

Vastaanottaja  
**Laihian kunta**

Asiakirjatyyppi  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**20.3.2023. Tark.** \_\_\_\_\_

Hyväksyminen:

# LAIHIAN KUNTA

## HULMIN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



Päivämäärä **20.3.2023. Tarkistukset Khall. \_\_.\_\_.\_\_\_\_.**

Laatija **Maria Niemi, Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela,  
Tanja Tarkkanen, Leena Vilenius, Stina Karhunmaa**

Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Hyväksyjä **Laihian kunta**

Kuvaus **Kaavaselostus**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.2	Maakuntakaava 2040	14
3.2.3	Maakuntakaava 2050	15
3.2.4	Yleiskaava	15
3.2.5	Asemakaava	15
3.2.6	Rakennusjärjestys	16
3.2.7	Pohjakartta	16
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>17</b>
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
4.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.5	Asemakaavan tavoitteet	18
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>26</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.3.2	Muut alueet	26
5.4	Kaavan vaikutukset	26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	27
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	27
5.6	Nimistö	28
<b>6.</b>	<b>KAAVAN TOTEUTTAMINEN</b>	<b>29</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

**Liite 1. Rakennettavuusselvitys 2023**

**Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

**Liite 3. Asemakaavan seurantalomake**

**Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen**

## **LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 2003 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2017, Rakennusinventointi, Sigma konsultit
- 2012 Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy
- 2012 Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2012 Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2013 Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2016 Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys, Ramboll Finland Oy
- 2019 Vt 3 parantaminen Hulmin kohdalla, Tiesuunnitelma- ja selostusluonnos, A-Insinöörit
- 2022 Valtatie 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
- 2022 Valtatie 3 välillä Helsingby–Laihia, YVA-täydennys, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 20.3.2023 päivättyä sekä \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ tarkistettua (KH) kaavakarttaa. Asemakaavan laajennuksella muodostuu kortteli 4018 sekä siihen liittyvät virkistys- ja katualueet.

### 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta** Laihian kunta  
**Kaavan nimi** Hulmin asemakaavan laajennus  
**Kaavalaji/toimenpide** Asemakaavan laajennus

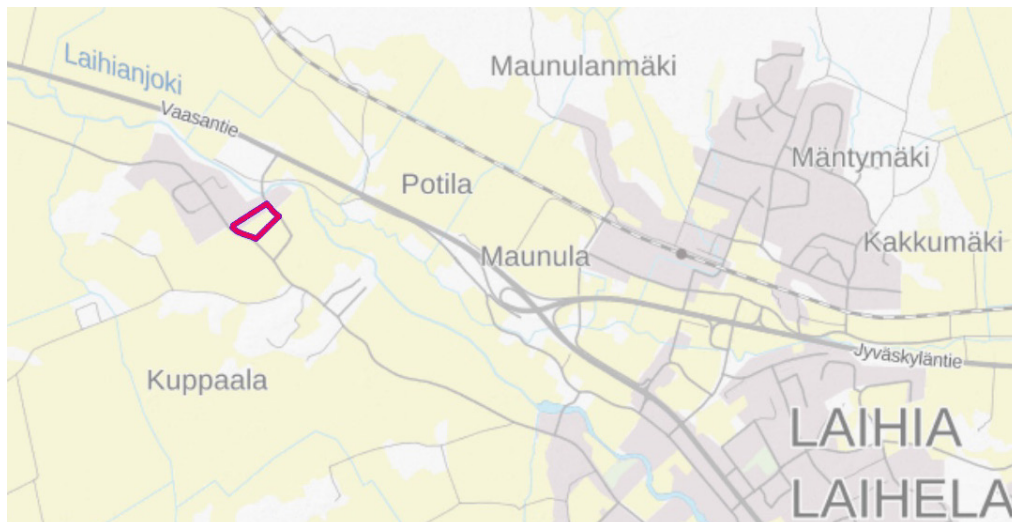
#### Yhteystiedot

<p><b>KAAVOITTAJA:</b> <b>Laihian kunta</b> Laihiantie 50 66400 LAIHIA</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Maanmittausinsinööri Anna Annila anna.annila@laihia.fi puh. 0500 868 127</li></ul>	<p><b>KAAVAKONSULTTI:</b> <b>Ramboll Finland Oy</b> Kauppatori 1–3 F 60100 SEINÄJOKI Vaasantie 6 67100 KOKKOLA</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Kaavan laatija YKS-170 Anne Koskela anne.koskela@ramboll.fi puh. 050 524 8011</li><li>Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426</li></ul>
---	---

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Laihian keskustan länsipuolella Hulmilla. Alue sijoittuu Hulmintien, Rudontien sekä Luutnantintien väliselle alueelle. Itäpuolelle sijoittuu vanhaa maatilan pihapiiriä ympäröivä peltoalue. Alueen pinta-ala on noin 2,4 ha. Alueen sijainti ja rajausta on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella rajauksella. © Maanmittauslaitos

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Hulmin asemakaavan laajennus**. Tavoitteena on laajentaa Hulmin asuntoaluetta. Samalla huomioidaan alueella olevat nykyiset rakennetut tontit. Kaavoituksessa huomioidaan lisäksi sijoittuminen kulttuuriympäristöön.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt marraskuussa 2022 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa marraskuussa 2022. Kaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville huhtikuussa 2023. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta (VL) ja katualueita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Kaava toteutuu tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Laihian keskustan länsipuolella Hulmilla. Alue on suurimmaksi osaksi peltoa. Luutnantintien varressa on kolme asuinrakennuksen pihapiiriä. Eteläosassa Rudontien varressa on vanha kuivaaja.



**Kuva 2.** Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualan rajaus. © Maanmittauslaitos 10/2022 (kuvausvuosi 2021).



**Kuva 3.** Ilmakuva alueelta länsisuunnasta (Lähde: Lainokuva 2022).



**Kuva 4. Suunnittelualuetta kuvattuna Rudontien varresta, etualalla vanha kuivaaja (Ramboll 09/2022).**



**Kuva 5. Suunnittelualuetta kuvattuna Hulmintien varresta koulun läheltä. Kuvan oikeassa reunassa nykyiset omakotitontit (Ramboll 09/2022).**



**Kuva 6. Suunnittelualan nykyisiä pihapiirejä Hulmintien varresta kuvattuna (Ramboll 09/2022).**

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Luonnonolot

Suunnittelualue on suurelta osin viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelualan luoteisosa on rakennettua ympäristöä, jota ympäröivät puu- ja pensaistutukset. Suunnittelualan maaston



korkeus vaihtelee noin välillä +9,7...11,5 metriä (N<sub>2000</sub>), ollen korkeimmillaan alueen länsiosassa ja alavimmillaan ojien varressa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### *Pintavedet*

Suunnittelualueen reunoilla nykyisiä asuin- ja peltoalueita vasten on oja. Pohjoispuolella lähimmillään noin 50m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Tulvariskikartan mukaan suunnittelualue ei sijoitu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle.



