Vastaanottaja
Laihian kunta

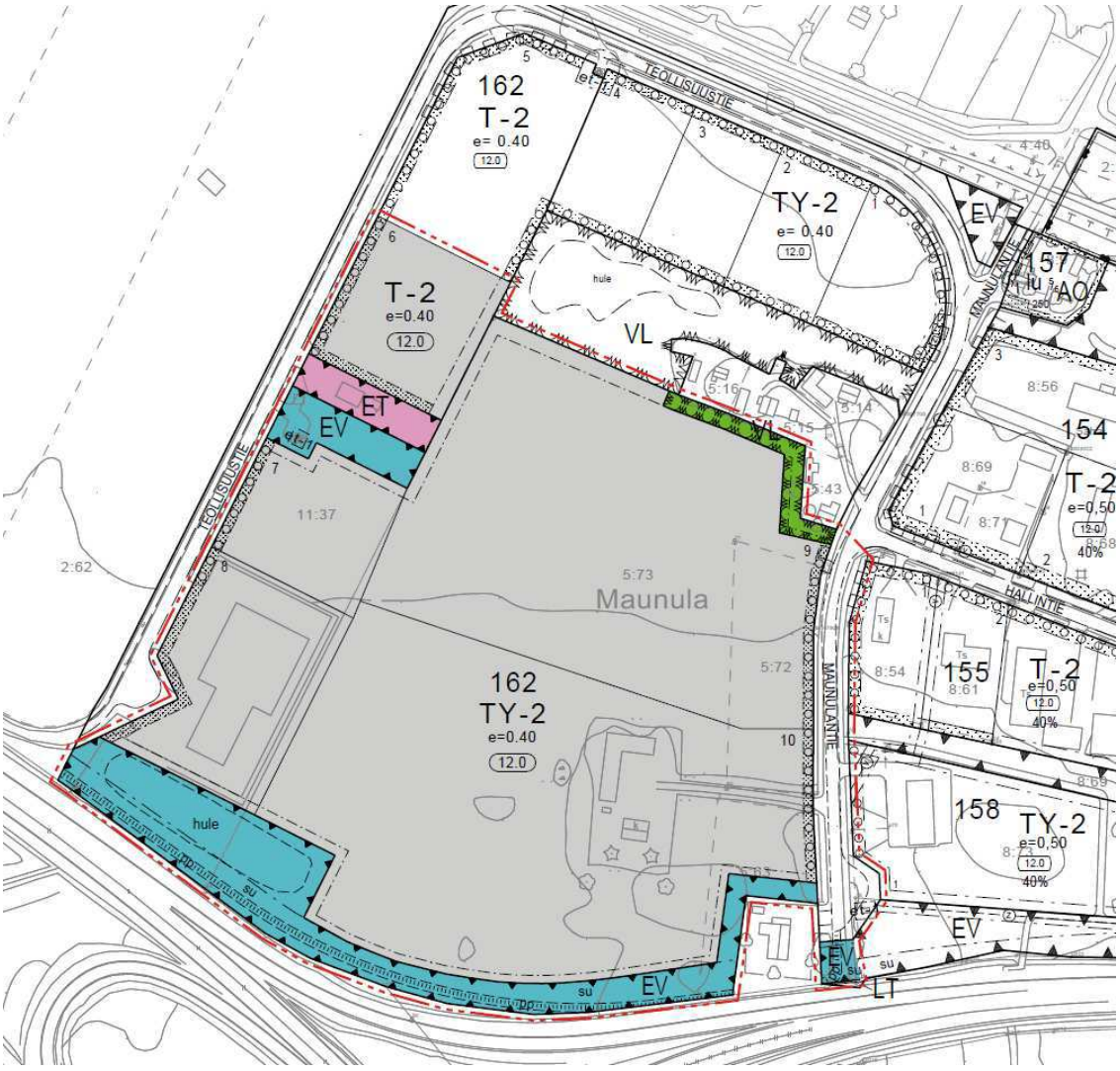
Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

Päivämäärä
19.10.2026

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, MAUNULAN TEOLLISUUSALUE



RAMBØLL

Päivämäärä	**19.10.2026**
Laatija	**Päivi Märjenjärvi, Maria Niemi, Tanja Tarkkanen, Hannakaisu Turunen, Eeva Leppäaho**
Tarkastaja	**Anne Koskela**
Kuvaus	**Asemakaavan selostusluonnos**
Viite	1510099946–001

SISÄLTÖ

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.	**LÄHTÖKOHDAT**	**6**
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	11
3.2.4	Asemakaava	12
3.2.5	Rakennusjärjestys	12
3.2.6	Pohjakartta	12
4.	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**	**13**
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5.	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	**15**
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.3.2	Muut alueet	15

5.4 Kaavan vaikutukset 16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 16
5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon 17
5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset 17
5.7 Nimistö 17
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 18

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ 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
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 alustava yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
2022 Valtatie 3 välillä Helsingby–Laihia, YVA-täydennys, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
2023 Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia, yleissuunnitelmaluonnos ja meluselvitys, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
2026 Liikennetarkastelu, Ramboll Finland Oy
2026 Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.10.2026 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 162 tonttia 6, korttelin 163 tontteja 1 ja 2 sekä niihin liittyviä erityis- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 162 tontit 6–10 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta Laihian kunta

Kaavan nimi Asemanseudun asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavalaji/toimenpide Asemakaavan muutos ja laajennus

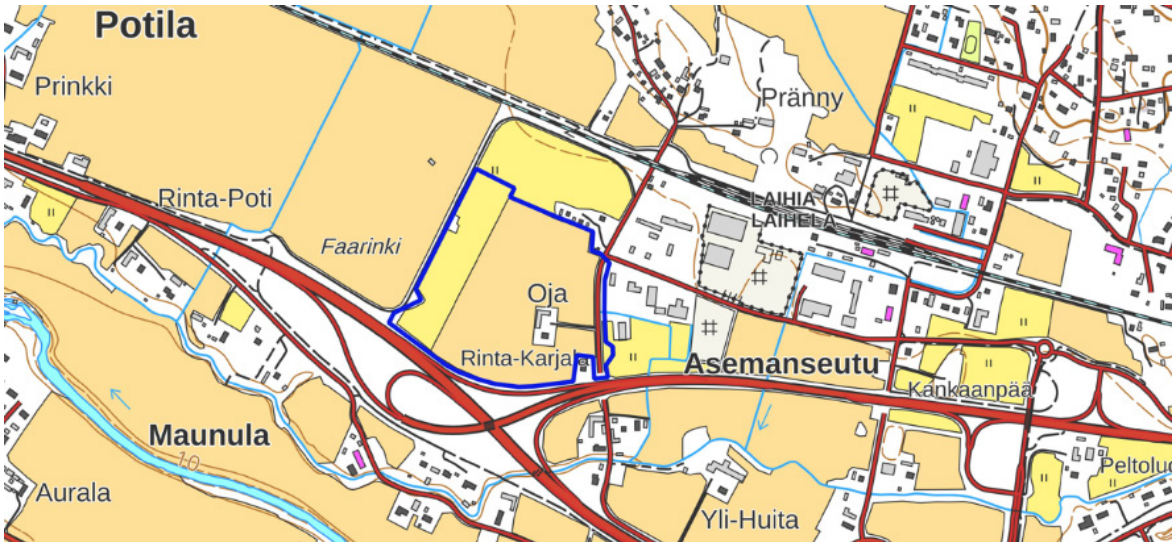
Yhteystiedot

KAAVOITTAJA: **Laihian kunta/tekninen osasto** Kauppatie 2 B 66400 LAIHIA Maanmittausinsinööri Anna Annila puh. 0500 868 127 s-posti: anna.annila@laihia.fi	**KAAVAKONSULTTI:** **Ramboll Finland Oy** Kauppatori 1–3 F 60100 Seinäjoki Vaasantie 6 67100 KOKKOLA Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi s-posti: paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Laihian Asemanseudulle Maunulan teollisuusalueen yhteyteen Teollisuustien ja Maunulantien väliselle alueelle. Alue rajautuu eteläpuolelta valtateiden 3 ja 18 liikennealueeseen Maunulan eritasoliittymän kohdalla. Suunnittelualueen laajuus on noin 10,3 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2026).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on **Asemanseudun asemakaavan muutos ja laajennus, Maunulan teollisuusalue**. Tavoitteena on laajentaa teollisuusalueen asemakaavaa ja mahdollistaa teollisuustoiminnan kehittäminen isoilla tonteilla. Samalla on tarkoitus tarkistaa voimassa olevaa asemakaavaa toteutuneen tonttijaon pohjalta kortteleissa 162 ja 163 sekä EV-alueen ja Maunulantien osalta.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus päätti ___kuussa 2026 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa ___kuussa 2026. Kaavaehdotus asetettiin ___ valmisteluaineistoineen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ___.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) ja teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialueita, virkistys- (VL) ja erityisalueita (ET, EV) sekä katualueita.

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

Suunnittelualue sijoittuu Laihian asemanseudulle Maunulan teollisuusalueen yhteyteen Teollisuustien ja Maunulantien väliselle alueelle. Alue rajautuu eteläpuolelta valtateiden 3 ja 18 liikennealueeseen Maunulan eritasoliittymän kohdalla. Teollisuustien varteen on rakennettu teollisuushalli sekä konttilämpökeskus. Kaavan laajennusalue on pääosin viljelyksessä olevaa peltoa. Peltoalueen keskellä sijaitsee entinen maatilan talouskeskuksen pihapiiri.



Kuva 2. Viistokuva alueelta lännen suunnasta, etualalla Teollisuustien varren nykyistä rakennuskantaa (kuvan lähde: Lainekuva 09/2026).



Kuva 3. Viistokuva alueelta idän suunnasta, etualalla Maunulantien ja Hallitien varren nykyistä rakennuskantaa (kuvan lähde: Lainekuva 09/2026).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä. Kaavan laajennusalue on pääosin viljelyksessä olevaa peltoa, asuintalojen pihapiirien ympäristössä on puustoa. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +10,8…13,0 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.

Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013

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

Valtatien 3 parantaminen Helsingby-Laihia YVA:n luontoselvitykset 2019–2022

Valtatien 3 parantamista välillä Helsingby–Laihia koskevan YVA-selostuksen ja alustavan yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä selvitettiin luonnonympäristöä vuosina 2019–2022 (Ramboll Finland Oy). Selvitysten mukaan suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita kuten luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain suojelemia kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian Asemanseudulle Maunulan teollisuusalueen yhteyteen.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuushalli ja kaukolämpölaitos. Lisäksi alueen keskelle sijoittuu entinen maatilan talouskeskuksen pihapiiri, joka on tarkoitus purkaa. Lähiympäristöön sijoittuu Maunulan teollisuusalue sekä joitakin asuintalojen pihapiirejä Maunulantien varressa.

Vuonna 2003 Kirkonseudun osayleiskaavaa varten laaditussa rakennusinventointikortissa todetaan, että suunnittelualueen keskelle sijoittuva 1½-kerroksinen asuinrakennus vuodelta 1960 on tyydyttävässä kunnossa. Rakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi voimassa olevassa Kirkonseudun osayleiskaavan päivityksessä (KV 16.2.2015).

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

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

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualueella ei ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita eikä alueelle sijoitu maisemallisesti arvokkaita peltoalueita.

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 ulotu asemakaavan suunnittelualueelle (kuva 4).

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Alueelle sijoittuu yhden asuintalon pihapiiri, joka on tarkoitus purkaa. Lähiympäristössä Maunulantien varressa on joitakin asuintalojen pihapiirejä.

Palvelut

Maunulan teollisuusalueella on maataloustarvikeliike ja autokorjaamo. Muuten julkiset ja kaupalliset palvelut ovat noin 1,5–2 km etäisyydellä Laihian keskustaajamassa.



Kuva 4. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

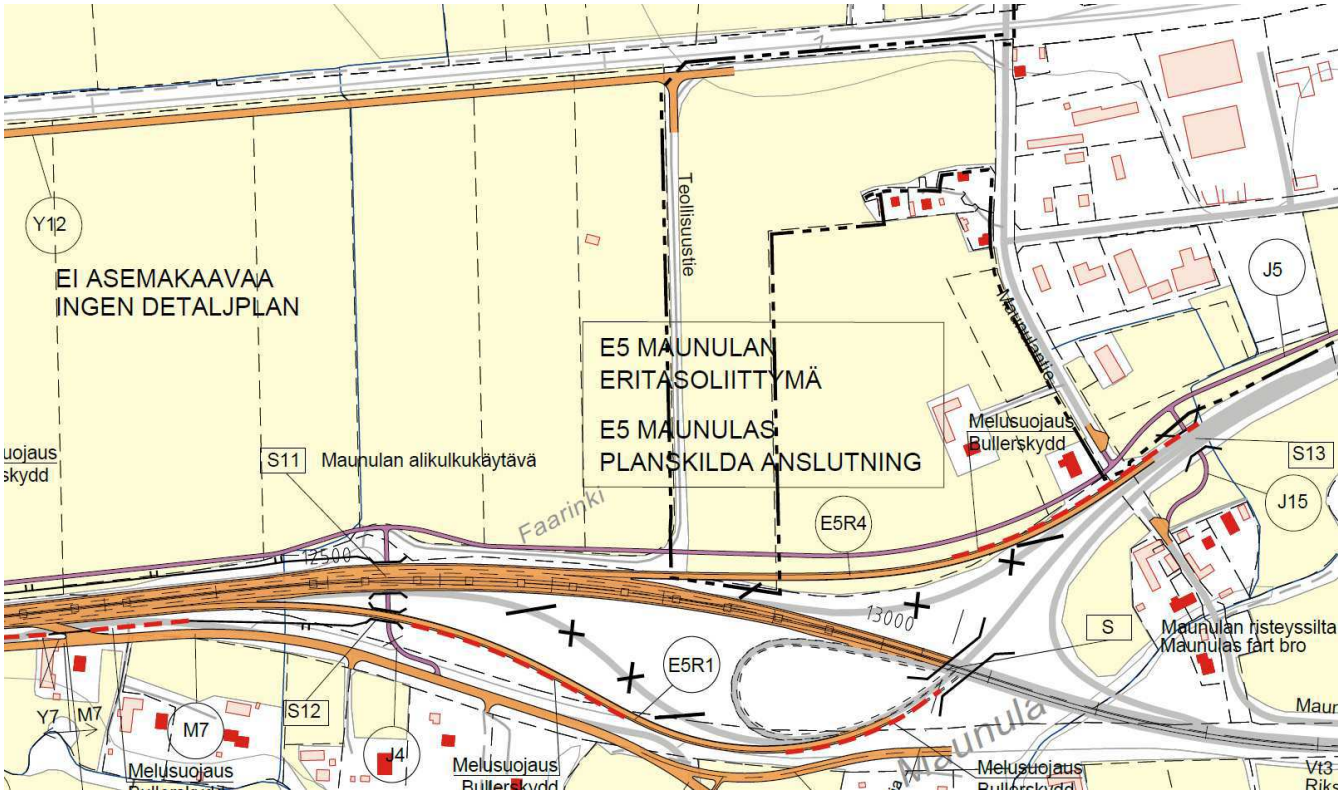
Teollisuustien varressa on teollisuushalli, jossa toimii kolme yritystä. Alueen itäpuolella Hallitien ja Maunulantien varressa toimii monialaisesti eri yrityksiä.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Teollisuustien ja Maunulantien väliselle alueelle Maunulan eritasoliittymän pohjoispuolelle. Eritasoliittymäalueen pohjoispuolella on melukaide nykyistä asutusta vasten.

Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia, yleissuunnitelmaluonnos 2023

Yleissuunnitelmaluonnoksessa Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia (3.10.2023) on esitetty Maunulan eritasoliittymän risteyssillan säilymistä nykyisellään. Tavoitteena on parantaa Vaasan suunnan ramppien geometriaa. Valtatien pohjoispuolelle on esitetty erillinen jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä jalankulun ja pyöräilyn alikulkuja nykyisen Maunulan alikulkukäytävän kohdalle eritasoliittymän länsipuolella ja uusi alikulku valtatielle 18 Maunulantien itäpuolelle, ks. alla oleva kuva. Lisäksi on esitetty Teollisuustieltä radan eteläpuolelle valtatien rinnakkainen tieyhteys Potilantielle ja Hulmin eritasoliittymään.



Kuva 5. Ote yleissuunnitelmaluonnoksesta: Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia 3.10.2023 (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Ramboll Finland Oy).

Liikennetarkastelu 2026

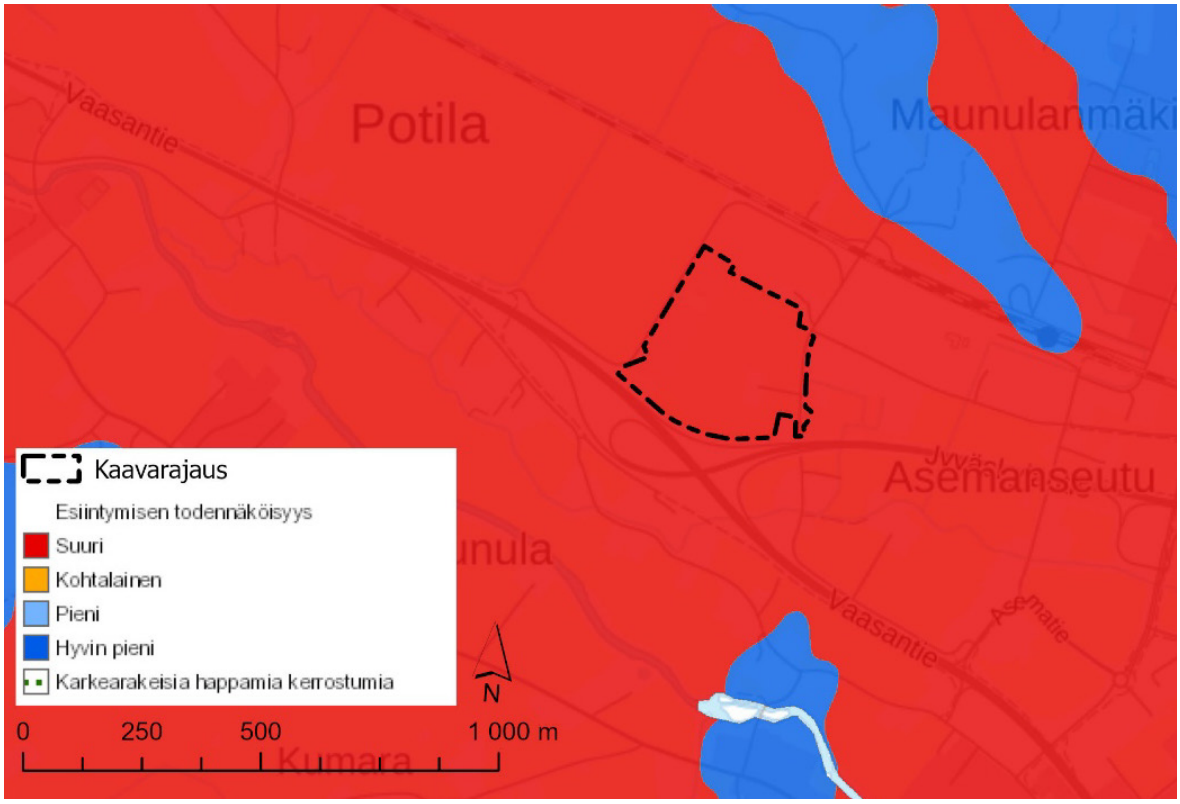
Asemakaavoituksen yhteydessä tehtiin liikenne- ja pysäköintitarkastelu syksyllä 2026 (Ramboll Finland Oy). Uusille teollisuustonteille on osoitettu liittymät Maunulantieltä ja mitoitettu autopaikkoja yhteensä 400 kpl, lisäksi tonttien sisäisten järjestelyiden toimivuutta on arvioitu raskaan liikenteen osalta. Lisäksi liikennetarkastelun tavoitteena on ollut alueen jalankulku- ja pyöräliikenneyhteyksien huomioiminen yleiskaavan pohjalta ja teollisuuden lisääntymisen myötä. Välillä Maunulantie – Teollisuustie on tarkasteltu jalankulku- ja pyörätien tilantarve valtatien vieressä. Jalankulku- ja pyörätielle on varattu tila asemakaavassa. Pyörätien leveys on 3,5 m ja molemmin puolin on 0,25 m pientareet.

Tekninen huolto

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

Hulevesiselvitys 2026

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten hulevesiselvitys syksyllä 2026 (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä todetaan, että suunnittelualue on osittain jo rakennettua ja kaavan laajennusalue sijoittuu pääosin peltoalueelle. Alueella on suuri todennäköisyys happamille sulfaattimaille (kuva 6). Happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella tulee varmistaa ja rakentaminen toteuttaa siten, ettei happamia valuntoja ympäristöön tapahdu.



Kuva 6. Happamien sulfaattimaiden esiintyvyys, suunnittelualueen sijainti mustalla rajattuna (kuvan lähde: GTK 2026).

Suunnittelukohteena olevalle alueelle valuu hulevesiä pohjoisempana olevalta aiemmin kaavoitetulta alueelta. Muuten ympäristön kadut rajaavat korttelin omaksi valuma-alueeksi. Alue tullaan kaavoittamaan teollisuuskäyttöön, jolloin alueen valumakerroin kasvaa. Alueelta poisjohdettava virtaama tulisi pysyä nykytilannetta vastaavalla tasolla. Valumakertoimen kasvu ei kuitenkaan ole merkittävä, jos alueella pyritään välttämään läpäisemättömiä pintoja ja käyttämään esim. viherkattoja tai läpäiseviä pinnoitteita.

Alueen hulevesien johtamisessa tulee suosia avo-ojia ja viivytyksessä maanpäällisiä rakenteita. Maanpäälliset altaat ja ojat pidättävät kiintoainesta ja mahdollistavat veden imeytymisen maaperään. Kiinteistön omistaja on velvollinen ensisijaisesti estämään hulevesivalunnan muodostuminen ja toissijaisesti imeyttämään kiinteistöllä syntyvät hulevedet. Jos vesiä ei pysty imeyttämään, tulee ne viivyttää kiinteistön alueella, jonka jälkeen johtaa vedet hallitusti eteenpäin. Hulevedet johdetaan kiinteistöjen rajoja pitkin kaava-alueen lounaisnurkkaan esitetyn viivytysrakenteen kautta purku-uomaan valtatien 3 alitse kohti Vedenojanluomaa. Veden johtamisesta

valtatien alitse tulee pyytää lausunto LVV:ltä. Alla olevassa kuvassa on alustava ehdotus alueen hulevesien hallinnasta kaava-alueella.

Kaava-alueelle annetaan seuraavia toimenpide-ehdotuksia hulevesien hallitsemiseksi.

Suosituksia:

- runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puuston säilyttäminen)
- hulevesien johtamiseen tulee suosia maanpäällisiä hulevesirakenteita
- ennen rakentamisen aloittamista tulee varmistaa alueen happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei hapanta valuntaa vesistöihin tapahdu.

Jatkosuunnittelussa täytyy ottaa huomioon seuraavia asioita:

- hulevesien virtaussuuntiin vaikuttaa huomattavasti pintojen tasaussuunnittelu. Tässä esitetyt hulevesien johtamisjärjestelyt ovat alustavia. Alueen hulevesisuunnitelma tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.



Kuva 7. Ehdotetut alustavat hulevesirakenteet. Nämä tulee tarkistaa alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan ja kunnan konserniyhtiöiden omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

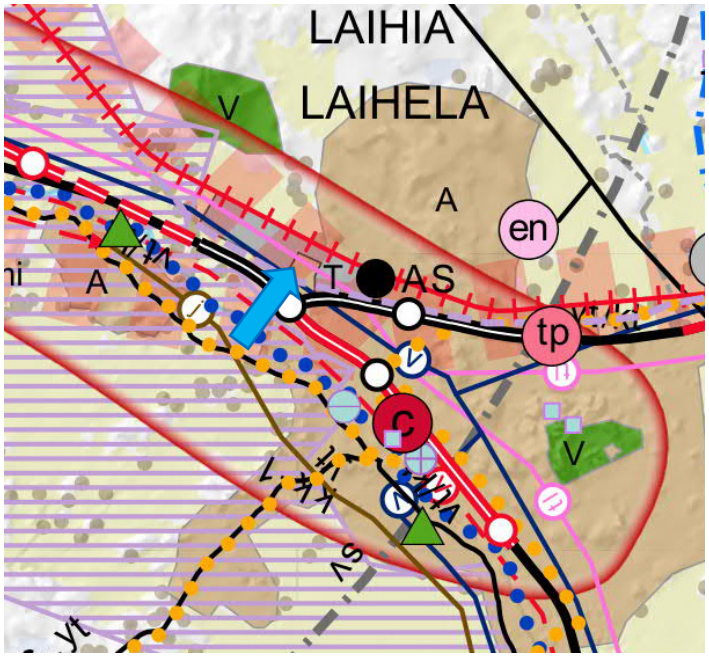
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

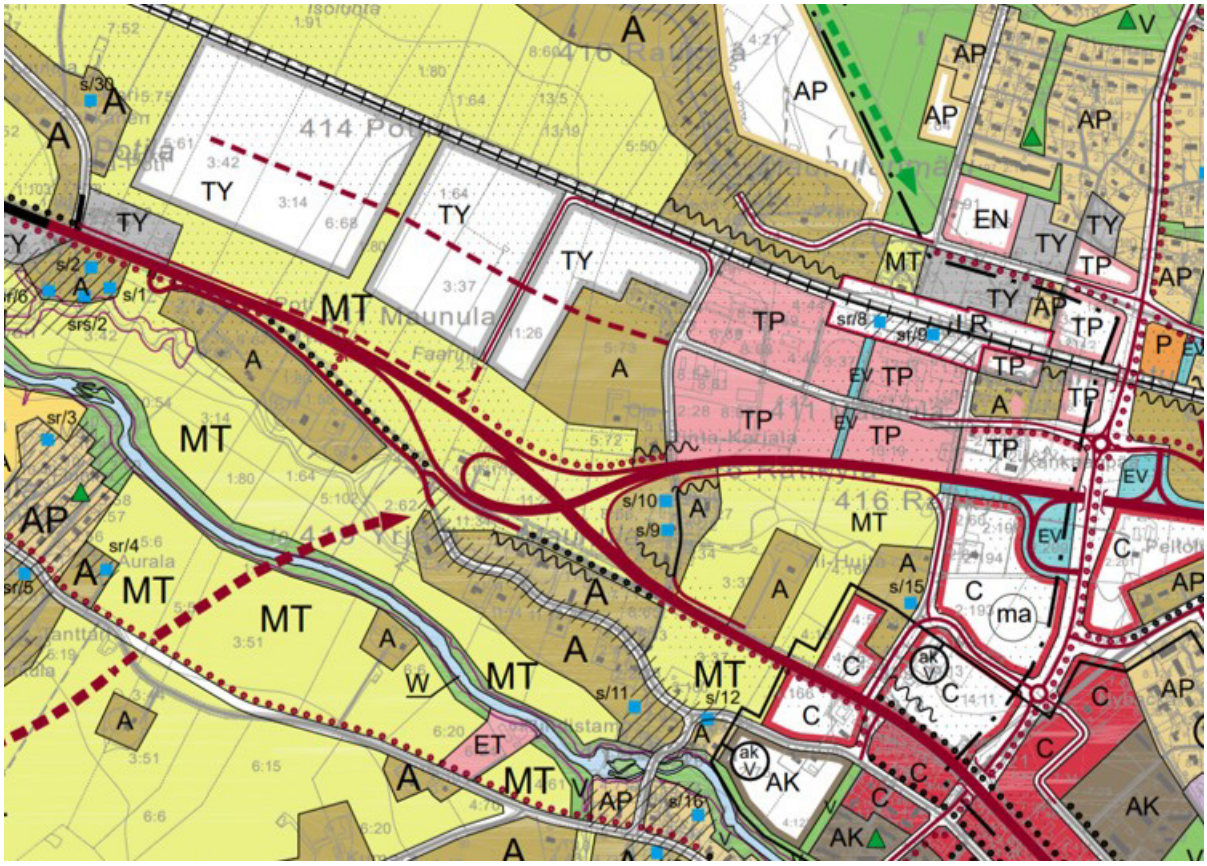
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050, joka tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta 2050. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

3.2.3 Yleiskaava

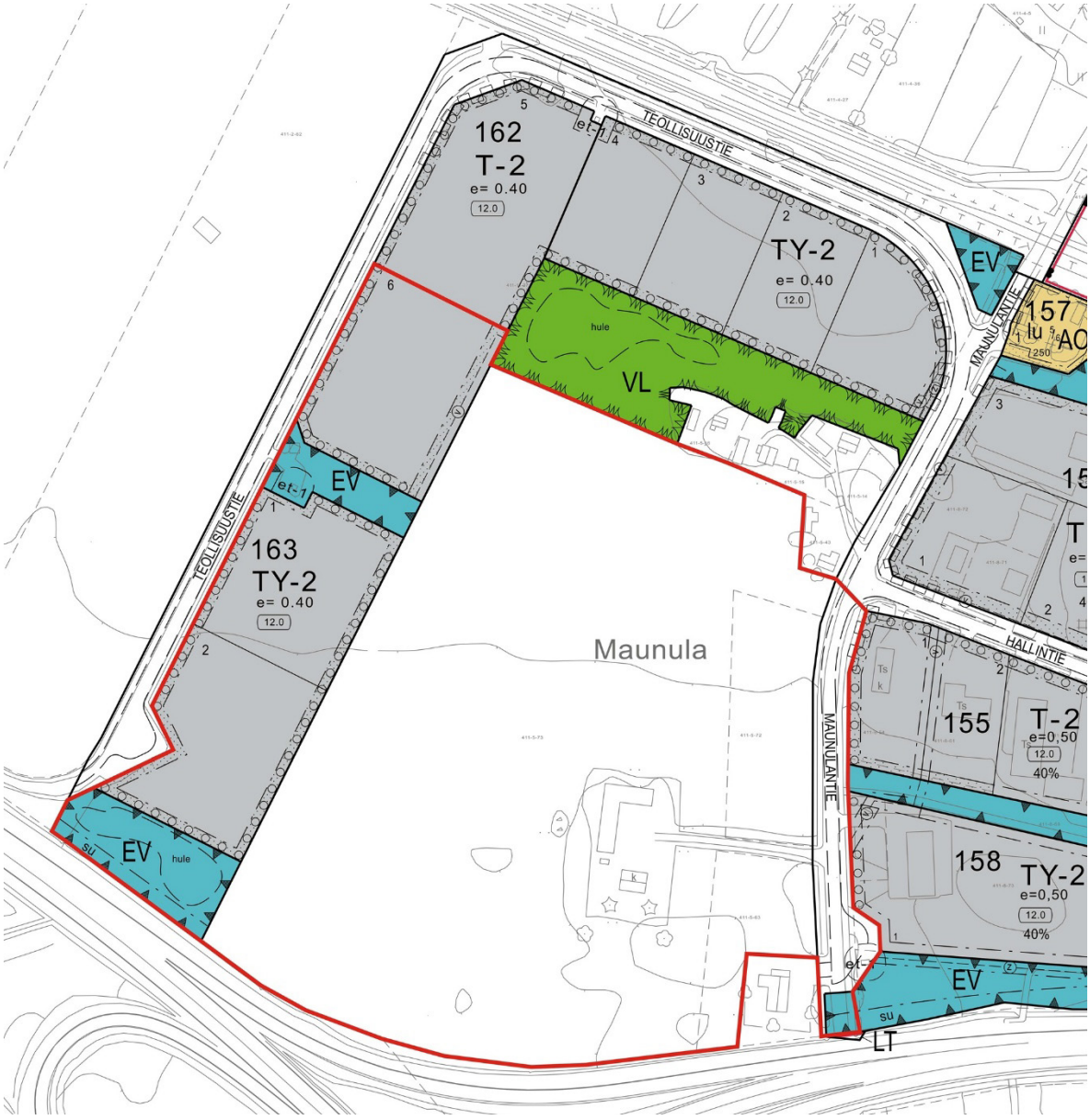
Kaavoitettavalla alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 9. Ote osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Alueen länsi- ja kaakkoisosassa on voimassa kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymä asemakaava. Lisäksi kunnanhallituksessa päätettiin Maunulantien ja Teollisuustien katunimimuutoksesta 21.2.2019.



Kuva 10. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualueen 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 Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi syksyllä 2026. Suunnittelualueen kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa teollisuusalueen asemakaavaa ja mahdollistaa teollisuustoiminnan kehittäminen. Samalla on tarkoitus tarkistaa voimassa olevaa asemakaavaa toteutuneen tonttijaon pohjalta kortteleissa 162 ja 163 sekä EV-alueen ja Maunulantien osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt __.__.2026 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin syksyllä 2026 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 9.10.2026 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen sekä lähiympäristön maanomistajat, toimijat ja asukkaat sekä kunnan asukkaat, Laihian kunnan eri hallintokunnat, Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Pohjanmaan elinvoimakeskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan Vesi Oy, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonta, Väylävirasto, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 1. 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 __.__.–__.__._____. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__._____. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__._____ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__._____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa teollisuustoiminnan laajentaminen Maunulan teollisuusalueella. Lisäksi tavoitteena on tarkistaa voimassa olevaa asemakaavaa toteutuneen tonttijaon pohjalta sekä suojaviheralueen ja Maunulantien osalta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2050

Maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue sijoittuu Maunulan teollisuusalueen (T) keskelle sekä osittain taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi alue sijoittuu Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle sekä Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Alueen eteläosan poikki on merkitty Jurva-Laihia-Vaasa–päävesijohto (v), Vaasa-Laihia (vt 3) tietoliikenneyhteys sekä Rantatien eteläisen osan kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Lähiympäristöön alueen pohjoispuolelle on merkitty Vaasan

yhdysradan parannettava rataosuus ja valtatielle 3 suunnittelualueen eteläpuolelle Maunulan eritasoliittymä sekä valtateille 3 ja 18 kaksiajoratainen tie.

Osayleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), asuinpientalojen ja maatilojen aluetta (A) sekä valtatien varteen maatalousaluetta (MT). Hallitie ja Maunulantie on osoitettu katuina/yhdysteinä ja Teollisuustie ohjeellisena uutena väylänä tai muuna tieyhteytenä. Hallitien päästä on osoitettu länteen päin ohjeellinen uusi, 2. vaiheessa toteutettava väylä samoin kuin Teollisuustien eteläpäästä. Valtatien varteen on merkitty ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti. Valtatien ja rautatien varsille on merkitty melualueita. Alue sijoittuu Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema alueelle (ma). Lähiympäristöön on osoitettu työpaikka-alueita (TP) ja teollisuusalueita (TY) sekä valtatien varteen asuinaluetta (A) ja maatalousaluetta (MT).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-2). Lisäksi alueelle on osoitettu suojaviheralueita (EV). Lähiympäristöön Teollisuustien, Maunulantien ja Hallitien varteen on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten ja teollisuusrakennusten korttelialueita (T-2, TY-2), lähivirkistysaluetta (VL) sekä suojaviheralueita (EV).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen osittain rakennettuun ympäristöön otetaan huomioon kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 19.10.2026

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden, käytyjen neuvottelujen sekä keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 19.10.2026. Luonnoksessa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) ja teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialueita, virkistys- (VL) ja erityisalueita (ET, EV) sekä katualueita.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.____. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu viisi teollisuustonttia (T-2, TY-2), joista yksi on ennestään rakennettu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) ja teollisuusrakennusten (TY-2) korttelialueita, virkistys- (VL) ja erityisalueita (ET, EV) sekä katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-2

Korttelin 162 tontti 6 on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2). Alueelle saa sijoittaa myöskin omistajan muuhun toimintaan liittyviä liiketiloja. Liike- ja myymälätiloja sallitaan 15 % tontin enimmäisrakennusoikeudesta.

- Korttelin 162 tontille 6 on merkitty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi 12 metriä. Tehokkuusluku tontilla on e = 0.40, mikä merkitsee noin 2284 krsm² rakennusoikeutta.
- Tontin 6 reunalle katua vasten on määrätty puurivi sekä istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.

Teollisuusrakennusten korttelialue TY-2, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Korttelin 162 tontit 7–10 on varattu teollisuusrakennusten alueeksi (TY-2), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa myöskin omistajan muuhun toimintaan liittyviä liiketiloja. Liike- ja myymälätiloja sallitaan 15 % tontin enimmäisrakennusoikeudesta.

- Korttelin 162 tonteille 7–10 on merkitty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi 12 metriä. Tehokkuusluku tonteilla on e = 0.40, mikä merkitsee noin 2063…14 350 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.
- Tonttien reunoille on määrätty istutettavia puurivejä sekä istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 9 reunaan Maunulantietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Alueen pohjoisosaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Teollisuustien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten varattua aluetta (ET) kaukolämpölaitoksen alueelle.

Suojaviheralue EV

Alueelle on osoitettu suojaviheralueita asutusta vasten sekä valtatien varteen ja korttelialueiden väliselle alueelle (EV). Valtatien varren suojaviheralueelle on merkitty ohjeellinen jalankululle- ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) sekä ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa (hule). Teollisuustien varteen on suojaviheralueelle merkitty ohjeellinen sähkömuuntamoa varten varattu alueen osa (et-1). Valtatietä vasten on suojaviheralueelle merkitty maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su).

Katualueet

Maunulantie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla katuna. Katualueen eteläosaan on merkitty ohjeellinen sähkömuuntamoa varten varattu alueen osa (et-1).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäytölliseen kehitykseen. Alueelle ja lähiympäristöön on toteutunut asemakaavan mukaista teollisuusaluetta. Asemakaavaratkaisu on sekä maakuntakaavan 2050 että yleiskaavan päälinjausten mukaista. Kaava mahdollistaa alueen maankäytön kehittämisen teollisuuteen nykyisen teollisuusalueen yhteydessä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Maunulan teollisuusalueen länsiosaan. Alueelle ja lähiympäristöön sijoittuu teollisuusrakennuksia sekä vähäisesti asutusta. Alueelle ei ole yleiskaavassa osoitettu erityisiä kulttuuriympäristön kohteita eikä aluetta ole yleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä todettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaa rakennetumman ympäristön suuntaan teollisuusalueeseen liittyen.

Maakuntakaavassa mainitun Rantatien eteläisen osan kulttuurihistoriallisesti merkittävän tielinjauksen sijainnista ei ole tarkempaa tietoa eikä alueen maastossa ole merkkejä vanhoista teistä.

Asuminen

Kaavassa ei ole osoitettu asumista. Alueelle sijoittuva asuintalon pihapiiri on tarkoitus purkaa. Teollisuustonttien ja lähiympäristön asutuksen väliin on osoitettu suojaviheralueita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa toteutuessaan Maunulan teollisuusalueen työpaikkojen määrän lisäämisen.

Palvelut

Alueen teollisuustonteille on sallittu sijoittaa omistajan muuhun toimintaan liittyviä liike- ja myymälätiloja. Muuten alue tukeutuu Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Alueen koillisreunaan on osoitettu lähivirkistysaluetta, joka liittyy viereisen asemakaavan virkistysalueeseen. Viheralue toimii suojavyöhykkeenä teollisuuden ja asuinkiinteistöjen välisellä alueella.

Liikenne

Teollisuusalueen täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Alueelle on mitoitettu pysäköintipaikat yhteensä 400 ajoneuvolle uusille tonteille ja lisäksi raskas liikenne lisääntyy uusien teollisuustoimintojen myötä. Alue on melko helposti saavutettavissa nykyisen liikenneverkon kautta ajoneuvoliikenteellä olemassa olevan teollisuusalueen jatkeena.

Asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon vuonna 2023 laadittu VT 3 Helsingby-Laihian yleissuunnitelmaluonnos, jossa uusi valtatien rinnakkainen tieyhteys Potilan ja Vaasan suuntaan on esitetty radan eteläpuolelle, joten yleiskaavassa Hallitien päästä länteen päin esitettyä ohjeellista uutta väylää ei ole asemakaavassa enää ollut tarpeen ottaa huomioon. Kaavaehdotusvaiheessa tutkitaan tarkemmin yleissuunnitelmassa esitetyt tiejärjestelyt Maunulan eritasoliittymän kohdalla.

Jalankulku- ja pyöräliikenteen osalta alue on helposti saavutettavissa Vaasan suunnasta sekä Tervajoen suunnasta Viljatiehen saakka. Laihian keskustasta alue on helposti saavutettavissa jalankulku- ja pyöräliikenteellä nykyisin Ratikyläntien sillan kautta ja tulevaisuudessa myös Maunulantien itäpuolelle suunnitellun jalankulku- ja pyöräliikenteen alikulun kautta. Asemakaavassa huomioidaan tilavarauksena valtatien suuntainen jalankulku- ja pyörätie alueen reunalla, jonka toteuttaminen parantaisi merkittävästi alueen ohi kulkevan sekä alueelle suuntautuvan jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta.

Alueen sisäisillä kaduilla jalankulku- ja pyöräliikennettä ei ole eroteltu ajoneuvoliikenteestä. Alueen pysäköinti- ja raskaiden ajoneuvojen liikennöintijärjestelyjä sekä tonttiliittymien sijaintia on tutkittu asemakaavaluonnoksessa toimintojen sijoittelussa alueen liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden varmistamiseksi.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Alueelle sijoittuu kaukolämpölaitos.

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 ja katujen varsille istutettavia puurivejä.

Luonnonolot

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä ja osittain viljelyksessä olevaa peltoa. Alueelta ei ole selvityksissä todettu erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Kaavamääräyksen perusteella perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti. Kaavassa on myös annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Happamat sulfaattimaat huomioidaan tarpeen mukaan kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa teollisuusalueen laajentamisen hyvin saavutettavissa olevalla paikalla, saavutettavuutta on edistetty osoittamalla myös jalankulku- ja pyörätieyhteyksien parantamista valtatien vierellä. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia sekä lähivirkistys- ja suojaviheralueita. 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 kaukolämmön käytöllä. Alueelle sijoittuu kaukolämpölaitos, jota on mahdollista hyödyntää alueen kehittyessä. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakentamistapa

- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.
- TY-2- ja T-2-korttelialueilla tulee piha-alueilla mahdollisuuksien mukaan käyttää vettä läpäiseviä pintoja tai rakenteellisia viivytysratkaisuja hulevesihaittojen vähentämiseksi. Myös viherkattorakenteet ovat suositeltavia.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- TY-2- ja T-2-korttelialueilla saa rakennusten katoille ja julkisivuille sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja.
- TY-2- ja T-2-korttelialueiden niillä rajoilla, jotka rajoittuvat toiseen rakennuspaikkaan, ei saa säilyttää palavaa materiaalia neljän metrin etäisyydellä tontin rajasta.
- Korttelin 162 suunnittelussa ja piha-alueiden järjestelyssä on huomioitava valtateiden 3 ja 18 läheisyys ja imagoarvo: kortteli sijaitsee valtateiden näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia. Valtateiden puoleisia piha-alueita ei saa käyttää jatkuvaan varastointiin.
- Korttelin 162 suunnittelussa on huomioitava rautatien läheisyys ja imagoarvo: kortteli sijaitsee rautatien näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyjen tulee olla korkeatasoisia.

Kasvillisuus

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

Korkeusasema

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

Pintavedet

- Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.7 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Seinäjoella 19.10.2026

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi