

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
Kaavaselustus

Päivämäärä
21.11.2022

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS PERÄLÄN ALUE



Päivämäärä **21.11.2022**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Anne Koskela**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Kuvaus **Kaavaselostus**

SISÄLLYSLUETTELO

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.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.5	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet	24
5.3.2	Muut alueet	24
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	25
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	26
5.6	Nimistö	26
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	27

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1.	Luontoselvitys 2022
Liite 2.	Rakennettavuusselvitys 2020
Liite 3.	Alustava meluvallisuunnitelma 2022
Liite 4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 5.	Havainnekuva
Liite 6.	Asemakaavan seurantalomake

Selostukseen kuuluu asemakaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2003 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2017, Rakennusinventointi, Sigma konsultit
- 2012 Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy
- 2012 Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2012 Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
- 2013 Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava, Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2017 Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 21.11.2021 päivättyä kaavaehdotuskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee maatalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 471–475 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Laihian kunta
Kaavan nimi	Kirkonseudun asemakaavan muutos, Perälän alue
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos

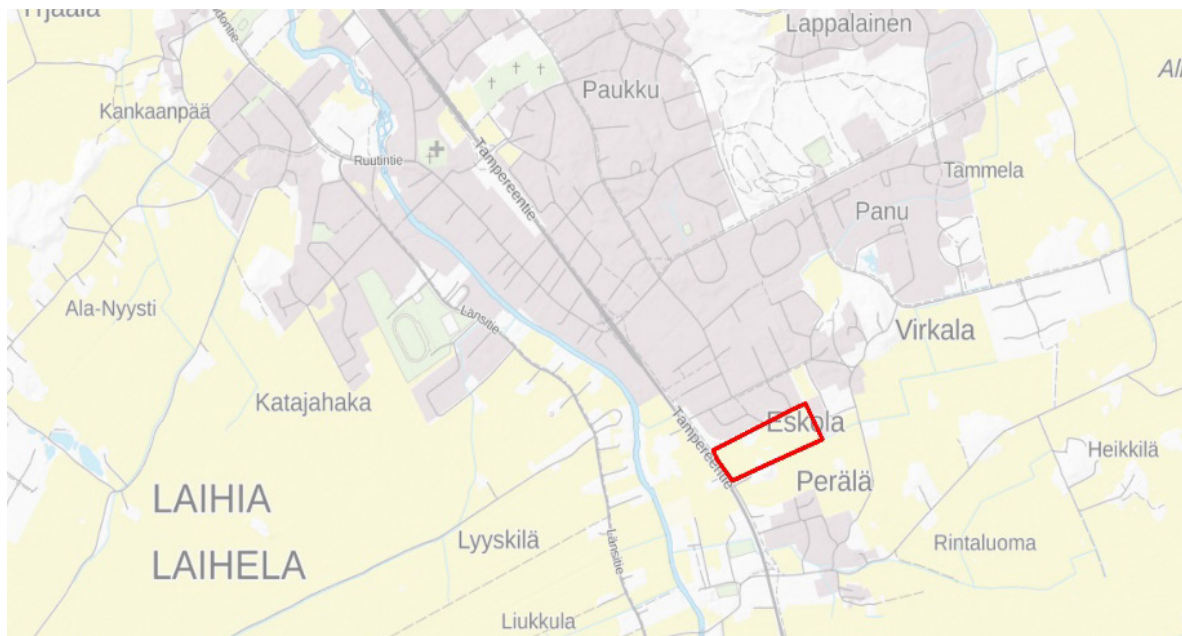
Yhteystiedot

<u>KAAVOITTAJA:</u> Laihian kunta Laihiantie 50 66400 LAIHIA <ul style="list-style-type: none">Maanmittausinsinööri Anna Annila anna.annila@laihia.fi puh. 0500 868 127	<u>KAAVAKONSULTTI:</u> Ramboll Finland Oy Vaasantie 6 67100 KOKKOLA <ul style="list-style-type: none">Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426
---	--

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustan eteläpuolelle valtatie 3 varteen. Alueen pinta-ala on noin 4,9 ha. Alueen sijainti ja rajaus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella rajauksella. © Maanmittauslaitos

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos, Perälän alue**. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa asuntoaluetta etelään päin kunnan omistuksessa olevalle alueelle. Kaavoituksessa huomioidaan liikennemelulta suojautuminen.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt lokakuussa 2021 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa lokakuussa 2021. Kaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville ___kuussa _____. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen korttelialueita (AO). Lisäksi alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL), suojaviheraluetta (EV) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

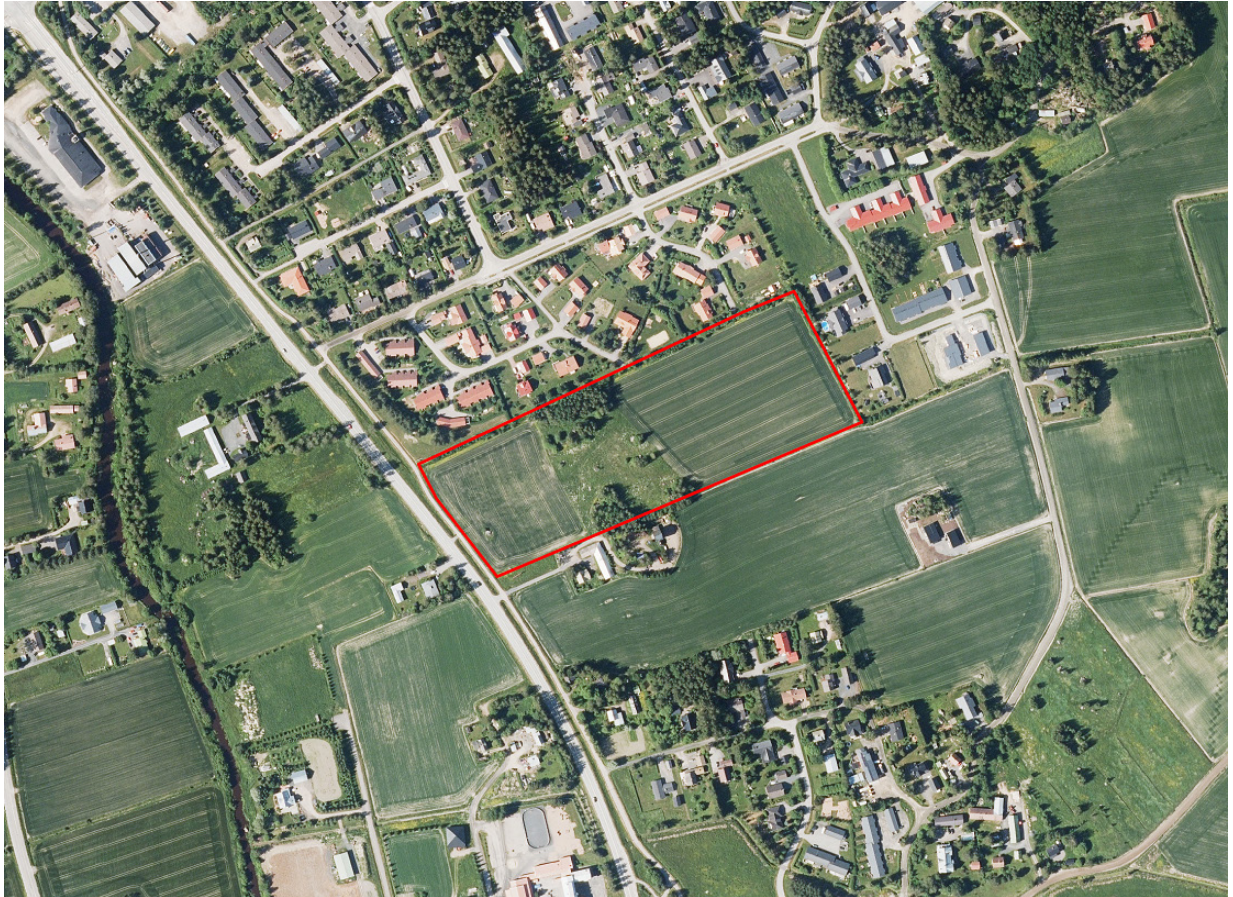
Alue on rakentamaton ympäristö. Kaava toteutuu tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Laihian keskustan eteläpuolella rajautuen nykyisiin asuinalueisiin. Länsipuolelle sijoittuu valtatie 3, jonka varressa on pyörätie.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos 06/2021 (kuvausvuosi 2021).



Kuva 3. Ilmakuva alueelta lounaan suunnasta (Lähde: Marko Lapiolahti 10/2020).



Kuva 4. Suunnittelualuetta kuvattuna valtatie varresta etelän suunnasta (Ramboll 05/2020).



Kuva 5. Suunnittelualuetta kuvattuna etelän suunnasta valtatie 3 vieriseltä pyörätieltä (Ramboll 07/2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on suurelta osin viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelualueen keskiosassa on pieniä metsiköitä, jonne sijoittuu suurin osa alueella olevista isoista kivistä. Suunnittelualueen maaston korkeus vaihtelee noin välillä $N_{2000} +14,0...16,0$ metriä, ollen korkeimmillaan alueen keskiosassa metsäisellä kohdalla ja alavimmillaan ojien varressa. Länsiosan maanpinnan korkeus vaihtelee välillä $+14,7...+14,8$ ja itäosan $+14,9...+15,1$. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

Suunnittelualueen reunoilla nykyisiä asuinalueita vasten on valtaojia. Länsipuolella valtatie toisella puolella noin 260 m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Tulvariskikartan mukaan suunnittelualueen länsiosa sijoittuu osittain kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle.



Kuva 6. Tulvakartta (© Syke 09/2021).

Tulvalausunto

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen 22.12.2021 antaman lausunnon mukaan Laihianjoelle on vuoden 2019 lopussa valmistunut virtausmallinnus ja tulvavaarakartoitus, jossa on arvioitu tulvakorkeudet, veden syvyydet ja tulvan levinneisyys erilaisissa tulvatilanteissa. Virtausmallin mukaan rakennuspaikan kohdalla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus Laihianjoessa on noin $N_{2000} + 14,90$ m. Vuonna 2014 annettujen ohjeiden (Ympäristöopas: Tulviin varautuminen rakentamisessa) mukaan asuinrakennuksille sekä toimisto- ja liikerakennuksille sopiva alin tavoitetaso tulvilta suojautumiseen on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka koostuu rakennustyyppistä, ilmastomuutoksesta, vesistön ominaisuuksista ja aaltoilusta. Kaavamuutosalueella suositellaan alimmaksi rakentamiskorkeudeksi $N_{2000} + 15,60$ m (N_{60} -järjestelmässä noin $+15,20$ m). Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulisi sijoittaa tämän korkeuden yläpuolelle.

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 keväällä ja kesällä 2013. Suunnittelualueelta tai lähiympäristöstä ei tehty havaintoja viitasammakoista eikä lepakoista.

Luontoselvitys 2022

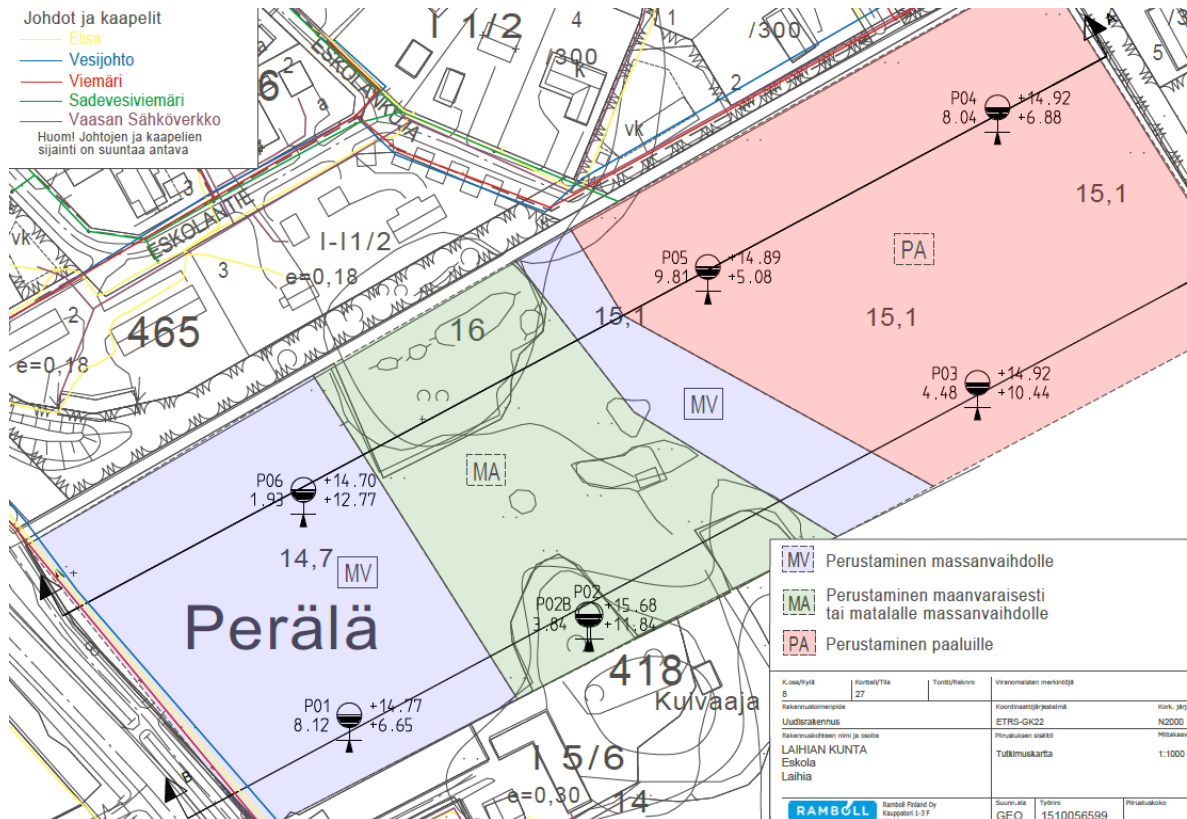
Alueelta laadittiin asemakaavoitusta varten luontoselvitys kesällä 2022 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen perusteella suunnittelualueelta ei ole erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa kaavoituksessa huomioon, kuten metsä-, vesi- tai luonnonsuojelulain suojelemia luontotyyppejä. Alueella ei myöskään havaittu uhanalaista lajistoa eikä vanha pelto metsikköineen ole suojeltavaa perinnebiotooppia.

Liite 1. Luontoselvitys 2022

Rakennettavuusselvitys 2020

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten vuonna 2020 alustava pohjatutkimus (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksen mukaan peltoalueilla ohuen humuskerroksen alla oleva savi- tai silttikerrostuma on alueen itäosassa 4,5...5,5 metriä ja länsiosassa 2...3 metriä. Pehmeän kerrostuman alla on yleensä tiivistä moreenia. Keskiosan mäkialueella pintakerroksena on ohut, löyhä, yleensä alle metrin paksuinen humus- ja silttikerros, jonka alla on tiivistä moreenia. Pohjavettä ei havaittu, mutta se sijainnee alavalla peltoalueella suhteellisen lähellä maanpintaa vajaan metrin syvyydessä. Tutkimusten perusteella alueen itäosaan esitetään perustamisvaihtoehtona perustamista paaluille ja keskiosassa metsäalueella voidaan perustaa maanvaraisesti tai matalan massanvaihdon varaan. Alueen länsiosassa sekä metsikköalueen ja itäosan paalutusalueen välissä suositellaan perustamista massanvaihdolla. Lisäksi on annettu suosituksia pihojen ja putkistojen osalta. Selvityksen

mukaan alueen ja tonttien jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon mm. korkeusasemat, kaivuluiskat, kaivantojen kuivana pito ja muut vaatimukset. Selvitystä esitetään jatkossa täydennettäväksi tonttikohtaisilla maaperätutkimuksilla, joilla määritetään soveltuvin perustamistapa.



Kuva 7. Ote tutkimuskartasta.

Liite 2. Rakennettavuusselvitys 2020

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen reunalle, joka on Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. (ks. kohta 3.2.2 ja kuva 12).

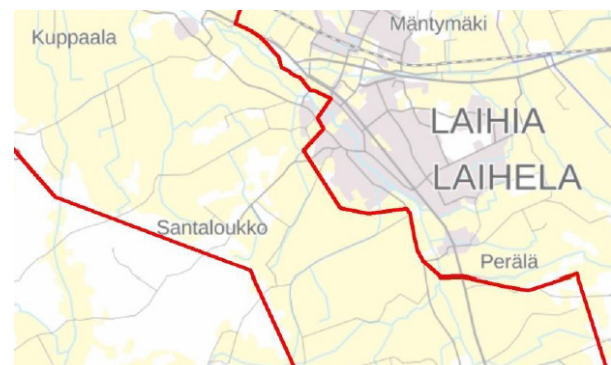
Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet 2013

Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet Pohjanmaan alueen inventoinnissa 2013 Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajausta muutettu mm. siten, että rajausta ei enää koske Laihian keskusta ja samalla maisema-alueella on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022

Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022. Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue ei enää ulotu Laihian keskusta-alueelle eikä myöskään asemakaavan suunnittelualueelle.

Kuva 8. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta keskustan kohdalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).



Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle tai lähiympäristöön erityisiä kohteita eikä kyläkuvaselityksiä arvokkaita aluekokonaisuuksia.

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu Paukku-Virkalan asuinalueiden ja Peräläntien ympäristön väliselle raja-alueelle. Peräläntien ympäristössä avautuvat valtatie 3 varrella peltoalueet laajoina, vaikka paikoin maisematilat ovat pienempiä. Selvityksen mukaan *Perälän pientalovaltaisen asuinalueen laajentuminen itä- ja pohjoispuolelle on maisemakuvallisesti toimiva ratkaisu.*

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Lähiympäristössä on omakotitaloja ja rivitaloja sekä eteläpuolella maatalon pihapiiri.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Laihian liikekeskustan eteläpuolella kaupallisten ja julkisten palvelujen läheisyydessä. Perälän koulu on alueen läheisyydessä toisella puolella valtatieä.

Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu valtatie 3. Valtatien varressa on jalankulku- ja pyörätieväylä ja valtatie alin on sekä keskustan suuntaan että Perälän koulun kohdalla pyörätien alikulut.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä. Alueen valtatie puolella reunalla kulkee sekä vesi- että viemärijohto ja niiden länsipuolella kaukolämpökaapeli.

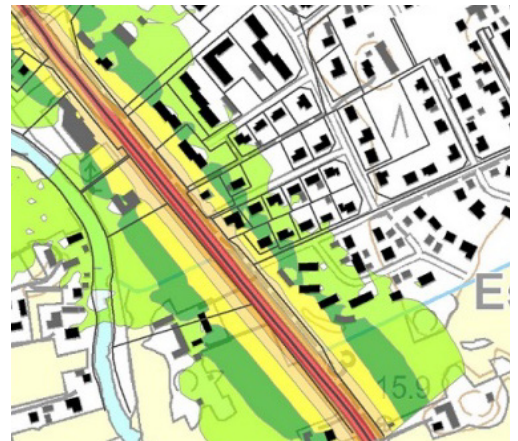
Ympäristön häiriötekijät

Alueen eteläpuolella sijaitsee kuivaaja, joka on käytössä lähinnä syksyisin.

Melu

Tiesuunnitelmaa *Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, osa 2* (28.11.2014, muutokset 31.3.2017) varten laaditussa meluselvityksessä (2014) on kuvattu melun leviäminen nykyisillä tieraikaisilla. Nykytilanteessa suunnittelualueen kohdalla ei ole meluntorjuntaa. Suunnittelualueen länsireuna ulottuu vähäiseltä osin ohjearvot ylittävälle 55 dB:n meluvyöhykkeelle, joka on esitetty kuvissa keltaisella.

Kuva 9. Nykytilanteen melutasot päivällä klo 7-22, nykyinen meluntorjunta (Lähde: Vt 3 tiesuunnitelman meluselvitys 2014).



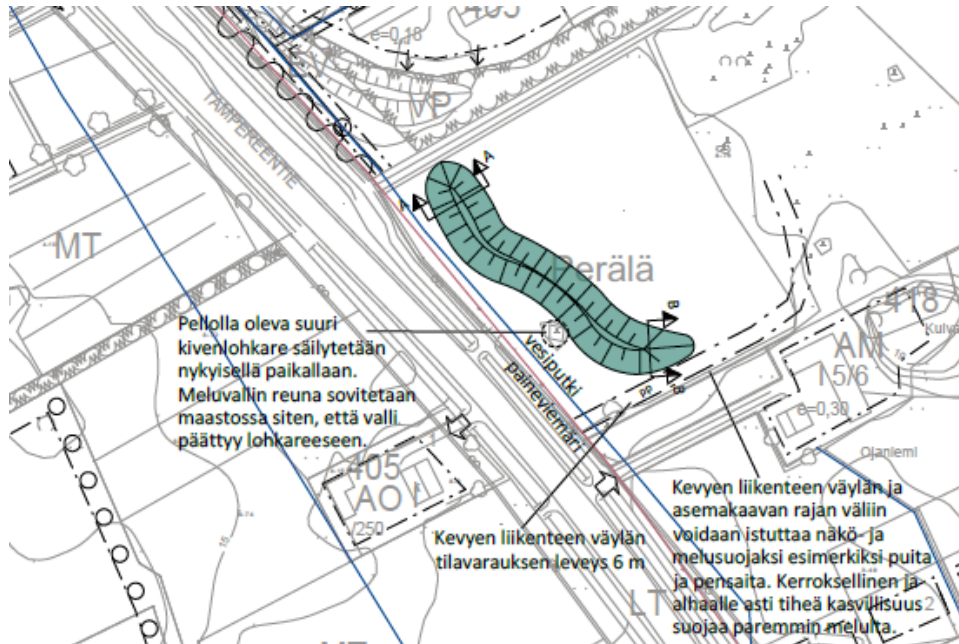
Meluselvitystä täydennettiin vuonna 2016 Laihian keskustan keskeisten katujen osalta. Selvityksessä on esitetty ennustetilanteen 2040 melutasot sekä meluntorjuntaratkaisut. Selvityksen perusteella suunnittelualueen kohdalle ulottuu osittain valtatie varteen esitetty 1,4 m korkea melukaide, jonka myötä meluvyöhykkeen leveys ei eroa alueen kohdalla merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

Kuva 10. Melutasot päivällä klo 7-22, ennustetilanne 2040, suunniteltu meluntorjunta (Liikennevirasto 13.12.2016).



Alustava meluvallisuunnitelma 2022

Asemakaavaa varten laadittiin vuonna 2021 alustava meluvallisuunnitelma (Ramboll Finland Oy), jossa on huomioitu valtatie läheisyydessä sijaitsevat johtoalueet sekä mm. meluvallin koneellinen huollettavuus. Suunnitelmaa on päivitetty syksyllä 2022 pyörätielle esitetyn uuden sijoituspaikan myötä.



Kuva 11. Päivitetty meluvallisuunnitelma (Ramboll Finland Oy 21.11.2022).

Liite 3. Alustava meluvallisuunnitelma 2022

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

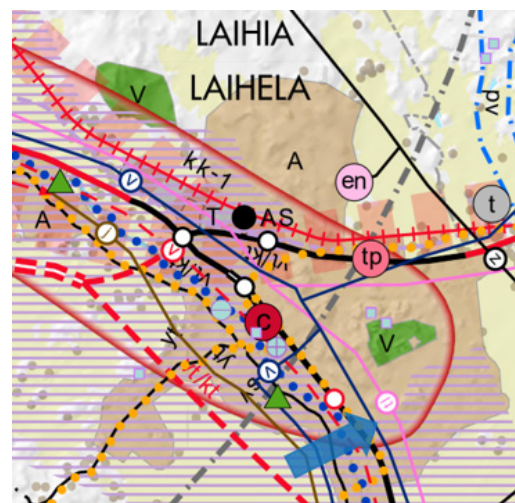
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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

Kuva 12. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

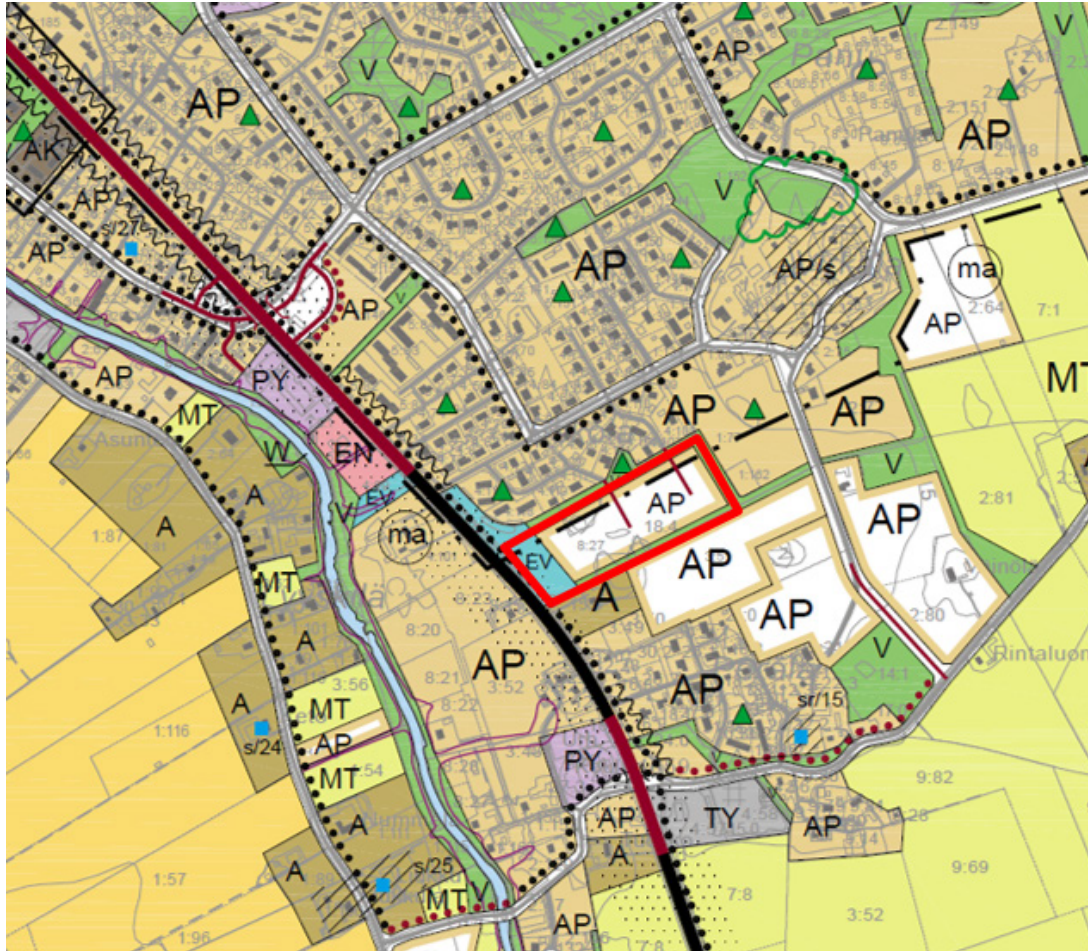


Pohjanmaan maakuntakaava 2050

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

Yleiskaava

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



Kuva 13. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta. Suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella.

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.11.1987 vahvistettu asemakaava (kuva 14).

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 syksyllä 2022.



Kuva 14. Ote asemakaavayhdistelmästä sekä suunnittelualan rajaus.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa asuntoaluetta etelään päin kunnan omistuksessa olevalle alueelle. Kaavoituksessa huomioidaan liikennemelulta suojautuminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 11.10.2021. Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2020.

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
- Nuuka Lämpö Oy
- Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvatoimisto
- Vaasan Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

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

- 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 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 25.10.–26.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja viisi mielipidettä.
- Keskustelutilaisuus 28.4.2022.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __. __. __. __. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __. __. __. __. esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __. __. __. __.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan asuntoalueen laajentaminen yleiskaavan mukaisesti kunnan omistuksessa olevalle alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) sekä maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä osoitetun Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu valtatie ja ohjeellisen pyöräilyreitit merkinnät. Lisäksi suunnittelualueen länsireunaan valtatie varteen on osoitettu Jurva–Laihia–Vaasa päävesijohdon merkintä.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uutena pientalovaltaisena asuntoalueena (AP), joka sijoittuu nykyisten ja uusien asuinalueiden (A, AP) keskelle. Suunnittelualueen reunoille on osoitettu virkistysaluetta (V) sekä valtatie vasten suojaviheraluetta (EV). Suunnittelualueelle on merkitty kaksi ohjeellista uutta väylää/ajoyhteyttä pohjoispuolelta. Alue sijoittuu pääosin Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaisen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen (ma) reuna-alueelle sekä EV-alue osittain tieliikenteen melualueelle. Valtatie varteen on osoitettu nykyinen kevyen liikenteen reitti sekä alikulut Perälän koulun ja Ampujantien-Laihiantien kohdalle.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu maatalousaluetta (MT). Lähiympäristöön on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu asumista (AP, AR, AO, AM), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. valtatie liikennemelu.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustava kaavaluonnos 9.6.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja kunnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella alustava kaavaluonnos 9.6.2021 (kuva 15). Alustavassa luonnoksessa alueelle on tavoiteltu melko suuria omakotitontteja. Lisäksi asuinrakentamisen monipuolisia mahdollisuuksia varten alueelle on esitetty kolme rivitalotonttia ja kaksi asuinpientalotonttia. Alustavassa luonnoksessa on huomioitu mahdollisuudet pyrkiä säilyttämään siirtolohkareet ja isot kivet pääosin viheralueilla. Alueelta on esitetty valtatie varren pyörätielle jalankulku- ja pyörätieyhteys. Lisäksi on huomioitu alustava meluvallisuunnitelma. Tonttikoot luonnoksessa ovat:

- AO-tontit noin 1850–2200 m²
- AP-tontit noin 2700–3100 m²
- AR-tontit noin 3000–3700 m²

Alustavan kaavaluonnoksen havainnollistamiseksi laadittiin kesäkuussa 2021 havainnekuvatarkastelu keskustelujen pohjaksi. Havainnekuvia tarkennettiin kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä ja ne on esitetty kuvissa 17–22.



Kuva 15. Alustava kaavaluonnos 9.6.2021.

Kaavaluonnos 1.10.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 1.10.2021. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpienalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) sekä erillispienalojen korttelialueita (AO). Alueen reunoille on osoitettu virkistysalueita (VL) ja länsireunaan erityisaluetta (EV).



Kuva 16. Ote kaavaluunnoksesta 1.10.2021.

Luonnosvaiheen havainnekuvat alueelta on esitetty kuvissa 17–22.



Kuva 17. Havainnekuva 1.10.2021 alueelle idän suunnasta.



Kuva 18. Havainnekuva 1.10.2021 Eskolantien sillalta etelään päin.



Kuva 19. Havainnekuva 1.10.2021 Eskolantien eteläpäästä pohjoisen suuntaan. Oikealla Ensiontien liittymä, vasemmalla liittymä rivitaloalueiden suuntaan.



Kuva 20. Havainnekuva 1.10.2021 Ensiontien sillalta etelään päin.



Kuva 21. Havainnekuva 1.10.2021 Ensiontieltä eteläisen liittymän läheltä idän suuntaan.



Kuva 22. Havainnekuva 1.10.2021 alueelta pohjoispuolen metsikön ulkoilureitin suunnasta etelään.

Kaavaluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 25.10.–26.11.2021. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Laihian kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Pohjanmaan museolta. ELY-keskukselta saatiin lisäksi tulvalausunto. Telia Finland Oyj, Vaasan Sähköverkko Oy ja Laihian Nuuka Lämpö Oy ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa. Kaavaluonnoksesta saatiin myös viisi mielipidettä.

Lausunnot

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen mukaan kaavamuuotos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan tavoitteena on, että koko keskustaajaman ja Perälän välinen alue rakennetaan pientaloalueena. Kaavamuuotuksen ilmastovaikutuksia ei ole juuri arvioitu. Suunnitellut tontit ovat suurehkoja, ilmastovaikutuksia voisi tulla esiin, jos luonnosta verrattaisiin tiiviimmin rakennettuun vaihtoehtoon. Alue rakentuu nykyisen taajamarakenteen läheisyyteen, joten kulkeminen kestäväillä liikkumismuodoilla on mahdollista. Asemakaavassa on osoitettu suorat yhteydet kävelyille ja pyöräilylle valtatie varren pyörätielle ohjeellisenä lähivirkistys- ja suojaviheralueen läpi. Kestävien liikennemuotojen käytön edellytysten turvaamiseksi yhteys voisi olla kaavassa myös katualueena. Alue on osittain tulvariskialueella. Alueelle voi nousta vettä tulvissa, joiden toistuvuus on kerran 50 vuodessa. Lisääntyviin tulviin varautuminen on osa ilmastomuutokseen sopeutumista. Tulvariski on otettava huomioon ja tarvittaessa määrättävä alimmista rakentamiskorkeuksista riskialueella.

Tiesuunnitelman "Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla" yhteydessä laadittu meluselvitys ulottuu kaava-alueelle. Selvityksen mukaan melutaso ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB nyt ja 2040 ennustetilanteessa. Kaavaluonnoksessa on osoitettu valtatie 3 varteen suojaviheralue, jolle on tarkoitus toteuttaa meluvalli. Kunnan kaavoittaessa olemassa olevan maantien läheisyyteen sellaista toimintaa, joka tarvitsee melusuojausta, vastaa se meluntorjunnan kustannuksista. Meluvallin suunnittelussa on tärkeä varmistua meluvallin tehosta liikennemelua vastaan, jotta uudet asuinrakennukset eivät altistu melulle. Mikäli myöhemmin tulee tarve meluvallin korottamiseen, on se kunnan vastuulla.

Vastine

Kunnassa on yleensä ollut kysyntää isommille tonteille. Kaavaehdotusta täydennetään tulvalausunnolla sekä lisätään määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta ja hulevesisuunnitelman laatimisesta rakennuslupavaiheessa. Alustavaa meluvallisuunnitelmaa on päivitetty ehdotusvaiheeseen.

Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonta toteaa, että kaavoituksessa huomioidaan liikennemelulta suojautuminen. Alueen eteläpuolella sijaitsevaa kuivaajaa vasten on jätetty metsäistä aluetta ja lisäksi rakennusten sijoittelulla on suojattu ulko-oleskelualueita ajoittaiselta melulta. Asemakaavan muutossuunnitelmassa ei ole terveydensuojelun kannalta huomautettavaa. On selvää, että kuivaajasta saattaa aiheutua ainakin piha-alueella kuultavaa melua, kun kuivaaja on syksyisin toiminnassa. Väliaikaista melua ei voida kuitenkaan pitää terveyshaittana. Uuden asuntoalueen asukkaiden on hyväksyttävä kuivaajatoiminta, koska se on ollut ko. paikalla ennen asuntoaluetta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavaluonnos on osayleiskaavan mukainen. Jatkosuunnittelussa olisi tärkeää huomioida hulevesien hallinnan järjestäminen. Pohjanmaan liitolta ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään määräys hulevesisuunnitelman laatimisesta rakennuslupavaiheessa.

Tekninen lautakunta päätti ehdottaa kadulle nimeä Vainionperänkuja. Lautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Lisätään kadun nimi kaavaehdotukseen.

Pohjanmaan pelastuslaitoksen mukaan tulee selvittää ja arvioida tarvittavia kaavallisia ohjaustoimenpiteitä, kuten rakentamiskorkeuksia niin, ettei mahdollisesta tulvasta aiheudu alueen asukkaille vahinkoa.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Pohjanmaan museo toteaa, että Laihian keskustan pientalovaltaisen asuinalueen luonnollinen laajennussuunta on Eskolasta etelään kunnan omistamalle maatalousmaalle. Avarat peltomaiset ovat sulkeutumassa taajama-asutuksen levittäytyessä etelään. Uuden asuinalueen tontit ovat melko kookkaita, mutta samalla on myös nostettu tonttien rakennusoikeuksia, tehokkuuslukuja ja suurimpia sallittuja kerroslukuja suhteessa ympäröiviin asuinalueisiin. Museo katsoo, että hyvin jyrkät värikontrastit, kuten musta ja valkoinen, eivät sovi perinteisen ja avoimen peltomaiseman laidalle. Murretut värisävyt sopivat paremmin ympäröivään maisemaan. Alueella tulisi myös välttää hyvin tummia julkisivuvärejä. Muilta osin museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Kaavaehdotuksesta poistetaan julkisivun värytystä koskeva kaavamääräys. Tonttien rakentamistehokkuus ja kerrosluku on linjassa kuntaan viime aikoina laadittujen muiden asuinalueiden kaavojen kanssa. Kaavalla on pyritty mahdollistamaan rakentaminen, etteivät tontit jäisi vaajaan käyttöön ja voitaisiin rakentaa nykyisten standardien mukaisesti.

Mielipiteet

Mielipiteissä esitettiin mm. seuraavia asioita:

- Eskolantie valtaojan yli jalankulku- ja pyörätieyhteytenä, kokoojakaduksi sen sijaan Ensiontie. Eskolantien ja Virkalantien risteysalue on jo nykyisellään geometrialtaan haastava, Ensiontien risteys parempi. Eskolankujan läpi ollut autoliikennettä jo nyt, vaikka on kevyen liikenteen väylä, ajoeste on asennettu keväällä 2021. Luultavasti jatkossa paine ajaa läpi tulisi kasvamaan, autoliikenteelle löydettävä reitti, jossa turhia mutkia ja risteyskohtia vältetään. Ensiontieltä voitaisiin tulevaisuudessa jatkaa kohti Pantionkujaa ja mahdollisesti jalankulku-/pyörätieväylällä kohti Kärrytietä/Juhontietä.
- Pelastuslaitosta kuultava katusuunnitelmasta, kuinka Eskolan vanha osa ja uusi kaavoitettava asuinalue olisi parhaiten saavutettavissa. Myös katujen nimissä tulisi ottaa huomioon, miten ilmenee, että millä puolella valtaojaa kohde sijaitsee ja miten VT3:n ja Vallinmäentien käyttö hätätilanteessa turvataan siten, ettei liikenne jumiudu ja estä pelastustöitä.
- Kävely- ja pyörätie meluvallin eteläpuolelle, pohjoisosassa sen toteuttaminen aiheuttaisi avohakkuuta ja mäki tuhoutuisi, lisäksi lähellä syvä oja. Tonttien ympärille vain enintään 1–2 sivulta tie tai kevyen liikenteen väylä.
- Pohjoisosan valtaoja on jyrkkäreunainen ja riskialtis. Vedenpinnankorkeus vaihtelee kevät-/syystulvien aikaan jopa 1–1,5 m. Kesällä oja voi olla kuivana, pohja on paikoin umpeenkasvanut puista ja pajuista. Oja tulee perata ja pitää kunnossa siten, että veden määrä ojassa on mahdollisimman alhainen. Perkaus tarvittaessa pohjoispuolen puiston puolelta ja muilta osin kaavoitettavan alueen puolelta. Oja tulee tarvittaessa aidata leikkialueiden ja jyrkkien seinämien kohdalta ja silloilta. Uuden alueen hulevesiä tulee pidättää ja kanavoida mahdollisuuksien mukaan muualle kuin tähän ojaan, jotta ongelma ei pahenisi.
- Meluvalli ja rakennusmassat tulisi suunnitella niin, että ne suojaisivat myös eteläosasta vallin ohi tulevalta melulta. Jos mahdollista, meluvallit pitäisi pystyä yhdistämään tai liittämään ojan kumminkin puolin. Melun kannalta olisi parempi, jos tietä lähimmät rakennukset olisivat korkeampia kuin 1-kerroksisia.
- Toiveena kaavamääräyksiin harjakattoisia taloja ainakin kortteleihin 471–474.
- Alue omakotialueeksi liikennemäärän minimoimiseksi.
- Kaavasta Eskolantielle haittaa liikenneturvallisuuden, viihtyvyyden ja kotirauhan kannalta, kulkureitiksi Juhontien tai Kärrytien suunta tai jos kulku on Eskolantieltä, niin silloin ei rivitalorakentamista.
- Alue savipohjaista ja maanvaihdot ovat tarpeen, joka aiheuttaa raskaiden ajoneuvojen liikennettä, jota Eskolantie ei kestä.
- Liikenneturvallisuus tulisi selvittää ennen ja jälkeen alueen rakentamisen sekä tärinävaikutukset lähellä sijaitseville kiinteistöille.

- Virkalantien varressa ei ole kevyen liikenteen väylää VT3:lle saakka, koululaiset ja muut jalankulkijat käyttävät tietä kulkemiseen. Virkalantielle tehtävä laajamittainen perusparannus, joka ollut kunnan suunnitelmissa jo kauan, muttei ole toteutettu.
- Virkalantielle ja Eskolantielle hidasteita, koska jo nykyisin ajonopeudet vaarallisen kovia, hidastetöyssä esim. Eskolantielle rivitaloliittymän kohdalle ison kiven viereen.
- Nykyisten teiden, hulevesiverkoston ja katuvalojen kunto ja riittävyys.
- Eskolantie ja Ensiontie on suunniteltu huonosti, ei ole tarkoitettu jatkuviksi kaduiksi. Eskolantiessä mutkia, jotka aiheuttavat vaaratilanteita, mutkaan ei voi ajaa 40 km/h, joka on nopeusrajoituksena tiellä.
- Kunnan viimeisimmissä toteutuneissa kaava-alueissa ei ole tällaista ratkaisua, että uudelle kaavamuuotosalueelle olisi tuotu katu jo olemassa olevan asuinlähiön läpi. Uudella Perälän alueella pitäisi noudattaa linjaa ja tuoda alueelle katu pääväylältä eli esim. ajoväylä/katu Kärrytieltä. Mikäli tätä on tässä tilanteessa haastava toteuttaa, alueen liikenneturvallisuutta vähiten vaarantava ratkaisu olisi kulku alueelle ainoastaan Ensiontieltä. Ei rinkiä Ensiontien ja Eskolantien kautta.
- Valtaojan ympärillä olevan virkistysalueen kasvillisuus ja puusto suunniteltava mahdollisimman tiiviiksi ja runsaaksi, jolla säilytetään Eskolan alueen rauhallisuus. Riittävä puusto ehkäisisi melua ja estäisi suoran näkymän tonttien väleillä. Pohjoisosan metsäalue olisi hyvä säilyttää mahdollisimman suurena ja istuttaa lisää puita. Metsä lisää viihtyvyyttä ja tarjoaa suojaa eläimistöille.
- Lisääntyvä liikennemäärä ja meluhaittojen kasvaminen Vallinmäentiellä sekä sen varressa olevien tonttien mahdollinen arvon heikkeneminen.

Vastineet mielipiteisiin

Kaavaratkaisu sekä siinä esitetyt katuyhteydet perustuvat voimassa olevaan yleiskaavaan. Kaavaehdotukseen rivitalotontit (AR) muutetaan asuinpientalotonteiksi (AP) ja korttelin 474 AP-tontti kahdeksi omakotitontiksi (AO).

Eskolantien ja Ensiontien liikenneturvallisuutta seurataan kaavamuuotosalueen toteutumisen yhteydessä, ja tarpeen mukaan voidaan harkita esimerkiksi nopeusrajoituksen laskemista tai muita liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Virkalantien perusparantamiseen sekä jalankulku- ja pyörätien jatkamiseen välillä VT3 – Vallinmäentie on kunnassa varauduttu vuodelle 2023.

Suunnittelualueelle osoitettu jalankulku- ja pyörätie siirretään alueen eteläreunaan meluvallin eteläpuolelle kaavaehdotuksessa. Alustavaa meluvallisuunnitelmaa on tarkistettu muutoksen myötä. Valtatietä lähimmät tontit korttelissa 471 on osoitettu 1-kerroksille rakennuksille, joka on parempi ratkaisu näiden tonttien melusuojuuksen kannalta. Alueen toteutuessa uudet rakennukset tulevat myös osaltaan estämään mahdollista melun leviämistä eteläsuunnasta, vaikka tiesuunnitelman yhteydessä laadittujen meluselvitysten perusteella 55 dB ohjearvon ylittävä melu ei ulotukaan kovin etäälle valtatiestä. VT 3 tiesuunnitelman yhteydessä esitetty melukaide tulee tulevaisuudessa muodostamaan meluvallien lisäksi lisämelusuojaa asutusta vasten myös valtaojan kohdalla ja siitä etelään päin jonkun matkaa.

Pohjoisosassa olevan valtaojan ympäristön virkistysalueita on levennetty kaavaehdotusvaiheeseen. Lisäksi Eskolantien jatkeen kohta on liitetty virkistysalueen osaksi.

Pelastuslaitokselta on pyydetty lausunto. Tekninen lautakunta on päättänyt kadunnimestä entiseltä maanomistajalta saatujen tietojen pohjalta. Eskolantien ja Ensiontien katuyhteydet mahdollistavat pelastuslaitoksen toiminnan molemmista suunnista myös nykyistä asutusta ajatellen.

Pohjoisosan valtaojan perkaustarve on tunnistettu. Kunnan osuudelta oja tullaan perkaamaan viimeistään kaavoitettavan alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Kaavaehdotukseen lisätään määräys hulevesisuunnitelman laatimisesta rakennuslupavaiheessa.

Kaavamuuotuksessa laajennetaan asuinalueita neljällä asuinpientalotontilla ja yhdeksällä omakotitontilla. Vaikutukset asuinalueen laajentamisesta eivät ole merkittäviä, tonttien rakentamisen aikaiset vaikutukset eivät ole pitkäaikaisia, ja ne kohdistuvat harvoin samaan aikaan.

Kaavamuuotuksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin Vallinmäentiellä, joka toimii jo nykyisellään kokoojatieenä.

Keskustelutilaisuus 28.4.2022

Kaavasta pidettiin keskustelutilaisuus lähialueen naapureiden kanssa kunnan virastotalolla 28.4.2022. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. liikenneturvallisuudesta ja kunnostustarpeista Eskolantiellä sekä Virkalantiellä, jossa on lisäksi tarve saada jalankulku-/pyörätielle jatke valtatie 3 varren pyörätielle saakka. Lisäksi keskusteltiin mm. valaistuksen parantamisesta, ojien riittämättömistä kaadoista, pyörätiepaikasta, liikenteen ohjaamisesta Karrakujalle tai johonkin muuhun suuntaan, Vallinmäentien liikenteen kasvusta ja kunnosta, Eskolankujan läpiajosta, hidasteista ym. esteistä, korttelin 472 takarajan tarkistuksesta, AR-tonttien muuttamisesta AP:ksi tai AO:ksi, rakentamisvaiheen rekkakuljetuksista, massanvaihoista, tärinämittauksista, Eskolantien varren isosta kivistä, lumenkasaamisesta, johtolinjoista ja hulevesistä, kadunnimestä, asuinalueiden sijoittamisesta, meluvallin painumisesta sekä meluaidasta.

Kaavaehdotus 21.11.2022

Alueelta laadittiin saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotus, joka on päivätty 21.11.2022. Ehdotuksessa on muutettu kortteleissa 471 ja 473 rivitalojen korttelialueet (AR) asuinpienalojen korttelialueiksi (AP). Lisäksi korttelissa 474 luonnosvaiheessa sijainnut AP-tontti on jaettu kahteen omakotitonttiin (AO). Korttelin 472 ja virkistysalueen välistä rajaa on siirretty etelämpään ja samalla korttelialuetta laajennettu länteen päin. Lisäksi on tarkistettu ohjeellisia rakennusaloja muutosten myötä. Jalankulku- ja pyörätie (pp) on siirretty kaava-alueen eteläosaan meluvallin eteläpuolelle ja samalla on muokattu EV-alueutta uuden meluvallisuunnitelman pohjalta. Jalankulku- ja pyöräilyväylän (pp) eteläpuolelle on merkitty puurivi EV- ja VL-alueelle. Eskolantien pää on liitetty lähivirkistysalueeseen (VL). Lisäksi on tarkistettu kaavamääräyksiä mm. hulevesien ja alimman rakentamiskorkeuden osalta.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.– __.__.2022. Ehdotuksesta saatiin lausunnot ...

Ehdotusvaiheeseen muutettujen alueiden havainnekuvat on esitetty kuvissa 23–25 ja laaja havainnekuva myös liitteessä 5.

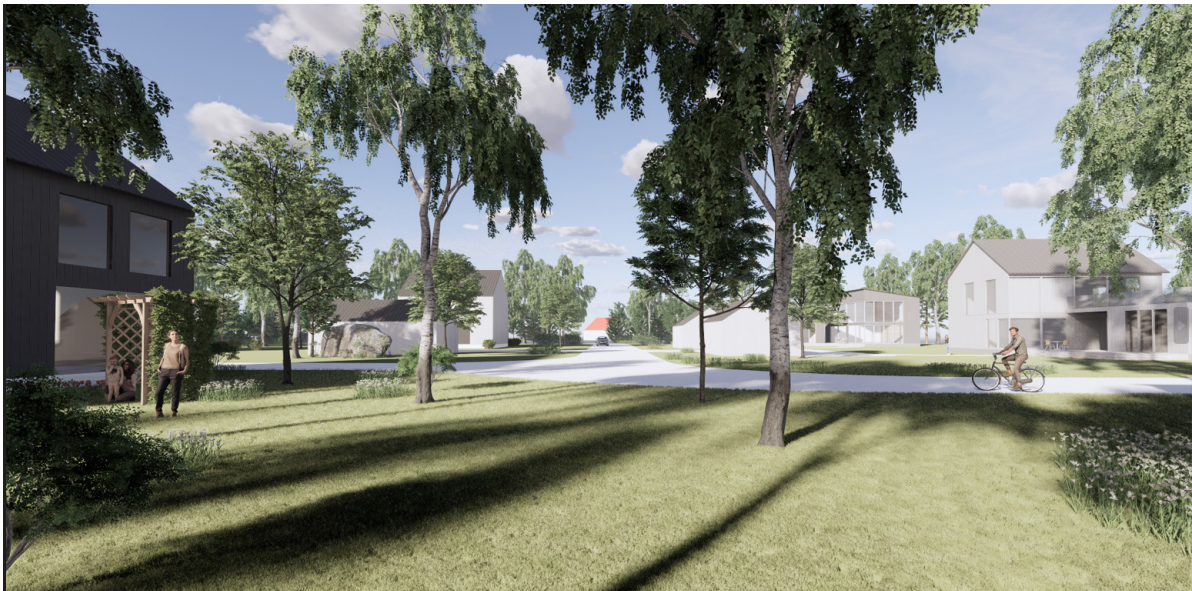
Liite 5. Havainnekuva



Kuva 23. Havainnekuva alueelle idän suunnasta.



Kuva 24. Havainnekuva Eskolantieltä sillan jälkeen etelään päin.



Kuva 25. Havainnekuva Eskolantien eteläosasta pohjoisen suuntaan. Oikealla Ensiontien liittymä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu neljä asuinpientalotonttia ja yhdeksän omakotitonttia, jotka ovat ennestään rakentamattomia. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita yhteensä noin 73, jos mitoitusperusteena käytetään 3,5 asukasta/omakotitalo ja asuinpientalokorttelien osalta 3 asukasta/ asunto.

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

Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella sijaitsevat metsäiset alueet on osoitettu pääosin virkistysalueiksi. Lisäksi korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavia alueen osia.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä virkistysalueita (VL), erityisaluetta (EV) ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelit 471–473 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelissa 471 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku korttelissa 471 on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 486...671 krsm² rakennusoikeutta tonttia kohden.
- Kortteleissa 472 ja 473 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku korttelissa 472 on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 503 krsm² rakennusoikeutta.
- Tehokkuusluku korttelissa 473 on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 677 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelin 473 eteläosaan on merkitty rakennusala auton säilytyspaikkaa (a) varten kuivaajaa vasten.
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavat alueen osat, jotka toimivat samalla suojavaikkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueiden reunaan Eskolantien liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelit 474 ja 475 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Kortteleissa 474 ja 475 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Tonteille on osoitettu 380 krsm² rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan noin välillä 1664...2130 m².
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavaikkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 474 tontin 2 sekä korttelin 475 reunaan Eskolantien liittymää 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)

Suunnittelualueen reunoille ja metsäisille alueille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Alueen lounaisosaan suojaviheralueen viereen osoitetulle lähivirkistysalueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti (pp).

Suojaviheralue (EV)

Suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu suojaviheralue (EV), jonka reunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohtolulle (v) ja paineviemäriksi (j). Alueen eteläosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti (pp).

Katualueet

Eskolantietä ja Ensiontietä on jatkettu suunnittelualueelle ja lisäksi alueelle on osoitettu uusi tonttikatu, Vainionperänkuja.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen keskustaaajamassa. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaavoitus

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

Taajamakuva, rakennettu ympäristö, kulttuurimaisema

Laihianjokilaakson maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on huomioitu mm. rakennustapaa ja kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa esitetyn kulttuurimaisema-alueen ja Laihian keskusta-alueen rajapintaan. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Luonnontilaista ilmettä kuitenkin säilyy metsäisenä säilytettävillä virkistysalueilla.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskustaaajamassa palvelujen läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu Perälän koulun lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Alueelle on osoitettu virkistysalueita ja lisäksi ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Alueen rakennuttua valmiiksi Eskolantiellä ja Ensiontiellä liikennemäärän lisäyksen on arvioitu olevan enintään noin 55–75 % nykyiseen verrattuna. Alueella sekä valtatievarressa sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet sekä valtatiealikulut parantavat liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtatien varteen on merkitty suojaviheraluetta, joka toimii suojavyöhykkeenä asutukselle valtatievarten. Suojaviheralueelle on tarkoitus rakentaa meluvalli, alustava meluvallisuunnitelma on esitetty liitteessä 3. Valtatien varteen on tiesuunnitelmassa (*Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla*) esitetty myös meluntorjuntaratkaisuja, jotka ulottuvat osittain myös suunnittelualueen kohdalle.

Alueen eteläpuolella sijaitsevaa kuivaajaa vasten on jätetty metsäistä virkistysaluetta ja lisäksi rakennusten sijoittelulla on suojattu ulko-oleskelualueita ajoittaiselta melulta.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan, metsiköitä alueen reunoilla ja keskellä on säilytetty virkistysalueina. Lisäksi tonteille on osoitettu istutettavia alueen osia. Alueella sijaitsevia siirtolohkareita ja muita isoja kiviä on esitetty säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

Luonnonolot

Alueelta ei ole selvityksissä todettu erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsevia metsiköitä ja ojanvarsia on säilytetty pääosin virkistysalueina. Kaavamutoksella ei ole erityistä vaikutusta

luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Hulevedet

Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa asuinalueen laajentamisen keskustaajamassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä kouluja ja muita palveluja. Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu jonkin verran puustoa, mutta kokonaisuutena arvioiden alueella säilyy edelleen puustoa ja metsikköjä alueen reunoille osoitetuilla virkistysalueilla. Lisäksi kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia sekä suojaviheraluetta. 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 kauko- tai maalämmön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräyksiä alimman suositellun rakentamiskorkeuden sekä hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, pulpettikatto tai niiden sovellus. Kattovärin 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.
- Autotalli, piharakennus tai muu kevyt rakennus voidaan virkistysalueeseen rajautuvalla sivulla sijoittaa 2 metrin etäisyydelle rajasta.

Korkeusasema

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhteistä linjaa.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N₂₀₀₀ +15,60 m (N₆₀ +15,20 m) yläpuolelle.

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- AP- ja AO-korttelialueille sekä EV- ja VL-alueille sijoittuvat isot kivet on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

5.6 Nimistö

Eskolantietä ja Ensiontietä on jatkettu. Lisäksi alueelle on osoitettu uusi katu, Vainionperänkuja. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kuvissa 23–25 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 21.11.2022

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170