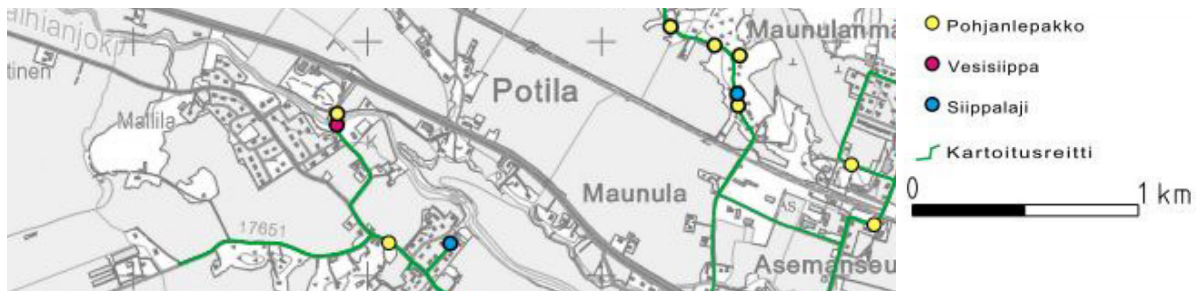
**Kuva 7. Tulvakartta ja suunnittelualueen alustava rajaus (© Syke 10/2022).**

#### *Luontoselvitys 2012*

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin luontoselvitys vuonna 2012. Selvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

#### *Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013*

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitettiin myös viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymistä alueella keväällä ja kesällä 2013. Suunnittelualueelta ei tehty havaintoja viitasammakoista eikä lepakoista. Hulmintien sillan läheisyydessä havaittiin lepakkoja.



**Kuva 8. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä.**

#### *Luontoselvitys 2018*

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy on tehnyt kesällä 2018 Hulmin tiesuunnitelman yhteydessä luontoselvityksen. Selvityksen mukaan alueelta ei tehty havaintoja liito-oravan tai viitasammakon esiintymisestä. Hulmin alueen osalta todettiin, että alue on laajojen peltoaukeiden vuoksi niin erillään, ettei puustoista kulkuyhteyttä edellyttävän liito-oravan levittäytyminen alueelle ole todennäköistä.

#### *Valtatien 3 parantaminen Helsingby-Laihia YVA:n luontoselvitykset 2019–2022*

Valtatien 3 parantamista välillä Helsingby–Laihia koskevan YVA-selostuksen ja yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä selvitettiin alueen luonnonympäristöä vuosina 2019–2022 (Ramboll Finland Oy). Selvitysten mukaan alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita kuten luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain suojelemia kohteita. Selvityksessä tehtiin jokirannasta havaintoja saalistavista pohjanlepakoista ja siipoista. Selvityksessä ei havaittu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joita saattaa kuitenkin olla esimerkiksi kolopuissa, linnunpöntöissä ja vanhoissa rakennuksissa.

### *Rakennettavuusselvitys 2023*

Rakentamattomalta peltoalueelta on laadittu asemakaavaa varten alustava pohjatutkimus (Ramboll Finland Oy 2023). Selvityksen mukaan alueella pintakerroksena on ohut humuskerros sekä kuivakuorikerros, jonka alla on savi- tai silttikerrostuma. Pehmeän maakerrostuman alla maaperä on tiivistä silttiä tai moreenia. Pohjaolosuhteiden perusteella rakennukset tulee perustaa paalujen varaan. Rakennettavuusselvitystä esitetään täydennettäväksi kunkin rakennushankkeen osalta siten, että tehdään täydentävät tontikohtaiset maaperätutkimukset ja niiden perusteella laaditaan kohdekohtainen perustamisselvitys, jossa kohteen soveltuvien perustamistapa määritellään.

### **Liite 1. Rakennettavuusselvitys 2023**

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

##### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijoittuu Hulmin asuntoalueen reunaan noin 3 km etäisyydelle Laihian keskustajamasta.

##### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella sijaitsee kolme asuinrakennuksen pihapiiriä (ks. kuvat 3, 6 ja 24) sekä vanha huonokuntoinen kuivaaja, joka on tarkoitus purkaa ennen alueen käyttöönottoa (kuva 9). Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Hulmin 1990–2000-luvuilla rakentunut asuinalue. Lähiympäristössä Hulmintien pohjoispuolella sijaitsee Hulmin vuonna 1920 perustettu koulu, joka on suojeltu asemakaavassa. Koulun pihapiirissä sijaitsee lisäksi liikuntasali 1990-luvulta sekä päiväkotirakennus vuodelta 2012, ks. kuvat 10–12.



**Kuva 9. Vanha kuivaaja (Ramboll 09/2022).**



**Kuva 10. Hulmin koulun aluetta Hulmintien varresta kuvattuna (Ramboll 09/2022).**



**Kuva 11. Hulmin koulu ja liikuntasali (kuvan lähde: Laihian kunta, © Riikka Austen).**



**Kuva 12. Hulmin päiväkotirakennuksia ja jääkiekkokaukalo koulun takapihalla (kuvan lähde: Laihian kunta, © Riikka Austen).**

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema**

Suunnittelualue sijaitsee Laihianjoen valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella sekä maakuntakaavaan merkityllä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Osayleiskaavassa Hulmintie ja sen lähiympäristöä on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvot liittyvät historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan.

#### *Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012*

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita. Selvityksen mukaan lähiympäristöön Hulmintien vastapuolelle sijoittuu sivistyshistoriallisesti arvokas Hulmin koulu ja peltoalueen kaakkoispuolelle rakennusperinteisesti arvokas, oman aikakautensa ja alueensa rakennusperinteen tyypillinen edustaja, Sompin pihapiiri rakennuksineen. Selvityksen perusteella osayleiskaavassa Hulmin koulu on osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr/2) ja Sompin pihapiiriin on merkitty kaksi säilytettävää rakennusta (s/4 ja s/5).

#### *Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022*

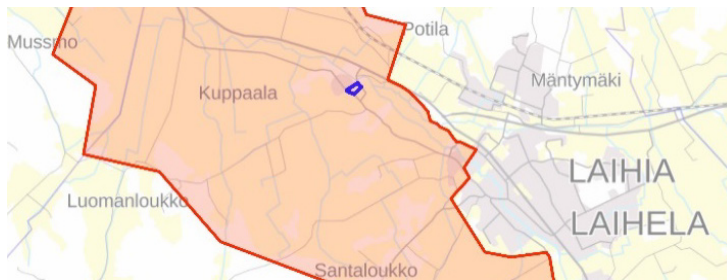
Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022. Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisemaan, josta on kirjoitettu päätöksessä mm. seuraavasti:

*”Laihianjoen kulttuurimaisema edustaa laaja-alaista pohjalaista viljelykäyttöön otettua jokivarsitasankoja. Alueen viljelymaisema on säilynyt avoimena ja edustavana, ja sen keskellä sijaitsee luonnonpiirteiltään arvokkaita tulvaniittyjä ja -lehtoja. Maisema-alueella on runsaasti arvokasta pohjalaista rakennusperintöä sekä perinteisiä kyläkokonaisuuksia.*

Laihian kylien kantatilat ovat sijainneet nykyisillä sijoillaan 1600-luvun lopulta saakka. Kylät ovat laajentuneet niiden ympärille nauhamaisiksi raittikyliksi tai joenvarsikyliksi. Yksittäisiä vaikuttavia kylärykelmiä sekä edustavia pohjalaistaloja erottuu siellä täällä maisemassa. Näkymiä rikastavat maisemapuut ja puurivit. Kyliä halkova tiestö vanhoine kivisiltoineen tukee asutuksen perusrakennetta joen molemmin puolin. Laihian alueen päärakennukset ovat tyypillisesti olleet kookkaita, joko kaksifooninkisia tai korkealla vintillä ja matalilla ”haukkaikkunoilla” varustettuja rakennuksia.

