. _____. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) tontti sekä kaksi palvelurakennusten tonttia (P-1), jotka ovat ennestään rakennettuja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) ja palvelurakennusten (P-1) korttelialueita, puistoa (VP) sekä katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue AL-1

Korttelin 94 tontti 11 on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL-1). Alueella sijaitsee entinen kanttorila, rakennusta ei saa purkaa ilman RakL 55 §:n mukaista purkamislupaa. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuskannan tyyli ja mittakaava. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaista.

- Korttelin 94 tontilla 11 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tehokkuusluku tonteilla on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 590 krsm² rakennusoikeutta.
- Tontin 11 reunoille on määrätty istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Tontin kulmukseen Länsitien ja Reiniuksentien liittymää vasten on merkitty näkemäalue (nä).
- Tontin 11 reunoille Reiniuksentietä ja Länsitietä vasten on merkitty nykyistä liittymää lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 50 krsm².

Palvelurakennusten alue P-1

Korttelin 95 tontit 1 ja 6 on varattu palvelurakennusten alueeksi (P-1). Alueelle saa sijoittaa majoitus- ja uimahallitoimintaa sekä asumista ja palveluasumista palvelevia rakennuksia. Alue on tarkoitettu julkiseen ja yksityiseen käyttöön.

- Korttelin 95 tonteille 1 ja 6 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku tonteilla on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 1409...3325 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.
- Tonttien reunoille on määrätty istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten. Tonteille on merkitty myös säilytettäviä/istutettavia puurivejä.
- Tontille 1 on merkitty alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varattu alueen osa (h) sekä pysäköimispaikkoja (p) ja ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p) ja ohjeellinen pysäköimispaikka moottoripyörille (mp). Tontille 6 on merkitty uimahallin pysäköimispaikka (p) sekä pysäköimispaikka (p-1), joka on tarkoitettu hotellin käyttöön.
- Tonttien 1 ja 6 eteläreunoille on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/h), jolla huoltoajo on sallittu.
- Tontin 1 kulmukseen Länsitien ja Reiniuksentien liittymää vasten on merkitty näkemäalue (nä).
- Korttelin 95 reunoille Länsitietä sekä Reiniuksentietä vasten on merkitty nykyisiä liittymiä lukuun ottamatta katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap /45 asuntojen, palveluasuntojen ja majoitustilojen krsm² sekä 1 ap/35 uimahallin krsm².

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Alueen pohjoisosassa on säilytetty osa puistosta (VP). Puiston kulmukseen Länsitien ja Rudontien liittymää vasten on merkitty näkemäalue (nä).

Katualueet

Reiniuksentie on osoitettu suunnittelualan kohdalla katuna. Lisäksi uimahallin eteläpuolelle sijoittuva pyörätie on osoitettu jalankululle- ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen alueella. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan päälinjausten mukainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin julkiselle hallinnolle ja palveluille ja vähäiseltä osin virkistysalueeksi. Suunnitteluala sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu ympäristö

Lähiympäristössä on asuinalueita sekä koulukeskus ja urheilualueita. Suunnittelualueelle sijoittuu Laihian vanhustenkotiyhdistys ry:n entinen ryhmäkoti sekä palvelutaloja, joista osa on asuinkäytössä ja osa palveluasuntokäytössä. Lisäksi alueelle sijoittuu Laihian uimahalli. Reiniuksentien pohjoispuolelle sijoittuu entinen kanttorila talusrakennuksineen. Toiminta alueella on tarkoitus muuttaa osittain hotellimajoitukseen ja siihen liittyvään toimintaan. Lähtökohtaisesti korttelissa 95 suunnitelmissa ei ole uudisrakentamista vaan käyttötarkoituksen muutos osittain hotellitoimintaan, mikä ei muuta alueen rakennetta eikä taajamakuva. Kortteliin 94 liittyvälle puistoalueelle sijoittuva pihapiiri muutetaan kaavassa AL-alueeksi, jonka tarkoituksena on tukea hotellitoimintoja. Taajamakuva ei muutu nykyisen pihapiirin käyttötarkoituksen muuttuessa kaavallisesti. Entisen kanttorilan pihapiiri on osoitettu kaavaluonnoksessa merkinnällä AL-1 ja annettu määräyksiä purkamislupa- ja uudisrakentamiseen liittyen. Kaavamääräyksen mukaan aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaista.

Asuminen

Kaava mahdollistaa asumisen ja palveluasumisen alueella.

Palvelut

Laihialla on vähäisesti tarjolla majoitustiloja, joten tarjontaa voidaan lisätä muuttamalla hotellimajoitukseen entisen ryhmäkodin tiloja, jotka ovat nykyään vajaakäytössä. Palvelujen osalta alue tukeutuu muuten Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Virkistysalueiden määrä ei alueella muutu, pihapiiri ei ole ollut virkistyskäytössä tähänkään mennessä. Ympäristön virkistysalueet ja -palvelut ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Alue on helposti saavutettavissa nykyisen liikenneverkon kautta ajoneuvoliikenteellä sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen osalta. Alueen pysäköintijärjestelyjä on tutkittu tarkemmin muutettaessa käyttötarkoitus osittain hotellikäyttöön, ks. kohta 3.1.3 *Liikennetarkastelu*. Korttelin 95 tonteille on osoitettu alueen sisäisiä huoltoajojärjestelyjä sekä pysäköimispaikkojen sijainteja osittain ohjeellisina. Jalankulku- ja pyörätieyhteyksien liikenneturvallisuutta parannetaan myös uimahallin pysäköintialueen kohdalla.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa. Tonteille on osoitettu istutettavia alueen osia.

Luonnonolot

Suunnitteluala on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueelta ei ole selvityksissä todettu erityisiä luontoarvoja. Alueen pohjoisosaan sijoittuva puustoinen alue on säilytetty puistoalueena.

Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Kaavamääräyksen perusteella perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti. Kaavassa on myös annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Happamat sulfaattimaat huomioidaan tarpeen mukaan kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen kautta nykyisen rakennuskannan säilymisen keskustaajamassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä palveluja. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia sekä säilytetty puistoaluetta. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitysmuodoilla kuten kauko- tai maalämmön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakentamistapa

- Rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.

Kasvillisuus

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

Korkeusasema

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.

Pintavedet

- Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.7 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 18.5.2026

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Stina Karhunmaa
Arkkitehti, kaavan laatija YKS-767

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

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