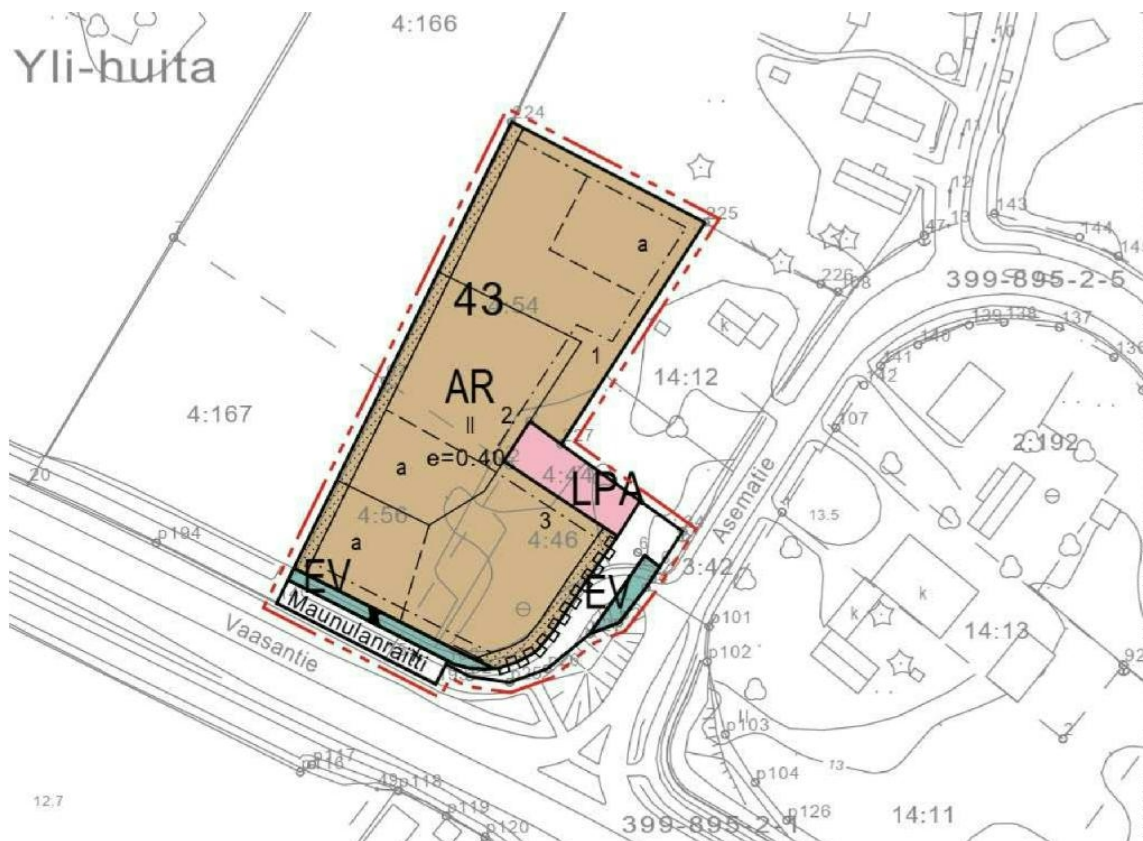


ASEMAKAAVASELOSTUS 8.8.2025

LAIHIA



Kirkonseudun asemakaavan laajennus, kortteli 43

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee 7.8.2025 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaava koskee kiinteistöjä Vähä-Kekola 399-416-4-46, Vähä-Rauhala 399-416-4-44, Kauppa-Kekola 399-416-4-56 ja Kauppa-Rauhala 399-416-4-54. Suunnittelualue muodostuu yksityisen omistamista maa-alueista. Asemakaavalla muodostuu kortteli 43, autopaikkojen kortteli-alue sekä niihin liittyvät suojaviheralueet ja katualue.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Laihian keskustan reuna-alueella, Vaasantien ja Asematien risteyksessä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,2 ha. Alueen sijainti ja viitteellinen raja-alue on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Yhteystiedot

Kaavan on laatinut Aluetaito Oy. Yhteyshenkilöinä Laihian kunnassa on toiminut maanmittausinsinööri Anna Annila.

Laihian kunta
Laihiantie 39
66400 Laihia

Anna Annila, maanmittausinsinööri
p. 0500 868 127
Sähköposti: anna.annila@laihia.fi

Aluetaito Oy
Asemakatu 1
62100 Lapua

Jorma Keskikiikonen arkkitehti SAFA
Puhelin 040 556 0474
Sähköposti: jorma.keskikiikonen@aluetaito.fi

Anssi Kiviniemi rakennusinsinööri AMK
Puhelin 050-550 7199
Sähköposti: anssi.kiviniemi@aluetaito.fi

1.3.1 Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Yhteystiedot	3
1.3.1	Sisältö	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Suunnittelualan yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonympäristö	7
3.3	Rakennettu lähiympäristö	8
3.4	Liikenne ja tekninen huolto	8
3.5	Maanomistus	9
4	Suunnittelutilanne	9
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	9
4.2	Maakuntakaava	9
4.3	Osayleiskaava	10
4.4	Asemakaava	11
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
5.3	Asemakaavan tavoitteet	12
5.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
5.5	Osallistuminen ja yhteistyö	13
5.5.1	Osalliset	13
5.5.2	Vireilletulo	13
5.5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13

5.5.4	Asemakaavaluonnos	13
5.5.5	Asemakaavaehdotus	18
5.5.6	Viranomaisyhteistyö	19
6	Asemakaavan kuvaus	19
6.1	Kaavan rakenne	19
6.1.1	Mitoitus	20
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
6.3	Kaavan vaikutukset	20
6.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
6.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
6.4	Kaava-merkinnät ja määräykset	20
6.5	Nimistö	21
7	Asemakaavan toteutus	21
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	21

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Havainnekuva

LIITE 3 Liikenneselvitys

LIITE 4 Hulevesiselvitys

LIITE 5 Meluselvitys

LIITE 6 Asemakaavan seurantalomake

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin vaiheet

28.10.2024 Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 5.3.2025.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.3.-6.4.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä 3.9.-3.10.2025.

Hyväksyminen: Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.202x §.

2.2 Asemakaava

Alueelle muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle muodostuu 3 tonttia, suojaviheralue ja olemassa oleva katualue Maunulanraitti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan (voimaantulokuulutus). Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

3 Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue on suurimmalta osin viljeltyä peltoaluetta ja kaakkoiskulma rakentamata-
tonta äskettäin raivattua maa-aluetta. Suunnittelualueen vieressä itäpuolella on asuin- ja
talousrakennuksia, pohjois- ja länsipuolella on viljeltyä peltoaluetta. Eteläpuolella suun-
nittelualue rajautuu valtatiehen.



Kuva 2a. Ilmakuva suunnittelualueesta.



*Kuvat 2b ja c. Suunnittelualue kasvillisuuden raivauksen jälkeen. Yleisnäkymä alueelta pohjoisen suun-
taan.*

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on peltoaluetta, jolla ei ole erityisiä luonnonarvoja. Kasvillisuus on
tavanomaista peltonurmea. Suunnittelualueelta on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2025.

3.3 Rakennettu lähiympäristö

Suunnittelualan lähistöllä on maatalojen haja-asutusalue peltomaisemineen. Suunnittelualueelta koilliseen on yleiskaavassa säilytettävä rakennus S/15, pohjalaistyylinen vuonna 1887 rakennettu Ollilan talo.



Kuvat 3a ja b. Suunnittelualan eteläpuolella on ojitettu paikallistie.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)

VAMA 2021 on valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa päätöksessä tarkoitettu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskeva inventointi. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) korvaa aiemman inventoinnin.

Valtioneuvosto on 18.11.2021 tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Päätös on tullut voimaan 1.3.2022. Laihianjoen kulttuurimaisema ei ulotu asemakaavan suunnittelualueelle.



Kuva 4. Ote: Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021, Laihianjoen kulttuurimaiseman raja

3.4 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueelle on tehty liikenne- ja meluselvitykset vuonna 2025.

Rakennukset tulee liittää kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

3.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

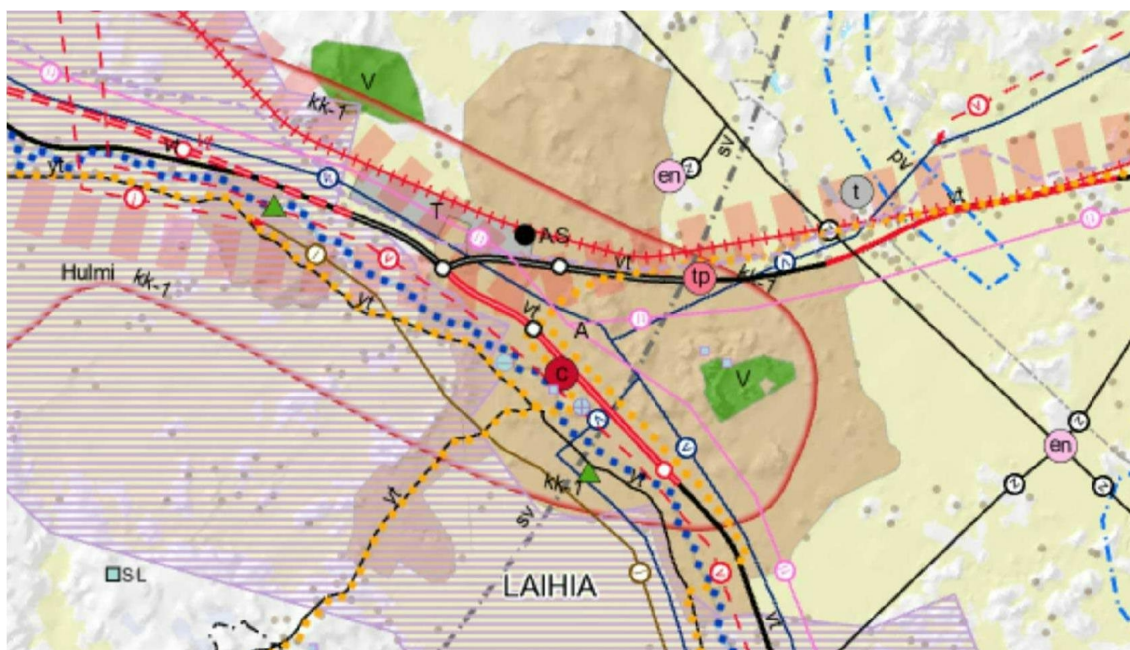
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2 Maakuntakaava

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 7.4.2025 hyväksynyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050, joka tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040. Maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A, vaaleanruskea), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1, punainen viiva) ja Vaasan lentoaseman estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Ympäristöministeriö on vuonna 2021 päivittänyt Laihianjoen kulttuuri- maisema- aluetta, eikä suunnittelualue sen perusteella enää sijaitse arvokkaalla maisema- alueella.



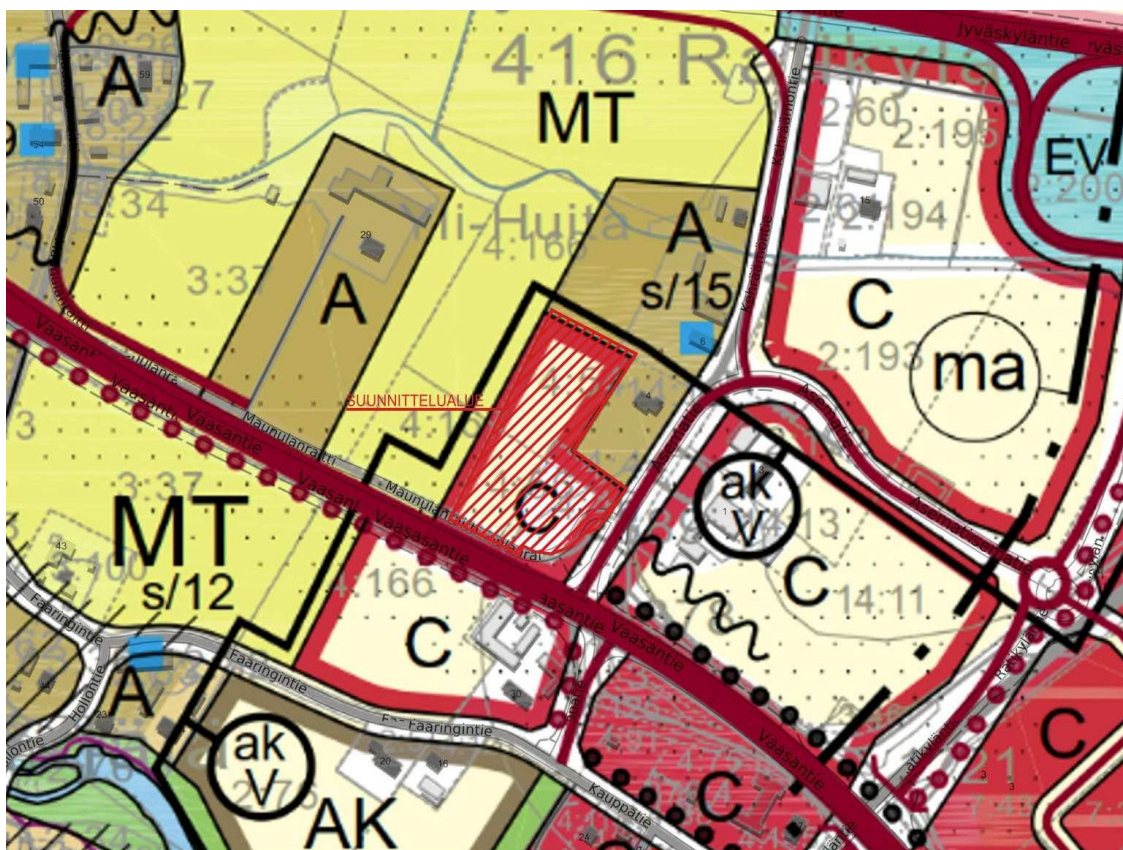
Kuva 5. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

4.3 Osayleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys. Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 16.2.2015 ja joka on tullut voimaan 12.12.2016.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Alue on kerrostalovyöhykkeen alueella (ak/V), jonka sisäpuolella uusien rakennusten maksimikerrosluku on II lukuun ottamatta AK ja C-alueita, joilla se on V. Alue sijoittuu osayleiskaavassa Pohjanmaan maakuntakaavan mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma). Ympäristöministeriö on vuonna 2021 päivittänyt Laihianjoen kulttuurimaisema-alueita, eikä suunnittelualue sen perusteella enää sijaitse arvokkaalla maisema-alueella.

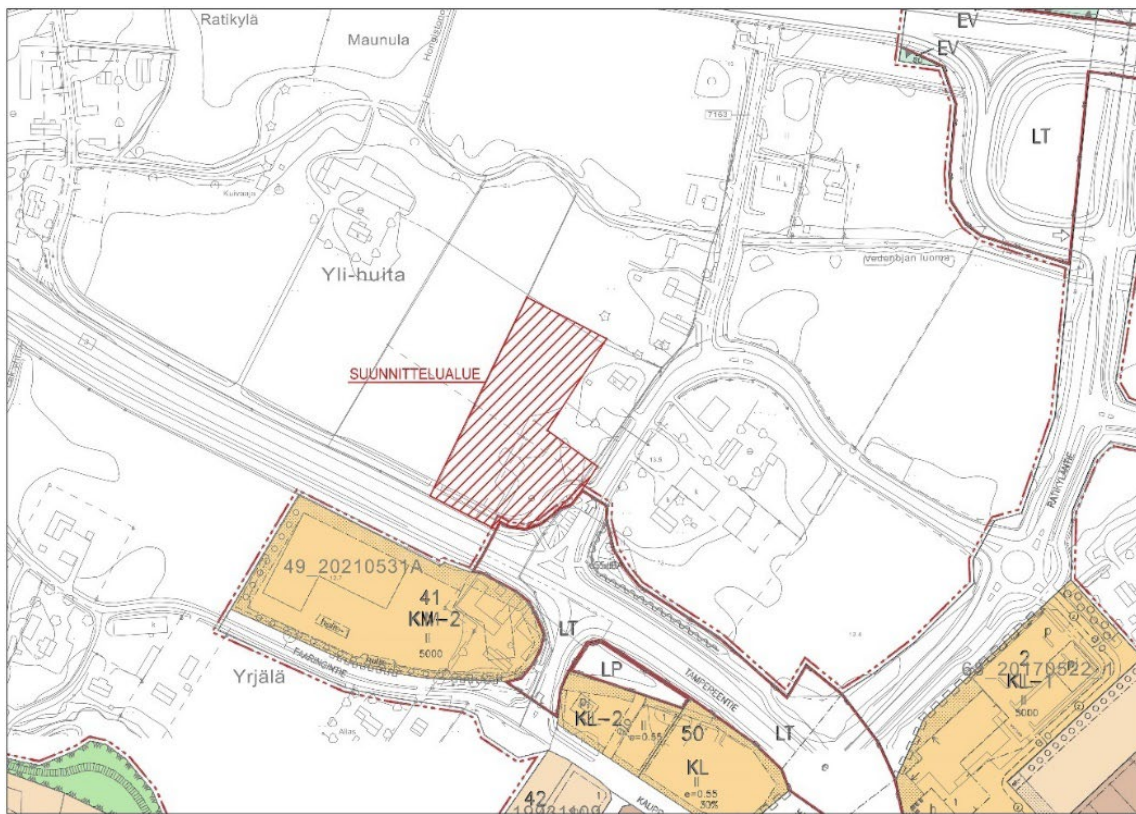
Suunnittelualue rajautuu Vaasantiehen, asuinpientalojen ja maatilojen alueeseen (A) ja maatalousalueeseen (MT). Suunnittelualueen läheisyydessä, alueelta koilliseen on säilytettävä kohde (s/15), säilytettävä rakennus.



Kuva 6. Ote Kirkonseudun osayleiskaavan päivityksestä. Suunnittelualue on esitetty punaisella vinoviivituksella.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen sijainti

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana on 21.2.1985 hyväksytty pohjakartta, jota on täydennyskartoitettu ja viimeksi hyväksytty 13.12.2024. Pohjakartta on GK22-koordinaattijärjestelmässä ja N2000- korkeusjärjestelmässä.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoituksella halutaan tiiviimpää rakennekantaa keskustan läheisyyteen ja asukasmäärän kasvua Laihialle. Alue on ihanteellinen myös Vaasassa työssäkäyville, jotka haluavat asua pienemmällä paikkakunnalla.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti 28.10.2024 asemakaavoituksen käynnistämisestä. Kaavoitustyö käynnistettiin syksyllä 2024 konsulttityönä Aluetaito Oy:n toimesta.

5.3 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa kaksikerroksisten asuinrakennusten (rivitalojen) rakentaminen alueelle.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on riittäviin selvityksiin perustuvalla kaavoituksella selvittää mahdollisuudet asuinrakennusten rakentamiseen. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen liikennöintiin, hulevesiin ja maisemaan liittyvät kysymykset sekä liikenteestä aiheutuvien häiriöiden vaikutukset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Alue on kerrostalovyöhykkeen alueella (ak/V), jonka sisäpuolella uusien rakennusten maksimikerrosluku on II lukuun ottamatta AK ja C-alueita, joilla se on V. Kaavoitus toteutetaan osayleiskaavan mukaisesti aluetta tiivistämällä.

5.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustava kaavaluonnos

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella kaavaluonnos.

Luonnoksia laadittiin yhteistyössä kunnan ja maanomistajan kanssa.

Luonnoksessa alueelle on esitetty (3) kolme rivitalotonttia, sekä autopaikkojen kortteli-alue, jolta on yhteys tonteille. Samalla tehtiin havainnekuvia, joilla tarkasteltiin II-kerroksisten rivitalojen määrää sekä paikoitusalueiden sijoitusta tonteille siten, että syntyy ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen kanssa mahdollisimman vähän risteäviä ylityksiä. Havainnekuvassa tutkittiin kevyenliikenteen kulkua mahdollisimman lapsiystävällisesti aina kotiovelle saakka.



Kuva 8a, 8b ja 8c. Alustavat havainnekuvat.



Kuva 9 Asemakaavaluonnos

5.5 Osallistuminen ja yhteistyö

5.5.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (AKL 62 §).

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

5.5.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 5.3.2025.

5.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5.5.4 Asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 5.3.-6.4.2025 välisen ajan kunnanviraston teknisten palvelujen tiloissa ja kunnan kotisivuilla.

Lausunnot:**Telia Finland Oyj 4.3.2025**

"Telialla ei ole lausuttavaa aiheesta."

Vastine: Merkitään tiedoksi

Poronkankaan Vesi Oy 5.3.2025

"Maunulanraitin pohjoisreunassa on Poronkankaan Vesi Oy:n runkovesilinja. Mahdollista meluseinää rakennettaessa tulee perustuksen ja seinän etäisyys runkolinjaan olla riittävä. Rakennustyöt on tehtävä runkolinjaa vaarantamatta ja myös vesijohto tulee pysyvä kaivaa esiin seinää vaarantamatta."

Vastine: EV-alue on lisätty katualueen ja tontin väliin

Vaasan sähköverkko Oy 5.3.2025

"Korttelialueella 43 (AR) sekä LPA-alueella sähkötehon tarve tulee olemaan suuri, joten alueelle tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen yleisellä kaavamääräyksellä:

"Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)".

Vaasan Sähköverkolla ei ole alueella lainkaan kaapeleita tai muuta infraa, toisin sanoen ne eivät vaikuta kaavoitukseen."

Vastine: Merkitään kaavaan, että alueelle saa rakentaa huoltoa palvelevia rakennelmia, esim. muuntamon.

Tekninen lautakunta 18.3.2025

"...Tekninen lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa Kirkonseudun asemakaavan laajennuksen, Kortteli 43:n valmisteluvaiheen kaavaluonnokseen.

Esittelijän kokouksessa muuttama ehdotus

Tekninen lautakunta esittää alueen yleisilmeen johdosta, että melusuojaus toteutetaan meluaitana, joka on ulkoasultaan yhteneväinen Asematietä ja Tampereentietä rajaavan meluaidan kanssa. Muilta osin lautakunnalla ei ole huomautettavaa Kirkonseudun asemakaavan laajennuksen, Kortteli 43:n valmisteluvaiheen kaavaluonnokseen."

Vastine: Koska ollaan lähellä ympäröivää maaseutumaista kulttuuriympäristöä, melusuojaus olisi hyvä toteuttaa muutoin kuin meluaitana. Kaavassa on ajateltu toteuttaa melusuojaus ilman meluaitaa. Kaavamääräyksissä on, että rakenteiden, kuten aitojen tai rakennusten on suojattava ulko-oleskelutiloja, ettei liikennemelun äänitaso ylitä päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB. Lisätään määräykseen vielä, että valtatie 3 ja Asematien suuntaan täytyy parvekkeet ja terassit olla lasitettuja. Vastaava määräys löytyy 17.6.2024 hyväksytystä osakorttelin 51 asemakaavan muutoksesta, jossa melutasotkin olivat vastaavat.

Vaasan kaupunki, ympäristöosasto 19.3.2025

"...Olen tutustunut asemakaavan laajennussuunnitelmiin enkä näe niissä terveydensuojelun kannalta huomauttamista."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan liitto 20.3.2025

"Pohjanmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa korttelin 43 koskevasta asemakaava-
valuonnoksesta. Asemakaava laaditaan Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 2.4.2025

"... Lisäyksenä työneuvottelussa esitettyyn, ELY-keskus on ehdottanut Vaasantien var-
teen Maunulanraitin pohjoispuolelle kapeaa varausta suojaviheralueelle (kaavamerkintä
EV). ELY-keskus on todennut, että EV-alueelle voisi sijoittaa istutettua näkösuojausta
sekä melusuojausta ja että pääväylän varteen olisi lisäksi hyvä saada väljyyttä mahdol-
lisia tulevia tietarpeita ajatellen, jos myöhemmin on tarve laajentaa tiealuetta. ELY-kes-
kus ehdottaa yhä Vaasantien varteen tätä kapeaa varausta suojaviheralueelle (kaava-
merkintä EV).

Liikennelyympäristö

Meluselvityksessä on käytetty valtatie 3 nykyisiä nopeusrajoituksia myös vuoden 2040
ennustetilanteessa. ELY-keskus huomauttaa, että valtatielle 3 Laihian keskustan kohdalle
laaditussa tiesuunnitelmassa esitetään nopeusrajoituksen nostoa 60 km/h → 80 km/h.
Tämä lisännee valtatie 3 aiheuttamaa melua suunnittelualueelle, tien nopeusrajoituksen
ollessa nykyään pääosin 60 km/h suunnittelualueen kohdalla. Meluselvityksessä tulisi tar-
kastella tilannetta myös tavoitetilan nopeusrajoituksilla.

Suunnittelualan maaperä on pintamaalajiltaan liejusavea. On olemassa teoreettinen
mahdollisuus, että valtatie 3 raskas liikenne aiheuttaisi värinähaittaa ainakin lähim-
mäksi valtatie 3 suunnitellulle asuinrakennukselle. Asia on syytä huomioida suunnitte-
lussa.

ELY-keskus huomauttaa, ettei se osallistu melun- tai värinäntorjunnan kustannuksiin.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojeluyksiköllä ei ole asiaan kommentoitavaa. Alue on peltoa, jolla ei arvioida
olevan asiassa huomioitavia luonnonarvoja.

Hulevesien hallinta ja vesienhoito

Kaavatyön yhteydessä tulee esittää, miten alueen vesihuolto ratkaistaan. Kaavassa tulee
antaa alueelta laadittuun hulevesisuunnitelmaan perustuvia kaavamääräyksiä. Huleve-
sien mitoituksessa on otettava huomioon ilmastomuutoksen myötä voimistuvat rankka-
sateet.

Vesienhoito (Happamat sulfaattimaat)

Geologian tutkimuskeskuksen sivuston (<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>) perus-
teella alueelta todennäköisesti löytyy happamia sulfaattimaita. Suunnittelussa ja toteut-
tamisessa tulee seurata ja hyödyntää Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas ra-
kennushankkeisiin -oppaan ohjeistuksia (Opas happamien sulfaattimaiden huomioimi-
seen ja vaikutusten hallintaan <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163782>)
ja avata asiaa myös kaavaselostuksessa. Kaavassa on otettu happamat sulfaattimaat riit-
tävästi huomioon, mutta määräyksen sanamuotoa on hyvä tarkistaa (käsiteltävä).

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen lähelle, joten hankkeessa tulee huomioida myös maisema-alueen ominaispiirteet niin, etteivät ne vaarannu tai heikkene.

Alueidenkäyttö

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvien osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.”

Vastine: Merkitään Vaasantien varteen kapea suojaviheralue (EV-alue).

Meluselvitys korjataan nopeuden noston osalta.

Rakentajan tulee huomioida tärinä suunnittelussa.

Lisätään määräyksiin, että hulevesisuunnitelma tulee esittää rakentamisluvassa. Tonttien hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytystilavuuden tulee olla 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa (asfaltti- ja kattopinta-ala) kohden.

Vesienhoitoa (Happamat sulfaattimaat) koskevan-, määräyksen sanamuoto korjataan.

Lisätään kaavamääräys AR-korttelialueen rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään maaseutumaiseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan julkisivumateriaalien ja värityksen osalta.

Pohjanmaan museo 3.4.2025

”... Kaavoitettava alue rajautuu etelässä valtatie 3:een, valtatie nykyinen nopeatrajoitus on 60 km/h, mutta suunnitelmissa on nostaa nopeatrajoituksen 80 km/h:iin Laihian keskustan kohdalla. Nopeudennosto lisää todennäköisesti liikenteestä johtuvaa melua. Museo katsoo, että kaava alueen eteläosaan tulee lisätä istutettava melua vaimentava suojaviheralue. Mikäli korttelialueen AR korttelin rajalle suunnitellaan meluaita tai -valli, se tulee osoittaa kaavakartassa.

Asemakaavamääräyksiin tulee lisätä määräys AR-korttelialueen rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään maaseutumaiseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään.

Muilta osin museolla ei ole lisättävää asemakaavaluonnokseen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.”

Vastine: Kaavassa on ajateltu melusuojaus toteuttaa ilman meluaitaa. Kaavamääräyksissä on, että rakenteiden, kuten aitojen tai rakennusten on suojattava ulko-oleskelutiloja, ettei liikennemelun äänitaso ylitä päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB. Lisätään määräyksiin vielä, että valtatie 3 ja Asematie suuntaan täytyy parvekkeet ja terassit olla lasitetuja. Vastaava määräys löytyy 17.6.2024 hyväksytystä osakorttelin 51 asemakaavan muutoksesta, jossa melutasotkin olivat vastaavat.

Lisätään kaavamääräys AR-korttelialueen rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään maaseutumaiseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan julkisivumateriaalien ja värityksen osalta.

Mielipiteet:**11.3.2025**

”



Vastine: Vaikka tiealue on rajassa kiinni, tien reuna ei tule rajaan kiinni vaan väliin jää tilaa lumien aurausta ja ojanteen kaivamista varten. Rivitalon autoliikenne on pienempi kuin Asematien liikenne, minkä vuoksi kaavaan ei tarvitse merkitä meluaitaa.

24.3.2025

”Omistamme korttelin viereiset alueet 4:167 ja 4:166. Näiden alueiden tulevan suunnittelun kannalta on tärkeää, että nyt käsiteltävässä asemakaavaluonnoksessa varataan kulkuyhteys/liittymä alueille 4:167 ja 4:166. Kulkuyhteys mahdollistaa mainittujen alueiden suunnittelun esimerkiksi rivitaloasunnoiksi.”

Vastine: Kulkuyhteys näille kiinteistöille voidaan tulevaisuudessakin järjestää Maunulanraitin kautta. Nyt laadittava asemakaava ei estä kulkua.

2.4.2025

”Liikenneselvitykseen liittyen huomio, että Yli-Huidan tilalla on maatalousyrittäjä (mahdollisesti myös pidemmällä tulevaisuudessa), jolla on peltoa pääosin kyseisen suunnittelualueen läheisyyden ulkopuolella. Ainoa reitti Yli-Huidasta näille maille on Maunulanraitia pitkin. Käytännössä traktori+työkone -yhdistelmällä sekä erityisesti puimurilla pitää olla sujuva pääsy Maunulanraitilta Asematielle, pääosin Ratikyläntien suuntaan.”

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5.5.5 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus ja valmisteluaineisto käsitellään kunnan päätöselimissä, jonka jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Aineisto on Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n ja Alueidenkäyttölain 65§:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan kunnanviraston teknisten palvelujen tiloissa ja kunnan kotisivuilla.

Lausunnot:

Telia Finland Oyj 29.8.2025

"Telialla ei ole lausuttavaa aiheesta."

Vastine: Merkitään tiedoksi

Vaasan kaupunki , ympäristöosasto 15.9.2025

"...Olen tutustunut asemakaavan laajennussuunnitelmiin enkä näe niissä terveydensuojelun kannalta huomauttamista."

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan pelastuslaitos 16.9.2025

"... 1. Eri tonteilla sijaitsevat rakennusalat ovat osittain kiinni tontin rajoissa. Pelastusviranomainen korostaa, että asuinrakennusten, jotka sijaitsevat eri tonteilla ja joiden rakennukset eivät ole rinnakkain, tulee palo-osastoinnin olla toteutettu, mikäli rakennusten välinen etäisyys on alle kahdeksan (8) metriä. Tällöin palo-osastoidun päätyseinän lisäksi myös sivuseinä tulee palo-osastoida siten, että palo-osastointi ulottuu vähintään kahdeksan (8) metrin etäisyydelle naapurirakennuksesta. Tämä palo-osastointivaatimus voi vaikuttaa toisen kerroksen varatien suunnitteluun erityisesti silloin, kun varatie sijoittuu palo-osastoivaan seinään."

Vastine: Rakentamislupa-vaiheessa tulee esittää palo-osastoinnit määräysten mukaan ja huomioida pelastuslaitoksen ohjeistus.

Vaasan sähköverkko Oy 17.9.2025

"Ehdotuksessa on otettu hyvin huomioon luonnosvaiheessa pyydetty yleismääräys muutamoiden rakentamisen mahdollistamisesta, kiitos siitä."

Vastine: Merkitään tiedoksi

Pohjanmaan museo 2.10.2025

"...Museo katsoo, että kaavaehdotuksessa on huomioitu museon luonnosvaiheen lausunnossa esittämät kommentit, esimerkiksi koskien kaava-alueen eteläreunan suojaviheraluekaistaa sekä rakennusten sopeuttamista ympäröivään maalaismaisemaan. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta."

Vastine: merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 3.10.2025

”... Liikennelympäristö

Kaavaehdotuksessa on hyvin huomioitu luonnosvaiheen kommentti meluselvityksen tekemisestä valtatie 3 tavoitenopeusrajoituksella 80 km/h.

Valtatien 3 suoja-alue on asemakaavan kohdalla 30 m. Suoja-alue mitataan lähimmän ajoradan keskilinjasta. Tämä tulee huomioida rakennusalan määrittämisessä, sillä maantien suoja-alueella ei saa pitää rakennusta.

ELY-keskus huomauttaa, ettei se osallistu melun- tai tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Hulevesien hallinta ja vesienhoito

ELY-keskus on todennut aiemmassa lausunnossaan, että kaavatyön yhteydessä tulee esittää, miten alueen vesihuolto ratkaistaan. ELY-keskus toteaa, ettei vesihuollon osalta kaavakartassa- ja määräyksissä tai kaavaselistuksessa edelleenkään mainita, miten alueen vesihuolto järjestetään. ELY-keskus katsoo, että kaavaselistuksessa tulee esittää, miten alueen vesihuolto (talousvesi ja viemärointi) järjestetään.

Alueidenkäyttö

ELY-keskus katsoo, että muutoin sen aiemmin esiin tuomat asiat on riittävästi huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine: *Liikennelympäristö, kaavakartan rakennusalan rajausta on tarkistettu ja se ei aiheuttanut muutoksia kaavakarttaan. Valtatie 3 suoja-alue ulottuu pidemmälle, mutta rakentaminen kaavakartalle merkittävään rakennusalaan saakka ei aiheuta vaaraa liikenneturvallisuukselle tai haittaa tienpitoa.*

Hulevesien hallinta ja vesienhoito, lisätään kaavaselistukseen, että rakennukset tulee liittää kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Tekninen lautakunta 8.10.2025

”Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.”

Vastine: *Merkitään tiedoksi*

5.5.6 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä ja kaavaneuvotteluin.

Työneuvottelu ELY:n kanssa on pidetty 15.1.2025 teams-palaverina.

Neuvottelussa keskusteltiin meluselvityksestä ja melun torjumisesta, koska alue on valtatie 3:n lähellä. Neuvottelussa tuli esiin myös, että alueella esiintyy happamia sulfaattimaita. Palaverissa keskusteltiin myös kaava-alueen laajentamisesta Asematielle.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle muodostuu kortteli 43 (AR) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, autopaikkojen (tiealue) korttelialue (LPA), sekä niihin liittyvät katu- ja suojaviheralueet (EV).

6.1.1 Mitoitus

Suunnittelu-alueen pinta-ala on n. 1,20 ha, josta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) on n. 0,99 ha. Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on n. 0,06 ha, suojaviheraluetta (EV) n. 0,04 ha ja katualuetta n. 0,11 ha.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue muodostaa rakennusoi-keutta 3953 krsm².

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamer-kinnöillä ja –määräyksillä. Yhtenäinen rakennettu maisema, turvalliset kulkuyhteydet ja hoidetut viheralueet muodostavat alueesta viihtyisän pientaloalueen.

6.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vai-kutusten arvioinnin kohteet perustuvat alueidenkäyttölakiin (AKL 9 §).

6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue muuttuu taajamakuullisesti rakennetumpaan suuntaan. Yleiskaavan mukaisesti kaava lisää eri asumisen muotoja keskustaajamassa. Kaavoitettava alue tiivistyy, luoden samalla osittain tiiviin kylämiljöön hengen.

Kaava lisää toteutuessaan jonkin verran liikennettä Vaasantielle sekä Asematielle.

Alueelta on hyvä kevyenliikenteen väylästä ja lyhyt etäisyys kunnan keskustan palveluihin. Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin.

6.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maaperään kohdistuvat vaikutukset keskittyvät rakentamisen aikaiseen maanmuokkaukseen, vaikutusten pysyessä paikallisina. Kaivettaessa on huomioitava happamat sulfaatti-maat ja käsiteltävä ne määräysten ja ohjeistusten mukaan.

Kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen, alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Alue on viljeltyä peltoa pääosin. Pelloilla ei ole merkittäviä luontoarvoja, eikä asema-kaava toteutuessaan vaikuta merkittävästi luonnonympäristöön.

Alueen läheisyyteen sijoittuu Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (VAMA 2021). Alueen rakentaminen muuttaa yleisilmettä rakennetumpaan suuntaan. Asemakaavalla muodostettavien rivitalotonttien ympärille jää vielä kuitenkin runsaasti kaavoittamatonta peltoaluetta, joten avoimuuden ja peltolakeuksen tuntu maisemassa säi-lyy.

6.4 Kaava-merkinnät ja määräykset

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

- Kortteliin saa rakentaa I- tai II-kerroksisia rivitaloja tai paritaloja. Lisäksi tonteille saa rakentaa auton säilytykseen tarkoitettuja rakennuksia. Tontin tehokkuus $e=0.40$ tarkoittaa, että tontille saa rakentaa 40 % tontin pinta-alasta, eli noin 1200-1390 krsm².

- Autopaikkoja tulee varata 1,2 ap / asunto.
- Korttelialueen reunassa oleva pisterasteroitu alue on istutettava alueen osa, jolle tulee sijoittaa istutuksia, esim. puita ja pensaita.
- Maunulanraittia vasten olevalle rajalle on merkitty rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Autopaikkojen korttelialue LPA

- Alueen tarkoituksena on järjestää kulkuyhteys tonteille niin, ettei alueelle synny uusia kunnan yläpitämiä katuja.

Alueelle on merkattu suojaviheralueita, jotka toimisivat suojavyöhykkeinä katualueita ja teitä vasten.

Alueelle sallitaan huoltoa palvelevien rakennelmien sijoittaminen, esim. muuntamo.

Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakentamisluvassa. Ohje hulevesien viivytyksestä on 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa (asfaltti- ja kattopinta-alaa) kohden.

Kaavakartassa on kaivamista, rakentamista, ympäristöä ja pintavesiä koskevia määräyksiä.

6.5 Nimistö

Alueen nimistö pysyy ennallaan.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan (voimaantulokuulutus). Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen (Kohta 2.3).

Lapualla



Jorma Keskikiikonen
Arkkitehti SAFA



Anssi Kiviniemi
Rakennusinsinööri (AMK)