Laihianjokilaakso muodostaa viljavan lakeusmaisemakokonaisuuden, jossa on säilynyt laajoja yhtenäisiä peltoaloja etenkin maisema-alueen pohjoisosissa. Alueelle on tunnusomaista maatalouteen liittyvä haja-asutus, jota luonnehtivat avoimien peltoalueiden ja metsäisten kumpareiden reuna-alueella kulkevien kyläteiden varrelle sijoittuneet pihapiirit, pienimuotoiset asutusrykelmät sekä raitti- ja kumpareasutus. Paikoin peltoaukeilla ja pihapiirien läheisyydessä kasvaa lähimaisemaa hallitsevia maisemapuita tai pihateiden varsille istutettuja pitkiä puukujia. Alueella on säilynyt runsaasti vanhaa pohjalaista rakennuskulttuuria, joka on erityisen edustavaa maisema-alueen eteläosissa sijaitsevissa vanhoissa keskuskylissä Laihian keskustaajaman eteläpuolella. Vastaavasti viime vuosikymmeninä Laihian keskustaajaman tuntumaan muodostuneet taajamamaiset Hulmin ja Perälän asuinalueet eroavat alueen perinteisestä rakennustyylistä ja asustusrakenteesta selvästi.

Jokivarren viljelymaisema on säilynyt avoimena, ja vainioiden keskeltä kohoavat metsäsaarekkeet rikastavat maisemaa pienipiirteinä luonnon monimuotoisuutta lisäävinä kohteina. Pensaikot ja yksittäiset puut sijoittuvat ojien ja peltoteiden varsille. Laihianjoen rantamaisemaa hoidetaan säännöllisesti raivaamalla”.

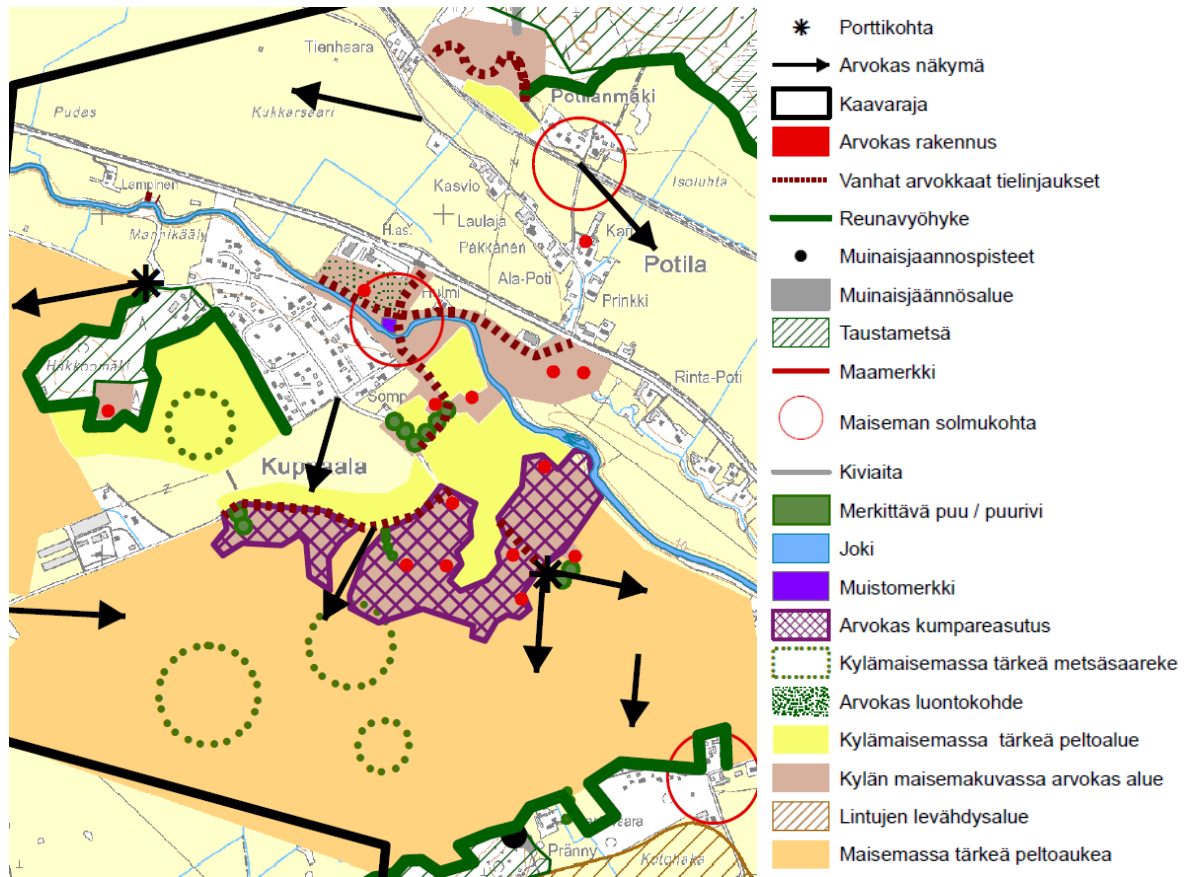


**Kuva 13. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022). Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä.**

#### Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys (Pro Agria), jonka mukaan alue kuuluu taajamamaiseen alueeseen. Selvityksen mukaan Rudontien varressa sijaitsee Hulmin uudempaa rakentamista edustava asuinalue, joka sijoittuu keskelle jokivarren kulttuurimaisemaa, erottuen tiiviinä taajamana ja on kokonaisuutena maisemasta hyvin irrallinen. Kylää ympäröi laaja peltolakeus. Vedenojanluoman ja Laihianjoen yhtymäkohdassa on merkittävä kulttuurihistoriallinen solmukohta, johon on rakentunut Hulmin kyläkuvallisesti arvokas ympäristö. Laihianjoen molemmin puolin sijoittuva alue koostuu kuudesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä sekä Hulmin vanhasta kasarmialueesta. Alue muodostuu rakennuskannasta sekä niitä ympäröivästä perinteisestä peltomaisemasta.

Maisemaselvityksen yhteydessä laaditussa kartassa on tutkittu tarkemmin maiseman arvoja ja erityispiirteitä, ks. alla oleva kuva. Analyysin perusteella nyt suunniteltavana oleva alue ei sijoitu kylämaiseman kannalta tärkeälle peltoalueelle. Hulmin koulun alue ja Sompin pihapiiri sekä osa niitä ympäröivistä pelloista sijoittuvat kylän maisemakuvassa arvokkaalle alueelle.



Kuva 14. Ote Keskustan osayleiskaavan liitteestä 9b, Maiseman arvot ja erityispiirteet (Pro Agria 2014).

### Maisema-analyysi 2023

Suunnittelualue on suurimmalta osin avointa peltoaluetta, joka tukeutuu vahvasti 1990–2000-luvulla rakennettuun asuinalueeseen. Peltoalueet suunnittelualueen ympäristössä ovat mittakaavaltaan pienempiä, kuin Laihian maisemakuvalla tyypilliset laajat peltoalueet. Näkymiä ja peltoalueita rajaa lähimaisemassa suojaava puusto sekä kauempana metsäsaarekkeet (ks. kuva 16). Hulmintieltä ja Rudontieltä avautuvat näkymät kohti peltoaluetta sekä etäämmällä sijaitsevaa kumpareasutusta. Suunnittelualueella sijaitseva vanha kuivaaja voidaan kokea maisemahaittana. Aluerakenne Luutnantintien pohjoispuolella poikkeaa suunnittelualueen rakennetuista tonteista. Suunnittelualueen nykyiset rakennetut tontit ovat pitkänomaisia ja tonttien reunassa on peltoalueita vasten suojaavaa puustoa. Lähiympäristössä sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset eivät sijaitse erityisen avoimessa tilassa, jolloin ne nousisivat enemmän esiin alueen maisemakuvassa. (ks. kuva 15)



**Kuva 15. Maisema-analyysi suunnittelualueesta ja lähimaisemasta.**



**Kuva 16. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä © Maanmittauslaitos (kuvausvuosi 2021).**

### Muinaisjäännökset

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

### Asuminen

Alueelle sijoittuu kolme asuinrakennuksen pihapiiriä, jotka sijoittuvat Hulmin asuntoalueen reuna-alueelle. Lähiympäristöön sijoittuu lisäksi maatalon pihapiiri sekä haja-asutusta.

## Palvelut

Hulmin koulu ja päiväkoti sijoittuvat Hulmintien vastapuolelle. Lähellä sijaitsevaa Kapteenintaltoa vuokrataan erilaisia tilaisuuksia varten, lisäksi valtatievarressa on kahvila sekä ajoneuvohuoltamo ja polttoaineen jakelupiste (kylmäasema). Muutoin kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat noin 3 km etäisyydellä Laihian liikekeskustassa.

## Virkistys

Alueen lähelle sijoittuu Hulminpuisto virkistysreitteineen. Lisäksi Hulmin koulun yhteydessä on liikuntamahdollisuuksia.

## Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Rudontien (yt 6871), Hulmintien (yt 17671) sekä Luutnantintien väliselle alueelle. Luutnantintien päästä on jalankulku- ja pyöräily-yhteys Hulmintielle koulun suuntaan.

### Nykyiset liikennemäärät ja liikenne-ennuste

A-insinöörit Oy on laatinut tiesuunnitelman *Vt3 parantaminen Hulmin kohdalla* vuonna 2018 ja siinä yhteydessä on selvitetty myös liikennemääriä Hulmin alueella. Selvityksen perusteella nykytilanteessa Rudontien keskivuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on 900 ajon./vrk ja Hulmintiellä 300 ajon./vrk. Ajonopeus Rudontiellä on suunnittelualueen kohdalla 40 km/h ja Hulmintiellä 30 km/h.

Selvityksessä arvioitu liikenne-ennuste vuodelle 2040 Rudontiellä suunnittelualueen kohdalla on 1 200 ajon./vrk ja Hulmintiellä 100 ajon./vrk. Hulmintien valtatieliittymä oli vuonna 2019 laaditun tiesuunnitelman perusteella tarkoitettu poistaa ja ohjata liikenne muuta kautta valtatielle. Myös alustavan yleissuunnitelman *Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia* (2022) mukaan Hulmintien valtatieliittymän tulevat mahdollisesti korvaamaan muut tiejärjestelyt.

## Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

## Ympäristön häiriötekijät

### Melu

Alustavaa yleissuunnitelmaa *Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia* (20.4.2022) varten laaditussa meluselvityksessä (2022) on kuvattu melun leviäminen nykyisillä ja suunnitelluilla tieratkaisuilla. Suunnittelualue ei selvityksen perusteella sijoitu nykyään ohjearvot ylittävälle 55 dB:n meluvyöhykkeelle eikä myöskään vuoden 2040 meluennusteen mukaiselle 55 dB:n meluvyöhykkeelle. Alustavassa yleissuunnitelmassa on esitetty meluntorjuntaratkaisuja valtatievarteen suojaamaan nykyistä asutusta.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

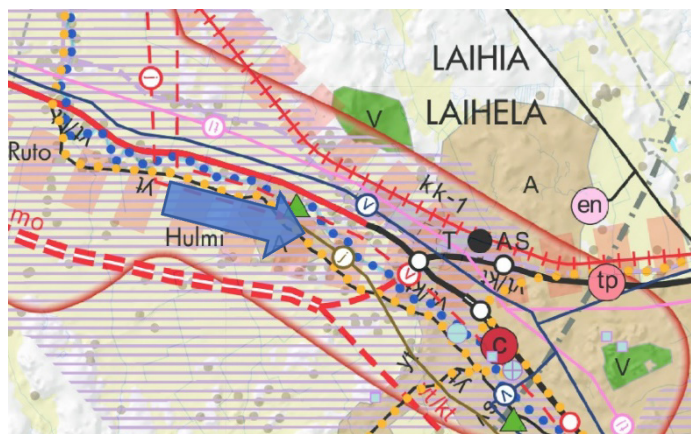
### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

### 3.2.2 Maakuntakaava 2040

Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.

**Kuva 17. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.**



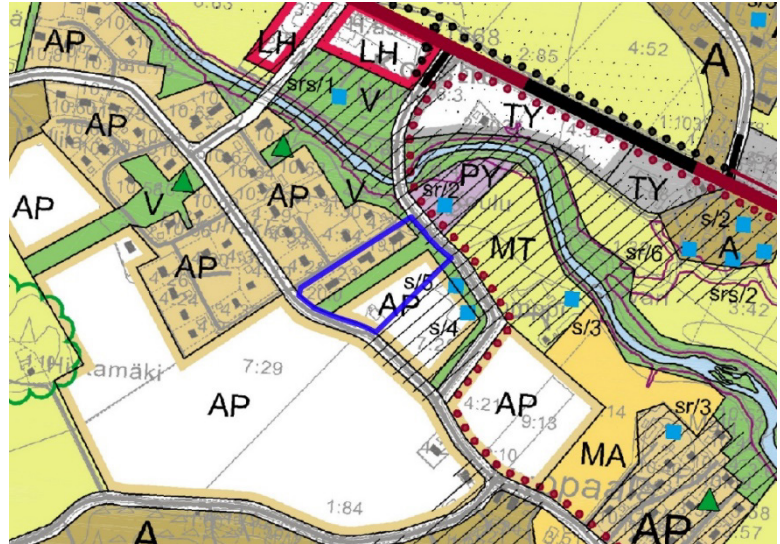
### 3.2.3 Maakuntakaava 2050

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

### 3.2.4 Yleiskaava

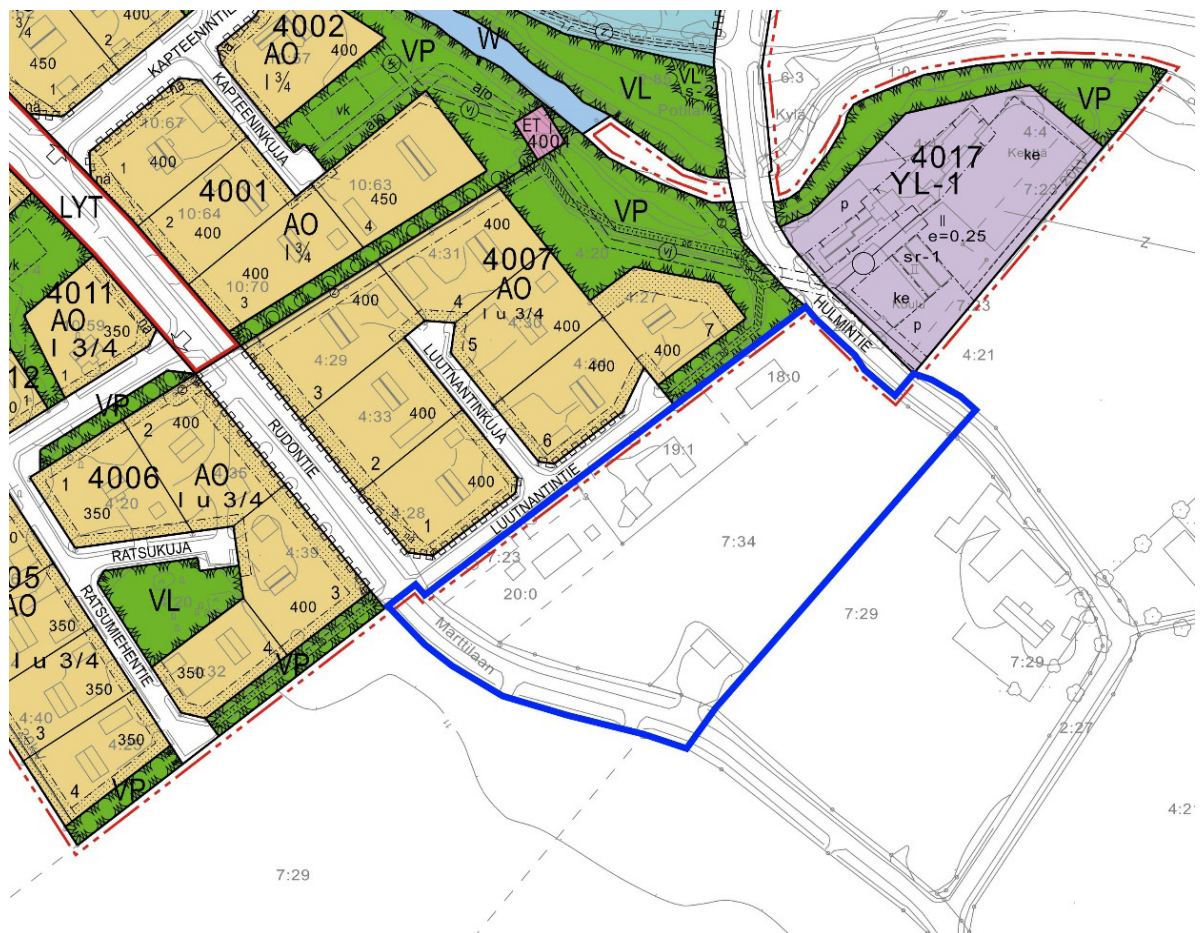
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.12.2016.

**Kuva 18. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti esitetty sinisellä.**



### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole ennestään asemakaavaa. Alue rajautuu vuosina 2002 ja 2012 vahvistuneisiin asemakaavoihin.



**Kuva 19. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus.**



### **3.2.6 Rakennusjärjestys**

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

### **3.2.7 Pohjakartta**

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi syksyllä 2022.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa Hulmin asuntoaluetta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä 7.11.2022 § 212. Kaavoitustyö aloitettiin Ramboll Finland Oy:ssä keväällä 2022.

### 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
- 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**

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

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

**Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 22.11.–21.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Lausuntoja saatiin kuusi.
- Kaavaluonnoksesta pidettiin esittelytilaisuus Hulmin koululla 8.12.2022.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 12.4.–12.5.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa.
- 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.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle, Vaasan lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä osoitetun Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle. Rudontie on osoitettu yhdyntienä ja sen varteen on merkitty ohjeellinen pyöräilyreitti. Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty Laihian siirtoviemäri sekä siirtoviemäriin yhteystarvemerkintä välille Laihia–Tuovila. Lähiympäristöön on osoitettu Kapteenintalon alueen virkistys-/matkailukohde ja Laihianjoelle melontareitti.

##### Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu nykyistä ja uutta pientalovaltaista aluetta (AP) ja niiden väliin sekä Hulmintietä vasten virkistysaluetta (V). Yleiskaavassa alue sijoittuu Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Alueen pohjois-, itä- ja eteläpuolelle on merkitty Hulmintien varteen kyläkuvallisesti arvokasta aluetta, jonka arvot liittyvät historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan. Alueen itäpuolelle on merkitty säilytettävät rakennukset (s/5 ja s/4) ja Hulmintien vastapuolelle suojeltava rakennus (Hulmin koulu, sr/2). Hulmintien varteen on merkitty uusi kevyen liikenteen väylä. Lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), virkistysalueita (V) sekä maatalousaluetta (MT).

##### Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Voimassa olevissa asemakaavoissa lähiympäristöön on osoitettu asuntoalueita (AO), puistoa (VP) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten (YL-1) sekä katualueita.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. valtakunnallisesti arvokas Laihianjoen kulttuurimaisema.

## 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

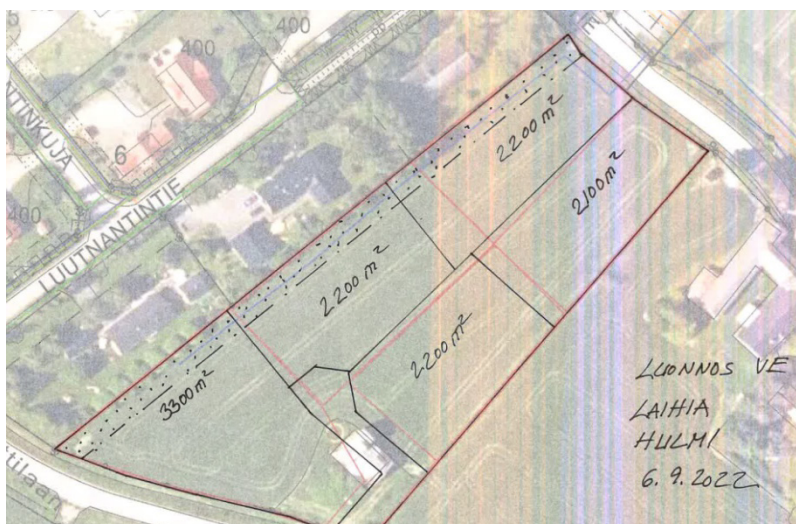
### 4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### Alustavat kaavaluonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja kunnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella neljä alustavaa luonnosta, joita käsiteltiin kunnassa.

##### VE 1:

- Viisi asuintonttia.
- Katuliittymä Rudontieltä kolmelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 3 300 m<sup>2</sup> ja kaksi tonttia n. 2 200 m<sup>2</sup>.
- Hulmintieltä omat liittymät kahdelle tontille, tonttikoko 2 100–2 200 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten osoitettu istutettava alue n. 8 m.



**VE 2:**

- Viisi asuintonttia.
- Pihakatumainen liittymä Rudontieltä kolmelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 2 900 m<sup>2</sup> ja kaksi tonttia n. 2 100 m<sup>2</sup>.
- Hulmintieltä omat liittymät kahdelle tontille, joista toiselle tontille osoitettu "kirvesvarsi" Hulmintieltä. Tonttikoko n. 2 200 m<sup>2</sup> ja kirvesvarsitontin koko n. 2 800 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten osoitettu istutettava alue n. 8 m.



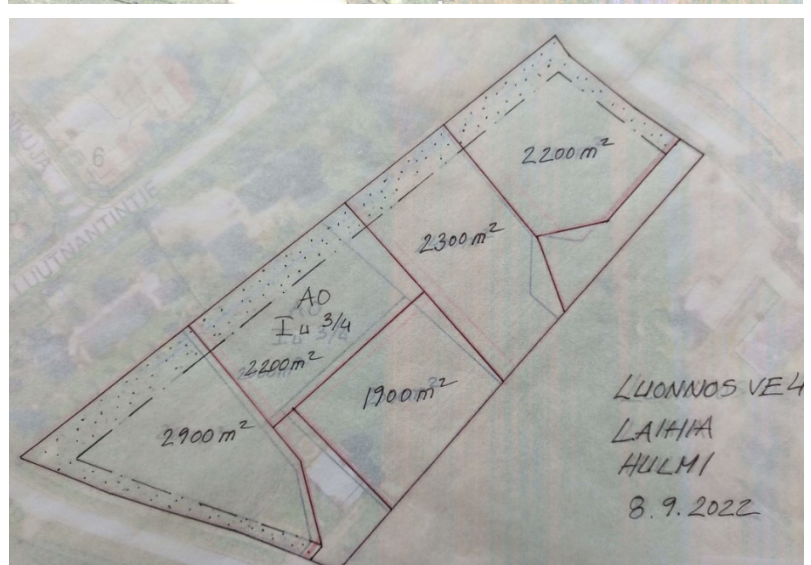
**VE 3:**

- Neljä asuintonttia.
- Rudontieltä katuyhteys kahdelle tontille ja Hulmintieltä katuyhteys kahdelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 2 800 m<sup>2</sup> ja muut tontit n. 2 100–2 300 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten VL-alue, leveys n. 8 m, jonka voi korvata myös uusien tonttien sisäisellä istutusalueella.
- Uusien katujen välissä VL-alue, jossa kevyen liikenteen väylä koululle.



**VE 4:**

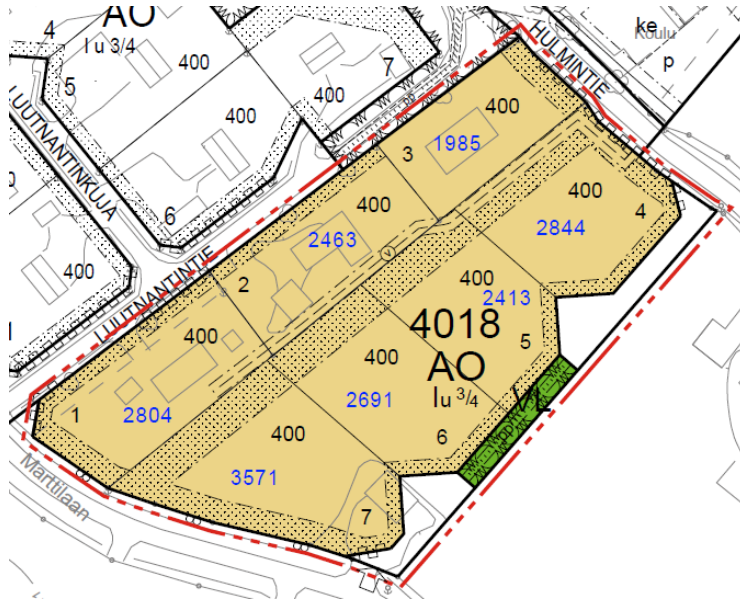
- Yhdistelmä vaihtoehdoista 2 ja 3.
- Viisi asuintonttia.
- Pihakatumainen liittymä Rudontieltä kolmelle tontille ja Hulmintieltä katuyhteys kahdelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 2 900 m<sup>2</sup> ja kaksi tonttia n. 2 200 m<sup>2</sup> ja 1 900 m<sup>2</sup>.
- Hulmintieltä tonttikoot n. 2 200 m<sup>2</sup> ja n. 2 300 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten osoitettu istutettava alue n. 10 m.



**Kuva 20. Alustavat kaavaluonnokset.**

### Kaavaluonnos 28.10.2022

Alueelta laadittiin alustavan luonnosvaihtoehdon 3 pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 28.10.2022. Luonnoksessa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä alueen reunaan virkistysalue (VL). Lisäksi on osoitettu kaksi uutta tonttikatua.



**Kuva 21.** Ote kaavaluonnoksesta 28.10.2022, tonttipinta-alat sinisillä numeroilla.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditut havainnekuvat alueelta on esitetty kuvissa 22–24.



**Kuva 22.** Havainnekuva etelän suunnasta (viistokuvan lähde: Lainokuva 2022).



**Kuva 23. Havainnekuva idän suunnasta (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022).**



**Kuva 24. Havainnekuva lännen suunnasta (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022).**

Kaavaluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 22.11.–21.12.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Luonnoksesta saatiin lausunnot Pohjanmaan museolta, Vaasan kaupungin ympäristösaston terveystalonvalvonnalta, Laihian kunnan tekniseltä lautakunnalta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Vaasan kaupungin ympäristösaston terveystalonvalvonnalla ja Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pidettiin esittelytilaisuus Hulmin koululla 8.12.2022, jossa keskusteltiin kaavaluonnoksesta sekä esiteltiin laadittuja havainnekuvia alueelta.

#### **Lausunnot**

**Pohjanmaan museo** toteaa, että suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta Laihianjoen kulttuurimaisema-alueetta (Ympäristöministeriön päätös 18.11.2022). Vaikutusalueella sijaitsee useita arvokkaita kulttuuriympäristökohteita, kuten vanha tielinjaus, sekä säilytettäviä ja suojeltavia rakennuksia, jotka yhdessä avoimen peltomaiseman kanssa muodostavat kyläkuvallisesti

arvokkaan ympäristön. Museon mukaan asemakaavan laajennuksen lähtökohdaksi tulee ottaa alueen arvokkaan kulttuuriympäristön huomioonottaminen ja säilyminen. Asemakaavatyön pohjaksi on täydennettävä ja päivitettävä kaavan vaikutusalueen kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset, joiden perusteella voidaan arvioida kaavalaajennuksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurimaisemaan, sekä laatia kaavamääräykset, jotka ohjaavat alueen rakentamista niin että alueen erityispiirteet tulee huomioiduksi.

#### **Vastine**

*Suunnittelualueelle sijoittuvat neljä uutta tonttia on osoitettu yleiskaavaan perustuen. Yleiskaava perustuu laajoihin kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksiin. Selostukseen lisätään tietoja selvityksistä sekä vaikutusarviointia kulttuurimaiseman arvojen osalta. Lisäksi kaavaan lisätään määräyksiä mm. kulttuurimaiseman arvojen huomioimisesta sekä rakennusten värtäkseen ja pituuteen liittyen.*

*Hulmintie ja Rudontie osoitetaan kaavaehdotuksessa suunnittelualueen kohdalla katualueena kiinteistörajojen perusteella, tontit eivät ulotu tiealueelle. Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan tien pinnan on mahdollisimman hyvin seurattava maaston muotoja.*

**Teknisellä lautakunnalla** ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lautakunta on päättänyt teiden nimistä, Kessunkuja asetetaan Hulmintieltä risteävälle tielle ja Korpraalinkuja Rudontieltä risteävälle tielle.

#### **Vastine**

*Kadunnimet lisätään kaavakartalle.*

**Vaasan Sähköverkko Oy:n** mukaan alueen nykyisille runkojohdoille tulee varata väylä 3 m leveällä johtorasitteella. Johtojen siirrosta sovitaan Vaasan Sähköverkon kanssa. Lisäksi muuntamokoppi sijaitsee Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan kaava-alueella ja olisi syytä mahdollistaa myös tulevaisuudessa muuntamon uusiminen alueella, esimerkiksi kaavan lisämääräyksellä: "Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)".

#### **Vastine**

*Muuntamo sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle vastapuolelle aluetta rajaavaa ojaa. Kaavaan lisätään keskijännitejohdot sekä niiden johtoalueet.*

**Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** mukaan kummatkin yhdystiet, Rudontie ja Hulmintie, tulisi ottaa mukaan kaavaan katuina suunnittelualueen kohdalta, sillä ne palvelevat pääasiassa paikallista liikennettä ja liittyvät saumattomasti aiemmin muissa asemakaavoissa kaduiksi merkittyihin osuuksiin. Kadunpito päätökset tulee kuitenkin tehdä järkevinä kokonaisuuksina. Kaavakartassa on esitetty kaksi liittymää (toinen Rudontielle ja toinen Hulmintielle), joista kumpikaan ei vahvistu kartassa käytetyillä merkinnöillä: Rudontien liittymässä on käytetty ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia ilman LT- aluetta. MRL 83 § mukaisesti Rudontielle ei hyväksytä LT-merkintää, joten myöskään liittymänuolta ei voi käyttää. Hulmintietä kohdellaan suunnittelualueen liittymänkin kohdalta katuna (yhdystien varteen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää), vaikkei sitä ole tässä tai muissa asemakaavoissa esitetty katuna liittymään asti. Tästäkin näkökulmasta selkeintä olisi merkitä Rudontie ja Hulmintie koko suunnittelualueen kohdalta kaduiksi.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määritelty Laihianjoelle tehdyn tulvakartoituksen perusteella. Kartoitus on päivätty 12.11.2019. Asemakaava-alueella 1/100 vuodessa toistuva tulva nousisi tasolle  $N_{2000}+9,60$  m. Hulmin asemakaava-alueella kastuessaan vaurioituvat rakenteet suositellaan sijoitettavaksi tason  $N_{2000} +10,30$  m yläpuolelle.

Kaavaratkaisua tulisi kaavamääräyksiin ohjata siten, että alueen maisemalliset ja kulttuuriympäristön erityispiirteet voidaan huomioida ja että alueen rakentamisen ohjauksessa noudatetaan yhtenäistä alueen erityispiirteet huomioivaa tulkintaa. Kaavassa tulisi huomioida ja arvioida kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta sekä alueella sijaitsevien rakennusten säilyminen. Kaavoituksen yhteydessä tulee kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitystä päivittää ja täydentää tarvittavin osin.

Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida hulevesien käsittely sekä happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Vuonna 2012 tehdyn luontoselvityksen ajantasaisuus tulee tarkistaa maastossa.

ELY-keskus varaa itsellään lausuntomahdollisuuden kaavan valmisteluvaiheisiin. Mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat mukaan lukien hankkeen yhteydessä tehtävät selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvien osien. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

### **Vastine**

*Kaavaehdotuksessa Hulmintie ja Rudontie osoitetaan suunnittelualueen kohdalla katualueina.*

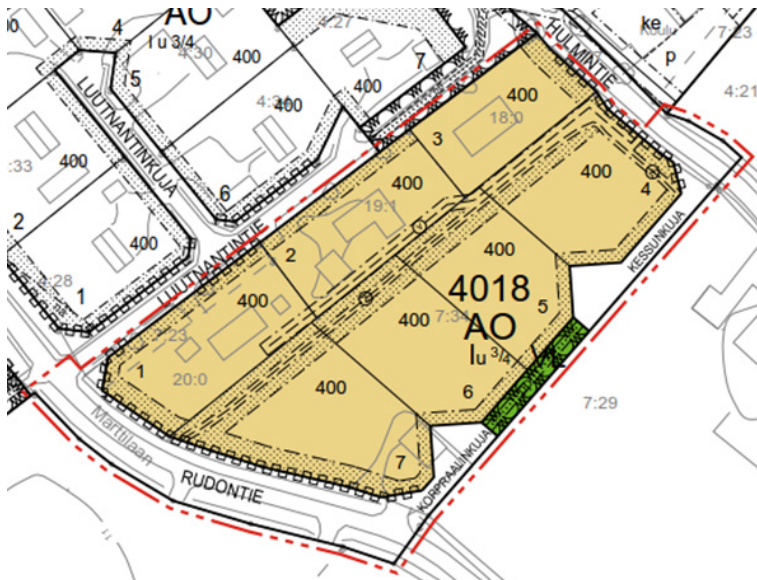
*Kaavaan lisätään määräykset alinta rakentamiskorkeutta, happamia sulfaattimaita sekä hulevesisuunnitelmaa koskien.*

*Suunnittelualueelle sijoittuvat neljä uutta tonttia on osoitettu yleiskaavaan perustuen. Yleiskaava perustuu laajoihin kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksiin. Selostukseen lisätään tietoja selvityksistä sekä vaikutusarviointia kulttuurimaiseman arvojen osalta. Lisäksi kaavaan lisätään määräyksiä mm. kulttuurimaiseman arvojen huomioimisesta sekä rakennusten värikyseen ja pituuteen liittyen.*

*Luontoarvoja ajatellen suunnittelualueen rakentamaton alue sijoittuu aktiivisessa viljelyksessä olevalle peltoalueelle. Alueen puusto sijoittuu entiselle peltoalueelle rakennetuille asuinkeinteistöille, joiden rakennukset ovat peräisin 1990-luvulta samoin kuin pihapiirien kasvillisuus. Laadittujen luontoselvitysten perusteella Hulmin alueelta ei ole mm. liito-oravayhteyksiä muille alueille, eikä tällä asemakaavan suunnittelualueella ole todettu erityisiä luontoarvoja.*

### **Kaavaehdotus 20.3.2023**

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotus 20.3.2023. Kaavaehdotukseen on otettu mukaan Hulmintie ja Rudontie suunnittelualueen kohdalta ja osoitettu katuina. Lisäksi on lisätty sähköjohdon johtoalue kaavaan sekä tarkistettu kaavamääräyksiä. Ehdotus on ollut nähtävillä 12.4.–12.5.2023. Lausunnot saatiin Telialta Finland Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalonvalvonnalta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Pohjanmaan museolta. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalonvalvonnalla ja Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. **Pohjanmaan liitto** ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, koska asemakaava on Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen.



**Kuva 25. Ote kaavaehdotuksesta 20.3.2023.**

### **Lausunnot**

**Telia Finland Oyj** huomauttaa, että Rudontien varressa on käytössä oleva kaapeli. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapelin siirtoa, pitää siitä olla yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta.

*Vastine*

*Merkitään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.*



**ELY-keskus** toteaa, että valmisteluvaiheen lausunnossaan katsoi muun muassa, että kaavaratkaisua tulisi kaavamääräyksiin ohjata siten, että alueen erityispiirteet voidaan huomioida ja että alueen rakentamisen ohjauksessa noudatetaan yhtenäistä alueen erityispiirteet huomioivaa tulkintaa. Edelleen ELY-keskus on todennut, että kaavassa tulisi huomioida ja arvioida kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta sekä alueella sijaitsevien rakennusten säilyminen. Lisäksi ELY-keskus on katsonut, että kaavoituksen yhteydessä tulee kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitystä päivittää ja täydentää tarvittavin osin.

ELY-keskus toteaa myös, että rakennustapaohjeissa viitataan kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, mutta esimerkiksi kaavaselostuksessa ei ole kerrottu, mitä ominaispiirteet ovat. Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille rakentamista ohjaavien erityispiirteiden luonne. ELY-keskus suosittelee myös AO-alueen määräyksiin tarkempaa, valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman piirteet huomioivaa määräystä koskien julkisivumateriaalia, jotta saadaan yhtenäisempi alue.

Koska vuonna 2025 voimaantuleva rakentamislaki mahdollistaa esimerkiksi alle 30 neliön talousrakennusten rakentamisen ilman rakennuslupaa (kunhan muut rakentamiselle asetetut määräykset sekä säännökset täyttyvät), kaavamääräyksissä olisi hyvä ottaa tarkempaa kantaa sallittujen rakennusten lukumäärään ja sijaintiin esim. osoittamalla tarkemmat rakennusalat kaavakarttaan.

Muilta osin ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa esiin nostetut asiat, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

#### *Vastine*

*Osa suunnittelualueen tonteista sijoittuu jo taajama-alueelle, joka kaavan myötä laajenee vähäisesti. Kaavakarttaan lisätään uutta rakentamista ajatellen ohjeelliset rakennusalat sekä määräys, jonka mukaan rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kaavan yleismääräyksissä on annettu useita määräyksiä rakentamistapaan liittyen, joissa on pyritty ottamaan huomioon rakentamisen soveltuvuus lähialueen kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisulla ei ole haluttu rajoittaa mahdollisen perinteisen pihapiirin toteuttamista alueelle, joka on mahdollistettu mm. väljällä tonttikoolla sekä muilla kaavamääräyksillä.*

*Kaavaselostukseen lisätään tietoja rakennetusta ympäristöstä sekä kulttuuriympäristöstä ja maisema-alueesta sekä tarkistetaan vaikutusarviointia niihin liittyen. Kaavaratkaisun myötä on mahdollista myös siirtää yleiskaavassa Hulmintien varteen esitetty uusi ohjeellinen jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteys kulkemaan tämän kaava-alueen poikki Rudontieltä koulualueelle, jolloin Hulmintien varren kyläkuullisesti arvokas alue on mahdollista säilyttää Hulmintien ympäristössä ennallaan.*

**Pohjanmaan museo** on luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt, että asemakaavan laajennuksen lähtökohdaksi tulee ottaa alueen arvokkaan kulttuuriympäristön huomioonottaminen ja säilyminen. Tämä tulee perustua ajantasaisiin tietoihin kaavan vaikutusalueen kulttuuriympäristön ja -maiseman erityis- ja ominaispiirteistä. Kaavamääräykset tulee laatia ohjaamaan alueen rakentamista niin, että alueen arvokkaat ominaispiirteet tulee huomioiduksi.

Rakennustapamääräyksissä määrätään että "Uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin". Kaavakartasta tai kaavaselostuksesta ei kuitenkaan käy ilmi mitkä nämä alueen ominaispiirteet ovat, eikä miten ne on otettu huomioon asemakaavaehdotusta ja sen rakentamista ohjaavien kaavamääräysten laatimisessa. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset eivät ohjaa rakennusten sijoittumista tonteille, rakennustapamääräykset ovat myös hyvin sallivia ja epämääräisiä koskien rakennusten kattokaltevuuksia, julkisivumateriaaleja ja väritystä. Asemakaava-alueen ympäristön arvokkaat ja huomioonotettavat kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet tulee määritellä, ja asemakaavamääräykset AO-alueen uudisrakentamista varten laatia näiden arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämisen näkökulmasta.

#### *Vastine*

*Osa suunnittelualueen tonteista sijoittuu jo taajama-alueelle, joka kaavan myötä laajenee vähäisesti. Kaavakarttaan lisätään uutta rakentamista ajatellen ohjeelliset rakennusalat sekä määräys, jonka mukaan rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kaavan yleismääräyksissä on annettu useita määräyksiä rakentamistapaan liittyen, joissa on pyritty ottamaan huomioon rakentamisen soveltuvuus lähialueen kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisulla ei ole haluttu rajoittaa mahdollisen perinteisen pihapiirin toteuttamista alueelle, joka on mahdollistettu mm. väljällä tonttikoolla sekä muilla kaavamääräyksillä.*

*Kaavaselostukseen lisätään tietoja rakennetusta ympäristöstä sekä kulttuuriympäristöstä ja maisema-alueesta sekä tarkistetaan vaikutusarviointia niihin liittyen. Kaavaratkaisun myötä on mahdollista myös siirtää yleiskaavassa Hulmintien varteen esitetty uusi ohjeellinen jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteys kulkemaan tämän kaava-alueen poikki Rudontieltä koulualueelle, jolloin Hulmintien varren kyläkuvallisesti arvokas alue on mahdollista säilyttää Hulmintien ympäristössä ennallaan.*

### **Tarkistukset kaavaehdotukseen**

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

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu seitsemän omakotitonttia, joista neljä on ennestään rakentamattomia. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita yhteensä noin 24, jos mitoitusperusteena käytetään 3,5 asukasta / omakotitalo.

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

#### **Liite 3. Asemakaavan seurantalomake**

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kulttuurimaiseman arvot on huomioitu kaavamääräyksin.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä virkistysalue (VL) ja katualueita.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Erillispientalojen korttelialue AO**

Kortteli 1418 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Korttelissa saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa  $\frac{3}{4}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tonteille on osoitettu 400 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Uusille tonteille on merkitty ohjeelliset rakennusalat.
- Tonttien reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja olemassa olevia tontteja vasten.
- Korttelialueen reunaan Rudontietä ja Hulmintietä vasten on nykyistä tonttiliittymää lukuun ottamatta merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tonttien 1–7 väliselle alueelle tonttien reunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v) sekä sähköjohdolle (z).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### **Lähivirkistysalue VL**

Suunnittelualueen reunaan peltoa vasten on osoitettu lähivirkistysalue (VL), jonka poikki on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

##### **Katualueet**

Hulmintie ja Rudontie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla katualueina. Lisäksi alueelle on osoitettu kaksi uutta tonttikatua.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäyttölliseen kehitykseen. Lähiympäristössä on omakotitaloja. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

##### **Kaavoitus**

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

##### **Taajamakuva, rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema**

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme 1990-luvun alussa rakennettua omakotitalon pihapiiriä, jotka liittyvät kiinteästi Hulmin taajama-alueeseen, joka on muodostunut Hulmin koulun läheisyyteen 1990-luvulta lähtien. Yleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä suunnittelualueen rakentumatonta osaa ei ole todettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Suunnittelualue

sijaitsee laajalla valtakunnallisesti arvokkaalla Laihianjoen kulttuurimaisema-alueella ja lähialueelle sijoittuu Hulmintien kyläkuvallisesti arvokas, historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan liittyvä alue, jotka on kaavassa otettu huomioon muun muassa kasvillisuutta ja rakennustapaa koskevilla kaavamääräyksillä sekä väljän tonttikoon avulla. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Uudisrakentamisessa tulee kaavamääräysten mukaan ottaa huomioon sopeutuminen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin. Suunnittelualueelle sijoittuva vanha huonokuntoinen kuivaaja voidaan kokea maisemahaittana ja se on tarkoitus purkaa.

### **Asuminen**

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia palvelujen läheisyydessä.

### **Palvelut**

Alue tukeutuu lähellä olevien palveluiden lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, joihin on alueelta hyvät yhteydet Rudontien kautta.

### **Virkistys**

Hulmin koululla on liikuntasali ja jääkiekkokaukalo ja Hulminpuistossa ulkoilureittejä. Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

### **Liikenne**

Täydennysrakentaminen ei aiheuta merkittävästi lisää liikennettä alueella. Alueen eteläosan virkistysalueen poikki on merkitty katualueiden välille kevyen liikenteen yhteys, joka samalla muodostaa koululaisille uuden reitin koulun suuntaan.

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

## **5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon**

### **Maisema**

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Alueen reunalle on osoitettu virkistysalue ja tonteille istutettavia alueen osia. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot liittyvät avoimeen viljelyalueeseen, arvokkaaseen rakennuskantaan, joka korostuu avoimessa maisemakuvassa, kumpareasutukseen sekä Laihian jokivarren maisemaan. Hulmin asuinalueen, johon suunnittelualue rajautuu, luonnehditaan poikkeavan alueen perinteisestä rakennustyylistä sekä asutusrakenteesta. Suunnittelualue rakentuessaan jatkaa luontevasti Hulmin asuinalueetta. Suurehkot tontit toimivat eräänlaisena välialueena ympärillä olevaan avoimeen maisemaan, jolloin muutos rakennetun ympäristön ja avoimen maiseman välillä on nykytilannetta pehmeämpi. Avoin viljelyalue pienenee rakentumisen myötä vähäisesti. Lähiympäristössä sijaitsevan arvokkaan rakennuskannan voidaan katsoa yhä pitävän asemansa maisemassa. Lähiympäristön maisemakuva ei kaavaratkaisun myötä olennaisesti muutu. Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ovat vähäisiä.

### **Luonnonolot**

Kaavalla 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*

- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Kattovärin tulee olla musta tai tummanharmaa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:2,5.
- Erillisen talousrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>.
- Uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
- Julkisivujen värityksessä on käytettävä perinteiseen rakennettuun ympäristöön soveltuvia värisävyjä.

- Rakennusten 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.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason  $N_{2000}+10,30$  m yläpuolelle.
- Tien pinnan on mahdollisimman hyvin seurattava maaston muotoja.

#### *Pintavedet*

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

## **5.6 Nimistö**

Alueelle on osoitettu uusia katuja, Korpraalinkuja ja Kessunkuja. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kuvissa 16–18 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 20.3.2023  
Täydennykset 1.6.2023

**Ramboll**  
**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Anne Koskela  
Kaavan laatija YKS-170

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö