

Vastaanottaja
Laihian kunta

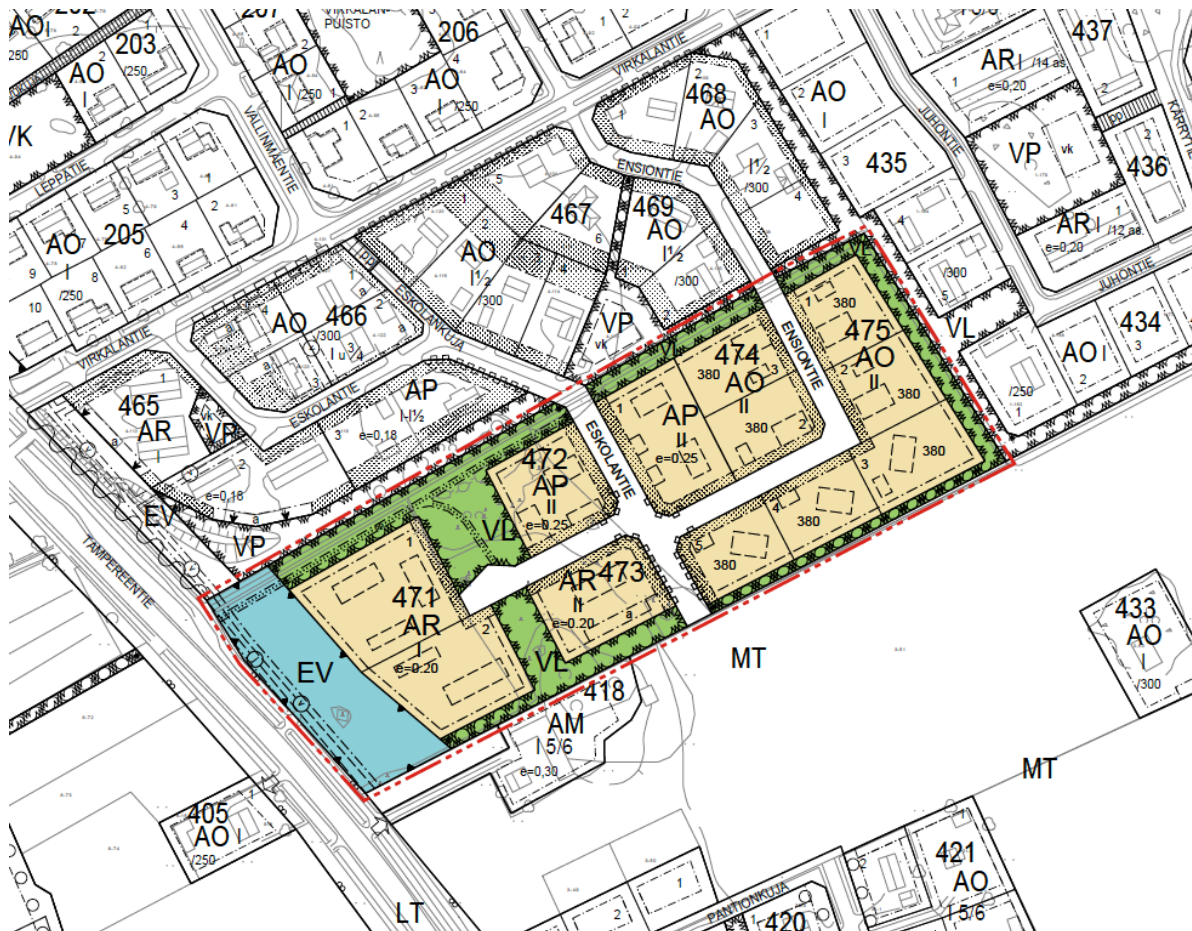
Asiakirjatyyppi
Kaavaselustus

Päivämäärä
1.10.2021

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS PERÄLÄN ALUE



Päivämäärä

1.10.2021

Laatija

Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Anne Koskela

Tarkastaja

Juha-Matti Märijärvi

Hyväksyjä

Kuvaus

Kaavaselostus

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 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. | SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 6 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 6 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö | 7 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö | 8 |
| 3.1.4 | Maanomistus | 10 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 10 |
| 4. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 13 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 13 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 13 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 13 |
| 4.3.1 | Osalliset | 13 |
| 4.3.2 | Vireilletulo | 13 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 13 |
| 4.4 | Viranomaisyhteistyö | 13 |
| 4.5 | Asemakaavan tavoitteet | 14 |
| 4.5.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 14 |
| 4.6 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 14 |
| 4.6.1 | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet | 14 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 18 |
| 5.1 | Kaavan rakenne ja mitoitus | 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 |
| 5.4.2 | Vaikutukset maisemaan ja luontoon | 20 |
| 5.5 | Kaavamerkinnot ja määräykset | 20 |
| 5.6 | Nimistö | 20 |
| 6. | KAAVAN TOTEUTTAMINEN | 21 |

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

| | |
|-----------------|--|
| Liite 1. | Rakennettavuusselvitys 2020 |
| Liite 2. | Alustava meluvallisuunnitelma 2021 |
| Liite 3. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 4. | Havainnekuva |

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoskartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

| | |
|------|---|
| 2003 | Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2017, Rakennusinventointi, Sigma konsultit |
| 2012 | Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy |
| 2012 | Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku |
| 2012 | Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy |

- 2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2013 Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava, Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2016 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2016–2021, ELY-keskus
- 2017 Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2020 Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 1.10.2021 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee maatalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 471–475 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

| | |
|-----------------------------|---|
| Kunta | Laihian kunta |
| Kaavan nimi | Kirkonseudun asemakaavan muutos, Perälän alue |
| Kaavalaji/toimenpide | Asemakaavan muutos |

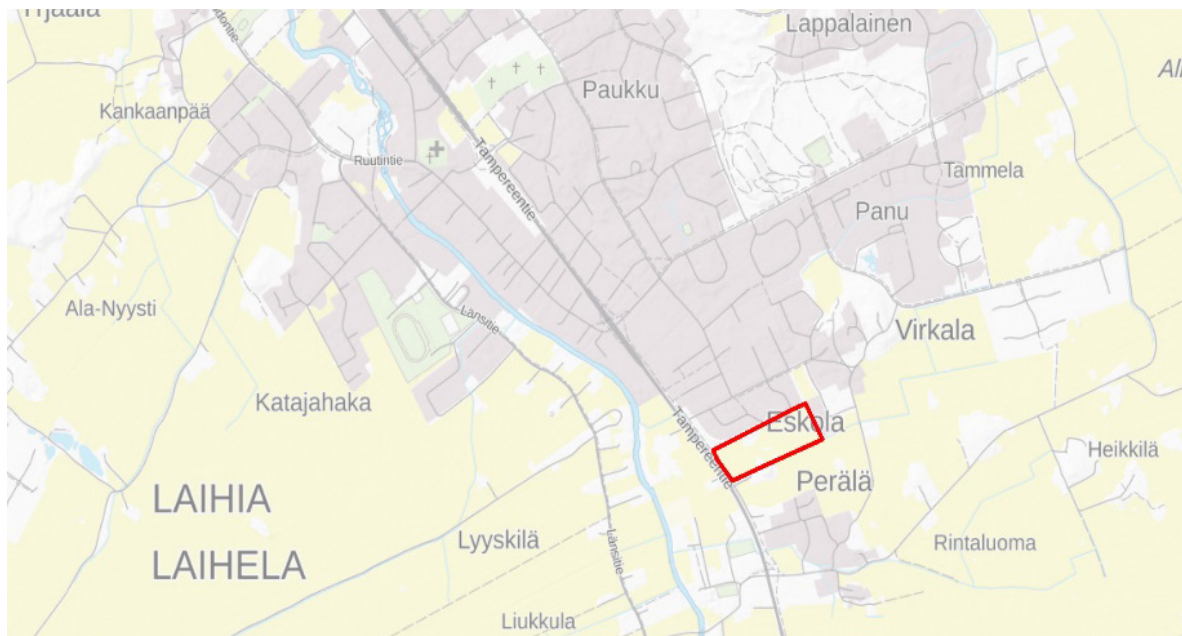
Yhteystiedot

| | |
|---|--|
| <u>KAAVOITTAJA:</u> Laihian kunta Laihiantie 50 66400 LAIHIA <ul style="list-style-type: none">Maanmittausinsinööri Anna Annila anna.annila@laihia.fi puh. 0500 868 127 | <u>KAAVAKONSULTTI:</u> Ramboll Finland Oy Vaasantie 6 67100 KOKKOLA <ul style="list-style-type: none">Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426 |
|---|--|

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustan eteläpuolelle valtatie 3 varteen. Alueen pinta-ala on noin 4,9 ha. Alueen sijainti ja rajaus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella rajauksella. © Maanmittauslaitos

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos, Perälän alue**. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa asuntoaluetta etelään päin kunnan omistuksessa olevalle alueelle. Kaavoituksessa huomioidaan liikennemelulta suojautuminen.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt ___kuussa 2021 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa __kuussa 2021. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville ___kuussa _____. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) sekä erillispientalojen korttelialueita (AO). Lisäksi alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL), suojaviheraluetta (EV) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on rakentamatonta ympäristöä. Kaava toteutuu tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Laihian keskustan eteläpuolella rajautuen nykyisiin asuinalueisiin. Länsipuolelle sijoittuu valtatie 3, jonka varressa on pyörätie.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos 09/2021 (kuvausvuosi 2016).



Kuva 3. Ilmakuva alueelta lounaan suunnasta (Lähde: Marko Lapiolahti 2019).



Kuva 4. Suunnittelualuetta kuvattuna valtatie varresta etelän suunnasta (Ramboll 2020).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on suurelta osin viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelualan keskiosassa on pieniä metsiköitä, jonne sijoittuu suurin osa alueella olevista isoista kivistä. Suunnittelualan maaston korkeus vaihtelee noin välillä +14,0...16,0 metriä, ollen korkeimmillaan alueen keskiosassa metsäisellä kohdalla ja alavimmillaan ojien varressa. Länsiosan maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +14,7...+14,8 ja itäosan +14,9...+15,1. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

Suunnittelualan reunoilla nykyisiä asuinalueita vasten on valtaojia. Länsipuolella valtatie toisella puolella noin 260 m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Tulvariskikartan mukaan suunnittelualan länsiosa sijoittuu osittain kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle.



Kuva 5. Tulvakartta (© Syke 09/2021).

Luontoselvitys 2012

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin luontoselvitys vuonna 2012. Selvityksessä ei kartoitettu asemakaavoitettuja alueita.

Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitettiin myös viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymistä keväällä ja kesällä 2013. Suunnittelualueelta tai lähiympäristöstä ei tehty havaintoja viitasammakoista eikä lepakoista.

Rakennettavuusselvitys 2020

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten vuonna 2020 alustava pohjatutkimus (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksen mukaan peltoalueilla ohuen humuskerroksen alla oleva savi- tai silttikerrostuma on alueen itäosassa 4,5...5,5 metriä ja länsiosassa 2...3 metriä. Pehmeän kerrostuman alla on yleensä tiivistä moreenia. Keskiosan mäkialueella pintakerroksena on ohut, löyhä, yleensä alle metrin paksuinen humus- ja silttikerros, jonka alla on tiivistä moreenia. Pohjavettä ei havaittu, mutta se sijainnee alavalla peltoalueella suhteellisen lähellä maanpintaa vajaan metrin syvyydessä. Tutkimusten perusteella alueen itäosaan esitetään perustamisvaihtoehtona perustamista paaluille ja keskiosassa metsäalueella voidaan perustaa maanvaraisesti tai matalan massanvaihdon varaan. Alueen länsiosassa sekä metsikköalueen ja itäosan paalutusalueen välissä suositellaan perustamista massanvaihdolla. Lisäksi on annettu suosituksia pihojen ja putkistojen osalta. Selvityksen mukaan alueen ja tonttien jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon mm. korkeusasemat, kaivuluiskat, kaivantojen kuivana pito ja muut vaatimukset. Selvitystä esitetään jatkossa täydennettäväksi tonttikohteisilla maaperätutkimuksilla, joilla määritetään soveltuvin perustamistapa.

Liite 1. Rakennettavuusselvitys 2020

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

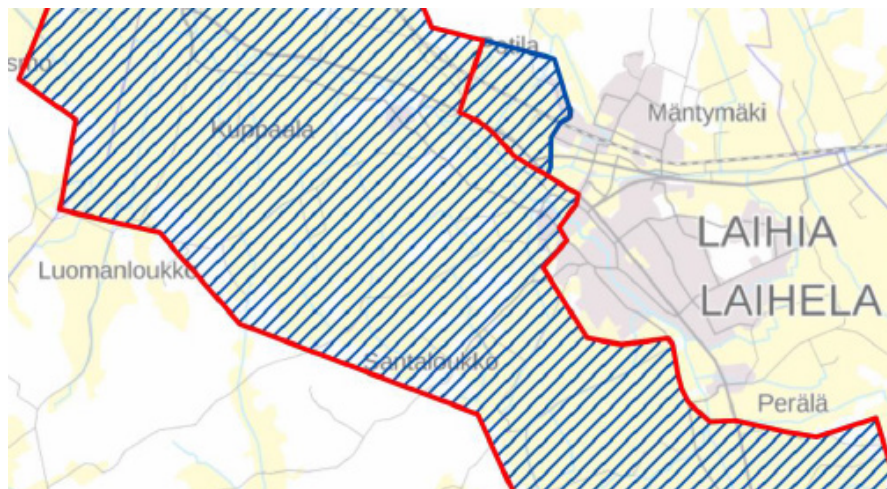
Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen reunalle. Laihianjokilaakson maisema-alue on Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. (ks. kohta 3.2.2 ja kuva 10).

Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet 2013

Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet Pohjanmaan alueen inventoinnissa 2013 Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajausta muutettu mm. siten, että rajausta ei enää koske Laihian keskustaa ja samalla maisema-aluetta on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2020

Ympäristöministeriön vuonna 2016 julkistamaa esitystä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnista on täydennetty joidenkin alueiden osalta uusilla inventoinneilla vuonna 2019. Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta on inventoinnin perusteella esitetty poistettavaksi aiemmin esitetyn keskusta-alueen lisäksi valtatie pohjoispuoliset alueet keskustasta Maunulaan ja Potilaan saakka, koska sinne on esitetty yleiskaavassa teollisuusaluevarauksia. Asemakaavoitettava alue ei rajauksen perusteella sisältyisi enää valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.



Kuva 6. Ote päivitysinventoinnin muutosehdotuksesta 2020, Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen ehdotettu uusi rajausta punaisella viivalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö 2020).

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

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

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu Paukku-Virkalan asuinalueiden ja Peräläntien ympäristön väliselle raja-alueelle. Peräläntien ympäristössä avautuvat valtatie 3 varrella peltoalueet laajoina, vaikka paikoin maisematilat ovat pienempiä. Selvityksen mukaan *Perälän pientalovaltaisen asuinalueen laajentuminen itä- ja pohjoispuolelle on maisemakuvallisesti toimiva ratkaisu.*

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Suunnittelualueen lähiympäristössä on omakotitaloja ja rivitaloja sekä eteläpuolella maatilan piha-alue.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Laihian liikekeskustan eteläpuolella kaupallisten ja julkisten palvelujen läheisyydessä. Perälän koulu on alueen läheisyydessä valtatie 3:n toisella puolella.

Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu valtatie 3. Valtatie 3:n varrella on jalankulku- ja pyörätieväylä ja valtatie 3:n alku on keskustan suuntaan sekä Perälän koulun kohdalla kevyen liikenteen alikulut.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

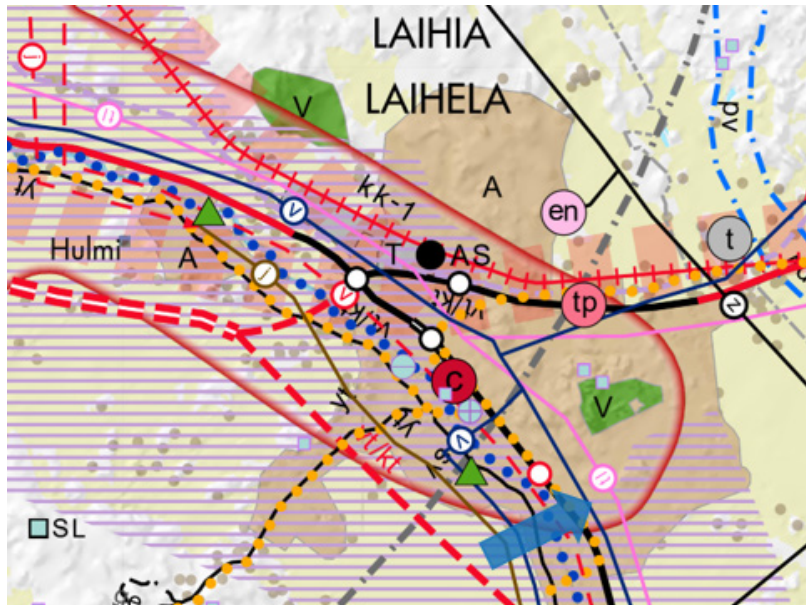
Alueen eteläpuolella sijaitsee kuivaaja, joka on käytössä lähinnä syksyisin.

Melu

Tiesuunnitelmaa *Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, osa 2* (28.11.2014, muutokset 31.3.2017) varten laaditussa meluselvityksessä (2014) on kuvattu melun leviäminen nykyisillä tieraikaisilla. Nykytilanteessa suunnittelualueen kohdalla ei ole meluntorjuntaa. Suunnittelualueen länsireuna ulottuu vähäiseltä osin ohjearvot ylittävälle 55 dB:n meluvyöhykkeelle, joka on esitetty kuvissa keltaisella.

Kuva 7. Nykytilanteen melutasot päivällä klo 7-22, nykyinen meluntorjunta (Lähde: Vt 3 tiesuunnitelman meluselvitys 2014).

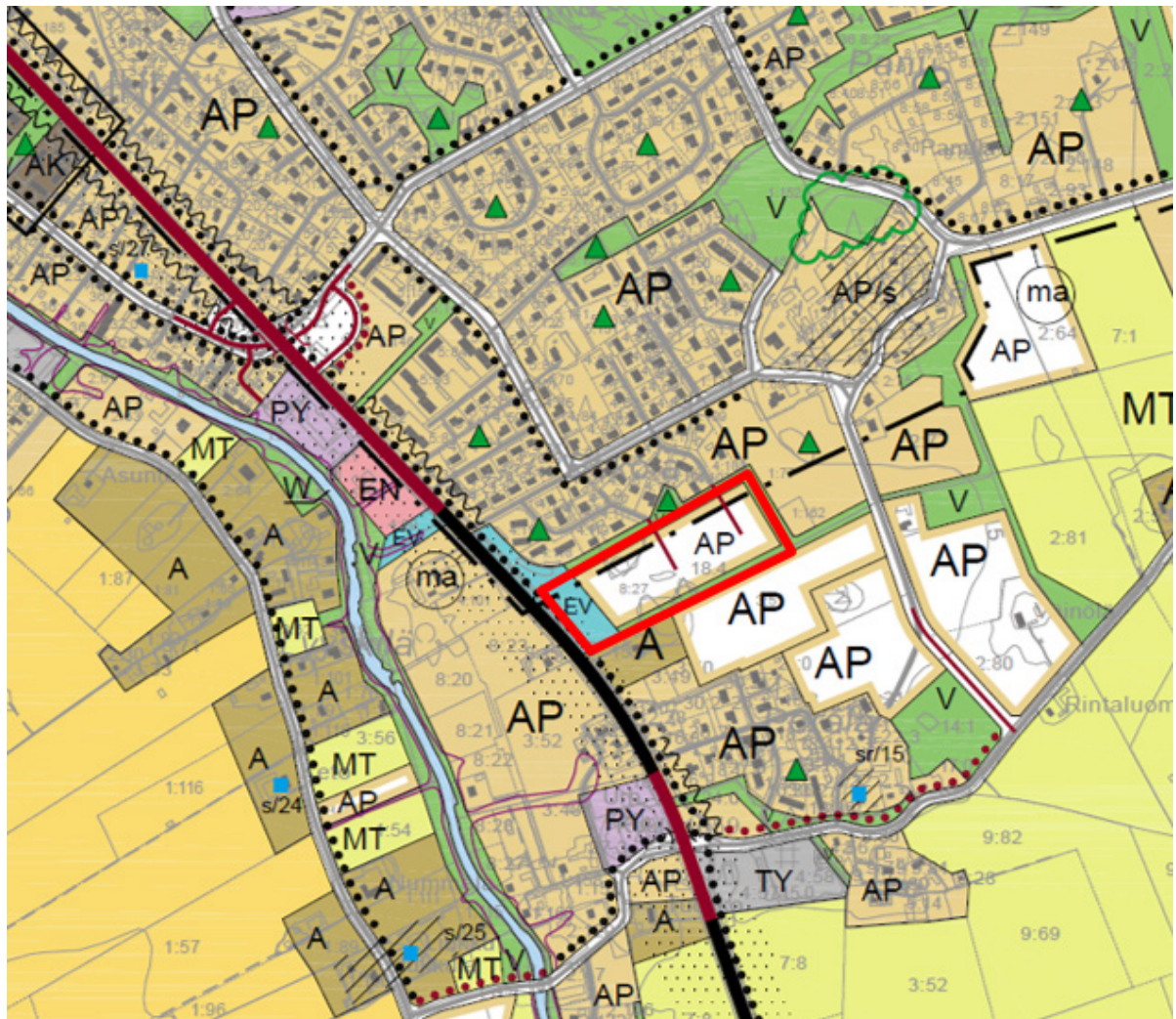




Kuva 10. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

Yleiskaava

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



Kuva 11. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella.

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.11.1987 vahvistettu asemakaava.



Kuva 12. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Rakennusjärjestys

Laihian kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2002. Rakennusjärjestys tuli voimaan 28.3.2002.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi keväällä 2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa asuntoaluetta etelään päin kunnan omistuksessa olevalle alueelle. Kaavoituksessa huomioidaan liikennemelulta suojautuminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavamutoksen käynnistämisestä __.__.__. Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja. Kaavahankkeen osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan:

- Laihian kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Poronkankaan Vesi Oy
- Nuukalämpö Oy
- Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvatoimisto
- Vaasan Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Asemakaavan muutosalueen sekä sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti __.-__.__. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.-__.__ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__.__ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.__.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan asuntoalueen laajentaminen yleiskaavan mukaisesti kunnan omistuksessa olevalle alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) sekä maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä osoitetun Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu valtatie ja ohjeellisen pyöräilyreitit merkinnät. Lisäksi suunnittelualueen länsireunaan valtatie varteen on osoitettu Jurva–Laihia–Vaasa päävesijohdon merkintä.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uutena pientalovaltaisena asuntoalueena (AP), joka sijoittuu nykyisten ja uusien asuinalueiden (A, AP) keskelle. Suunnittelualueen reunoille on osoitettu virkistysaluetta (V) sekä valtatieä vasten suojaviheraluetta (EV). Suunnittelualueelle on merkitty kaksi ohjeellista uutta väylää/ajoyhteyttä pohjoispuolelta. Alue sijoittuu pääosin Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaisen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen (ma) reuna-alueelle sekä EV-alue osittain tieliikenteen melualueelle. Valtatie varteen on osoitettu nykyinen kevyen liikenteen reitti sekä alikulut Perälän koulun ja Ampujantien-Laihiantien kohdalle.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu maatalousaluetta (MT). Lähiympäristöön on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu asuntoalueita (AP, AR, AO, AM), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. valtatie liikennemelu.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustava kaavaluonnos 9.6.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja kunnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella alustava kaavaluonnos 9.6.2021. Alustavassa luonnoksessa alueelle on tavoiteltu melko suuria omakotitontteja. Lisäksi asuinrakentamisen monipuolisia mahdollisuuksia varten alueelle on esitetty kolme rivitalotonttia ja kaksi asuinpientalotonttia. Alustavassa luonnoksessa on huomioitu mahdollisuudet pyrkiä säilyttämään siirtolohkareet ja isot kivet pääosin viheralueilla. Alueelta on esitetty valtatie varren pyörätielle kevyen liikenteen yhteys. Lisäksi on huomioitu alustava meluvallisuunnitelma. Tonttikoot luonnoksessa ovat:

- AO-tontit noin 1850-2200 m²
- AP-tontit noin 2700-3100 m²
- AR-tontit noin 3000-3700 m²

Alustavan kaavaluonnoksen havainnollistamiseksi laadittiin kesäkuussa 2021 havainnekuvatarkastelu keskustelujen pohjaksi. Havainnekuvia tarkennettiin kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä ja ne on esitetty kuvissa 14–19.



Kuva 13. Alustava kaavaluonnos 9.6.2021.

Kaavaluonnos 1.10.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 1.10.2021. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpienalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) sekä erillispienalojen korttelialueita (AO). Alueen reunoille on osoitettu virkistysalueita (VL) ja länsireunaan erityisaluetta (EV).

Havainnekuvat alueelta on esitetty kuvissa 14–19 ja laaja havainnekuva myös liitteessä 4.

Liite 4. Havainnekuva



Kuva 14. Havainnekuva alueelle idän suunnasta.



Kuva 15. Havainnekuva Eskolantien sillalta etelään päin.



Kuva 16. Havainnekuva Eskolantien eteläpäästä pohjoisen suuntaan. Oikealla Ensiontien liittymä, vasemmalla liittymä rivitaloalueiden suuntaan.



Kuva 17. Havainnekuva Ensiontien sillalta etelään päin.



Kuva 18. Havainnekuva Ensiontieltä eteläisen liittymän läheltä idän suuntaan.



Kuva 19. Havainnekuva alueelta pohjoispuolen metsikön ulkoilureitin suunnasta etelään.

Kaavaluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa __.__. - __.__. ____. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Luonnoksesta saatiin lausunnot ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu kolme rivitalotonttia, kaksi asuinpientalotonttia sekä seitsemän omakotitonttia, jotka ovat ennestään rakentamattomia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella sijaitsevat metsäiset alueet on osoitettu pääosin virkistysalueiksi. Lisäksi korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavia alueen osia.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) ja erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä virkistysalueita (VL), erityisaluetta (EV) ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Kortteli 472 sekä korttelin 474 tontti 1 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelissa 472 ja korttelin 474 tontilla 1 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja tehokkuusluku on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 650...770 krs^m rakennusoikeutta tonttia kohden.
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavat alueen osat, jotka toimivat samalla suojavaikkeenä katualueita vasten.
- Korttelialueiden reunaan Eskolantien liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Korttelit 471 ja 473 on varattu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

- Korttelin 471 tonteilla saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia ja korttelissa 473 enintään II-kerroksisia rakennuksia. Kortteleiden tehokkuusluku on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 540...765 krs^m rakennusoikeutta tonttia kohden.
- Korttelin 473 eteläosaan on merkitty rakennusala auton säilytyspaikkaa (a) varten.
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavat alueen osat, jotka toimivat samalla suojavaikkeenä katualueita vasten.
- Korttelialueen 473 reunaan Eskolantietä sekä liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelin 474 tontit 2 ja 3 sekä kortteli 475 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Korttelin 474 tonteilla 3 ja 2 sekä korttelissa 475 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Tonteille on osoitettu 380 krs^m rakennusoikeutta.
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavaikkeenä katualueita vasten.
- Korttelin 475 tontin 5 reunaan Eskolantietä sekä liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Suunnittelualan reunoille ja metsäisille alueille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Alueen pohjoisosaan osoitetulle lähivirkistysalueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp).

Suojaviheralue (EV)

Suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Alueen länsireunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v) ja paineviemäriille (j).

Katualueet

Eskolantietä ja Ensiontietä on jatkettu suunnittelualueelle ja lisäksi on osoitettu uusi tonttikatu alueelle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen keskustaajamassa. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaavoitus

Rakentaminen on maakuntakaavan 2040 ja osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin asumiseen.

Taajamakuva, kulttuurimaisema

Laihianjokilaakson kulttuurimaisema on huomioitu mm. kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Maakuntakaavassa Laihianjoen kulttuurimaisema on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, Ympäristöministeriön päivitysinventoinneissa aluetta on esitetty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi, josta on rajattu pois Laihian keskusta Perälän eteläpuolelle saakka. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa esitetyn kulttuurimaisema-alueen ja Laihian keskusta-alueen rajapintaan. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaa rakennetumman ympäristön suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Luonnontilaista ilmettä kuitenkin säilyy metsäisenä säilytetävillä virkistysalueilla.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskustaajamassa palvelujen läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu Perälän koulun lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Alueelle on osoitettu virkistysalueita ja lisäksi ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Alueen rakennuttua valmiiksi Eskolantiellä ja Ensiontiellä liikennemäärien voidaan arvioida kasvavan noin 40–45 % nykyiseen verrattuna. Alueella sekä valtatievarressa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät ja valtatievarren alikulut parantavat liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtatien varteen on merkitty suojaviheraluetta, joka toimii suojavyöhykkeenä asutukselle valtatievarten. Suojaviheralueelle on tarkoitus rakentaa meluvalli. Valtatievarteen on tiesuunnitelmassa esitetty myös meluntorjuntaratkaisuja, jotka ulottuvat osittain myös suunnittelualueen kohdalle.

Alueen eteläpuolella sijaitsevaa kuivaajaa vasten on jätetty metsäistä aluetta ja lisäksi rakennusten sijoittelulla on suojattu ulko-oleskelualueita ajoittaiselta melulta.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan, metsiköitä on säilytetty virkistysalueina. Alueen reunoille on osoitettu lisäksi virkistysalueita ja tonteille istutettavia alueen osia.

Luonnonolot

Alueella sijaitsevia metsiköitä ja ojanvarsia on säilytetty pääosin virkistysalueina. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Rakennuksen pääasiallisena julkisivuvärinä tulee AP-, AR- ja AO-kortteleissa käyttää valkoista, mustaa tai harmaata.
- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, pulpettikatto tai niiden sovellus. Kattoväriin tulee olla musta tai tummanharmaa. Harjakaton kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:2,5 ja pulpettikaton kattokaltevuuden 1:5–1:7.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Erillisen talousrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 80 k-m².
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.
- Autotalli, piharakennus tai muu kevyt rakennus voidaan virkistysalueeseen rajautuvalla sivulla sijoittaa 2 metrin etäisyydelle rajasta.

Korkeusasema

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

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- AP-, AR- ja AO-korttelialueille sekä EV- ja VL-alueille sijoittuvat isot kivet on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

5.6 Nimistö

Eskolantietä ja Ensiontietä on jatkettu. Lisäksi alueelle on osoitettu uusi katu, _____. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kuvissa 14–19 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 1.10.2021

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Maria Niemi
Suunnittelija