Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

Päivämäärä
19.3.2024, tark. KH 14.9.2026 § 138

Hyväksyminen:
Kunnanvaltuuston hyväksymä 28.9.2026 § 49
Kaavatunnus A280926049

LAIHIAN KUNTA

SANTALOUKON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



RAMBØLL

Päivämäärä	**19.3.2024. Tarkistukset Khall. 14.9.2026. Kvalt. 28.9.2026**
Laatija	**Päivi Märjenjärvi, Leena Vilenius, Anne Koskela, Stina Karhunmaa, Tanja Tarkkanen, Tanja Hirvonen, Ville Yli-Teevahainen**
Tarkastaja	**Anne Koskela**
Kuvaus	**Asemakaavan selostus**
Viite	1510067682–010

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	8
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys	15
3.2.6	Pohjakartta	15
3.2.7	Tiesuunnitelma	15
4.	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**	**17**
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	**23**
5.1	Kaavan rakenne	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23

5.3.2 Muut alueet 23
5.4 Kaavan vaikutukset 24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 24
5.5 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon 24
5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset 25
5.7 Nimistö 25
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 26

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

2012 Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy
2012 Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
2012 Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
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
2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
2025 Maantien 17553 parantaminen rakentamalla jalkakäytävä ja pyörätie välille Haravatie–Kankaanpääntie, tiesuunnitelma, Laihia, Aluetaito Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.3.2024 päivättyä ja 14.9.2026 tarkistettua (KH) kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 610–622 sekä niihin liittyviä virkistys-, erityis- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 610–622 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta Laihian kunta

Kaavan nimi Santaloukon asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavalaji/toimenpide Asemakaavan muutos ja laajennus

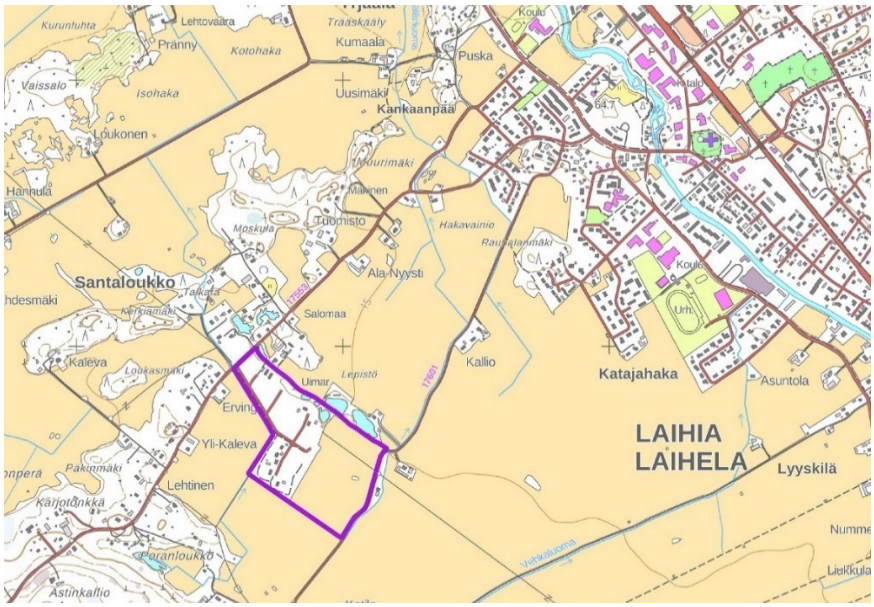
Yhteystiedot

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu noin 1,5 km etäisyydelle keskustaajaman eteläpuolelle Santaloukontien ja Aronkyläntien väliselle alueelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 18,8 ha.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on SANTALOUKON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS. Asemakaavan tavoitteena on tutkia asemakaavassa tiesuunnitelmaa jalankulku- ja pyörätietä varten, jossa määritellään liikenne- ja katualueiden tilatarpeet. Asemakaavassa on tarkoitus tutkia lisäksi kaavamääräysten ajantasaisuutta.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus päätti marraskuussa 2023 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa joulukuussa 2023. Kaavaehdotus asetettiin huhtikuussa 2024 valmisteluaineistoineen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan syyskuussa 2026.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä lähivirkistysalueita (VL), leikkipuisto (VK) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu osittain rakennettuun ympäristöön Santaloukontien ja Aronkyläntien väliselle alueelle keskustaajaman eteläpuolelle.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen alustava rajaus (peruskartan lähde: MML 2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä, alueen pohjoisosissa on paikoin puustoa ja muuta kasvillisuutta. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +15,2…16 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

Suunnittelualueelle sijoittuu muutama pieni lampi, jotka ovat muodostuneet hiekanottokuoppiin.

Maaperä

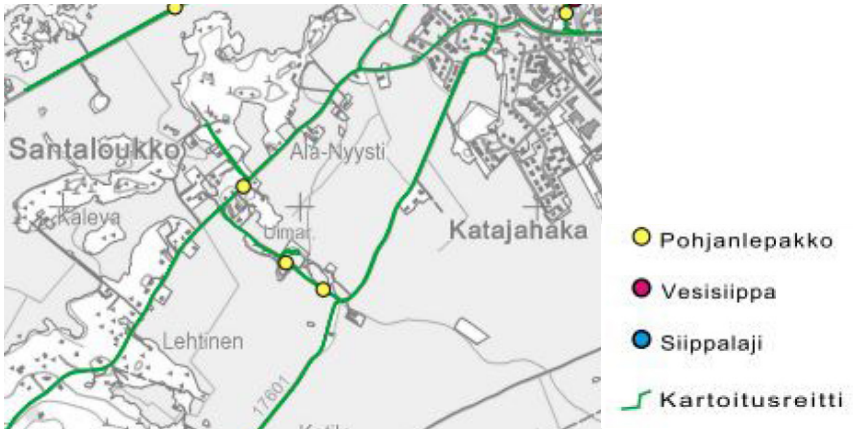
Maaperä on alueen keskiosasta itäosaan hienoa hiekkaa. Länsiosa on lähes kokonaan hienoa hietaa, liejua ja savea. Pohjoisosassa maa-ainestenottoalue on hiekkamuodostumaa, joka on käytetty suurimmalta osin pohjaveden pinnan tasoon asti.

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, alueeseen rajautuvan Lepistöntien varresta tehtiin havaintoja pohjanlepakoista.



Kuva 3. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä (lähde: osayleiskaavan selostus).

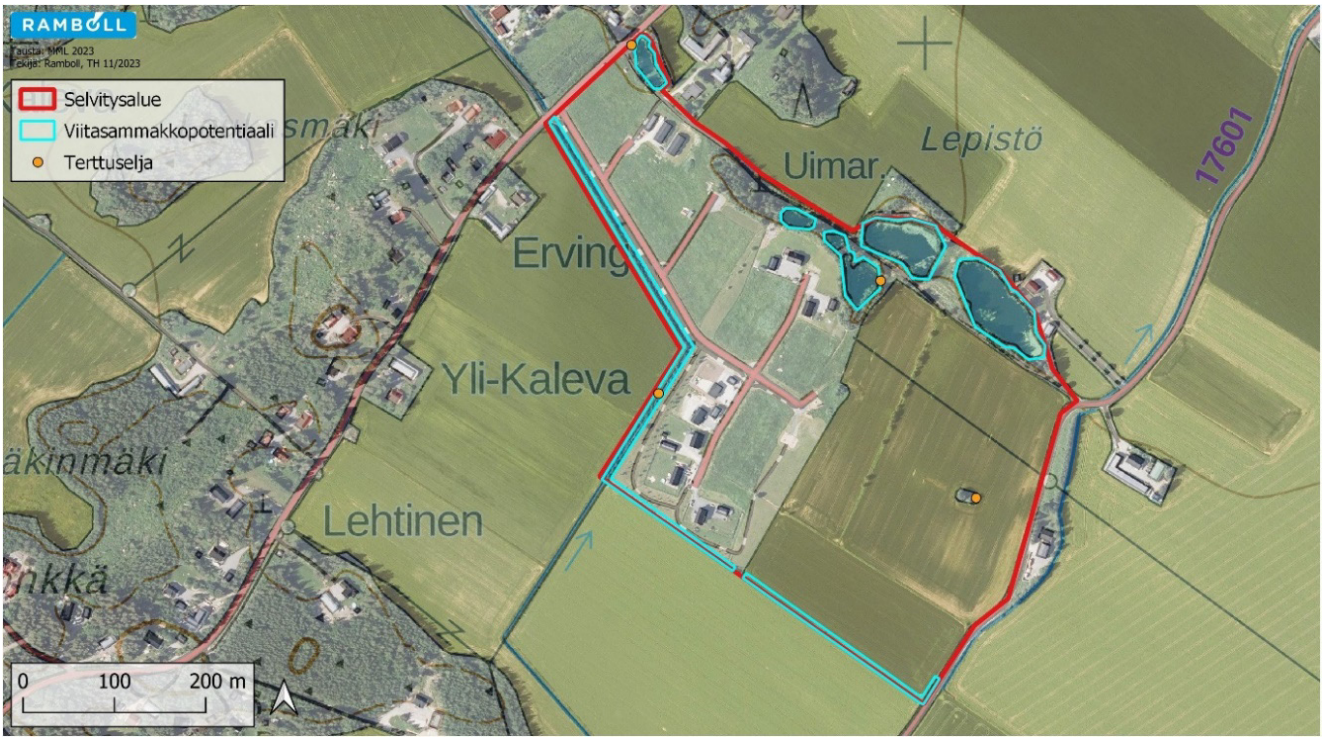
Luontoarvojen tarkistus 2023

Santaloukon asemakaava-alueelle toteutettiin 13.10.2023 luontoselvitys (Ramboll Finland Oy), jossa tarkasteltiin, onko alueella potentiaalisia viitasammakon elinympäristöjä, huomionarvoista kasvillisuutta tai muita luontoarvoja. Selvitysajankohdasta huolimatta kasvilajit olivat hyvin tunnistettavissa, sillä mm. lämpimän syksyn johdosta kasvillisuus ei ollut ehtinyt kuihtua ja osin kuihtuneetkin lajit olivat tunnistettavissa.

Alueelta ei havaittu huomionarvoista kasvillisuutta tai luontotyyppejä. Selvitysalueen kaakkoispuoliskolla on pelto ja muualla alueella esiintyy suurimmaksi osaksi nurmikkoa ja vanhaa peltoa. Nurmikoita on rakennusten ympärillä pihoilla ja vanhaa peltoa pihoihin kulkevien teiden välisillä alueilla. Vanhoilla pelloilla kasvaa mm. huopa- ja pelto-ohdaketta, niittyleinikkiä, voikukkaa, timoteitä, pietaryrttiä, juolavehnää sekä pujoa. Koillisreunassa on pieni metsikkö, jossa kasvaa kuusivaltaista lehtomaista kangasta. Metsikössä on ruostunutta metalliromua. Alueella kasvavat mm. lillukka, puolukka, mustikka, ahomansikka, taikinamarja ja valkoapila. Puusto ei ole erityisen varttunutta (noin 60–80-vuotiasta) ja alueella on useita kantoja. Kuusen lisäksi alueella kasvaa mm. koivua ja komea raita. Lampien ja Lepistöntien ympärillä kasvaa vaihtelevasti mm. varttuneita koivuja, nuorta lepikkoa ja kuusia, tuomipensaikkoja ja mäntyjä. Haitallista vieraslajia, terttuseljaa, havaittiin yhdessä ojassa, kahden lammen rannalla ja pellon kangasmetsäsaarekkeella.

Viitasammakolle mahdollisesti soveltuvia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on selvitysalueen lammilla sekä länsireunan leveällä ojalla. Myös lounaisreunan pienemmät ojat saattavat olla lajille soveltuvia. Muut selvitysalueen ojat ovat erittäin matalia ja kuivia. Selvitysaikaan vesi oli erittäin korkealla, joten oli mahdollista tunnistaa luotettavasti ojat, jotka eivät ole lajille soveltuvia. Selvitysalueen lammet ovat kaivettuja, minkä seurauksena niiden reunat ovat jyrkähköjä. Suojaavaa vesikasvillisuutta kasvaa osalla isoimpien lampien reunoista.

Selvitysalueelta ja sen ympäristöstä haettiin lisäksi Lajitietokeskuksen havainnot huomionarvoisesta lajistosta (27.10.2023), joita ei kuitenkaan ollut selvitysalueelta.



Kuva 4. Viitasammakon potentiaaliset lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä terttuseljahavainnot selvitysalueella.



Kuva 5. Vasemmalla vanhaa peltoa kuvattuna selvitysalueen luoteisnurkalta. Oikealla kuva pihojen ympäristöstä, jossa on nurmikkoa (Ramboll 10/2023).



Kuva 6. Vasemmalla länsireunan leveä oja pyörätien vieressä ja oikealla Lepistöntien pohjoispuolinen lampi (Ramboll 10/2023).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Santaloukon alueelle noin 1,6 km etäisyydelle keskustaajamasta.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Kaava-alueelle on toteutunut omakoti- ja rivitaloja vuodesta 2010 lähtien. Alla kuvia alueelta.



Kuva 7. Santaloukontien reunasta suunnittelualueen suuntaan (Ramboll 10/2023).



Kuva 8. Santaloukontien ympäristöä Haravatien alkupäästä kuvattuna (Ramboll 10/2023).



Kuva 9. Haravatien varren pyörätieltä pohjoiseen Santaloukontien suuntaan (Ramboll 10/2023).



Kuva 10. Haravatien ja Unkakujan risteysaluetta (Ramboll 10/2023).



Kuva 11. Unkakujan päähän sijoittuva virkistysalue ja -reitistöä (Ramboll 10/2023).



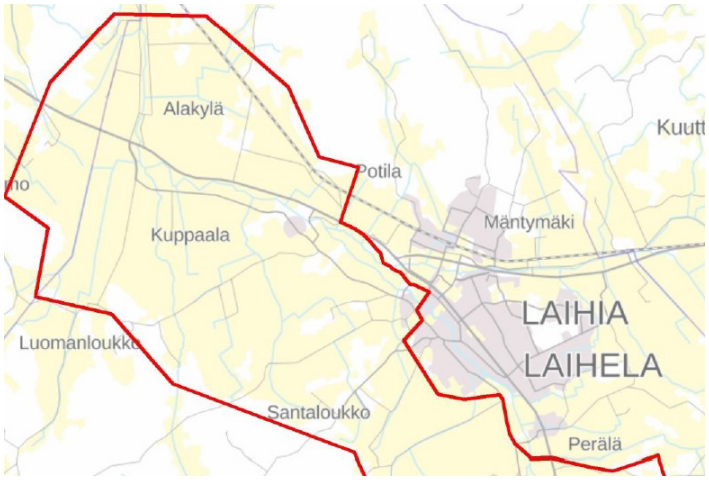
Kuva 12. Länsireunaan sijoittuva puustoinen virkistysalue ja -reitistöä (Ramboll 10/2023).



Kuva 13. Aronkyläntieltä alueen suuntaan (Ramboll 10/2023).

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022

Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022. Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisema-alueelle.



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

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu Santaloukon alueelle, jossa *"Santaloukon vaihteleva maaperä vaikuttaa alueen maisemaan luoden monimuotoisuutta myös maisemakuvaan. Metsäiset selänteet tekevät alueesta myös pienilmastollisesti suotuisan. Asutus on keskittynyt joesta selänteelle suuntautuvan kyläraitin varrelle. Rakennuskanta ajoittuu eri aikakausille. Alueen reunavyöhykkeen muodostavat maisemallisesti merkittävät moreenimuodostumat. Tieltä avautuu laajoja näkymiä Myräjän peltolakeudelle. Erityispiirteenä alueella on vanhat hiekkakuopat, joista yksi on uimapaikkana. Kuopat ovat maiseman ja luonnon monimuotoisuudelle arvokkaita kohteita. Alueella on muinaisjäännöksiä, mikä kertoo alueen pitkästä asutushistoriasta"*.

Muinaisjäännökset

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

Palvelut

Kirkonkylän koulu sijoittuu noin 1,5 km etäisyydelle suunnittelualueesta ja muut julkiset ja kaupalliset palvelut ovat noin 2 km etäisyydellä Laihian keskustaajamassa.

Virkistys

Alueelle ja lähiympäristöön sijoittuu vanhoja hiekkakuoppia, joista on muodostunut lampia. Uimapaikka ei ole ollut enää vuosiin käytössä veden huonon laadun ja rehevöitymisen takia.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu lännessä Santaloukontiehen (yt 17553), itäpuolella Aronkyläntiehen (yt 17601 ja koillispuolella Lepistöntiehen. Suunnittelualueelle sijoittuu Haravatie, jolla on nykyään liittymä Santaloukontiehen.

Santaloukontien keskivuorokausiliikenne oli 496 ajoneuvoa/vrk ja Aronkyläntien 79 ajoneuvoa/vrk vuonna 2022. Santaloukontien varteen on suunniteltu jalankulku- ja pyörätien rakentamista, ks. *kohta 3.2.7 Tiesuunnitelma*.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on kunnan sekä yksityisten omistuksessa olevia maa-alueita. Santaloukontie ja Aronkyläntie ovat valtion omistuksessa olevia yleisiä teitä.

3.2 Suunnittelutilanne

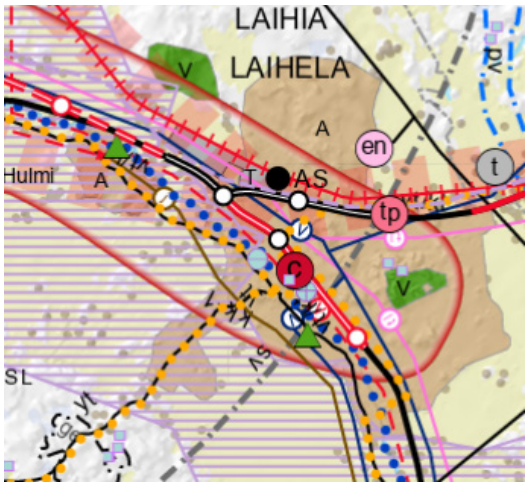
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

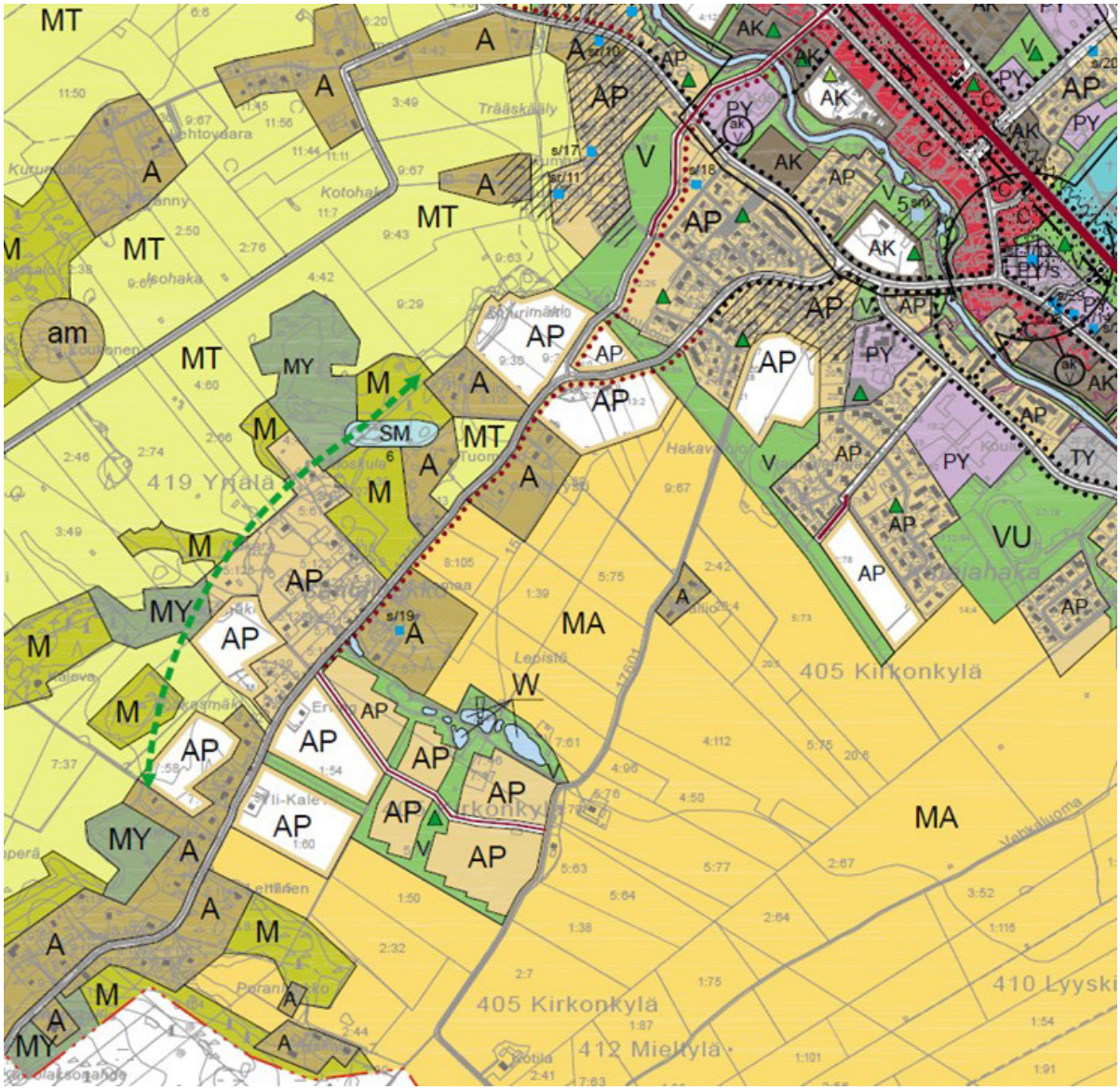
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050, joka tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 15. Ote maakuntakaavasta 2050.

3.2.3 Yleiskaava

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



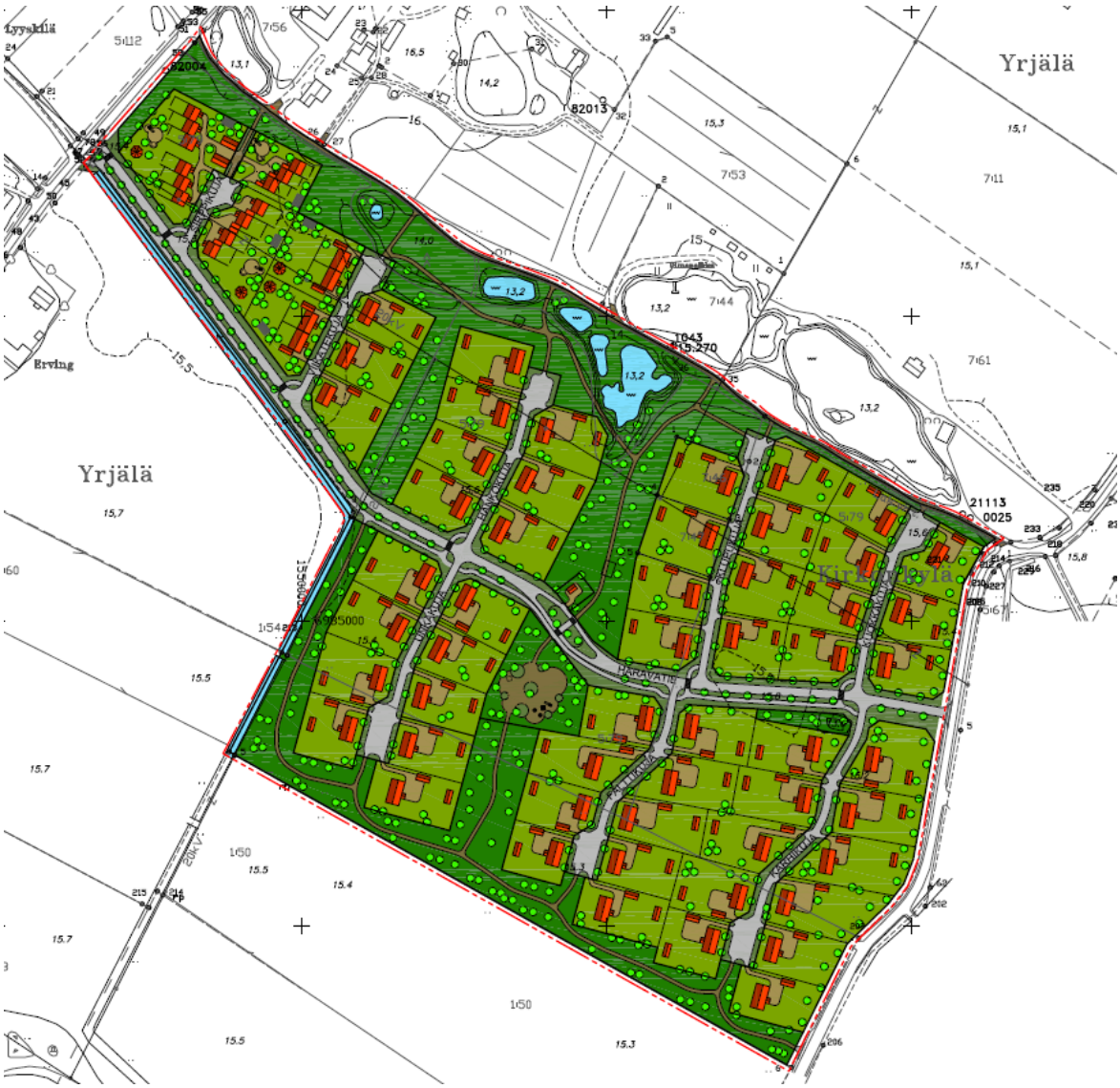
Kuva 16. Ote osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.5.2010 hyväksytty asemakaava.



Kuva 17. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualueen alustava rajaus.



Kuva 18. Ote voimassa olevan kaavan havainnekuvasta vuodelta 2010.

3.2.5 Rakennusjärjestys

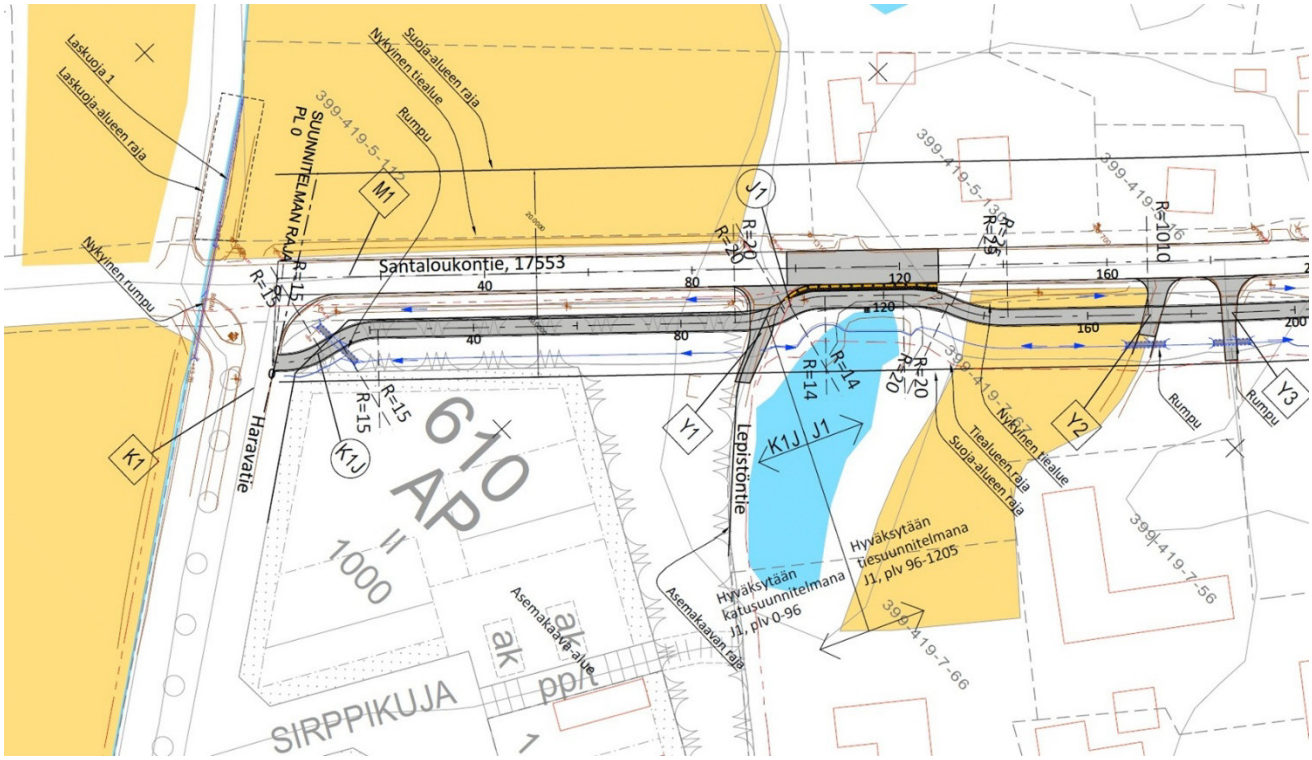
Laihian kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 11.2.2002. Rakennusjärjestys tuli voimaan 28.3.2002.

3.2.6 Pohjakartta

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

3.2.7 Tiesuunnitelma

Santaloukontien varteen on laadittu vuodesta 2023 lähtien kunnan toimesta tiesuunnitelmaa, *Maantien 17553 parantaminen rakentamalla jalkakäytävä ja pyörätie välille Haravatie–Kankaanpääntie* (Aluetaito Oy). Tiesuunnitelma on ollut nähtävillä syksyllä 2025 (kuva 19).



Kuva 19. Ote tiesuunnitelmakartasta (lähde: Aluetaito Oy 1.5.2025).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta sijoittaa jalankulku- ja pyörätie Santaloukontien varteen. Samalla on tarkoitus tutkia kaavamääräysten ajantasaisuutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 20.11.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja siihen rajoittuvien alueiden asukkaat, maanomistajat ja kunnan asukkaat, Laihian kunnan eri hallintokunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjanmaan Liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan Vesi Oy, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonta, Väylävirasto, 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 ja laajennus 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 laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä 8.12.2023–12.1.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Lausuntoja saatiin viisi ja mielipiteitä yksi.
- Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin kunnanvirastolla 19.12.2023.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.4.–10.5.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 14.9.2026 esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 28.9.2026.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa uuden jalankulku- ja pyörätien sijoittuminen alueelle ja samalla tutkia kaavamääräysten ajantasaisuutta alueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2050

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle sekä Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjoen kulttuurimaisemaan, joka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena. Santaloukontie on osoitettu yhdystienä (17553) ja sen yhteyteen on merkitty ohjeellinen pyöräilyreitti välille Maalahti-Laihia-Tervajoki.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin pientalovaltaisena asuntoalueena (AP). Lisäksi alueelle on osoitettu virkistysalueita (V) sekä leikkikenttä-/taajamapuistomerkintä. Alueelle sijoittuvat lammet on merkitty vesialueina (W). Santaloukontie on osoitettu katuna/yhdystienä ja sen itäpuolelle on osoitettu ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti. Haravatie on osoitettu ohjeellisena uutena väylänä tai muuna ajoyhteytenä.

Alue sijoittuu yleiskaavassa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma). Lähiympäristöön on osoitettu asumista (A, AP) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä lähivirkistysalueita (VL), leikkipuisto (VK), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä vesialueita (W).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen kulttuurimaisema-alueelle huomioidaan kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 20.11.2023

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 20.11.2023. Luonnoksessa on muutettu osa voimassa olevan kaavan virkistysalueesta katualueeksi Santaloukontien varressa pyörätien tilavarausta varten. Samalla on pienennetty korttelin 610 AP-tonttia. Muiden korttelialueiden osalta on tarkistettu tonttien kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä lisätty yleismääräyksiä mm. hulevesien osalta.



Kuva 20. Ote kaavaluonnoksesta 20.11.2023.

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

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

Lausunnot

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan alueella kaapelireittejä kaivettuna maahan. Kaapeleiden siirroista/suojauksista on lähetetty erillinen siirtotarjous Laihian kunnalle hyväksyttäväksi.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että alue rajautuu Santaloukontiehen (yt 17553). Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa jkpp-tien rakentaminen Santaloukontien varteen. Santaloukontien viereen on osoitettu katualue, sillä nykyinen tiealue ei riitä jkpp-tielle, mutta itse Santaloukontie on jätetty kaavarajauksen ulkopuolelle. ELY-keskuksen liikennevastuualue huomauttaa, että suunnittelusopimuksessa ”Maantien 17553 parantaminen rakentamalla jalkakäytävä ja pyörätie välille Haravatie - Kankaanpääntie, tiesuunnitelma, Laihia”, mainitaan seuraava: ”Asemakaavoitetuilla osuuksilla jalkakäytävä ja pyörätie suunnitellaan siten, että hallinnollisesti se ei tule maantien osaksi, eikä sitä hyväksytä tiesuunnitelmalla. Alueen asemakaavoituksen edetessä tulee maantie 17553 ottaa mukaan asemakaavoihin ja osoittaa se katuna. Asemakaavoituksen edetessä maantie tulee muuttaa kaduksi kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä.” Siten Santaloukontie tulisi sisällyttää kaavaan katuna vähintään suunnittelualueen kohdalta. Kaava-alueelta on kartoitettu viitasammakoita vuonna 2013 osayleiskaavan valmisteluun liittyen. Tällöin lajia ei alueella havaittu. Alueen viitasammakkopotentiaalia arvioitiin lajille soveltuvien elinympäristöjen esiintymisen avulla 13.10.2023 tehdyllä luontoarvojen tarkistuskäynnillä. Käynnillä arvioitiin, että lajin lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi (luonnonsuojelulaki 79 §) mahdollisesti soveltuvaa ympäristöä esiintyy selvitysalueen lammilla sekä alueen länsireunan leveässä ojassa ja lounaisreunan pienemmissä ojissa. ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että kaava-alueelta tulee laatia oikea-aikaisesti viitasammakon kutupaikkojen selvitys edellä mainitulla luontoarvojen tarkistuskäynnillä potentiaaliseksi todetuilta vesialueilta. Tietoa lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittelystä sekä ohjeistusta kartoituksen tekemiseen on löydettävissä julkaisusta Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt (Nieminen ja Ahola 2017). Muilta osin asemakaavan luontoselvityksiä ei katsota olevan tarpeellista täydentää.

Selostuksessa esitetyn alustavan suunnitelmakartan mukaan kevyen liikenteen väylän linjaus kulkee käytettävissä olevien karttojen mukaan lammikoituneen hiekanottokuopan reunan välittömässä läheisyydessä. Lammikon mahdollisen viitasammakkoesiintymisen osalta luontoselvitystä tulee päivittää luonnonsuojeluyksikön esityksen mukaisesti ja mikäli lammikolla on luonnonsuojelullisia arvoja, tulee se merkitä kaavakarttaan. Muussa tapauksessa kevyen liikenteen väylä tulee toteuttaa tiesuunnitelman mukaisesti ja vanhan hiekkakuopan mahdollinen täyttö toteuttaa rakeisuudeltaan ympäristön maaperää vastaavalla materiaalilla. Lammikon täyttäminen ei tule kuitenkaan siis kyseeseen, mikäli viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja havaitaan.

Kun alueen maankäyttö muuttuu, myös valunta alueelta muuttuu. Virtaaman kasvaessa lisääntyy myös tulvariski alavirtaan päin ja mahdolliset ojassa olevat rakenteet (esim. rummut, putkiojat) saattavat olla alimitoitettuja. Asemakaava-alueen kuivatus- ja hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa siten, etteivät ne haittaa Valionojan (toimitus 537aVa1) sekä Myräjänojan (toimitus2847va1_2188va1) ojitusyhteisöjen hyötyalueiden ojauomien toimivuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä asemakaavan selostusluonnoksessa on tuotu esiin alueen kulttuuriympäristöön liittyvät valtakunnalliset arvot. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ominaispiirteet tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamistapaa koskevissa määräyksissä.

ELY-keskus muistuttaa vuoden 2025 alusta voimaan tulevan rakentamislain lupakynnyksen muutoksista ja toteaa, että asemakaavassa tulisi olla enemmän ja tarkempia rakentamista ohjaavia määräyksiä koskien esimerkiksi mahdollisten talousrakennusten sijoittelua ja määrää.

Koska Geologian tutkimuskeskuksen sivuston (https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html) perusteella alueelta todennäköisesti löytyy happamia sulfaattimaita, tulisi kaavaan ottaa määräyksiä sulfidipitoisten maa-ainesten käsittelystä tai selvitystarpeesta rakentamisen ja maastotöiden yhteydessä. Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee seurata ja hyödyntää Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -oppaan ohjeistuksia (Opas happamien

sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163782) ja avata asiaa myös kaavaselostuksessa. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden mahdollinen käsittelytarve olisi hyvä selvittää jo kaavoituksen yhteydessä.

Vastine

Santaloukontie otetaan mukaan asemakaavaan suunnittelualueen kohdalta. Muuten Santaloukontien muuttaminen kaduksi on tarkoitus tutkia erillisessä asemakaavaprosessissa.

Alueen pohjoisosaan sijoittuvat mahdolliset viitasammakkolammet ja niiden ympäristö on osoitettu virkistysalueena. Haravatie ja sen varteen sijoittuva pyörätie ojineen on jo rakennettu puoleen väliin aluetta ja muutoin mahdolliset viitasammakoiden elinympäristöt sijoittuvat virkistysalueen reunaojaan. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutuksia viitasammakoiden elinympäristöön. ELY-keskuksen luontoasiantuntija on ilmoittanut vuonna 2023 tiesuunnitelmasta järjestetyn kokouksen yhteydessä, ettei jalankulku- ja pyörätien rakentamissuunnitelmilla ole vaikutusta viitasammakoihin. Asemakaavamuutoksella on myös mahdollistettu Santaloukontien varteen sijoittuvan ojan säilyminen ennallaan kaava-alueen kohdalla siten, että pyörätie on suunniteltu erilleen tiestä pellon puolelle. Tarvittaessa on mahdollista laatia viitasammakkoselvitys keväällä 2024 potentiaalisiksi katsotuilta alueilta ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelualueelle osittain jo rakennetun Haravatien rakentamisen yhteydessä on otettu huomioon kuivatus- ja hulevesijärjestelyt, jotka tullaan jatkossa huomioimaan myös tietä jatkettaessa.

Kaavamuutos on voimassa olevan kaavan mukainen lukuun ottamatta rakennusaloja, joita on väljennetty sekä pohjoisinta AP-aluetta, jota on kavennettu pyörätievarauksen takia. Suunnittelualueelle kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen perustuu yleiskaavaan, ja alue on osittain jo rakentunut voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Yleiskaavan yhteydessä on tehty laajat kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset, joiden pohjalta alue on osoitettu asuntoalueeksi. Selostukseen lisätään yleiskuvia alueelta sekä vaikutusarviointia kulttuurimaiseman arvojen osalta. Kaavassa on osoitettu virkistysalueita ja istutettavia alueita rajaamaan kaava-aluetta maisema-alueesta. Kaavamääräyksiä tarkistetaan mm. rakennusten pituuteen sekä korkeusasemaan liittyen.

Voimassa olevan kaavan rakentamisalueet ovat osoittautuneet epäkäytännöllisiksi ja kaavan tavoitteena on siten ollut väljentää rakennusten sijoitusmahdollisuuksia, koska alueelle on haettu paljon poikkeamisia ja määräysten tiukat vaatimukset ovat heikentäneet myös tonttien kysyntää. Kaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusalat väljempinä kuin voimassa olevassa kaavassa, mutta rakennusoikeus on pidetty samana tonttia kohden myös talousrakennuksia koskien.

Kaavaan lisätään määräys happamia sulfaattimaita koskien.

Pohjanmaan museo toteaa, että asemakaavamuutosalue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (VAMA 2021). Kaava-aluetta ympäröi avoimet peltoalueet, sekä peltosaarekkeille rakentuneet pihapiirit. Tiheästi rakennettu kaava-alue, johon on sijoitettu suhteellisen isoja omakotitaloja talousrakennuksineen, tulee poikkeamaan huomattavasti ympäröivästä avoimesta valtakunnallisesti arvokkaasta maaseutumaisesta kulttuuriympäristöstä. Jotta voidaan tunnistaa ja määrittää alueen ominaispiirteet, johon kaava-alueen uudisrakennukset tulee sopeuttaa, kaava-aineistoon on liitettävä inventointitietoja, valokuvia ja muuta havainne-aineistoa, joista saa käsityksen ympäristön rakennetuista kohteista ja kulttuuriympäristöstä. Asemakaavamääräyksissä tulee huomioida uudisrakennusten sopeuttaminen ympäröivään arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Vastine

Kaavamuutos on voimassa olevan kaavan mukainen lukuun ottamatta rakennusaloja, joita on väljennetty sekä pohjoisinta AP-aluetta, jota on kavennettu pyörätievarauksen takia. Suunnittelualueelle kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen perustuu yleiskaavaan, ja alue on osittain jo rakentunut voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Yleiskaavan yhteydessä on tehty laajat kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset, joiden pohjalta alue on osoitettu asuntoalueeksi. Selostukseen lisätään yleiskuvia alueelta sekä vaikutusarviointia kulttuurimaiseman arvojen osalta. Kaavassa on osoitettu virkistysalueita ja istutettavia alueita rajaamaan kaava-aluetta maisema-alueesta. Kaavamääräyksiä tarkistetaan mm. rakennusten pituuteen sekä korkeusasemaan liittyen.

Mielipide

Mielipiteessä esitetään, että uusi kevyen liikenteen väylä toteutetaan korotettuna väylänä ajoradan vieressä, koska silloin se vie vähemmän tilaa ja on yhdenmukainen joka kohdassa.

Vastine

Kaavaluonnoksessa on osoitettu tilavaraus jalankulku- ja pyörätien toteuttamiseksi. Uuden jalankulku- ja pyörätien toteutustapa selviää tarkemmassa suunnittelussa tiesuunnitelman yhteydessä.

Kaavan esittelytilaisuus 19.12.2023

Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus kunnanvirastolla 19.12.2023. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän jatkamisesta mastolle asti, pyörätien sijoittamisesta korotettuna joka kohdassa sekä muista pyörätiehen liittyvistä asioista.

Kaavaehdotus 19.3.2024

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen pohjalta kaavaehdotus, joka on päivätty 19.3.2024. Kaava-alueen rajausta on laajennettu käsittämään myös Santaloukontien tiealue kaava-alueen kohdalla. Lisäksi kaavaehdotukseen on tarkistettu kaavamääräyksiä. Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 10.4.–10.5.2024. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Pohjanmaan museolta, Telia Finland Oyj:ltä, tekniseltä lautakunnalta, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonnalta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Telia Finland Oyj:llä, teknisellä lautakunnalla, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonnalla, Vaasan Sähköverkko Oy:llä ja Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, koska asemakaava on Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen.



Kuva 21. Ote kaavaehdotuksesta 19.3.2024.

Lausunnot

Pohjanmaan museo toteaa, että kaavamuutosalue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (VAMA 2021). Kaava-alueen vaikutuksia ympäröivään maisemaan on lievennetty raja-alueille sijoitettujen lähivirkistysalueiden (VL) ja säilytettävien / istutettavien puurivien avulla. Museo katsoo, että on aiheellista ohjata alueen rakentamista arvokkaaseen

kulttuurimaisemaan sopivaksi asemakaavamääräyksien tai rakennustapaohjeiden kautta, esimerkiksi antamalla määräyksiä rakennusten julkisivumateriaaleihin ja -väritykseen sekä kattokaltevuuksiin.

Vastine

Suunnittelualueelle osoitettu rakentaminen perustuu yleiskaavaan ja alue on jo osittain toteutunut/rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti, jolloin kaavamääräyksiä ei muun rakentumattoman alueen osalta arvioida tarpeellisiksi muuttaa. Alue voi rakentua yhtenäisesti samalla periaatteella, kuin jo rakentuneet/toteutuneet rakennuspaikat. Yleiskaavan yhteydessä on tehty laajat kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset, joiden pohjalta alue on osoitettu asuntoalueeksi. Kaavaehdotuksessa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan virkistysalueita ja istutettavia alueita, joilla on ollut tarkoitus rajata kaava-aluetta maisema-alueesta. Kaavamuutoksella on myös väljennetty tonttien rakennusaloja, joka osaltaan mahdollistaa paremmin sopeutumisen kulttuurimaisemaan.

ELY-keskus toteaa antaneensa valmisteluvaiheessa lausunnon, jossa esitti kommentteja koskien liikenneympäristöä, luonnonsuojelua, maa-ainesasioita, tulvasuojelua ja kuivatusta, kulttuuriympäristöä ja rakennussuojelua, happamia sulfaattimaita sekä alueidenkäyttöä. Alue on pääosin peltoa ja rakennettua ympäristöä, jolloin kaavoituksen vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle jäävät vähäisiksi. Luontodirektiivin liitteeseen IV a kuuluvan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on kartoitettu alueelta vuonna 2013, eikä lajia havaittu. Edellytyksiä viitasammakon esiintymiselle arvioitiin 13.10.2023 tehdyllä maastokäynnillä. Käynnillä arvioitiin, että lajin lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi (luonnonsuojelulaki 79 §) mahdollisesti soveltuvaa ympäristöä esiintyy selvitysalueen lammilla sekä alueen länsireunan leveässä ojassa ja lounaisreunan pienemmissä ojissa. ELY-keskus arvioi edellä mainittuun 13.10.2023 tehtyyn maastokäyntiin viitaten sekä tekemänsä ilmakuvatarkastelun perusteella, että viitasammakoiden selvittäminen mainituilta kohteilta ei ole välttämätöntä. ELY-keskuksen arvion mukaan viitasammakon kannalta mahdollisiksi kutupakoiksi soveltuvat kohteet jäävät ympäristöä muuttavien toimenpiteiden ulkopuolelle eivätkä ne ilmakuvatarkastelun perusteella ole lajin kutupaikaksi soveltuvia kuin korkeintaan pieneltä osin. Mikäli lampiin jatkossa kohdistuu niiden olosuhteita muuttavia toimenpiteitä, tulee tällöin arvioida niiden merkitys viitasammakoille. Osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta muuttuu tiiviisti rakennetuksi asuinpientaloja ja erillispientalojen alueeksi. Alueen yhtenäisyyden kannalta voisi olla aiheellista rakentamistapaohjeissa antaa myös määräyksiä rakennusten julkisivumateriaaleihin ja -väritykseen sekä kattokaltevuuksiin. ELY-keskus katsoo, että muutoin sen aiemmin esiin tuomat asiat on riittävästi huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine

Alueelle laaditaan viitasammakkoselvitys siinä vaiheessa, jos lampien alueelle on tiedossa niiden olosuhteita muuttavia toimenpiteitä.

Suunnittelualueelle osoitettu rakentaminen perustuu yleiskaavaan ja alue on jo osittain toteutunut/rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti, jolloin kaavamääräyksiä ei muun rakentumattoman alueen osalta arvioida tarpeellisiksi muuttaa. Alue voi rakentua yhtenäisesti samalla periaatteella, kuin jo rakentuneet/toteutuneet rakennuspaikat. Yleiskaavan yhteydessä on tehty laajat kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset, joiden pohjalta alue on osoitettu asuntoalueeksi. Kaavaehdotuksessa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan virkistysalueita ja istutettavia alueita, joilla on ollut tarkoitus rajata kaava-aluetta maisema-alueesta. Kaavamuutoksella on myös väljennetty tonttien rakennusaloja, joka osaltaan mahdollistaa paremmin sopeutumisen kulttuurimaisemaan.

Tarkistukset kaavaehdotukseen

Pohjakartta- ja kiinteistöraja-aineisto on päivitetty kaavakarttaan ennen hyväksymiskäsittelyä. Tarkistus on luonteeltaan vähäinen tekninen tarkistus, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisäksi kaavaselostusta on päivitetty tiesuunnitelma- sekä maakuntakaavatietojen osalta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu viisi asuinpientalotonttia, joista yksi on ennestään rakennettu ja 54 erillispientalotonttia, joista seitsemän on ennestään rakennettuja. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna AP-alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee 300 krsm^2, AO-tonttien mitoitusta ei kaavamuutos koske.

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. kasvillisuutta ja hulevesien käsittelyä koskien.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä lähivirkistysalueita (VL), leikkipuisto (VK) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelit 610–611 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).
- Kortteleissa 610–611 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Kortteliin 610 on merkitty 700 krsm² rakennusoikeutta. Korttelin 611 tontille 1 on merkitty 450 krsm² rakennusoikeutta, tontille 2 on merkitty 600 krsm² rakennusoikeutta ja tonteille 3–4 on merkitty 500 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelin 610 itäosaan sekä korttelin 611 tontin 1 länsiosaan on merkitty ohjeellinen autokatoksen ala.
- Tonttien reunoille on määrätty istutettavat alueen osat, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita tontteja vasten.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelit 612–622 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).
- Kortteleissa 612–622 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa $^5/_6$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tonteille on osoitettu 250 krsm² rakennusoikeutta. Lisäksi tonteille on merkitty 80 krsm² rakennusoikeutta piha-/talousrakennuksia varten.
- Tonttien reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita tontteja vasten.
- Korttelien 617–618 reunoille on merkitty istutettava alueen osa, jolle istutetaan puita.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Alueen pohjois- ja eteläreunoille sekä korttelien välisille alueille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Sirppikujan päähän on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Lepistöntielle. Pohjoisosan virkistysalueella sijaitsevat lammet on merkitty ohjeellisina vesialueina (w). Eteläosan virkistysalueen reunaan on merkitty istutettavaksi puita.

Leikkipuisto VK

Alueen poikki kulkevan kokoojakadun, Haravatien, eteläpuolelle on osoitettu leikkipuisto (VK).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Haravatien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Katualueet

Santaloukontie on osoitettu katuna suunnittelualueen kohdalla. Lisäksi Santaloukontien varteen on laajennettu katualuetta jalankulku- ja pyörätien toteuttamista varten. Sirppikujan päähän on

merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Haravatien reunaan on merkitty säilytettävä / istutettava puurivi erottamaan ajotie katualueen länsiosaan sijoittuvasta jalankulku- ja pyörätiestä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen alueella. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alue on osittain rakennettua ympäristöä ja alueen yleisilme ei kaavassa muutu lukuun ottamatta Santaloukontien varteen suunniteltua pyörätietä. Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema on otettu huomioon mm. virkistysalueita ja kasvillisuutta koskevilla kaavamerkinnöillä ja määräyksillä voimassa olevan kaavan mukaisesti. Aluetta ei ole merkitty osayleiskaavan yhteydessä laadituissa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksissä eikä osayleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaaksi eikä alueen välittömään läheisyyteen sijoitu kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennuksia tai pihapiirejä.

Asuminen

Kaavamuutoksen myötä asuintonttien määrä ei muutu.

Palvelut

Alue tukeutuu noin 1,5–2 km etäisyydelle sijoittuviin Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Kaavamuutoksen myötä virkistysalueisiin ei kohdistu merkittävää muutosta.

Liikenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan jalankulku- ja pyörätien rakentaminen Santaloukontien varteen, jolla on myönteistä vaikutusta liikenneturvallisuuteen alueella ja lähiympäristössä. Uusi jalankulku-/pyörätieväylä yhdistää alueen keskustan jalankulku-/pyörätieväyläverkostoon sekä koulun että muiden palvelujen suuntaan.

Haravatie on rakennettu alueen länsiosaan ja sen varteen on rakennettu erillinen jalankulku- ja pyörätieväylä. Haravatien keskivaiheille on kaavailtu voimassa olevassa kaavassa rakennettavaksi keskisaareke, joka vähentää kadun liikennenopeuksia ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

5.5 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Maisema

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemakuvaan tai valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen, alue on voimassa olevan kaavan mukaisesti jo osittain toteutunut. Tonttien rakentamiseen osoitetut alueet ja rakennusoikeudet perustuvat voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen reunoille on osoitettu virkistysalueita, puustoa on merkitty säilytettäväksi/istutettavaksi ja alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia. Suunniteltu jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä sijoittuu Santaloukontien viereen.

Luonnonolot

Kaava-alue on osittain rakennettua ympäristöä, alueelle on osoitettu virkistysalueita. Alueelta laadittujen luontoselvitysten perusteella kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Alueelle laaditaan viitasammakkoselvitys, jos lampien alueelle on tiedossa niiden olosuhteita muuttavia toimenpiteitä.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti. Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen. Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaavamuutosalue sijoittuu hyvin saavutettavissa olevalle paikalle lähelle kouluja ja muita palveluja. Alueella säilyy edelleen puustoa ja metsikköjä alueen reunoille osoitetuilla virkistysalueilla, jotka suojaavat myös laajojen peltoalueiden tuulisuudelta. Lisäksi kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia. Kaavan mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa maalämmön sekä aurinkoenergian käytöllä.

Kaava mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn osuuden kasvattamisen alueelta koulun ja keskustan suuntaan. Kaavassa on annettu määräys hulevesiin liittyen.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

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

Korkeusasema

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

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.7 Nimistö

Santaloukontie on osoitettu katuna suunnittelualueen kohdalla. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Seinäjoella 19.3.2024

Täydennykset 8.9.2026 ja 7.10.2026

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa
Arkkitehti, YKS 767

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi