

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

Päivämäärä
31.5.2023

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

ISONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS – KORTTELIT 2057-2060



Päivämäärä **31.5.2023**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Else Luotinen, Maria Niemi, Tanja Tarkka-
nen, Stina Karhunmaa, Leena Vilenius, Eeva Leppäaho, Tee-
mu Kojonen, Nina Saarela**

Tarkastaja **Päivi Märjenjärvi**

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2.2	Maakuntakaava 2040	5
3.2.3	Maakuntakaava 2050	6
3.2.4	Yleiskaava	6
3.2.5	Asemakaava	7
3.2.6	Rakennusjärjestys	7
3.2.7	Pohjakartta	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.5	Asemakaavan tavoitteet	9
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3	Aluevaraukset	10
5.3.1	Korttelialueet	10
5.3.2	Muut alueet	10
5.4	Kaavan vaikutukset	10
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.4.2	Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon	11
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	12
5.6	Nimistö	12
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	13

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoskartta 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 31.5.2023 päivättyä 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:

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

KAAVAKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

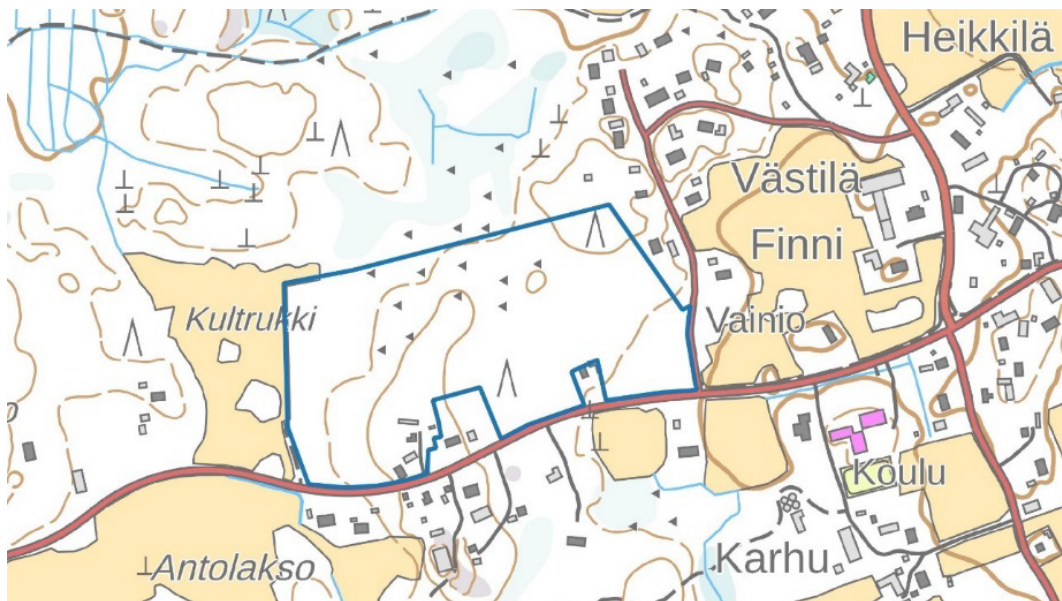
Vaasantie 6 Kauppatori 1–3 F
67100 KOKKOLA 60100 Seinäjoki

Projektipäällikkö
Päivi Märjenjärvi
paivi.marjenjarvi@ramboll.fi
puh. 050 328 7426

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 Tönmäentiehen sekä sen varren asuntoalueeseen ja eteläpuolelta Isonkyläntiehen (yt 17503) sekä sen varressa sijaitseviin asuinkeinteistöihin. 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 __kuussa 2023 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa __kuussa 2023. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville ____kuussa _____. 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: Lainokuva 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 metsänhakkuussa 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 soveliaista ympäristöä. ELY-keskus katsoo, että kiinteistön länsi- ja eteläosat ovat reviiirin ydinaluetta ja länsiosa- ja kaakkoisosa tulisi jättää hakkuun ulkopuolelle. Yleiskaavan my1-alue tulisi jättää hakkuiden ulkopuolelle, polun varresta pohjoispuolelta tulisi poimia vain yksittäisiä puita, jolloin myrskynkestävyys paranisi. Hakkuulle ei ole estettä alueen pohjois- ja koillisosissa, lukuun ottamatta poimintahakkuuta käsiteltävän alueen rajauksen läheisyydessä. Poimintahakkuiden leveydeksi ELY-keskus suosittelee 10 metrin kaistaletta.

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 kulttuuri- maiseman maisema-alueen (Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021) reuna-alueelle.

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu kaksi vanhaa asuinrakennuksen pihapiiriä, jotka eivät sijaitu 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*

Kulttuuriympäristöselvitys 2018–2023

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2018 laaditussa kulttuuriympäristöselvityksen yhteydessä on kartoitettu lähinnä tietä oleva pihapiiri alueen länsiosassa. Kohdetta ei ole valittu inventoitavaksi.

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 jokivarsitasankoa. 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 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 keskuksena eteläpuolella”.

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

Pohjalaistaloja on Jokikylässä, Kuusistonmäessä, Kylänpäässä, Keskikylässä, Pukkalassa ja Torstilassa. Puolitoista- ja kaksikerroksisille pohjalaistaloille on ominaista pääjulkisivun räystäslinjaa korostava frontespiisi. Talousrakennukset muodostavat tiiviisti rajattuja pihapiirejä. Keskikylässä, Torppainmäen kalliolisella kumpareella on säilynyt kylän itsellisten asukkaiden, mäkitupalaiden 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 muinaisjäännöksiä.

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.

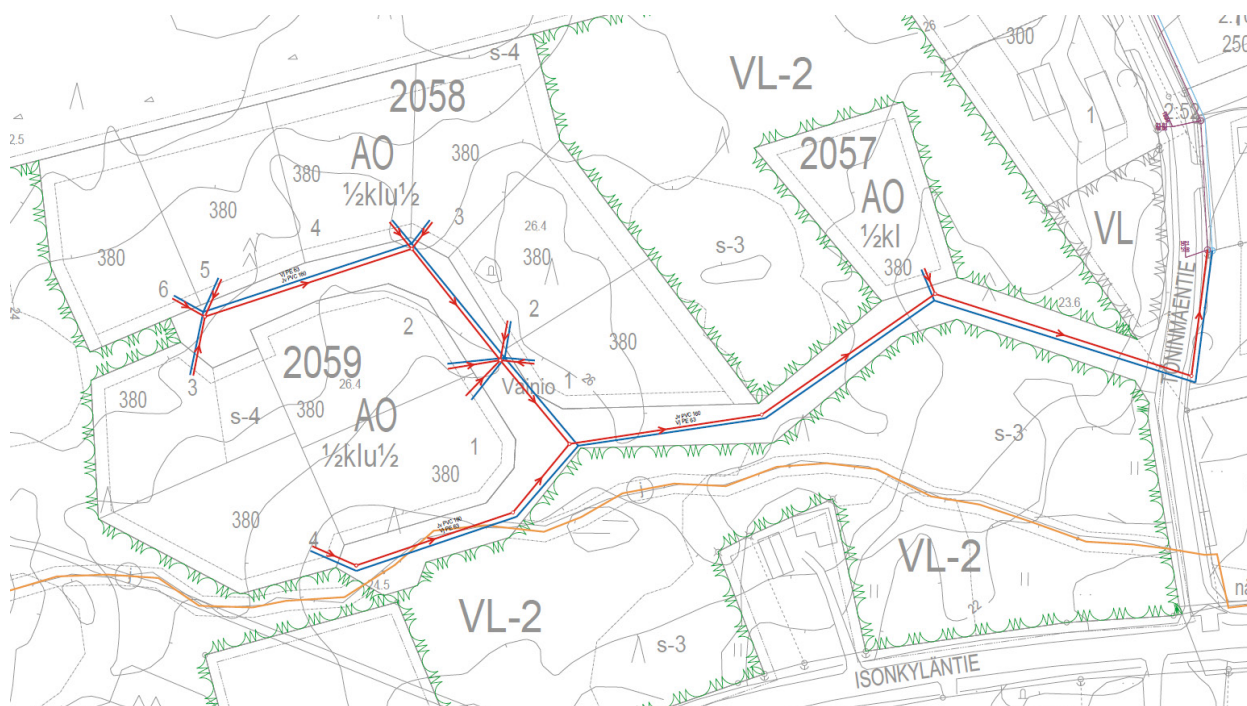
Selvityksen arvioiden mukaan Pöpelikön teollisuusalueelle vuonna 2019 tiedossa olleiden toimintojen myötä keskivuorokausiliikenne Isonkyläntiellä tulisi olemaan alle 500 ajoneuvoa/vrk vuonna 2040, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 17 % eli noin 84 ajoneuvoa/vrk. Selvityksen mukaan Isonkyläntien 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 viemäriverkoston piirissä. Alueen eteläosan poikki kulkevan paineviemärin sijaintia voidaan tarkistaa kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

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.

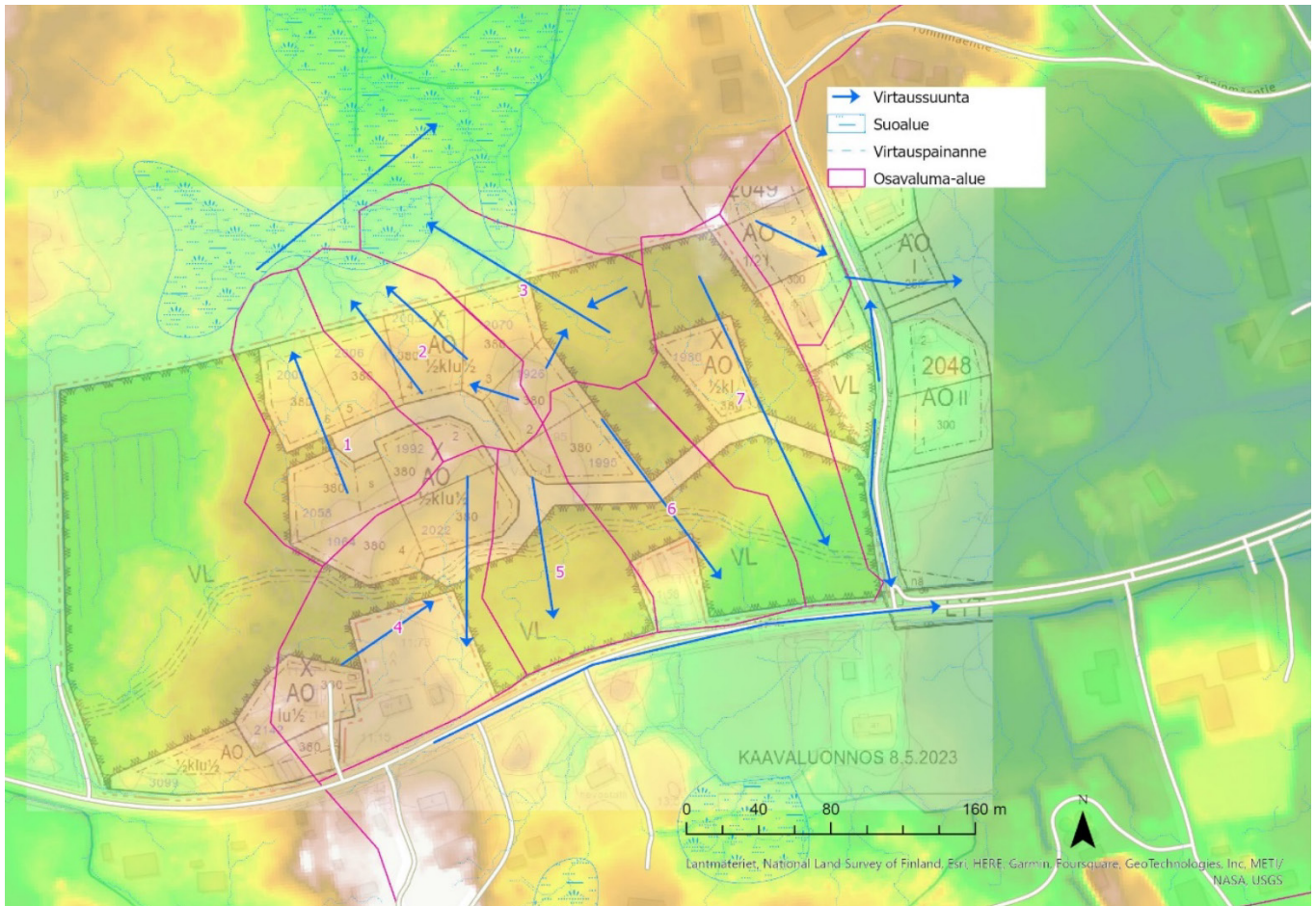


Kuva 8. Ote vesihuoltoselvityksestä.

Hulevesiselvitys 2023

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

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



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

Suunnittelukohteen olevalle alueelle ei valu hulevesiä ympäröiviltä alueilta 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.

Alla olevassa kuvassa 10 on esitetty ehdotetut ojat hulevesien johtamiseen nykyisen pintamallin tulosten perusteella. 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.

Suosituksia:

- 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. Alueen hulevisuunnitelma tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.



Kuva 10. Ehdotetut hulevesien johtamissuunnat, jotka tulee tarkistaa alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

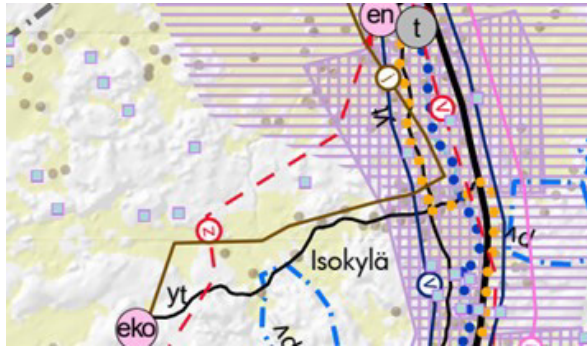
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

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

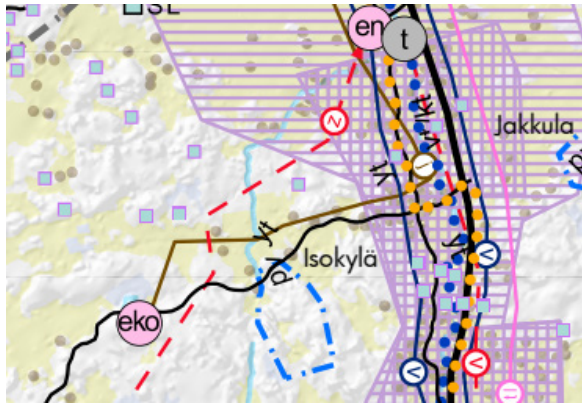
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta 2040.

3.2.3 Maakuntakaava 2050

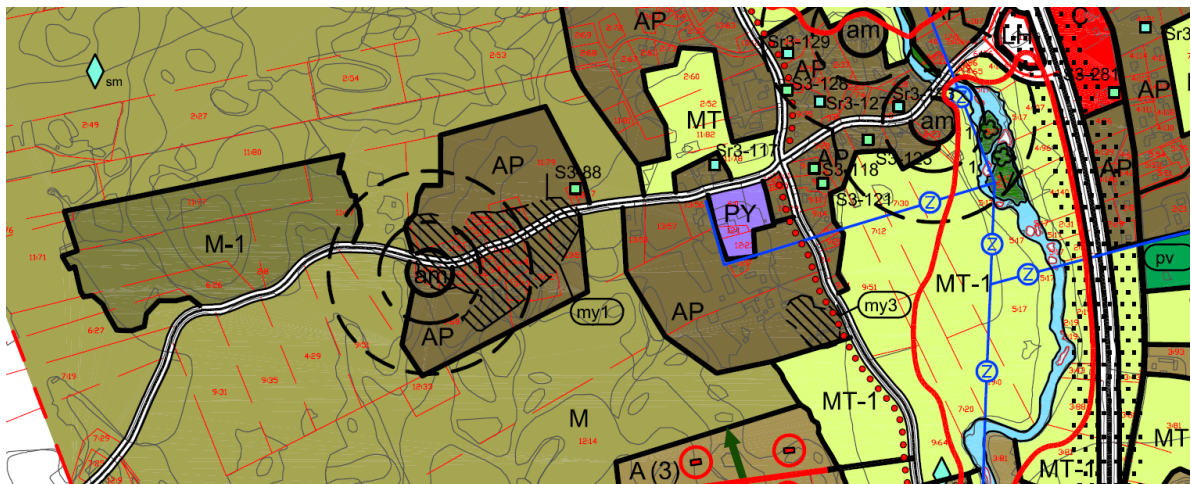
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023.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



Kuva 12. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

3.2.4 Yleiskaava

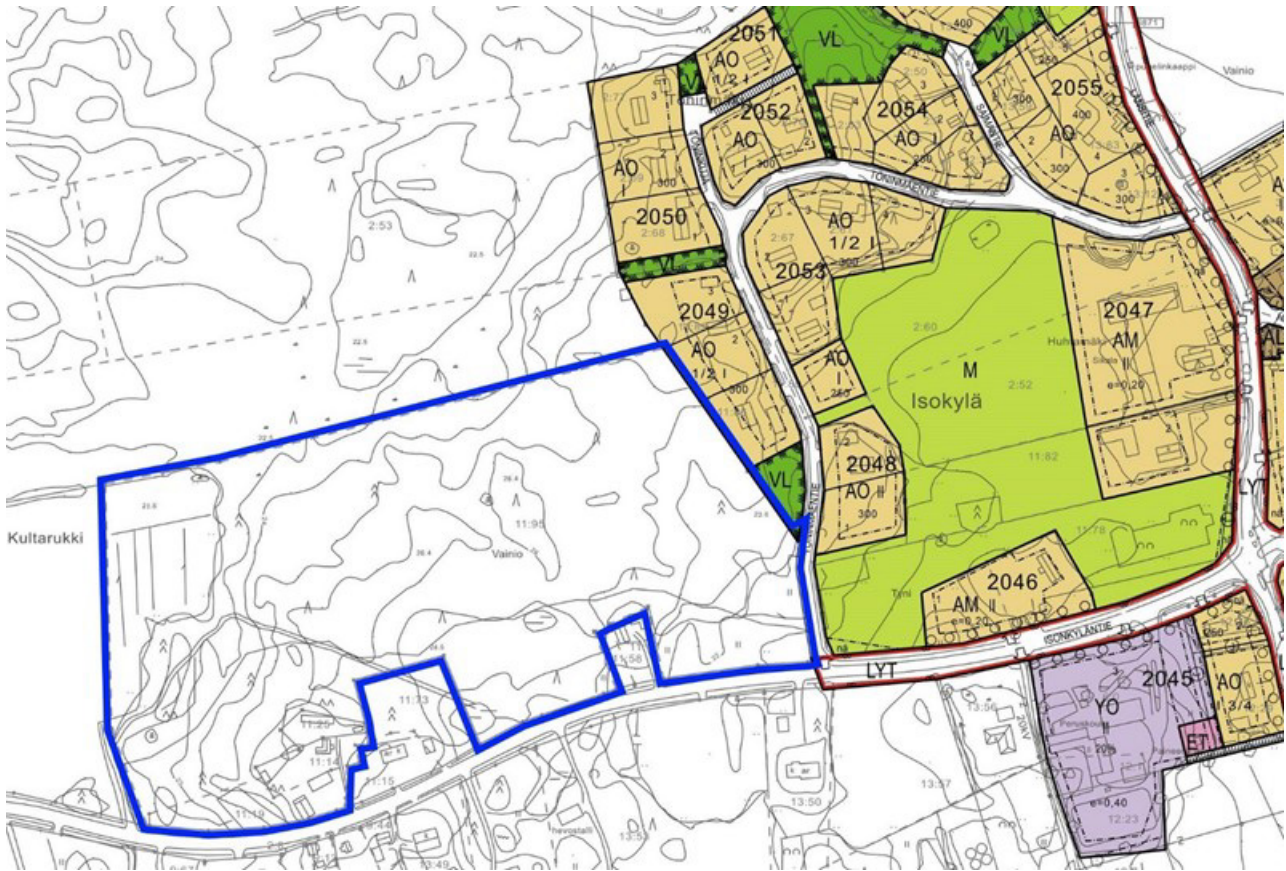
Isonkyläntien alueella on voimassa Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.3.2006.



Kuva 13. Ote Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavasta.

3.2.5 Asemakaava

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



Kuva 14. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen alustava rajaus.

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 alkuvuodesta 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 __.__.____. 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
- 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 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausunnotmenettelyllä.

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 on ollut nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa __.__.–__.__.____. Luonnoksesta saatiin lausunnot ...

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.

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).

Katualueet

Alueelle on osoitettu uusi katuyhteys Tönninmäentieltä sekä siihen liittyen yksi uusi tonttikatu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäyttölliseen 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 kulttuurimaiseman sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön reuna-alueelle, jotka on otettu kaavassa huomioon mm. rakennustapaa, kerroskorkeutta 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 säilytetään metsäisenä säilytettävillä virkistysalueilla.

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 pysäköinti-alueena, 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 liikkumisreitinä 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 Kaavamerkinnot 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, varistorakennus, 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 ___ ja ___. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Seinäjoella 31.5.2023

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa
Arkkitehti