

Vastaanottaja

Laihian kunta

Asiakirjatyyppi

KAAVASELOSTUS

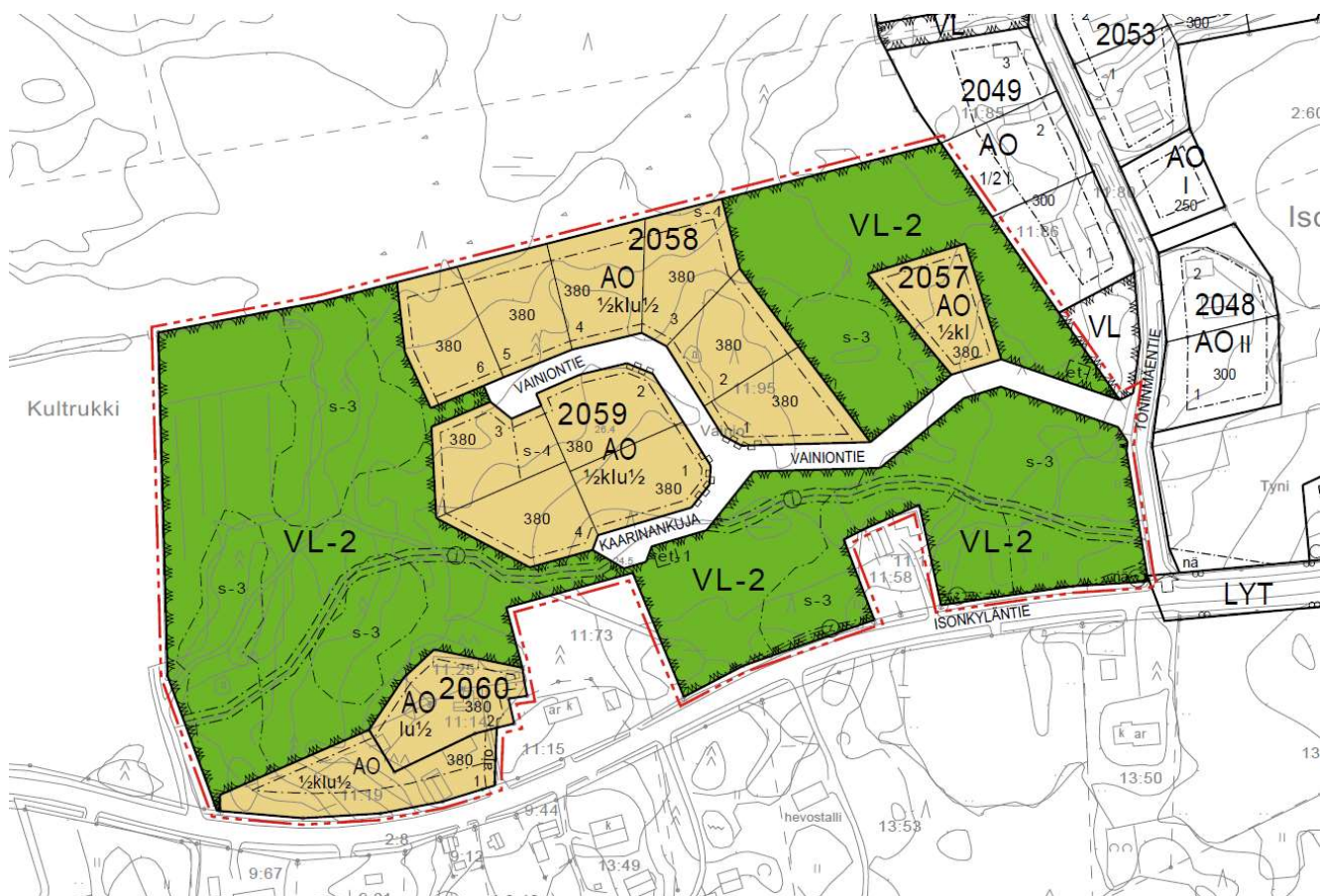
Päivämäärä

12.2.2024. Tark. _____

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

ISONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS – KORTTELIT 2057-2060



Päivämäärä **12.2.2024. Tarkistukset Khall. __.__._____**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Else Luotinen, Maria Niemi, Tanja Tarkkanen, Stina Karhunmaa, Leena Vilenius, Eeva Leppäaho, Teemu Kojonen, Nina Saarela, Noora Nahkala, Anne Koskela**

Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

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 suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Maakuntakaava 2040	14
3.2.3	Maakuntakaava 2050	14
3.2.4	Yleiskaava	14
3.2.5	Asemakaava	15
3.2.6	Rakennusjärjestys	15
3.2.7	Pohjakartta	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.5	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
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	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon	27
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	28
5.6	Nimistö	28
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	29

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2023

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2019 Pöpelikön teollisuusalueen asemakaava sekä siihen liittyvät luonto-, liikenne- ym. selvitykset, Ramboll
- 2021 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- 2021 Lausunto liito-oravan huomioiminen metsänhakuussa, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaava 2006 ja selvitykset sekä niiden päivitykset 2018–2022.
- 2023 Hulevesi- ja vesihuoltoselvitys, Ramboll Finland Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 12.2.2024 päivättyä ja __.__.____ tarkistettua (KH) kaavakarttaa. Asemakaavan muutos koskee virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 2057–2060 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

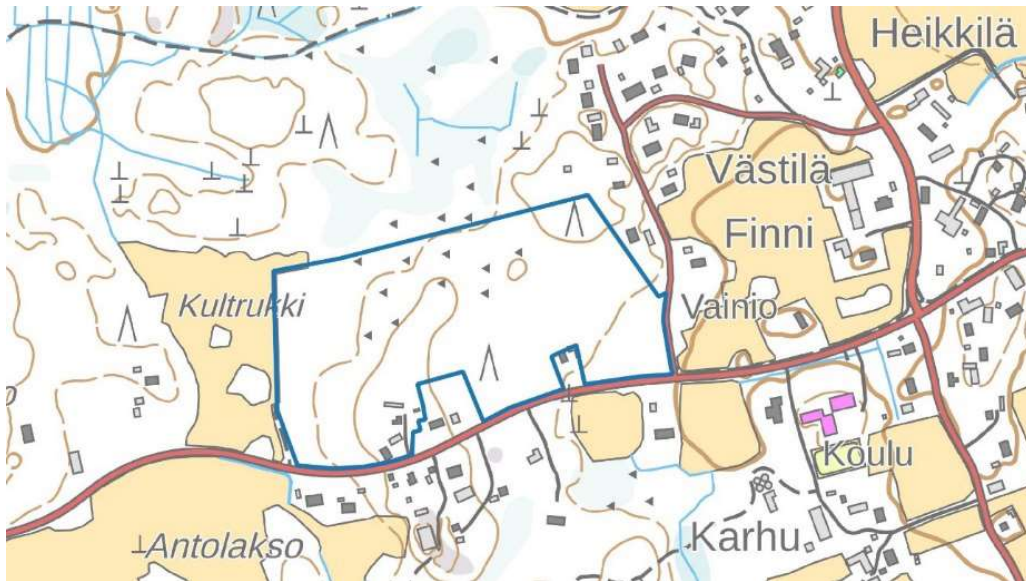
Kunta	Laihian kunta
Kaavan nimi	Isonkylän asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos ja laajennus
Yhteystiedot	

KAAVOITTAJA:	KAAVAKONSULTTI:
Laihian kunta/tekninen osasto Laihiantie 50 66400 LAIHIA puh. (keskus) 040 483 6300 Anna Annila Maanmittausinsinööri puh. 0500 868 127 s-posti: anna.annila@laihia.fi	Ramboll Finland Oy Kauppatori 1–3 F 60100 Seinäjoki Vaasantie 6 67100 KOKKOLA Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi puh. 050 328 7426 s-posti: paivi.marjenjarvi@ramboll.fi

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijoittuu noin 5 km etäisyydelle Laihian keskustan eteläpuolelle Isonkylään. Alue rajautuu itäpuolelta Tönninmäentien sekä sen varren asuntoalueeseen ja eteläpuolelta Isonkyläntien (yt 17503) sekä sen varressa sijaitseviin asuin- ja kiinteistöihin. Alueen pinta-ala on noin 8,7 ha. Alueen sijainti ja rajaus on esitetty kuvassa 1.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Isonkylän asemakaavan muutos ja laajennus**. Tavoitteena on laajentaa asuntoaluetta länteen päin pääosin kunnan omistuksessa olevalle alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt kesäkuussa 2023 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa kesäkuussa 2023. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville maaliskuussa 2024. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä lähivirkistysalueita (VL-2) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakentamatonta ympäristöä. Kaava toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi asuinrakennuksen pihapiiriä.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 9/2021).



Kuva 3. Viistoilmakuva alueen länsipuolelta Isonkyläntien varresta (viistokuvan lähde: Laineokuva 09/2022).



Kuva 4. Viistoilmakuva alueen itäpuolelta Isonkyläntien ja Tönmäentien ympäristöstä (viistokuvan lähde: Lainekuva 09/2022).



Kuva 5. Näkymää Isonkyläntieltä itään alueen ulkopuolella olevan pihaliittymän kohdalta 06/2023. Suunnittelualue on tien vasemmalla puolella. Tönmäentien liittymä on päällystetyn tien reunalla.



Kuva 6. Näkymää Isonkyläntieltä samalta kohdalta länteen 06/2023. Suunnittelualue kuvassa oikealla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsää. Maasto viettää pääosin lounasta ja luodetta kohden korkeuden vaihdellessa noin välillä +21,0...26,3 metriä. Maasto on korkeimmillaan alueen keskiosissa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan luontoselvityksen päivitykset 2018–2022

Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan tarkistuksen ja laajennuksen yhteydessä laadituissa luontoselvityksissä (Ramboll Finland Oy) alueelta on tehty vuonna 2017 havaintoja liito-oravan elinympäristöistä, jotka tulee huomioida kaavoituksessa.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Lausunto, liito-oravan huomioiminen metsänhakuussa 10.6.2021

ELY-keskus on selvittänyt liito-oravia alueella vuosina 2020 ja 2021 metsänkätöilmoituksesta antamaansa lausuntoa varten. Selvityksen perusteella alueen eteläosassa on lehtomaista kangasta tai lehtoa, jossa on pohjavesivaikutusta. Kuvio rajautuu vanhoihin pihapiireihin. Muutoin alueella on varttunutta kangasmetsää, jossa valtapuuna on kuusi. Alueella kasvaa yksittäisiä mäntyjä, koivuja ja haapoja. Männyn osuus kasvaa pohjois- ja koillisosia kohti. Länsiosassa on lähes kuiva oja, jonka varrella kasvaa erityisesti haapoja. Ojan länsipuolella on metsitetty pelto, jossa kasvaa tiheä kasvatuskusikko ja yksittäisiä koivuja. Alueelta havaittiin mahdollisia pesäpuita, sekä runkoja, joiden tyvellä oli papanoita. Ojan varrella on liito-oraville erityisen soveliasta ympäristöä. ELY-keskus katsoo, että kiinteistön länsi- ja eteläosat ovat reviiirin ydinaluetta ja länsiosa- ja kaakkoisosa tulisi jättää hakuun ulkopuolelle. Yleiskaavan my1-alue tulisi jättää hakkuiden ulkopuolelle, polun varresta pohjoispuolelta tulisi poimia vain yksittäisiä puita, jolloin myrskynkestävyys parani. Hakuulle ei ole estettä alueen pohjois- ja koillisosissa, lukuun ottamatta poimintahakkuuta käsiteltävän alueen rajauksen läheisyydessä. Poimintahakkuiden leveydeksi ELY-keskus suosittelee 10 metrin kaistaletta.

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2023

Alueelta laadittiin kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys syyskuussa 2023 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen mukaan etelä- ja kaakkoisosissa esiintyvät monimuotoiset luonnontilaisen kaltaiset lehtomaiset kankaat ja lehdot tulisi säilyttää rakentamisen ulkopuolella, mutta muuten alueelta ei havaittu erityisiä luontoarvoja.

Liite 1. Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2023

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Isonkylän kyläalueen länsireunalle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alueen itäosa sijoittuu Laihian pohjalaistalojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) reuna-alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaan Laihianjoen kulttuurimaiseman maisema-alueen (Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021) reuna-alueelle.

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu kaksi vanhaa asuinrakennuksen pihapiiriä, jotka eivät sijoitu RKY 2009 -alueelle eivätkä valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.



Kuva 7. Nykyinen rakennuskanta alueen länsiosassa 06/2023. Vasemmalla Isonkyläntietä lähinnä oleva läntisempi pihapiiri (kohde 85) ja oikealla etäämmällä tiestä oleva vanha asuinrakennus (kohde 86).

Rakennusinventointi 2004

Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan yhteydessä laaditun kulttuuriympäristöselvityksen (2004) mukaan alueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita, mutta

lähiympäristöön sijoittuva kohde on merkitty voimassa olevassa osayleiskaavassa säilytettävänä rakennuksena (s3-88). Suunnittelualueella olevat asuinrakennukset on inventoitu alueen 3 (Kummaala-Pukkala) kohteina 85 ja 86, mutta niitä ei ole arvioitu säilytettäväksi tai suojeltaviksi. Selvityksen 2004 mukaan:

Kohde 85 – Asuinrakennus, arvioitu rakennusajankohta 1930, kunto tyydyttävä

Kohde 86 – Asuinrakennus, arvioitu rakennusajankohta 1910, kunto tyydyttävä

Rakennusinventointi/kulttuuriympäristöselvitys 2024

Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan tarkistusta ja laajennusta varten osayleiskaava-alueelta on laadittu rakennuskulttuurikohteiden inventointi vuosina 2017–2022. Inventoituja kohteita on yhteensä 262. Kohteet ovat perinteisessä asussaan säilyneitä, 1950-luvulla tai aiemmin rakennettuja rakennuksia, pihapiirejä ja kulttuuriympäristön kohteita, jotka valittiin Pohjanmaan maakuntamuseon rakennustutkijan kanssa kesällä 2017 tehdyn maastokäynnin perusteella. Inventoinnissa on tarkistettu vuoden 2004 inventointikohteita ja tarkasteltu mahdollisia lisäkohteita alueella. Valituista kohteista on pidetty arvotusneuvottelu, johon osallistui Pohjanmaan museon rakennustutkija. Osayleiskaava-alueen laajennuksen myötä on tehty täydennysinventointi vuonna 2021. Aiemman inventoinnin tiedot on tarkistettu ja päivitetty tarpeellisilta osin.

Yleiskaavaa varten laaditussa rakennusinventoinnissa/kulttuuriympäristöselvityksessä on kartoitettu suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevat kaksi vanhaa asuinrakennusten pihapiiriä. Kohteita ei ole valittu inventoitavaksi vuonna 2017 museon kanssa tehdyllä maastokäynnillä. Kaava-alueen ulkopuolella, Isonkyläntien pohjoispuolella sijaitsevat kaksi pihapiiriä on niin ikään tarkistettu vuoden 2017 maastokäynnin aikana. Vuoden 2004 inventoinnin kohde s3-88 (Isonkyläntie 101) on arvoluokituksessa esitetty s-merkinnällä (säilytettävä kohde). Toinen pihapiiri on rakennettu noin 1970–80-luvulla.

Kesäkuussa 2023 on tehty maastokäynti alueelle. Maastokäynnin aikana rakennukset valokuvattiin. Valokuvat on esitetty kuvassa 7.

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 jokivar-
sitasankoa. 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 raittilyiksi tai joenvarsilyiksi. Yksittäisiä vai-
kuttavia 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 tyyppillisesti 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 maata-
louteen liittyvä haja-asutus, jota luonnehtivat avoimien peltoalueiden ja metsäisten kumparei-
den reuna-alueella kulkevien kyläteiden varrelle sijoittuneet pihapiirit, pienimuotoiset asutusry-
kelmät sekä raitti- ja kumpareasutus. Paikoin peltoaukeilla ja pihapiirien läheisyydessä kasvaa
lähimaisemaa hallitsevia maisemapuita tai pihateiden varsille istutettuja pitkiä puukujia. Alu-
eella on säilynyt runsaasti vanhaa pohjalaista rakennuskulttuuria, joka on erityisen edustavaa
maisema-alueen eteläosissa sijaitsevissa vanhoissa keskuskylissä Laihian keskustaajaman ete-
läpuolella.*

RKY 2009

Suunnittelualueen itäosiin ulottuu Laihianjokivarren pohjalaistalojen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).

Laihianjokilaakson kyläasutus komeine pohjalaistaloryhmineen on esimerkki suomenkielisen Pohjanmaan vuosisatoja samoilla sijoillaan olleesta vauraasta talonpoikaisrakentamisesta. Rakennuskannan joukossa on useita perinteisessä asussaan säilyneitä pihapiirejä.

Pohjalaistaloja talusrakennuksineen keskittyy Laihianjoen molemmille rannoille jokea länsipuolella seurailevan vanhan maantien tuntumaan ja metsäisten mäenkumpareiden reunoille. Vanhat kyläpaikat ovat edelleen havaittavissa maisemassa. Viljelysmaisemalle luo vaihtelevuutta polveileva Laihianjoki ja sen lehtevärantaiset koskipaikat.

Pohjalaistaloja on Jokikylässä, Kuusistonmäessä, Kyläinpäässä, Keskikylässä, Pukkalassa ja Torstilassa. Puolitoista- ja kaksikerroksisille pohjalaistaloille on ominaista pääjulkisivun räystäselinjaa korostava frontespiisi. Talusrakennukset muodostavat tiiviisti rajattuja pihapiirejä. Keskikylässä, Torppainmäen kallioisella kumpareella on säilynyt kylän itsellisten asukkaiden, mäkitupalaisten ja käsityöläisten rakentama tiivis mökkiasutus. Kylänpäässä Laihianjoen yli on 1880-luvulla rakennetun yksiaukkoisen kivisillan viereen rakennettu uusi silta.

Muinaisjäännökset

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinajäännöksiä.

Asuminen

Lähiympäristöön sijoittuu Isonkylän kyläasutusta. Alueelle sijoittuu kaksi asuinrakennuksen pihapiiriä.

Palvelut

Isonkylän koulu sijoittuu alueen läheisyyteen 200 metrin päähän suunnittelualueen kaakkoisnurkasta. Muutoin kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat noin 5 km etäisyydellä Laihian keskustassa.

Virkistys

Alueen lähelle sijoittuu Isonkylän koulun alue liikuntasaleineen ja virkistysreitteineen.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Tönninmäentiehen, joka liittyy kaakkoispuolella Isonkyläntiehen (yt 17503).

Pöpelikön teollisuusalueen asemakaavan liikenneselvitys 2019

Pöpelikön teollisuusalueen asemakaavaa varten on laadittu liikenneselvitys vuonna 2019 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen mukaan Isonkyläntiellä (yhdystie 17503) keskimääräinen vuorokausiliikenne (kvl) vuonna 2018 oli valtatie 3 liittymässä 599 ajon./vrk ja raskaan liikenteen määrä (kvlras) 20 ajon./vrk. Suunnittelualueen kohdalla liikennemäärät vuonna 2017 olivat 135 ajoneuvoa/vrk (kvl) ja 13 ajon./vrk (kvlras). Isonkylän kohdalla nopeusrajoitus on 50 km/h. Isonkyläntien leveys koulun kohdalla on noin 7 metriä. Asemakaavoitetulle alueelle Isonkyläntien varteen on rakennettu jalankulku- ja pyöräilyväylä valtatieltä 3 Isonkylän koululle saakka. Koulun ja Isonkylän taajama-alueen kohdalla on valaistus.

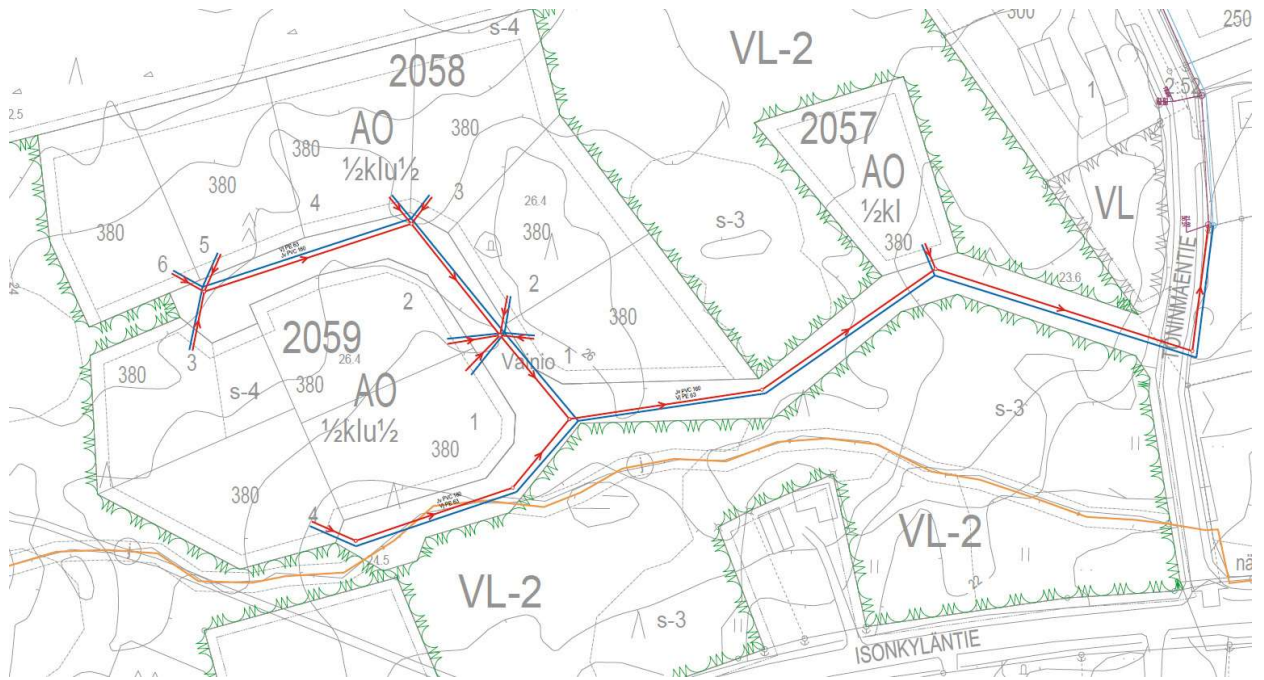
Selvityksen arvioiden mukaan Pöpelikön teollisuusalueelle vuonna 2019 tiedossa olleiden toimintojen myötä keskivuorokausiliikenne Isonkyläntiellä tulisi olemaan alle 500 ajoneuvoa/vrk vuonna 2040, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 17 % eli noin 84 ajoneuvoa/vrk. Selvityksen mukaan Isonkyläntien nykyisen tielinjan mitoitus on riittävä, jos liikennemäärä on alle 1000 ajoneuvoa/vrk. Nykyinen Isonkyläntie riittää hyvin, kun raskaan liikenteen määrä on alle 100 rekkaa vuorokaudessa.

Tekninen huolto

Alue sijaitsee vesijohto- ja viemäriverkostoon piirissä. Alueen eteläosan poikki kulkevan paineviemäriin sijaintia voidaan tarkistaa kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Isonkyläntien varteen sijoittuu sähkömaakaapeleita.

Vesihuoltoselvitys 2023

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten vesihuoltoselvitys (Ramboll Finland Oy 2023). Selvityksen perusteella alueelle voidaan toteuttaa viettoviemäri, joka liittyy Tönninmäentien nykyiseen viemäriin. Alla kuvaote selvityksestä.



Kuva 8. Ote vesihuoltoselvityksestä, suunniteltu viemäri punaisella ja vesijohto sinisellä. Nykyinen paineviemäri oranssilla värillä.

Hulevesiselvitys 2023

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy 2023). Selvityksessä todetaan, että Isonkylän uusi kaavoitettava alue sijaitsee mäen harjalla. Korkeusasemasta johtuen luonnontilaisen alueen hulevedet purkavat kahteen suuntaan, pohjoiseen ja etelään. Kaava-alueella ei Scalgo-ohjelmiston laskelmien mukaan tapahdu merkittävää veden tulvimista 10 mm saateella nykyisellä maankäytöllä. Tällainen sade vastaa kerran viidessä vuodessa tapahtuvaa 10 minuutin sadetapahtumaa ilmastonmuutoskerroin huomioiden.

Osavaluma-alueiden 1...3 vedet johtuvat nykyisin ja alueen rakentamisen jälkeenkin pohjoiseen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle metsäalueelle, jonka maapohja on soistuvaa. Metsäalueelta vedet johtuvat edelleen kohti pohjoista. Osavaluma-alueilta 4...7 vedet johtuvat etelään kohti Isonkyläntietä. Aivan kaava-alueen länsiosista vedet johtuvat länteen. Kuvassa 9 on esitetty osavaluma-alueet, hulevesien virtaussuunnat sekä maastomalliin perustuvat laskennalliset virtauspaineet, joissa vesi kulkeutuu eteenpäin.

Suunnittelukohteena olevalle alueelle ei valu ympäröivien alueiden hulevesiä alueen korkotason ansiosta. Alue tullaan kaavoittamaan pientaloasustuskäyttöön, jolloin alueen valumakerroin hie-man kasvaa. Valumakertoimen kasvu ei kuitenkaan ole merkittävä, jos alueella pyritään välttämään läpäisemättömiä pintoja.

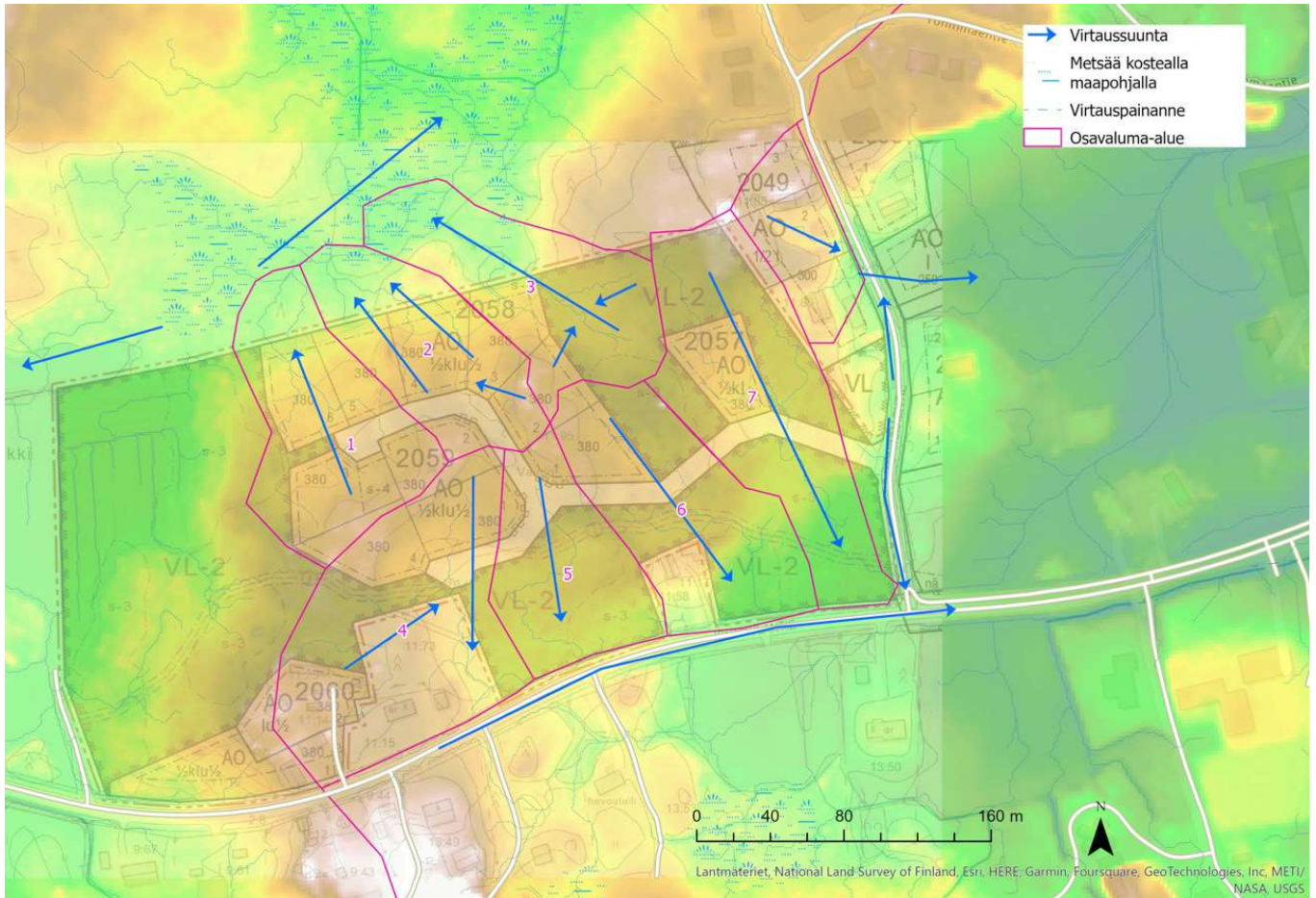
Kuvissa 10 ja 11 on esitetty alustavat ehdotetut ojat hulevesien johtamiseen nykyisen pintamallin tulosten perusteella. Valuma-alueilta 1...3 voidaan hulevedet johtaa alustavasti joko kokonaan pohjoiseen kostealle metsäalueelle tai jakaa vesien purkureitit pohjoiseen ja länteen. Lännessä vedet johtuisivat olemassa olevan pellon ojien kautta kohti pohjoista. Alueen rakentuessa ja pinnan tasoja muokattaessa muuttuvat myös nykyiset osavaluma-alueajat. Rajat tulevat todennäköisesti siirtymään ja vesien virtaussuunnat voivat vaihtua. Tarkemmat tiedot saadaan vasta alueen tarkemmassa suunnittelussa, kun tasaussuunnitelmat ovat valmiit.

Kaava-alueelle annetaan seuraavia toimenpide-ehdotuksia hulevesien hallitsemiseksi. Suositukset:

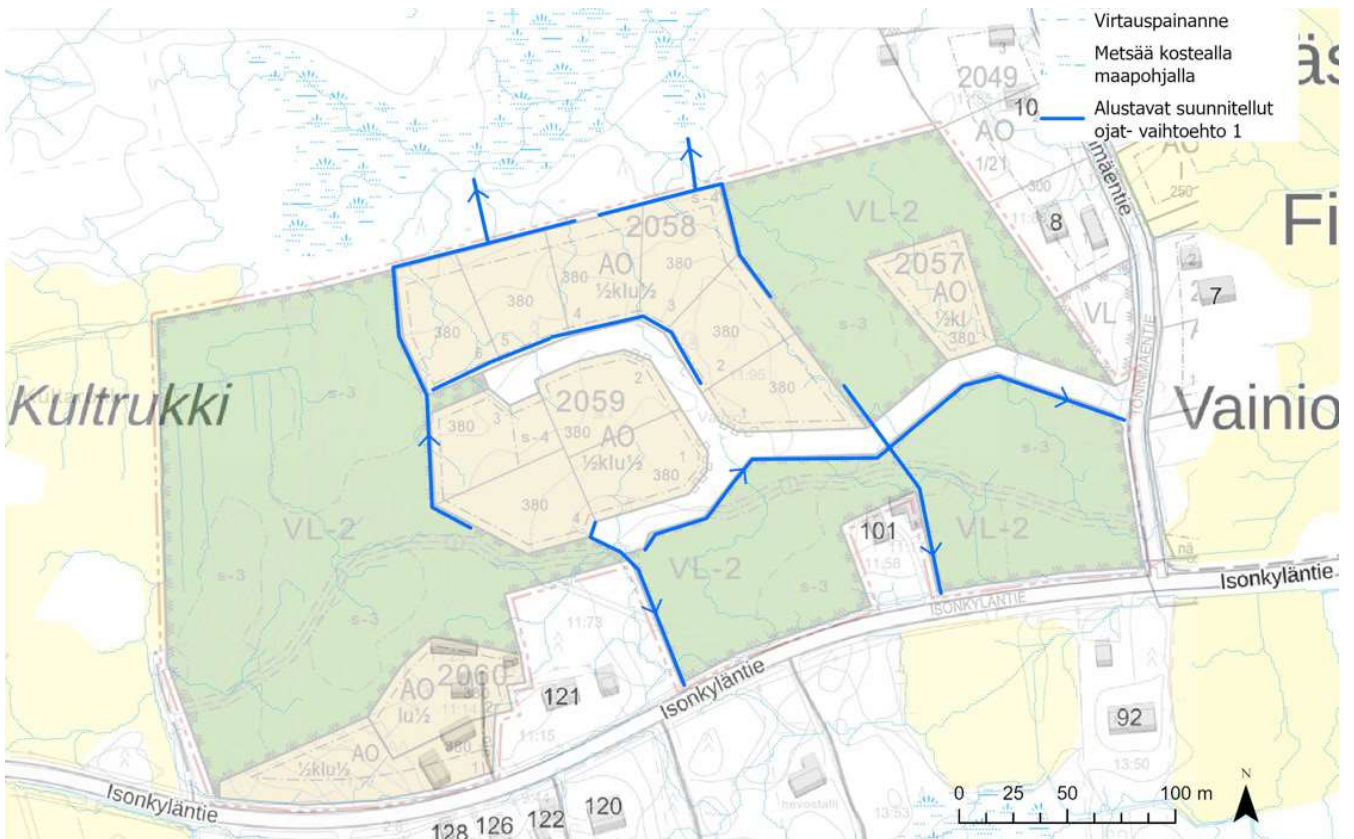
- runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puuston säilyttäminen)
- hulevesiviemäriä suositellaan käytettäväksi vain kohdissa, joissa se on korkojen tai tilanpuolesta tarpeen.

Jatkosuunnittelussa täytyy ottaa huomioon seuraavia asioita:

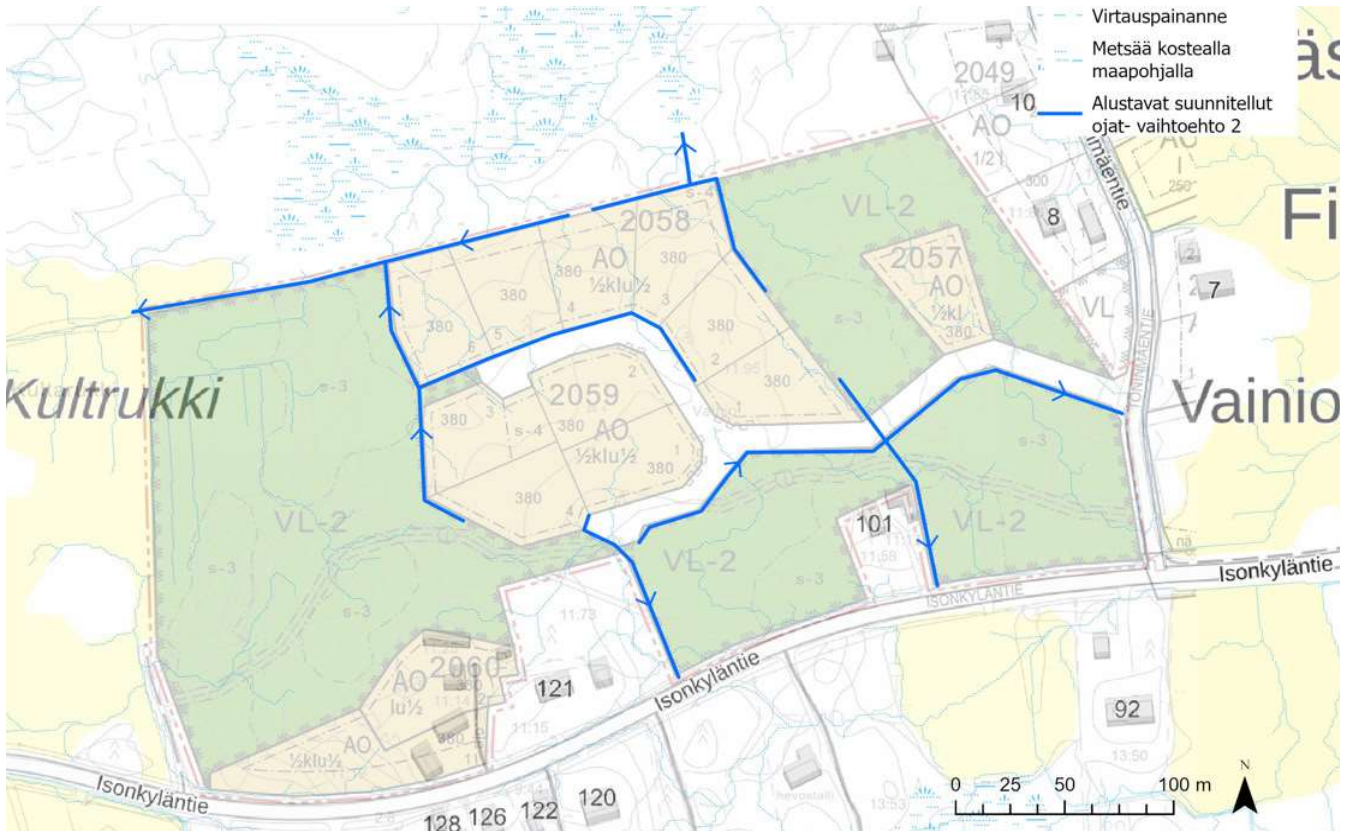
- hulevesien virtaussuuntiin vaikuttaa huomattavasti pintojen tasaussuunnittelu. Tässä esitetyt hulevesien johtamisjärjestelyt ovat alustavia. Alueen hulevesisuunnitelma tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.



Kuva 9. Osavaluma-alueajat ja hulevesien virtaussuunnat kaava-alueella.



Kuva 10. Ehdotetut alustavat hulevesien johtamissuunnat, vaihtoehto 1. Nämä tulee tarkistaa alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.



Kuva 11. Ehdotetut alustavat hulevesien johtamissuunnat, vaihtoehto 2. Nämä tulee tarkistaa alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Hulevesiselvitystä tarkennettiin ehdotusvaiheeseen Kurjenojan ojitussyhteisön tietojen perusteella. Kurjenojan valuma-alueen koko on noin 44 ha. Uusien tonttien ja uuden tieyhteyden, joilta vedet johdetaan alueen eteläpuolelle Isonkyläntien varteen kohti Kurjenojaa, pinta-ala on yhteensä noin 1,4 ha. Rakennettava alue on noin 3 % koko valuma-alueesta. Kaava-alueen hulevesiä suositellaan johdettavaksi kohti Kurjenojaa kolmea reittiä pitkin ja vesien johtamiseksi suositellaan avo-ojia. Tällöin purku-uoman pistekuormitus on pientä ja osa alueella muodostuvista pintavalunnoista imeytyy jo kaava-alueella. Alue pyritään säilyttämään luonnontilaisena, jolloin vesien imeytymistä tapahtuu osaksi jo kaava-alueella. Kurjenojan osalta tehdyn tarkastelun perusteella voidaan todeta, ettei uusi asemakaava lisää tulvariskiä alavirtaan päin. Alueen rakentuminen ei myöskään aiheuta olemassa oleville rakenteille nykyistä merkittävämpää riskiä.

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraavasti:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava 2040

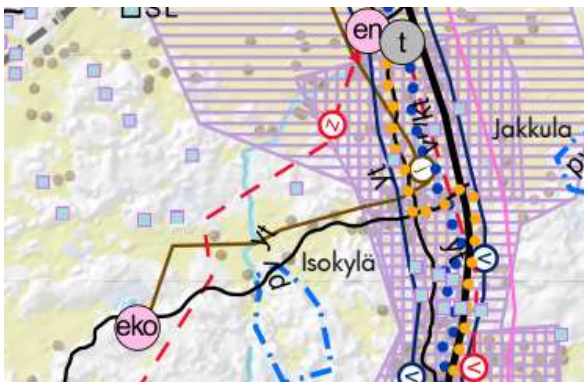
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.



Kuva 12. Ote maakuntakaavasta 2040.

3.2.3 Maakuntakaava 2050

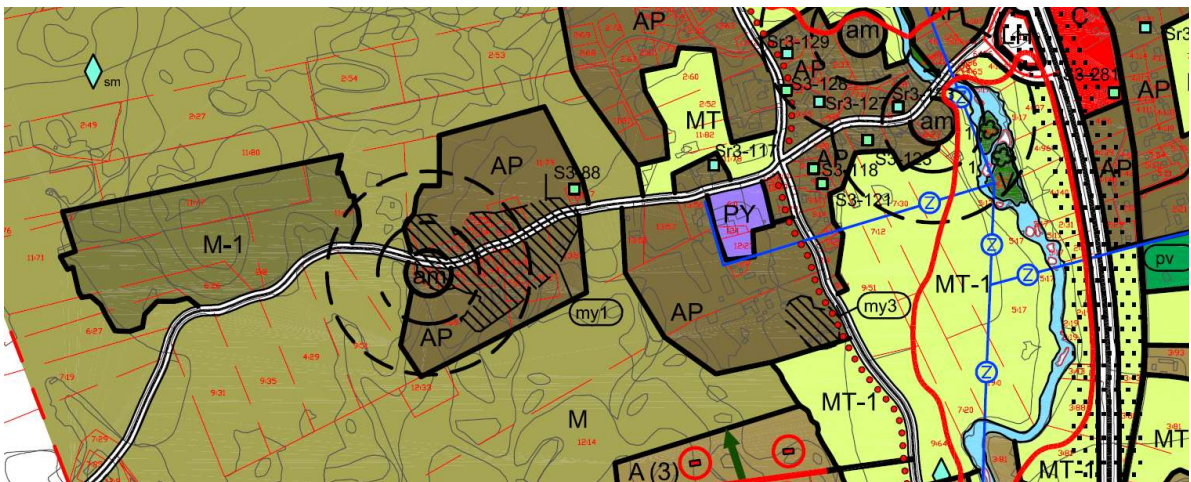
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Tavoitteena on, että maakuntakaava saadaan hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 13. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

3.2.4 Yleiskaava

Isonkyläntien alueella on voimassa Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.3.2006.

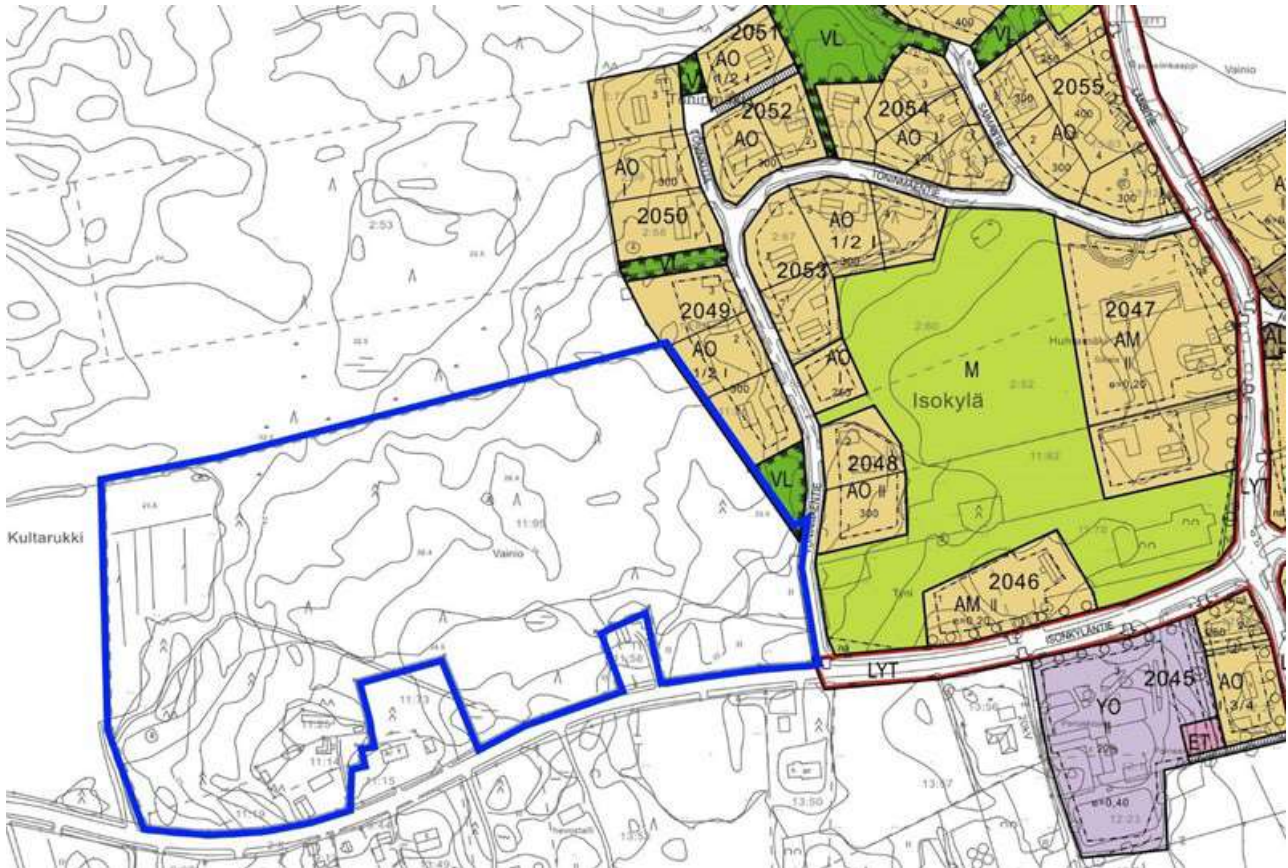


Kuva 14. Ote Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavasta.

Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan tarkistus ja laajennus on käynnistynyt vuonna 2017 selvitysten laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.1.–21.2.2021.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueen itäosa sijoittuu Tönninmäentien varressa olevan virkistysalueen (VL) kulman osalta 8.3.1990 vahvistuneen asemakaavan alueelle. Muutoin alueella ei ole ennestään asemakaavaa.



Kuva 15. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen alustava raja.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Laihian kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 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 loppuvuodesta 2023.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta saada lisää asuintontteja Isonkylän koulun läheisyyteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä 5.6.2023. 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:

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Laihian kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Vaasan kaupungin ympäristöosasto
- Väylävirasto
- Laihian Nuukalämpö Oy
- Aronkylän vesiosuuskunta
- Ysikylät ry
- Vaasan Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland 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.
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja 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 21.6.–31.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille ja niistä saatiin seitsemän lausuntoa. Lisäksi saatiin yksi mielipide.
- Kaavan esittelytilaisuus järjestettiin Isonkylän koululla 17.8.2023.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 6.3.–5.4.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja yksi muistutus.
- 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 uusien asuintonttien rakentaminen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle. Alueen itäosa sijoittuu Laihianjokivarren pohjalaistalojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) reuna-alueelle sekä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön, Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle. Alueen poikki on merkitty Laihian siirtoviemäri. Isonkyläntie on osoitettu yhdystienä ja sen varteen on merkitty ohjeellinen pyöräilyreitti keskustan suunnasta Länsitieltä valtatie suuntaan.

Maakuntakaavaluonnos 2050

Maakuntakaavaluonnoksessa 2050 suunnittelualue sijoittuu Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle. Alueen itäosa sijoittuu Laihianjokivarren pohjalaistalojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) reuna-alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Laihianjoen kulttuurimaiseman reuna-alueelle. Alueen poikki on merkitty Laihian siirtoviemäri. Isonkyläntie on osoitettu yhdystienä ja sen varteen on merkitty ohjeellinen pyöräilyreitti keskustan suunnasta Länsitieltä valtatie suuntaan.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin tiiviinä pientalovaltaisena asuntoalueena (AP), alueen itäosaan on osoitettu myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen eteläreunaan Isonkyläntien varteen asutuksen yhteyteen on merkitty maisemaltaan arvokasta aluetta (my1). Lähiympäristöön on osoitettu tiiviitä pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M) sekä maatalousaluetta (MT). Lähiympäristöön Isonkyläntien varteen on merkitty säilytettävä rakennus (s3-88) ja vastapuolelle tietä lounaispuolelle kotieläintilojen talouskeskusten alue (am). Isonkyläntie on osoitettu yleisenä liityntäväylänä.

Asemakaava

Suunnittelualueen itäosa sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa vähäiseltä osin virkistysalueen (VL) kulmaukseen. Muutoin alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Alueen läheisyyteen on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja maatalousaluetta (MT).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. luontoarvot sekä alueen sijoittuminen kulttuurimaisema-alueen reuna-alueelle.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 31.5.2023

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 31.5.2023. Luonnoksessa alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä virkistys- (VL-2) ja katualueita.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 21.6.–31.8.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Telia Finland Oy:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, tekniseltä lautakunnalta, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä ja Pohjanmaan museolta. Telia Finland Oy:llä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalla ja Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaluonnoksesta, koska asemakaava on Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan mukainen. Kaavaluonnoksesta saatiin myös yksi mielipide.



Kuva 16. Ote kaavaluonnoksesta 31.5.2023.

Lausunnot

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella ei ole olemassa ojitusyhteisöä, mutta kaava koskee ainakin Kurjenojan ojitusyhteisöä (toimitusnumero 4176). Hulevesiselvityksen mukaan vesi johdetaan mm. Kurjenojaan. Kun alueen maankäyttö muuttuu, myös valunta alueelta muuttuu. Kurjenojan ojitusyhteisöön kuuluvat ojat on mitoitettu kerran 20 vuodessa toistuvalla tulvalla. Virtaaman kasvaessa lisääntyy myös tulvariski alavirtaan päin ja mahdolliset ojassa olevat rakenteet (esim. rummut, putkiojat) saattavat olla muuttuneessa tilanteessa alimitoitettuja. Ojitusyhteisöt-karttapalvelusta löytyvät ojitusyhteisöjen hyötyalueet, ojitusyhteisön nimi ja toimitusnumero. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta voi pyytää asiakirjoja tekemällä tietopyynnön.

ELY-keskus on tehnyt kaava-alueelle maankäyttömuodon muutokseen johtavaan hakuuseen liittyen kaksi maastokäyntiä (9.12.2020 ja 28.5.2021) luontodirektiivin liitteeseen IV a kuuluvan liito-oravan esiintymisen sekä lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvittämiseksi. Käynneillä todettiin liito-oravan reviirin ydinalueen sijoittuvan kaava-alueen länsiosaan. Tätä aluetta voidaan näin ollen pitää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n 2 momentin nojalla. Asemakaavaan merkityt VL-2- ja s-3-alueet kaavamerkintöineen ovat ELY-keskuksen näkemyksen mukaan riittäviä turvaamaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan, jolloin sitä ei hävitetä tai heikennetä luonnonsuojelulain vastaisella tavalla.

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueen länsiosassa on ELY-keskuksen liito-oravaan liittyvien maastokäyntien perusteella osin pohjavesivaikutteista lehtomaista kangasta tai lehtoa sekä vartunutta kuusivaltaista kangasmetsää. Tämänkaltaisiin metsiin voi liittyä erilaisia luonnonarvoja ja kaava-alueelle voi sijoittua uhanalaisten lajien esiintymiä, jotka eivät ole tiedossa. Etenkin varttuneiden metsien linnustossa on useita uhanalaisia lajeja, kuten hömö- ja töyhtötiainen. Yhtenäisen metsän pirstoutuminen AO-merkityillä alueilla ja katuverkostolla saattaa vaikuttaa kielteisesti esimerkiksi näiden lajien elinolosuhteisiin. Kaava-aineistoa tulee asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta luonnolle aiheutuvien vaikutusten arvioimiseksi täydentää koko kaava-alueella seuraavilla selvityksillä: Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys sekä pesimälinnustonselvitys.

Suunnittelussa tulee huomioida Laihian pohjalaistalojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) sekä valtakunnallisesti arvokkaan Laihianjoen kulttuurimaiseman maisema-alueiden ominaispiirteet. Rakennusinventointi on vuodelta 2004. Kohteita 85 ja 86, jotka sijaitsevat hankealueella, ei ole silloin arvioitu säilytettäväksi tai suojeltaviksi. Kohteiden kunto on

arvotettu tyydyttäväksi. Jos näille rakennuksille ei ole tehty mitään kunnostuksia tai korjauksia, jotka parantavat rakennuksen kuntoa, on tuskin syytä edellyttää rakennusinventoinnin päivittämistarvetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa aloitusvaihe ja valmisteluvaiheen kuuleminen on eroteltu omiksi kohdiksi. Selostuksessa on kerrottu, että kaavamuuos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä ja kohdassa 4.3.3 on luonnosteltu tekstiä seuraavasti: "Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä...". ELY-keskus pyytää täsmentämään, miten vireilletulosta on ilmoitettu sekä miten osallistuminen ja vuorovaikutus on tarkoitettu järjestää. Luonnos-/ehdotusvaiheiden lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa kaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin.

Vastine

Alueelta laadittua hulevesiselvitystä on tarkennettu ehdotusvaiheeseen selostuksen sivuille 11–13. Kaava-alue on osoitettu suurelta osin virkistysalueeksi ja alueelle on osoitettu 11 uutta tonttia, joiden osalta valumakertoimen kasvun ei arvioida olevan merkittävä, jos alueella pyritään välttämään läpäisemättömiä pintoja. Kaavaluonnoksessa on annettu määräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Lisäksi on annettu määräyksiä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä. Hulevesiselvitystä tarkennettiin Kurjenojan ojitussyhteisön tietojen perusteella, tiedot on lisätty selostuksen sivulle 13. Kurjenojan osalta tehdyn tarkastelun perusteella voidaan todeta, ettei uusi asemakaava lisää tulvariskiä alavirtaan päin. Alueen rakentuminen ei myöskään aiheuta olemassa oleville rakenteille nykyistä merkittävämpää riskiä.

Alueelta laadittiin syksyllä 2023 kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, josta lisätään tiedot kaavaselostukseen ja selvitys liitetään selostuksen liitteeksi ehdotusvaiheeseen. Selvityksen mukaan luontoarvot sijoittuvat kaavaluonnoksessa osoitetuille virkistysalueille, joita ei ehdotusvaiheeseen olla muuttamassa.

Kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa on otettu huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reuna-alueelle, jotka on otettu kaavassa huomioon kaavamääräyksillä sekä jättämällä uuden asumisen ja kulttuurimaiseman ja kulttuuriympäristön väliselle alueelle metsäisenä säilyviä viheralueita. Vaikutuksia on havainnollistettu havainnekuviissa, jotka on lisätty ehdotusvaiheessa kaavaselostukseen sivuille 22–24.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavoituksen eri vaiheita, selostukseen on kirjattu vaiheistuksen etenemistä. Kunnanhallitus on päättänyt laittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa, mikä on kirjattu selostukseen. Vireilletulosta on kuulutettu yleisen käytännön mukaisesti ja samalla kuulutuksessa on tiedotettu kaavaluonnoksen nähtävillömenosta sekä yleisötilaisuuden järjestämisestä.

Tekninen lautakunta päätti ehdottaa Töniinmäentieltä kaava-alueen pohjoispuolelle johtavalle uudelle kadulle nimeä Vainiontie ja tältä tieltä eteläpuolelle risteävälle tielle Kaarinankujaa. Lautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Lisätään katujen nimet kaavaehdotukseen.

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan korttelialueilla 2057, 2058 ja 2059 (AO) sähkötehon tarve tulee kasvamaan, joten kaava-alueelle tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen kaavamääräyksellä: "Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi VL-2-alueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)". Lisäksi Vaasan Sähköverkolla on Isonkyläntien varressa pienjännite- ja keskijännitekaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen. Johtorasitteen laajuus on 1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä. Vaihtoehtona on kaapelien siirtäminen, jonka kustannusarvio lasketaan erikseen.

Vastine

Kaava-alueen VL-2-alueille sijoittuu liito-oravan elinympäristöä, joten muuntamojen sijoituspaikat on syytä merkitä katujen varteen ohjeellisina alueen osina (et-1) kaavamääräyksen sijaan. Lausunnossa esitetyt sähköjohdot lisätään johtoalueineen kaavaehdotukseen.

Pohjanmaan museon mukaan selostuksessa ei mainita miksi kaksi Isonkyläntien varressa sijaitsevaa pihapiiriä on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Pihapiireistä itäisempi (Isonkyläntie 101) on inventoitu (kohde nro. 88, Valtateiden vaikutusalueen ja Jokikylän osayleiskaava, rakennusinventointi) vuonna 2004, ja silloin kohteelle on ehdotettu suojeluluokkaa S. Pihapiiri sijaitsee sekä RKY-että VAMA-alueiden rajauksien sisäpuolella. Inventoinnin mukaan asuinrakennus on vuodelta 1900 ja sen kunto tyydyttävä. Samaisessa inventoinnissa kaksi kaava-alueen rajauksen sisällä sijaitsevaa pihapiiriä on inventoitu numeroilla 85 ja 86 ja asuinrakennukseen 85 on ilmeisesti liitetty väärä valokuva. Ainoastaan kohteiden asuinrakennukset on valokuvattu, kohdekuvauksissa mainitaan vain rakennusvuosi, kerrosluku ja kunto. Vuonna 2004 osayleiskaavaa varten tehty inventointi on selvästi vanhentunut ja sen laatu muutenkin heikko. Inventoinnin tietojen perusteella on mahdoton ottaa kantaa kaavahankkeen vaikutuksiin alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja -maiseen. Asemakaavan toteutuminen tarkoittaa todennäköisesti pihapiirien rakennusten hävittämistä. Kaava-aineistoon tulee lisätä tarkemmat ja ajankohtaiset tiedot kaikista neljästä yllä mainitusta pihapiiristä. Kaava-alueen ulkopuolelle jätetyt pihapiirit tulee sisällyttää kaava-alueeseen, ja mikäli Isonkyläntie 101 pihapiirin arvot ovat säilyneet sille tulee osoittaa suojelumerkintä ja asialliset suojelumääräykset. Suunnittelussa tulee huomioida Laihian pohjalaistalojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) sekä valtakunnallisesti arvokkaan Laihianjoen kulttuurimaiseman maisema-alueiden ominaispiirteet. Asemakaavatyössä tulee tunnistaa ja määritellä nämä huomioitavat ominaispiirteet.

Vastine

Suunnittelualueen rajausta perustuu maanomistajien kanssa tehtyihin sopimuksiin. Suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuvista pihapiireistä Isonkyläntie 101 on inventoitu Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan tarkistuksen ja laajennuksen yhteydessä tehdyssä rakennusinventoinnissa. Toinen alueen ulkopuolelle sijoittuvista pihapiireistä, Isonkyläntie 121, on noin 1970–80-luvulta, eikä sitä ole valittu inventointikohteeksi Pohjanmaan museon kanssa tehdyllä maastokäynnillä vuonna 2017. Saman inventoinnin yhteydessä on myös tarkistettu alueella sijaitsevat kohteet 85 ja 86 yhdessä museon edustajan kanssa tehdyllä maastokäynnillä vuonna 2017, jolloin kohteita ei katsottu tarpeelliseksi inventoida. Tiedot kohteista ja inventoinneista on esitetty selostuksen kohdassa 3.1.3. Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan tarkistus ja laajennus on luonnosvaiheessa, luonnoksen on tarkoitus tulla nähtäville vuonna 2024. Samassa yhteydessä tulee nähtäville päivitetty rakennusinventointi.

Kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa on otettu huomioon alueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reuna-alueelle, jotka on otettu kaavassa huomioon kaavamääräyksillä sekä jättämällä uuden asumisen ja kulttuurimaiseman ja kulttuuriympäristön väliselle alueelle metsäisenä säilyviä viheralueita. Vaikutuksia on havainnollistettu havainnekuviissa, jotka on lisätty ehdotusvaiheessa kaavaselostukseen sivuille 22–24.

Mielipide

- 1) Lähialueen kiinteistönomistajat ottavat kantaa hulevesisuunnitelmaan, joka vaikuttaa heidän metsäpalstaansa, joka on kasvatusmetsää ja hyvässä kasvuvaiheessa. Kyseessä ei ole suoalue, kuten selostuksessa esitetään. Alustava suunnitelma vaarantaa metsän kehityksen. Uuden kaava-alueen pohjoisreunan tonttien hulevedet on johdettu metsäpalstalle. Suunnitelma ei ole sellaisenaan hyväksyttävä. Alueen käytön muuttuessa metsämaasta tonteiksi alkavat hulevedet kerääntyä aivan eri tavalla aiemman luonnollisen maahan imeytymisen sijaan. Käytännössä noin 1,5 hehtaarin alueelta alkaisivat pintavedet johtua järjestelmällisesti suoraan heidän metsäpalstalleen. Hulevesille tulee olla kunnollinen suunnitelma, jossa ne johdetaan hallitusti pois alueelta metsän hyvinvointi turvaten. Ratkaisuksi ehdotetaan esimerkiksi ojaa rajalinjalla lännen suuntaan, jolloin ojaa myöten pintavedet johdettaisiin lännen suunnassa olevan peltoalueen laskuojaan.

Vastine

Hulevesisuunnitelmaa on tarkistettu ehdotusvaiheeseen ja tiedot on lisätty selostuksen kohtaan 3.1.3 Hulevesiselvitys 2023. Alueelta laadittua hulevesiselvitystä on tarkennettu ehdotusvaiheeseen selostuksen sivuille 11–13. Kaava-alue on osoitettu suurelta osin virkistysalueeksi ja alueelle on osoitettu 11 uutta tonttia, joiden osalta valumakertoimen kasvun ei arvioida olevan merkittävä, jos alueella pyritään välttämään läpäisemättömiä pintoja. Kaavaluonnoksessa on annettu määräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Lisäksi on annettu määräyksiä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä.

Kaavan esittelytilaisuus 17.8.2023

Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus Isonkylän koululla 17.8.2023. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. alueen luonteesta metsäisenä asuntoalueena, hulevesistä sekä liito-oravista. Osallistujat toivoivat asuintonttimäärän lisäämistä alueelle.

Kaavaehdotus 12.2.2024

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen pohjalta kaavaehdotus, joka on päivätty 12.2.2024. Ehdotukseen on lisätty kaksi ohjeellista sähkömuuntamolle varattua alueen osaa katujen varteen sekä sähköjohtoa varten varattu alueen osa Isonkyläntien varteen. Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 6.3.–5.4.2024. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Laihian kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pohjanmaan museolta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Telia Finland Oyj:llä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalla, teknisellä lautakunnalla, Pohjanmaan museolla ja Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Väylävirasto ilmoitti, että siirtää lausunnon edelleen ELY-keskukselle, koska asemakaava ei koske rautateitä. Kaavaehdotuksesta saatiin lisäksi yksi muistutus.

Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, koska asemakaava on osayleiskaavan mukainen. Liitto haluaa kuitenkin kommentoida, että sen sijaan tai sen lisäksi että yhdelle tontille 2059 korttelissa on merkitty s-4, voisi kasvillisuutta koskevaan yleiseen asemakaavamääräykseen lisätä, että kaikilla tonteilla puustoa on säilytettävä riittävästi siten, että liito-oravan elinpiiriin liittyvä liikkuminen alueella turvataan. Nyt jää epäselväksi miten yhden tontin osaluue turvaisi tämän asian.

Vastine

Liito-oravien liikkuminen on otettu huomioon mm. yleismääräyksellä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä tonteilla siten, että tonttien rakentamatta jäävä osa on säilytettävä metsäisenä ja istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.



Kuva 17. Ote kaavaehdotuksesta 12.2.2024.

Lausunnot

Vaasan Sähköverkko Oy toteaa, että ehdotuksessa on otettu hyvin huomioon luonnosvaiheessa pyydyt muuntamotarpeet sekä johtorasitteet olemassa oleville kaapeleille, lukuun ottamatta lyhyttä reittiä alueen lounaiskulmassa.

Vastine

Kaavakarttaan on piirretty luonnosvaiheen lausunnon mukana dwg-muodossa saadut sähkölinjat sekä niille johtoalueet. Alueen lounaisosassa sähköjohto sijoittuu saadun dwg-tiedoston mukaan kaavan suunnittelualueen ulkopuolelle Isonkyläntien tiealueelle.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa valmisteluvaiheen lausunnoissaan esittäneensä kommentteja muun muassa vesien johtamisesta alueella ja tulvariskistä, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiseen ja heikentämiseen liittyvistä kaavamerkinnoista sekä alueen luontoarvoista. ELY-keskus on lisäksi todennut, että suunnittelussa tulee huomioida Laihian pohjalaisalojen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) sekä valtakunnallisesti arvokkaan Laihianjoen kulttuurimaiseman maisema-alueiden ominaispiirteet sekä pyytänyt täsmentämään, miten vireilletulosta on ilmoitettu sekä miten osallistuminen ja vuorovaikutus on tarkoitettu järjestää.

Suunnittelualue rajautuu maantiehen 17503, Isonkyläntie. Hulevesiä on alustavasti suunniteltu johdettavaksi mm. uuden kadun osalta etelän suuntaan em. maantietä kohti. ELY-keskus huomauttaa, että hulevesiä ei tule johtaa maantien sivuojaan. Hulevesiä voidaan johtaa maantien alitse, kunhan varmistetaan rumpujen riittävydestä. Väyläviraston tietojen mukaan maantiellä 17503 ei ole suunnittelualueen kohdalla maantierumpuja. Mikäli uusia rumpuja tarvitaan hulevesien johtamiseksi maantien alitse, kustannukset kuuluvat kunnalle. Tönninmäentien liittymässä olisi hyvä varata näkemäalue liittymän molemmin puolin sivukadulta Isonkyläntielle liityttäessä.

ELY-keskus pitää syksyllä 2023 tehtyä luontotyyppiselvitystä riittävänä selvityksenä melko myöhemmästä ajankohdasta huolimatta. Selvitysalueella todetut merkittävimmät luonnonarvot eli lehtomaiset kankaat ja lehdot jäävät muutettavan alueen ulkopuolelle. Kaava-alue sijoittuu pääosin luontotyyppiselvityksen kuviolle 3. Kyseisestä kuviosta arvioitiin, ettei se ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista. Luontotyyppiselvityksen perusteella ELY-keskus arvioi, ettei aiemmin lausunnoissa esitettyä linnustoselvitystä ole välttämätöntä tehdä. ELY-keskus katsoo, että muutoin sen aiemmin esiin tuomat asiat on riittävästi huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine

Kaavaehdotusta tarkistetaan siten, että Isonkyläntietä vasten merkitään näkemäalue VL-2-alueen kulmaukseen. Näkemäalueen mitoitus on tehty Liikenne- ja viestintäministeriön näkemäalueasetuksen mukaisesti. Mitoituksessa on käytetty liittymisnäkemän osalta minimimittaa suositusmitan sijaan, jotta liito-oravan elinympäristöä säästyisi. Näkemäalue sijoittuu kaikkiaan yli 20 metrin etäisyydelle lähimmästä liito-oravan pesäpuusta. Näkemäalueelle on merkitty myös nykyinen maanalainen sähköjohto VL-2-alueen reunaan, joten puusto on näkemäalueen kohdalla nykyisinkin jo harvempaa. Kunta selvittää uusien rumpujen tarpeen Isonkyläntiellä suunnittelualueen kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ja rakennettaessa.

Muistutus

- 1) Lähialueen kiinteistönomistajat toteavat, että oja hulevesien hallittuun ohjaamiseen on hyvä. Vesien johtamatta jättäminen, joka selostuksessa on toinen vaihtoehto, ei ole ollenkaan hyvä. Vesien kerääminen pumppukaivoon ja pumppaaminen toiselle puolelle mäkeä ja johtaminen sieltä hallitusti eteenpäin olisi yksi vaihtoehto, joskin kallis rajaojaan verrattuna. Nykymääräyksillä rakennettuna taloihin on tehtävä salaojat ja sadevesijärjestelmät. Niiden lisäksi pihojen pintoja muotoillaan vesien ohjaamiseksi. Edellä mainituista vedet kokoontuvat yhteen ja tulevat lopulta jostain kohtaa pääosin "putkesta ulos". Silloin putkesta tulee ulos pienemmälle alueelle huomattavasti enemmän vettä verrattuna luonnontilassa olevaan nykyiseen metsään. Tuollainen vesivirta ei enää luontaisesti imeydy / haihdu samalla tavalla. Tästä seuraa suurempi vesikuorma metsäpalstalle, joka pitkässä juoksussa vaikuttaa negatiivisesti metsän kehitykseen. Laissakin on määriteltä, että hulevesiä ei saa toisen maalle johtaa. Yksinkertaisin ratkaisu on oja rajalinjalle. Ojan kaivuun vaikuttaa taimikkoon ja siksi se pitäisi tehdä mahdollisimman pian vahinkojen minimoimiseksi. Ojan kaivuun voisi periaatteessa suorittaa vaikka heti.

Vastine

Valumakertoimen kasvun nykytilanteeseen verrattuna ei arvioida olevan merkittävä, koska kaava-alue on osoitettu suurelta osin virkistysalueeksi ja alueelle osoitetuille tonteille on annettu määräyksiä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä tonteilla, mm. siten, että tonttien rakentamatta jäävä osa on säilytettävä metsäisenä ja istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Hulevesien johtamisen tavoitteena on käyttää maanpäällisiä johtamistapoja

maanalaisten putkien sijaan. Tämä lisää hulevesien imeytymistä ja haihduttaa jo kaava-alueen sisällä. Lisäksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma, jolloin edellytetään hulevesien hoitamista tonttikohtaisesti, kuten laki edellyttää. Kunta selvittää ojan rakentamisen tarvetta alueen pohjoisosaan kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä, jolloin muutenkin tarkastellaan aluetta kokonaisuutena mm. hulevesien hallinnan kannalta. Mikäli oja kaivetaan, voidaan se kaivaa kokonaan kunnan puolelle, jolloin naapurikiinteistön taimikkoon ei aiheudu vaikutuksia.

Tarkistus kaavaehdotukseen

Kaavaan tehty tarkistus näkemäalueen osalta on luonteeltaan vähäinen tekninen tarkistus, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Laihian kunta tiedottaa kaavaehdotuksen tarkistamisesta kiinteistönomistajia.

Alueelta laaditut havainnekuvat on esitetty kuvissa 18–22.



Kuva 18. Havainnekuva alueen eteläpuolelta, nykyiset rakennukset erottuvat Isonkyläntien varressa, uusi asutus jää metsäalueen ympäröimäksi kuvan keskellä.



Kuva 19. Havainnekuva idän suuntaan. Rakennukset muodostavat kaaren Vainiontien varteen.



Kuva 20. Havainnekuva etelän suuntaan. Alueen keskiosan rakennusten sijoittelu on havainnekuvasa vapaamuotoisempaa.



**Kuva 21. Havainnekuva Vainiontien päädyistä idän suuntaan. Alue on havainnekuvas-
sa säilytetty mahdollisimman metsäisenä.**



Kuva 22. Havainnekuva Vainiontien kaarteesta länteen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu 13 omakotitonttia, joista 11 on ennestään rakentamattomia. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita yhteensä noin 46, 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

Liito-oravien elinympäristöt ja kulkuyhteydet alueella on turvattu kaavassa osoittamalla ne viher-alueiksi sekä antamalla kaavassa määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä virkistys- (VL-2) ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelit 2057–2060 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Korttelissa 2057 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi kellarin tasolla saa rakentaa kerrosalaan luettavia tiloja ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Kortteleissa 2058–2059 sekä korttelin 2060 tontilla 1 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi kellarin tasolla saa rakentaa kerrosalaan luettavia tiloja ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta ja ullakon tasolla ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelin 2060 tontilla 2 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tonteille on osoitettu 380 krsm² rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan noin välillä 1926...3099 m².
- Korttelin 2060 tontin 1 itäreunaan on merkitty ajoyhteys (ajo) tontille 2.
- Korttelin 2058 reunoille sekä korttelin 2059 tontille 3 on merkitty säilytettävä alueen osa (s-4), jolla puustoa on säilytettävä riittävästi siten, että turvataan liito-oravan elinpiiriin liittyvä liikkuminen alueella.
- Korttelin 2058 tontin 1 ja korttelin 2059 tonttien 1 ja 2 reunaan risteysalueita 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-2

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-2). Lähivirkistysalueille on merkitty alueen osia (s-3), joilla sijaitsee LSL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä ruokailun ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Lähivirkistysalueiden poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemäriä varten (j) sekä Isonkyläntien varten sähköjohtoa (z) varten. Alueen katujen varsille on merkitty kaksi ohjeellista alueen osaa sähkömuuntamoita varten (et-1).

Katualueet

Alueelle on osoitettu uusi katuyhteys (Vainiontie) Tönnimäentieltä sekä siihen liittyen yksi uusi tonttikatu (Kaarinankuja).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäyttöliikkeen kehitykseen. Alueella on kaksi asuinrakennuksen pihapiiriä ja lähiympäristössä kyläasutusta. Rakentaminen on osayleiskaavan päälinjausten mukaista. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa suurelta osin asumiseen. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueen itäosa sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan Laihianjokilaakson kulttuurimaisen sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reuna-alueelle, jotka on otettu kaavassa huomioon mm. rakennustapaa, kerrokorkeutta ja puuston säilyttämistä koskevilla kaavamääräyksillä sekä jättämällä kaavassa osoitetun uuden asumisen ja Isonkyläntien väliselle alueelle metsäisenä säilyviä viheralueita. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetun ympäristön suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Luonnontilaista ilmettä kuitenkin säilyy metsäisenä säilytettävillä virkistysalueilla.

Alueella sijaitsevat kaksi vanhaa pihapiiriä on inventoitu yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2004, pihapiirejä ei ole merkitty osayleiskaavan yhteydessä laaditussa rakennusinventoinnissa suojeltavaksi tai säilytettäväksi eikä niille ole osoitettu merkintää voimassa olevassa osayleiskaavassa. Inventoinnin päivituksen yhteydessä ei ole esitetty muutosta kohteiden arvoluokitukseen.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia kyläalueella koulun läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu Isonkylän koulun lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, joihin on alueelta hyvät yhteydet Länsitien kautta.

Virkistys

Isonkylän koululla on liikuntasali ja jääkiekkokaukalo sekä lähiympäristössä ulkoilureittejä. Lisäksi kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita.

Liikenne

Rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Isonkyläntien varressa sijaitseva jalankulku- ja pyörätie parantaa liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu puustoiselle alueelle. Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy metsäisenä, koska rakentamiseen osoitettujen alueiden ympäristöön on jätetty runsaasti metsäisenä säilyviä virkistysalueita. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla mm. puuston säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä kaavassa.

Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta ympäristöä. Kaavassa on otettu huomioon alueelta laaditut luontoselvitykset. Luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun uhanalaisen liito-oravan elinpiirin säilyminen alueella on huomioitu asemakaavassa kaavamääräyksiin. Rakennettavien tonttien ulkopuolella säilytetään metsäisiä virkistysalueita (VL-2), jotka ylläpitävät luonnon monimuotoisuutta. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, määrätään säilytettäväksi metsäisenä ja ne on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Metsäiset virkistysalueet ja puustoiset tonttien osat mahdollistavat niiden säilymisen useiden eläinlajien kuten mm. liito-oravan liikkumisreiteinä jatkossakin.

Kaavassa esitetty uusi katualue on 12 m leveä, joten se ei estä liito-oravien liikkumista (liitämistä) kadun yli. Avointa katualuetta voidaan lisäksi kaventaa jättämällä/istuttamalla puita uuden tien varteen.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu jonkin verran puustoa, mutta kokonaisuutena arvioiden alueella säilyy edelleen puustoa ja metsää alueelle osoitetuilla virkistysalueilla. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä tonteilla. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitysmuodoilla kuten maalämmön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- 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.
- Rinnetonteilla rakennukset ja sokkelin yläpinta on porrastettava maaston mukaan.

Korkeusasema

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

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Kasvillisuus

- Rakennusten sijoittelussa tulee olemassa oleva puusto säilyttää mahdollisimman hyvin.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on säilytettävä metsäisenä ja istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- AO-korttelialueille ja VL-2-alueille sijoittuvat isot kivet on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

5.6 Nimistö

Alueelle on osoitettu uusia katuja, jotka ovat nimeltään Vainiontie ja Kaarinankuja. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 12.2.2024

Täydennykset 22.4.2024

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi

Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa

Arkkitehti