

Vastaanottaja  
Laihian kunta

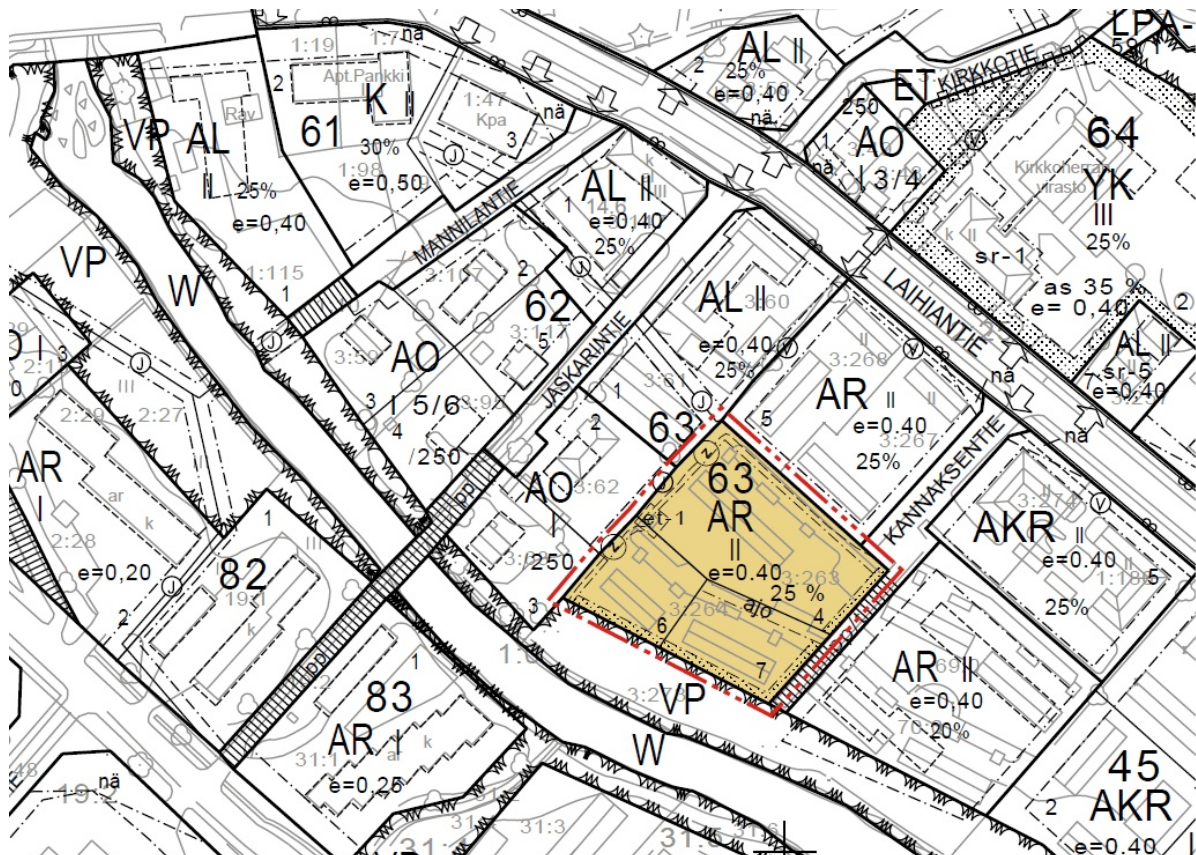
Asiakirjatyyppe  
Kaavaselostus

Päivämäärä  
4.6.2019  
Tark. Khall. \_\_\_\_\_ § \_\_\_\_\_

Hyväksyminen:  
Kunnanvaltuuston hyväksymä:  
Kaavatunnus:

# LAIHIAN KUNTA

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSAKORTTELI 63, KANNAKSENTIEN ALUE



Päivämäärä 4.6.2019, Tark. Khall. \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Laatija Päivi Märjenjärvi, Maria Niemi, Tanja Tarkkanen  
Tarkastaja Anne Koskela  
Hyväksyjä Laihian kunta  
Kuvaus Kaavaselostus

## SI SÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNI STETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2.	TII VI STELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	SUUNNI TTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAI HEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.4	Viranomaisyhteistyö	9
4.5	Asemakaavan tavoitteet	10
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	12
5.2	Aluevaraukset	12
5.2.1	Korttelialueet	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.3.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.5	Nimistö	13
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	14

## SELOSTUKSEN LIITEASI AKIRJAT

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

## LUETTELO MUI STA KAAVAA KOSKEVI STA ASI AKIRJOISTA, TAUSTASELVI TYKSI STÄ JA LÄHDEMATERIAALI STA

- 2003 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2017, Rakennusinventointi, Sigma konsultit  
2012 Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy  
2012 Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku  
2012 Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy  
2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy  
2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku  
2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava, Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy  
2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa  
2016 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2016–2021, ELY-keskus  
2017 Valtatie 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

## 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 4.6.2019 päivättyä ja ... tarkistettua (KH) kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 63 tontit 4, 6 ja 7.

### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Laihian kunta
Kaavan nimi	Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakortteli 63
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos

#### Yhteystiedot

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

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Laihiantien ja joen välisellä alueella. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 0,5 ha ja se sijaitsee Kannaksentien varressa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä. © Maanmittauslaitos.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakortteli 63, Kannaksentien alue. Asemakaavan tavoitteena on tutkia korttelin 63 tontin 4 käyttötarkoitusta ja mitoitusta. Lisäksi tutkitaan korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä. Alue on Asunto Oy Laihian Laihianraitti I:n omistuksessa, jonka kanssa on tehty kaavoitussopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimus.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt kesäkuussa 2017 asemakaavan muuttamisesta alueella. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa tammikuussa 2019. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville kesäkuussa 2019. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) tontti on jaettu kolmeen tonttiin ja kerrosluvuksi muutettu II. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustapaa koskien.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Laihian keskustaun Laihiantien ja joen väliselle alueelle, Kannaksentien päähän.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 2016.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Luonnonolot

Suunnittelualue on rakennettua aluetta, joka sijoittuu Laihianjoen läheisyyteen. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Laihianjokivarren puistoalueeseen.

###### Pintavedet

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Mallinnuksen mukaan suunnittelualueen kohdalla kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan laskennallinen korkeus on noin +14,42 m (N2000) eli +13,985 m (N60). ELY-keskuksen mukaan tulvakorkeuteen kannattaa lisätä varmuusvaraa vähintään 0,7 m. Tällöin alin sallittu rakentamiskorkeus alueella on +14,80 m (N60).

Kuva 3. Tulvariskikartta (harvinaisen tulva, 1/100a). © Syke ja ELY-keskus 11/2019.



Tulvariskikartan mukaan suunnittelualue sijoittuu länsi-luoteisreunaa lukuun ottamatta kerran 100 vuodessa toistuvan tulvariskialueen ulkopuolelle.

Kunnan syksyllä 2018 tekemien mittausten mukaan Kannaksentien kahden talon välissä tonttien 6 ja 7 välisen uuden tontinrajan kohdalla maanpinta oli +14,31...14,35 m (N60).

#### *Luontoselvitys 2012*

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

#### *Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013*

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

#### *Maaperä*

Alueen maaperä on liejusavea.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustaani.

#### Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Alueella sijaitsee kaksi rivitaloa ja yksi paritalo piharakennuksineen. Suunnittelualue rajautuu rakennettuihin asuin-/liiketontteihin.

#### *Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012*

Kirkonseudun osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan alueella tai lähiympäristössä ei ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita.

#### *Maisemaselvitys 2014*

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu Kirkonseudun alueelle, jossa on mm. julkisia ja hallinnollisia palveluita, pientalovaltaista asumista sekä kerrostalorakentamista. Alueita ympäröi viher- ja virkistysalueiden verkosto, kirkon ollessa taajaman keskipisteenä ja maamerkinä. Vanhin, vuosisadan alkupuolelle ajoittuva rakennuskanta painottuu kirkonmäen ympäristöön.

#### Muinaisjäännökset

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

#### Asuminen

Alueella sijaitsee kaksi rivitaloa ja yksi paritalo.

#### Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu keskustan palveluiden läheisyyteen.

#### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu koillispuolella Kannaksentiehen, jolta on liittymä Laihiantielle.

#### Tekninen huolto

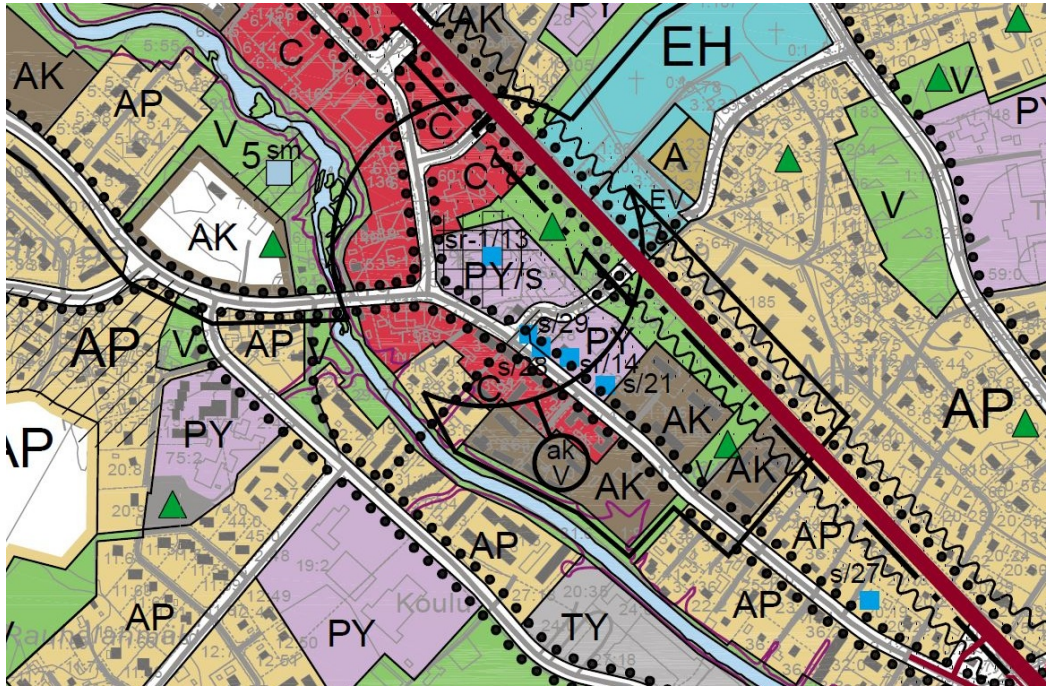
Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Asunto Oy Laihian Laihianraitti I:n omistuksessa.







Kuva 7. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.2.1991 vahvistettu Kirkonseudun asemakaava.



Kuva 8. Ote asemakaavayhdistelmästä.

#### Rakennusjärjestys

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

#### Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi keväällä 2018.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta tutkia korttelin 63 tontin 4 käyttötarkoitusta ja mitoitusta. Samalla tutkitaan korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 5.6.2017. Kaavoitustyö aloitettiin syksyllä 2017. Asunto Oy Laihian Laihianraitti I:n kanssa on tehty kaavoitussopimus.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

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

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

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

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

*Liite 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 13.12.2018–22.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 24.6.–24.7.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Ehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

### 4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

## 4.5 Asemakaavan tavoitteet

### 4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tutkia korttelin 63 tontin 4 käyttötarkoitusta. Samalla on tarkoitus muuttaa alueen kerrosluvuksi II, joka vastaa Kannaksentien varteen osoitettujen muiden tonttien kerroslukua. Lisäksi tutkitaan korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

#### *Maakuntakaava*

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A), kaupunki-maaseutu-vuorovaikutusvyöhykkeeseen (kkm), matkailun vetovoima-alue/matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen (mv-5) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaseen Laihianjokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen. Laihian kirkonseutu on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Laihiantien varteen on osoitettu pyöräilyreitti.

Vaihemaakuntakaavoissa 1 ja 2 ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

#### *Maakuntakaavaluonnos 2040*

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) sekä maakunnallisesti arvokkaalle Laihianjokilaakson kulttuurimaisema-alueelle. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti sekä Laihianjoelle melontareitti.

#### *Osayleiskaava*

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista aluetta (AK). Alue sisältyy maakuntakaavan mukaiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen Laihianjoen maisema-alueeseen (ma). Yleiskaavassa annetun kerrostalovyöhyke-määräyksen mukaisesti alueelle sallittava kerros määrä on enintään viisi. Laihianjoen varteen on merkitty tulvavaara-alue, joka on osoitettu kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan mukaisesti. Lähiympäristöön on osoitettu kerrostalovaltaisia alueita (AK), keskustatoimintojen aluetta (C) sekä virkistysaluetta (V).

#### *Asemakaava*

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Alueella saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia ja tehokkuusluku alueella on  $e=0.20$ . Lähiympäristöön on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueita, asuin- ja rivitalojen (AKR) korttelialuetta, erillispientalojen (AO) korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta ja jokirantaan puistoa (VP).

## 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 20.11.2018

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 20.11.2018. Luonnoksessa alueelle on osoitettu kolme rivitalotonttia, joiden kerrosluvuksi on muutettu II. Samalla alueen tehokkuuslukua on korotettu  $e = 0.40$ : een viereisten tonttien mukaisesti. Tontin 7 pohjoisreunaan on merkitty ajoyhteys tontille 6.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 13.12.2018–22.1.2019. Lausunnot pyydettiin viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Pohjanmaan liitto ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoittivat, etteivät anna kaavasta lausuntoa. Lausunnot saatiin Elisa Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Pohjanmaan museolta ja rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalla, Pohjanmaan pelastuslaitoksella, Pohjanmaan museolla ja rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

### Lausunnot

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolon alueella toimijoiden tulee tiedostaa ja huolehtia riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvässä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

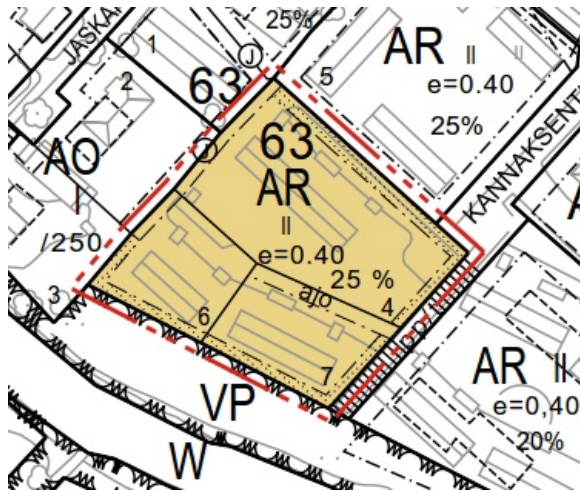
### Vastine

*Rakennuslupa-/rakentamisivaiheessa huomioitavia asioita.*

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan alueen nykyiselle puistomuuntamolle tulee varata 8 x 8 m suuruinen ET-alue. Lisäksi tulee huomioida nykyiset runkojohdoille johtoväylä 3 m leveällä johtorasitteella.

### Vastine

*Esitetty sähköjohto ja sen johtoalue lisätään kaavaehdotukseen. Lisäksi puistomuuntamolle merkitään ohjeellinen alueen osa.*



Kuva 9. Ote kaavaluonnoksesta 20.11.2018.

### Kaavaehdotus 4.6.2019

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä kunnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotus 4.6.2019. Kaavaehdotukseen on lisätty maanalaiset sähköjohdot ja niiden johtoalueet sekä ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 24.6.–24.7.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Elisa Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonnalta, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjanmaan museolta ja rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pohjanmaan liitto ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoittivat, etteivät anna kaavasta lausuntoa.

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan ehdotuksessa on otettu hyvin huomioon luonnosvaiheen lausunto.

### ELY-keskuksen tulvakorkeustietojen täsmennys

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella tekeillä ollut Laihianjoen virtausmallinnus valmistui vuoden 2019 lopussa. ELY-keskukselta sähköpostilla 9.1.2020 saadun tiedon mukaan alin sallittu rakentamiskorkeus alueella tulisi olla noin +14,80 m (N60).

Kaavaan lisätään alinta rakentamiskorkeutta koskeva yleismääräys: Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N60 +14,80 m (N2000+15,20 m) yläpuolelle.

Kaavaan tehty tarkistus on luonteeltaan vähäinen tarkistus, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Laihian kunta tiedottaa kaavamääräysten tarkistamisesta kiinteistönomistajaa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu kolme rivitalotonttia, jotka ovat ennestään rakennettuja.

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

*Liite 2. Asemakaavan seurantalomake*

### 5.2 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

#### 5.2.1 Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Korttelin 63 tontit 4, 6 ja 7 on varattu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

- Korttelin 63 tonteilla 4, 6 ja 7 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja tehokkuusluku on  $e = 0.40$ , mikä merkitsee noin 406...1077 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan noin 1015...2693 m<sup>2</sup>.
- Alueelle osoitetun merkinnän mukaan 25 % alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
- Alueen länsireunaan tonttien 4 ja 6 väliselle rajalle on merkitty ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa (et-1).
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa.
- Tontin 7 pohjoisreunaan on merkitty ajoyhteys (ajo) tontille 6.
- Korttelialueen länsireunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemäri- (j) ja pohjois- sekä länsireunaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sähköjohdolle (z).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäytölliseen kehitykseen. Alueella ja lähiympäristössä on asuinrakentamista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

**Taajamakuva, rakennettu ympäristö ja rakennuskanta**

Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetun ympäristön suuntaan. Kaavassa osoitettu rakentaminen on luonteeltaan nykyistä rakennuskantaa täydentävää.

**Asuminen**

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä.

**Palvelut**

Alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

**Virkistys**

Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

**Liikenne**

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Laihiantien varressa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät parantavat liikenneturvallisuutta.

**Tekninen huolto**

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

### 5.3.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

#### Maisema

Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan.

#### Luonnonolot

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

#### *Rakennustapa*

- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.

#### *Kasvillisuus*

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

#### *Korkeusasema*

- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N60 +14,80 m (N2000+15,20 m) yläpuolelle.

### 5.5 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Seinäjoella 4.6.2019  
Täydennykset 24.1.2020

Ramboll  
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Anne Koskela  
Projektipäällikkö

Päivi Märjenjärvi  
Suunnittelija