

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

Päivämäärä
20.9.2024

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS – KATAJAHAN ALUE



Päivämäärä **20.9.2024**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Leena Vilenius, Stina Karhunmaa, Tanja Tarkkanen,
Matias Mokko**
Tarkastaja **Anne Koskela**
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510067682-011

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava	11
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Pohjakartta	14
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	20

5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	20
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.7	Nimistö	21
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Pohjatutkimus 2024

Liite 2. Hulevesiselvitys 2024

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 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 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2014 Valtateiden 3 ja 18 parantaminen Laihian kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 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
- 2022 Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.9.2024 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 172 tontteja 2–3 ja korttelin 194 tontteja 2–6 sekä niihin liittyviä erityis- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelin 172 tontit 2–3 sekä 12–13, korttelin 194 tontit 2–6 sekä korttelit 195–199 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

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

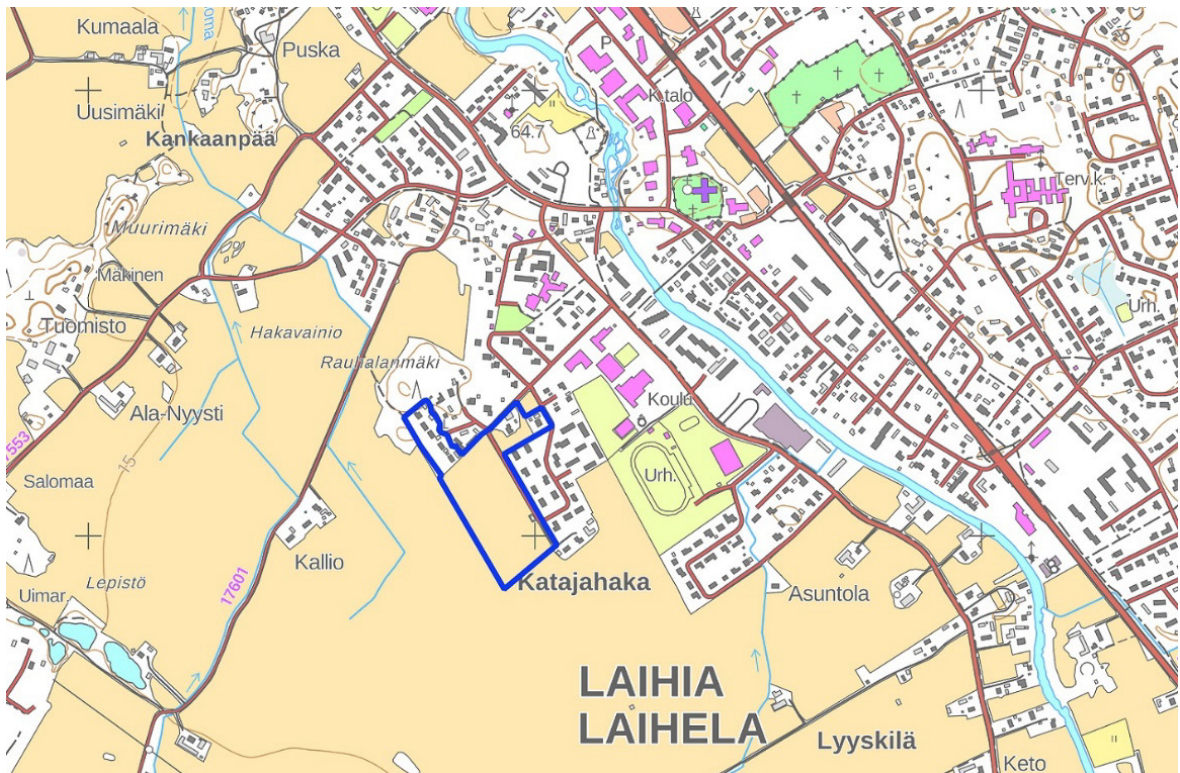
Yhteystiedot

KAAVOITTAJA: Laihian kunta/tekninen osasto Laihiantie 39 66400 LAIHIA puh. (keskus) 040 483 6300 Anna Annila Maanmittausinsinööri puh. 0500 868 127 s-posti: anna.annila@laihia.fi	KAAVAKONSULTTI: Ramboll Finland Oy Kauppatori 1–3 F Vaasantie 6 60100 Seinäjoki 67100 KOKKOLA Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426
--	---

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Laihian Katajahan asuntoalueen etelä- ja länsipuolelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 5,8 ha.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KATAJAHAN ALUE. Tavoitteena on laajentaa asuntoaluetta etelään kunnan omistuksessa olevalle alueelle sekä muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maatalojen talouskeskusten alue (AM) pientaloasumiseen ja samalla tarkistaa AO-korttelialueen rajausta korttelissa 172. Lisäksi tavoitteena on tutkia korttelin 194 AO-tonttien laajentamista EV-1-alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus päätti ___kuussa 2024 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa ___kuussa 2024. Kaavaehdotus asetettiin ___kuussa ___ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ___kuussa ___.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, lähivirkistysalueita (VL) sekä katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Laihian Katajahaan asuntoalueen etelä- ja länsipuolelle.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta (peruskartan lähde: MML 2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä, alueen eteläosassa on peltoa. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +14,6...16,0 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Luontoselvitys 2012

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin vuonna 2012 luontoselvitys, jonka mukaan suunnittelualueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja. 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.

Pohjatutkimus 2024

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten vuonna 2024 alustava pohjatutkimus (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksen mukaan alueella on pääasiassa 9...16 metrin syvyinen savi-silttikerrostuma ja alueen maaperä tulee kuormituksen (täyttö, rakenteet) vaikutuksesta todennäköisesti painumaan. Alueella ensisijaisena perustamisvaihtoehtona esitetään kantavien rakenteiden ja alapohjien perustamista tiiviiseen maahan ulotettavien lyöntitukipaalujen varaan. Pieniä painumia ja painumaeroja sietävät kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti matalaperusteisesti täytön varaan. Painumariskiä voidaan pienentää esimerkiksi kevennystäytöin joko kevytsoralla tai vaahtolasimurskeella.

Tutkimuksessa on lisäksi annettu suosituksia pihojen ja putkistojen osalta. Pohjamaa on todettu routivaksi, minkä vuoksi rakennukset tulee routasuojata. 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.

Liite 1. Pohjatutkimus 2024

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustan eteläpuolelle Katajahan alueelle.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueen pohjoisosiin sijoittuu muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen, lisäksi Pappinluhdantien varressa pellon reunassa on lato.



Kuva 3. Kuva Rauhalantieltä etelään päin (Ramboll 05/2024).



Kuva 4. Rauhalantieltä etelään päin (Ramboll 05/2024).



Kuva 5. Papinluhdantien vartta etelään päin (Ramboll 05/2024).



Kuva 6. Papinluhdantieltä näkymä Laitisen alueen asutukseen (Ramboll 05/2024).



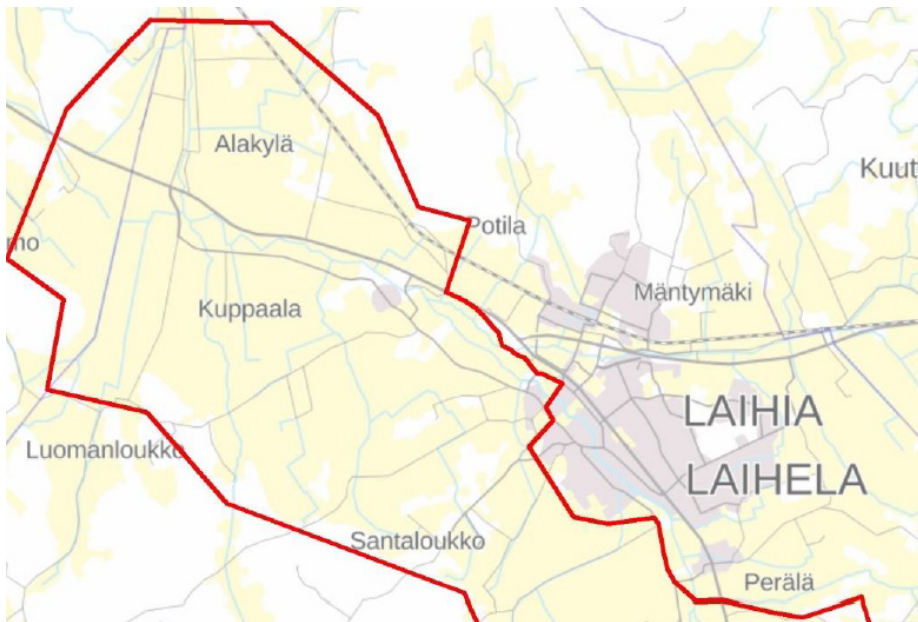
Kuva 7. Papinluhdantien vartta pohjoiseen, lato sijoittuu ihan tien reunaan, nykyisen kaavatien alueelle (Ramboll 05/2024).



Kuva 8. Papinluhdantien eteläpäättä sekä suunnittelualueelle sijoittuva vanha lato (Ramboll 05/2024).

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 9. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

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

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". Maisemaselvityksessä todetaan, että yleiskaavan uudet aluevaraukset sijoittuvat maisemarakenteeseen pääsääntöisesti siten, että vaikutukset kulttuurihistoriallisesti tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaalle alueelle ovat suhteellisen vähäisiä.

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Alueen pohjoisosissa on omakotitaloja. Lähiympäristöön sijoittuu sekä omakotitaloja että rivitaloja.

Palvelut

Suunnittelualan läheisyyteen sijoittuu Kirkonkylän koulukeskus. Muut julkiset ja kaupalliset palvelut ovat noin 1 km etäisyydellä Laihian keskustaajamassa.

Liikenne

Korttelin 172 alue rajautuu Katajahaantiehen, Rauhalantiehen ja Papinluhdantiehen ja kortteli 194 Laitisentiehen sekä Hilmantiehen.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

Hulevesiselvitys 2024

Alueelta ja lähiympäristöstä on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2024 (Ramboll Finland Oy 2024). Selvityksessä todetaan, että kaavan laajennusalueen kaikki hulevedet voidaan johtaa kohti kaakoa sinne rakennettavaan viivytysaltaaseen, josta vedet johdetaan olemassa olevaan ojaan, joka perataan. Kaavaluonnoksen korttelien 195 ja 196 hulevedet on mahdollista johtaa luoteessa olevaan nykyiseen ojaan, josta vedet kulkeutuvat kohti Aronkyläntietä. Korttelin 172 vedet johdetaan Rauhalantien ja Papinluhdantien reunaojaan, jotka perataan ja lisätään rummut uusien liittymien kohdalle.

Liite 2. Hulevesiselvitys 2024

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Korttelien 172 ja 194 tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

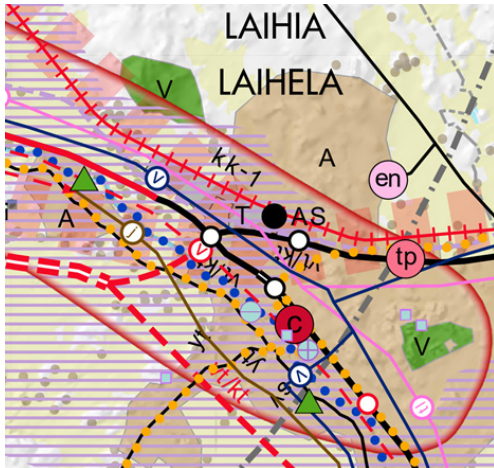
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella.

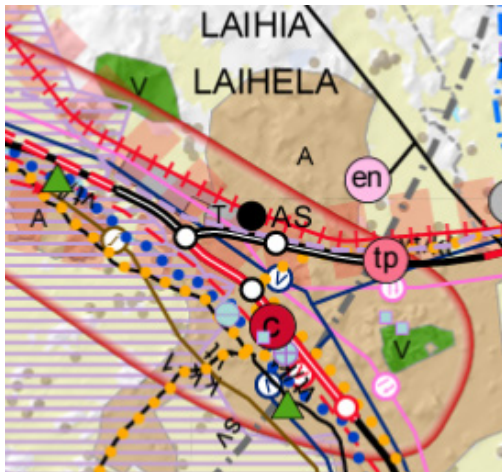
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 10. Ote maakuntakaavasta 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

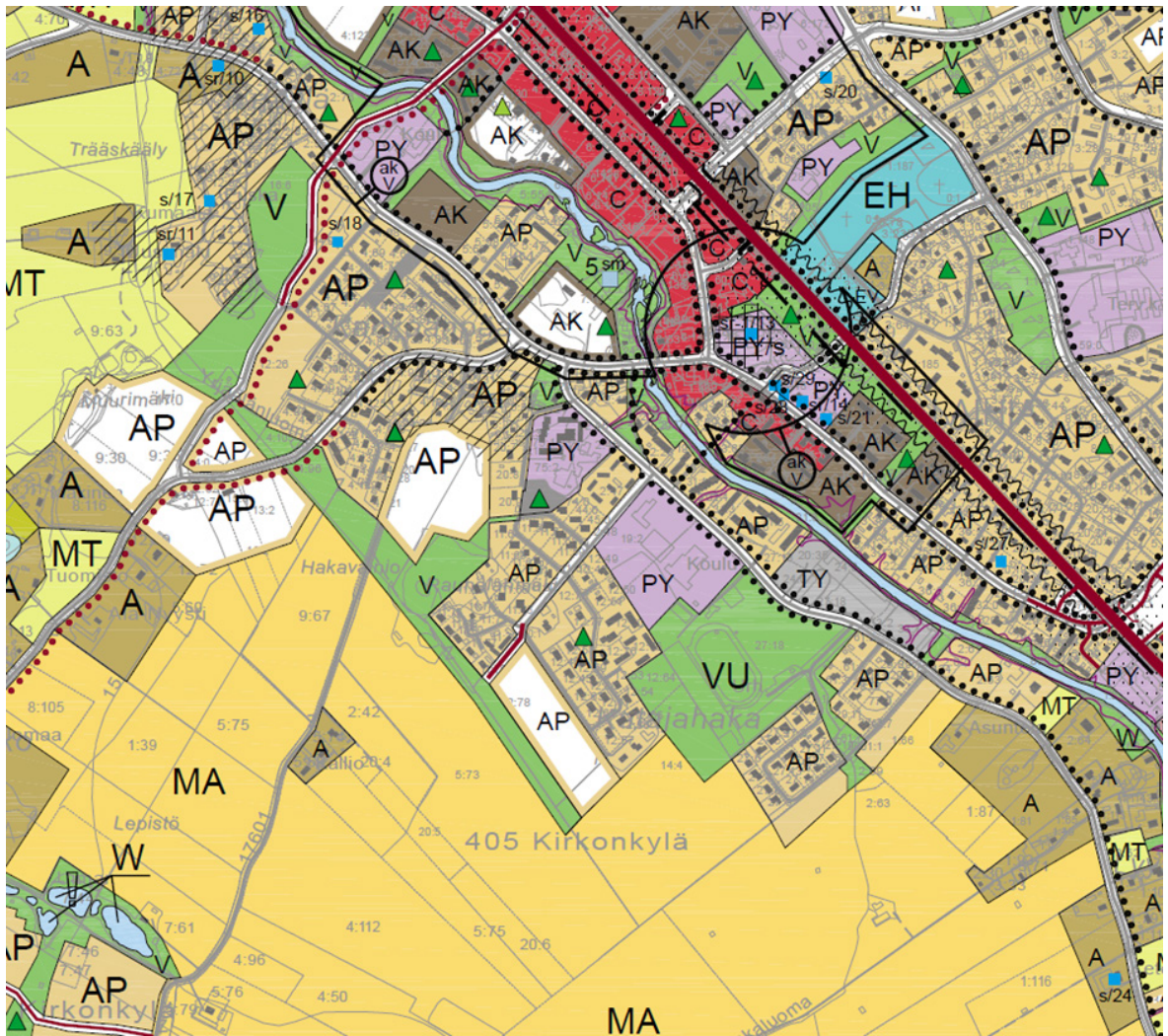
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 16.9.2024 päivitetyn Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 ja päätti asettaa sen liitteineen julkisesti nähtäville 23.9.-25.10.2024. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 11. Ote maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

3.2.3 Yleiskaava

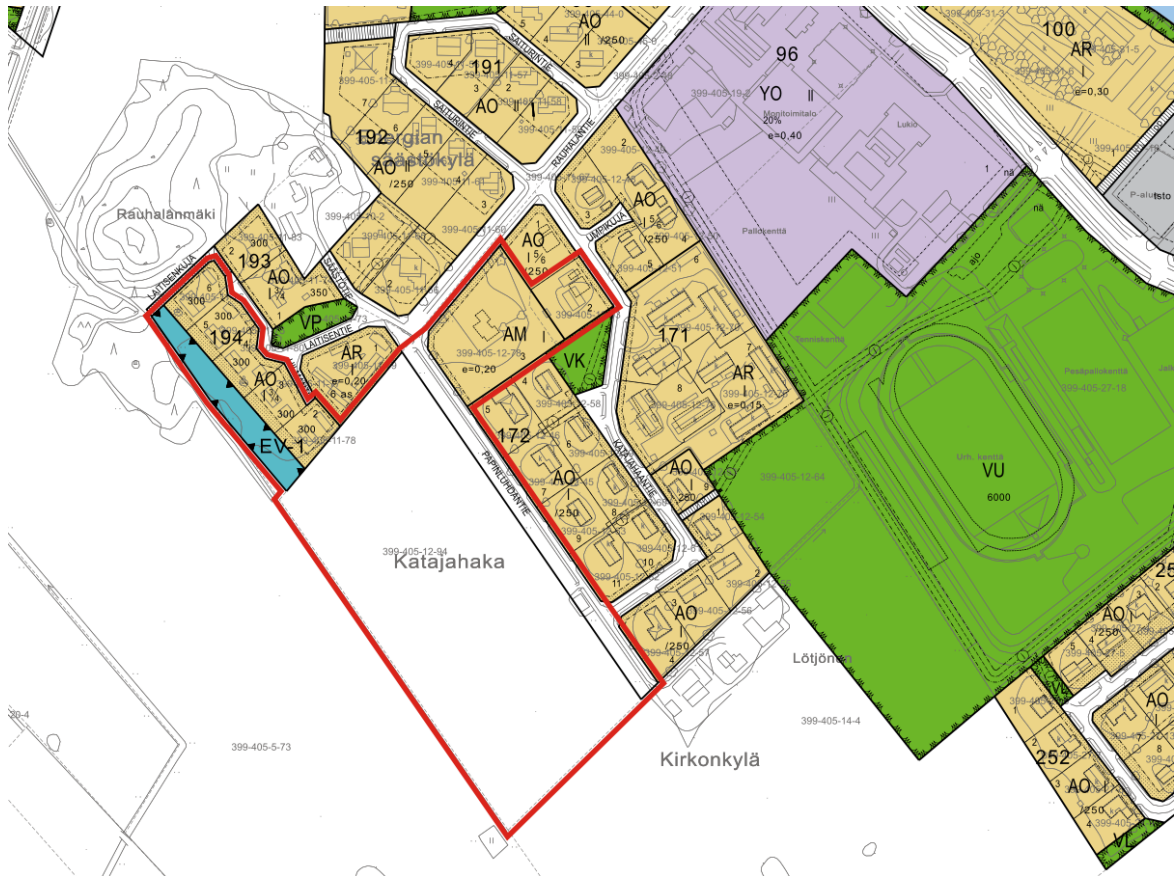
Kaavoitettavalla alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 12. Ote osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosissa ovat voimassa 7.9.1988 sekä 31.12.1999 vahvistetut asemakaavat. Muutoin alueella ei ole asemakaavaa.



Kuva 13. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualan alustava rajaus.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihia kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi lokakuussa 2023. Suunnittelualan kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa asuntoaluetta sekä muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten alue pientaloasumiseen ja samalla tarkistaa AO-korttelialueen rajausta. Samalla tutkitaan korttelin 194 AO-tonttien laajennusmahdollisuuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt __.__.2024 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin syksyllä 2023 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 20.9.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja siihen rajoittuvien alueiden asukkaat, maanomistajat ja kunnan asukkaat, Laihian kunnan eri hallintokunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan Vesi Oy, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvatoimisto, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.–__.__.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- 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 __.__.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on laajentaa asuntoaluetta etelään kunnan omistuksessa olevalle alueelle sekä muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten alue (AM) pientaloasumiseen ja samalla tarkistaa AO-korttelialueen rajausta. Lisäksi tavoitteena on tutkia korttelin 194 AO-tonttien laajentamisen mahdollisuuksia suojaviheralueelle, jota ei ole enää esitetty yleiskaavassa, koska valtatielinjaussuunnitelmat ovat muuttuneet voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueen reunalle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu

maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Alueen koillispuolelle sijoittuva Laihian urheilukeskus on osoitettu virkistys-/matkailukohdemerkinnällä. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuvan peltoalueen poikki on osoitettu Helsingby–Laihian (valtatie 3, moottoritien jatke) ohjeellinen / vaihtoehtoinen valtatielinjaus.

Maakuntakaavaehdotus 2050

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) sekä Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu Laihian urheilukeskus, joka on osoitettu virkistys-/matkailukohdemerkinnällä sekä Laihianjoen kulttuurimaiseman alue, joka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin nykyisenä ja uutena pientalovaltaisena asuntoalueena (AP). Alueen reunoille peltoalueita vasten on osoitettu virkistysaluetta (V). Rauhalantie on osoitettu katuna/yhdystienä ja sille on osoitettu jatke ohjeellisena uutena väylänä tai muuna ajoyhteytenä. Alue sijoittuu yleiskaavassa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma). Lähiympäristöön on osoitettu asumista (AP) sekä leikkikenttä-/taajamapuistomerkintä, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), virkistysaluetta (V), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä eteläpuolelle maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) ja maatilojen talouskeskusten (AM) korttelialueita sekä suojaviheraluetta (EV-1). Papinluhdantie on osoitettu katualueena. Lähiympäristöön on osoitettu erillispientalojen (AO) ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita, leikkipuisto (VK) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen rakennetun ympäristön yhteyteen sekä kulttuurimaisema-alueen läheisyyteen otetaan huomioon kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat kaavaluonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella alustavia luonnosvaihtoehtoja korttelista 172 sekä laajennusalueelta keväällä 2024, joita käsiteltiin kunnassa. Alustavissa luonnoksissa alueelle tavoiteltiin melko suuria omakotitontteja. Lisäksi asuinrakentamisen monipuolisia mahdollisuuksia varten laajennusalueelle esitettiin pari asuin-pientalotonttia. Alustavissa luonnoksissa on tutkittu erilaisia katuvaihtoehtoja sekä tonttikokoja. Tonttikoot alustavissa luonnoksissa vaihtelevat AO-tonteilla noin välillä 1800–2500 m² ja AP-tonteilla noin välillä 2700–2900 m².



Kuva 14. Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot Ve1 ja Ve1b, 26.3.2024.



Kuva 15. Alustavat kaavuluonnosvaihtoehdot Ve3a, Ve3b ja Ve3c, 26.3.2024.

Kaavuluonnos 20.9.2024

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen sekä kaavuluonnosvaihtoehdon 3b perusteella kaavuluonnos, joka on päivätty 20.9.2024. Luonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä alueen länsi- ja eteläreunaan virkistysalue (VL) peltoalueita vasten. Lisäksi on osoitettu uusi tonttikatu. Korttelin 194 AO-tontteja on laajennettu voimassa olevan kaavan suojaviheralueelle (EV-1).

Kaavuluonnos oli yleisesti nähtävillä __. __. – __. __. 2024. Kaavuluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

Alueelta laaditut havainnekuvat on esitetty kuvissa 17–19.



Kuva 16. Tasohavainnekuva alueelta (© Maanmittauslaitos 09/2024).



Kuva 17. Viistoilmakuvasovite (viistokuvan lähde: Lainekuva 08/2023).



Kuva 18. Havainnekuva uuden Papinluhdantiehen pohjoisempaa liittyvän tonttikadun alkupäästä lännen suuntaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu kolme asuinpientalotonttia (AP), jotka ovat ennestään rakentamattomia sekä 18 omakotitonttia (AO), joista 12 on ennestään rakentamattomia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustapaa, kasvillisuutta sekä hulevesien käsittelyä koskien.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, lähivirkistysalueita (VL) sekä katualuetta.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Kortteli 195 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelin 195 tontilla 1 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku tontilla on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 610 krsm^2 rakennusoikeutta.
- Korttelin 195 tonteilla 2 ja 3 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku tonteilla 2 ja 3 on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin $604\text{...}739 \text{ krsm}^2$ rakennusoikeutta tonttia kohden.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 1 reunaan Papinluhdantietä sekä tonttikadun kulmausta vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tonttien 1 ja 2 rajalle on merkitty ojaa varten ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarekentein (hule-1).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelin 194 tontit 2–6, korttelit 196–199 sekä korttelin 172 tontit 2–3 sekä 12–13 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Kortteleissa 196, 197 ja 199 sekä korttelin 172 tonteilla 3, 12 ja 13 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelin 194 tonteille 2–6 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelin 172 tontilla 2 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{5}{6}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelissa 198 saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelin 194 tonteille 2–6 sekä korttelin 172 tonteille 2, 3, 12 ja 13 on osoitettu 300 krsm^2 rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan noin välillä $1437\text{...}2026 \text{ m}^2$.
- Korttelien 196–199 tonteille on osoitettu 380 krsm^2 rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan noin välillä $1819\text{...}2229 \text{ m}^2$.
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavat alueen osat, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 194 tontin 2 pohjoisreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa hulevesijohdolle (s).
- Osakorttelin 172 tonttien 3 ja 12 reunoille Papinluhdantietä sekä Rauhalantietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelin 196 tontin 1, korttelin 197 tontin 1 sekä korttelin 199 tontin 1 reunoille Papinluhdantietä vasten sekä tonttikadun liittymän kulmaukseen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Laajennusalueen reunoille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Eteläosan lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) sekä ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-1).

Katualueet

Papinluhdantien eteläpuolelle on osoitettu uusi tonttikatu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen alueella. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan päälinjausten mukainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin asumiseen. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu ympäristö ja kulttuurimaisema

Alueella ja lähiympäristössä on asuinalueita sekä koulukeskus ja urheilualueita. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetun ympäristön suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Alueen läheisyyteen sijoittuva Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema on huomioitu mm. rakennustapaa ja kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavan vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu havainnekuvien pohjalta.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskustaajamassa palvelujen läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu Kirkonkylän koulukeskuksen lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

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

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Alue on helposti saavutettavissa nykyisen tieverkoston kautta. Rauhalantien varressa on pyörätie Länsitieltä koulukeskukselle saakka, joka parantaa liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa. Tonteille on osoitettu istutettavia alueen osia.

Luonnonolot

Kaava-alue on osittain rakennettua ympäristöä. Alueelta ei ole selvityksissä todettu erityisiä luontoarvoja. Alueen reunoilla sijaitsevia ojanvarsia on säilytetty virkistysalueina. Kaavamuutoksella ja -laajennuksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen. Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa asuinalueen laajentamisen keskustaa-ajamassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä kouluja ja muita palveluja. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia sekä lähivirkistysalueita. 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 hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. rakentamistapaa, kasvillisuutta, korkeusasemaa ja pintavesiä. Muut rakentamistapaa koskevat määräykset on annettu korttelialuetta koskevissa määräyksissä (ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet).

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohteisesti.

Rakennustapa

- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, pulpettikatto tai niiden sovellus. Kattoväriin tulee olla musta tai tummanharmaa. Harjakaton kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:2,5 ja pulpettikaton kattokaltevuuden 1:5–1:7.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Erillisen talousrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 80 k-m².
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.

Kasvillisuus

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

Korkeusasema

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

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.7 Nimistö

Alueelle on osoitettu uusi katu, _____. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Seinäjoella 20.9.2024

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Stina Karhunmaa
Arkkitehti

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi