

Päivämäärä **2.6.2020**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Maria Niemi, Tanja Tarkkanen, Jorma Latvala**

Tarkastaja **Anne Koskela**

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	13
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
4.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.5	Asemakaavan tavoitteet	16
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	18
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	18
5.6	Nimistö	19
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	20

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Liikenneselvitys 2020**
- Liite 2. Hulevesiselvitys 2020**
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 4. Muistio neuvottelusta 4.2.2020**
- Liite 5. Muistio neuvottelusta 20.5.2020**

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoskartta 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
- 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
- 2016 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2016–2021, ELY-keskus
- 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
- 2020 VT 3 parantaminen välillä Helsingby – Laihia, yleissuunnitelma ja YVA-selostus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 2.6.2020 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 41 sekä siihen liittyvät liikenne- 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 50
66400 LAIHIA
puh. (keskus) 040 483 6300

Anna Annila
Maanmittausinsinööri
puh. 0500 868 127
s-posti: anna.annila@laihia.fi

KAAVAKONSULTTI:**Ramboll Finland Oy**

Vaasantie 6 Kauppatori 1–3 F
67100 KOKKOLA 60100 Seinäjoki

Projektipäällikkö
Päivi Märjenjärvi
paivi.marjenjarvi@ramboll.fi
puh. 050 328 7426

Kaavan laatija YKS-170
Anne Koskela
anne.koskela@ramboll.fi
puh. 050 524 8011

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria ja alue sijoittuu Laihian keskustan länsipuolelle valtatie 3 ja Faaringintien väliselle alueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Pohjakuva © Maanmittauslaitos 2019

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus, kortteli 41**. Tavoitteena on osoittaa alue liike- ja toimistorakentamiseen. Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään tarvittaessa maankäytösopimus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt __kuussa 2020 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa __kuussa 2020. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville ____kuussa _____. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM-2), yleisen tien aluetta (LT) sekä katu- aluetta. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustapaa koskien.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Laihian keskustan länsipuolelle valtatie 3 eteläpuolelle. Alueen eteläosan poikki kulkee Faaringintie. Alueen itäpuolella on valtatie 3:n ramppi Vaasan suunnasta Laihian keskustaan.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 06/2020 (kuvausvuosi 2016)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osin rakennettua ympäristöä. Alueen eteläpuolella noin 100 –210 m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Maasto viettää pääosin jokea kohden korkeuden vaihdellessa noin välillä +12,2...12,6 metriä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

Suunnittelualue ei sijoitu SYKE:n tulvakartan mukaan kerran 100 vuodessa toistuvan vesistötulvan alueelle.



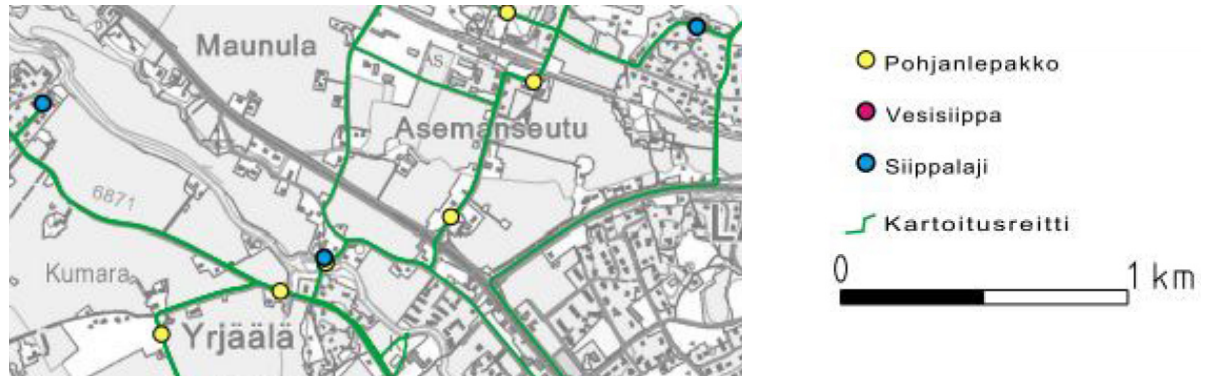
Kuva 3. Tulvakartta. © Syke 6/2020

Luontoselvitys 2012

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin luontoselvitys vuonna 2012. Selvityksessä ei kartoitettu asemakaavoitettuja alueita. Selvityksen mukaan alueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

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.



Kuva 4. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustaajaman länsiosaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualue sijoittuu Laihianjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen reuna-alueelle. Laihianjokilaakson maisema-alue on Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksessa 2040 osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuurimaisemana. (ks. kohta 3.2.2 ja kuva 11).

Suunnittelualueella sijaitsee vanha maatilan talouskeskuksen pihapiiri. Rakennukset ovat osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2002 tehdyn alueinventoinnin perusteella tyydyttävässä kunnossa ja 1½-kerroksinen asuinrakennus on 1930-luvulta.

Suuren maatilakirjan mukaan alueella sijaitsee 1800-luvun lopulla rakennettu Kekolan asuinrakennus piharakennuksineen. Pihapiirin muodostavat kaksi rakennusten rajaamaa sisäpihaa. Asuinrakennus on peruskorjattu 1946 ja betonitiilinen karjarakennus on vuodelta 1928. Rakennukset edustavat aikakaudelle tyypillistä talonpoikaista rakentamistapaa ja korjaukset on tehty korjausajankohdan tyylipiirtein. (Lähde: Kustannustuote oy 1967. Suuri maatilakirja)



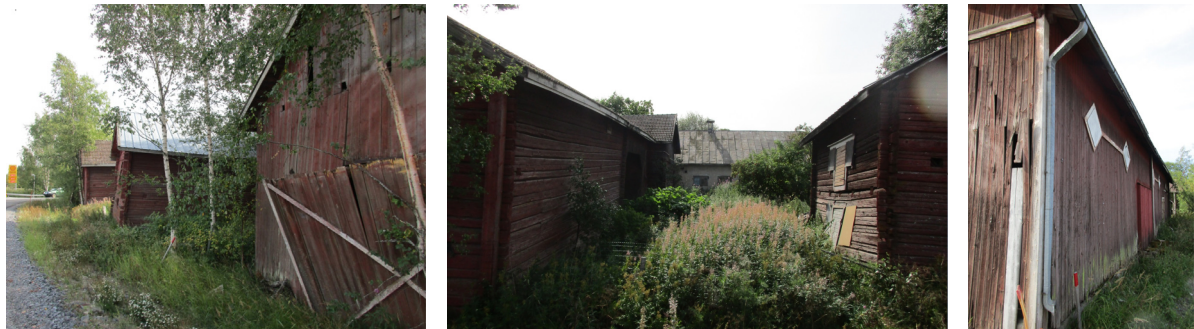
Kuva 5. Iimakuva alueelta lounaasta (Lähde: Marko Lapiolahti 2019)



Kuva 6. Ilmakuva alueelta kaakon suunnasta (Lähde: Jarkko Laine 2018)



Kuva 7. Alueen rakennuksia Kauppätien ja Faaringintien suunnasta kesällä 2018.



Kuva 8. Alueen rakennuksia Vaasantien ja Kauppätien suunnasta kesällä 2018.

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 alue sijoittuu Vedenojanluomanvarren alueen reunalle keskusta-alueen viereen. Selvityksen mukaan Vedenojanluomanvarren alueella on vanhoja pohjalaistaloja, mutta myös uudempaa rakentamista eri aikakausilta. Laihianjokivarsi on avointa. Valtatieltä avautuu näyttäviä näkymiä avarille, tasaisille pelloille sekä kyläasutukseen.

Muinisjäännökset

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

Asuminen

Alueella sijaitsee vanha asuinrakennuksen pihapiiri. Lähiympäristössä Faaringintien varressa on keskustan asuntoalueita.

Palvelut

Kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä Laihian liikekeskustassa.

Kaupallinen selvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kaupallisessa selvityksessä on tutkittu keskustan palveluiden mitoitusta ja saatavuutta. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan lisäksi keskustahakuisen erikoiskaupan lisätilantarve suositellaan sijoitettavaksi keskustatoimintojen alueelle. Selvityksessä arvioidaan tilaa vievän erikoiskaupan hakeutuvan todennäköisemmin keskustatoimintojen alueelle, kuten valtateiden 3 ja 18 risteuksen ns. kauppakeskusalueen tuntumaan. Keskustatoimintojen alueelle voidaan mitoittaa seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Vaasantiehen (vt 3). Alueen itäpuolella on valtatie ramppi Vaasan suunnasta Laihian keskustaan. Alueen eteläpuolella kulkee Faaringintie.

Liikenneselvitys

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten keväällä 2020 liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy), jossa on tutkittu liiketontin toteuttamisen vaikutuksia sekä ajoneuvo- että jalankulku- ja pyöräilyliikenteeseen. Selvityksen mukaan uuden päivittäistavarakaupan rakentaminen nostaisi Faaringintien itäpään liikennemäärän noin 2390:een ajon/vrk ja päivittäistavarakaupan sekä tilaa vievän kaupan toteuttaminen 2820:een ajon/vrk. Lisäksi rampin liikenne olisi 4050 ajon/vrk ja Kauppatien 5700 ajon/vrk. Jalankululla ja pyöräilyllä käyntejä on arvioitu arkisin yhteensä 700 käyntiä/vrk. Selvityksessä todetaan, että Ratikyläntien ja Kauppatien liikennemäärät voivat muuttua paljon sen jälkeen, kun Långåminnentien jatke joen ylitse rakennetaan. Väliytyskytarkastelujen perusteella selvityksessä on esitetty kiertoliittymän rakentamista Faaringintien – Kauppatien ja valtatie rampin risteykseen sekä Kauppatien – Ratikyläntien risteykseen liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi.

Liite 1. Liikenneselvitys 2020

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, hulevesi- ja viemäriverkoston piirissä.

Hulevesiselvitys

Ramboll Finland Oy on tehnyt keväällä 2020 alueelta hulevesiselvityksen, jossa tutkittiin kaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksia hulevesien määrään. Hulevesiselvityksessä tarkasteltiin nykyisiä valuma-alueita ja vesien purkureittejä sekä laskettiin rakentamisen vaikutukset hulevesien määrään ja esitettiin kohteelle soveltuvat hallintatoimenpiteet. Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontin purkuvirtaama luonnontilaista vastaavalla tasolla myös rakennetussa tilassa viivytämällä hulevesiä ennen niiden johtamista avo-ojaan tai kunnalliseen hulevesiverkoston.

Liite 2. Hulevesiselvitys 2020

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtateiden 3 ja 18 tiesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvityksen täydennys vuonna 2016. Suunnittelualueella ei ole meluntorjuntaa. Kuvassa 9 on esitetty melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040 päivällä klo 7-22.

Liike- ja toimistohuoneistojen osalta sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan päiväohjearvoa 45 dBA. Liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta sisämelun suhteen, sillä päiväohjearvo 45 dBA ei ylitä normaaleilla seinärakenteilla.



Kuva 9. Ote kuvasta: Melutasot päivällä klo 7-22, ennustetilanne 2040, suunniteltu meluntorjunta (Liikennevirasto 13.12.2016)

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2030

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 2030 on vahvistettu 21.12.2010. Vahvistettua kaavaa on täydennetty vaihekaavalla 1 (Kaupallisten palvelujen sijoittuminen), joka on vahvistettu 4.10.2013 sekä vaihekaavalla 2 (Uusiutuvat energiamuodot ja niiden sijoittuminen Pohjanmaalla), joka on vahvistettu 14.12.2015.



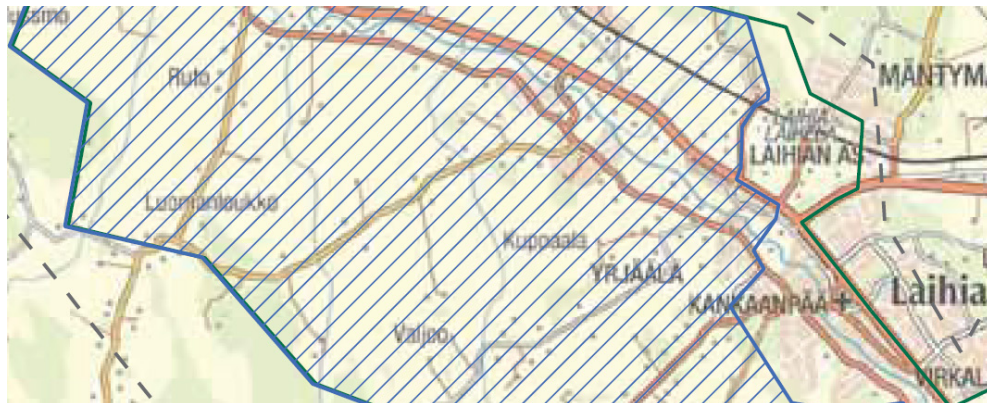
Kuva 10. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030.

Maakuntakaavan 2040 valmistelu

Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2014 käynnistää Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 laatimisen.

Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.5.2014. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty toimenpiteinä Laihian kohdalle tie- ja katujärjestelyjä sekä vt 3/vt 18 liittymäjärjestelyjä sekä koko valtatie 3 Tampere-Vaasa – yhteysvälin paikallisen ja pitkämatkaisen liikenteen kehittämistä.

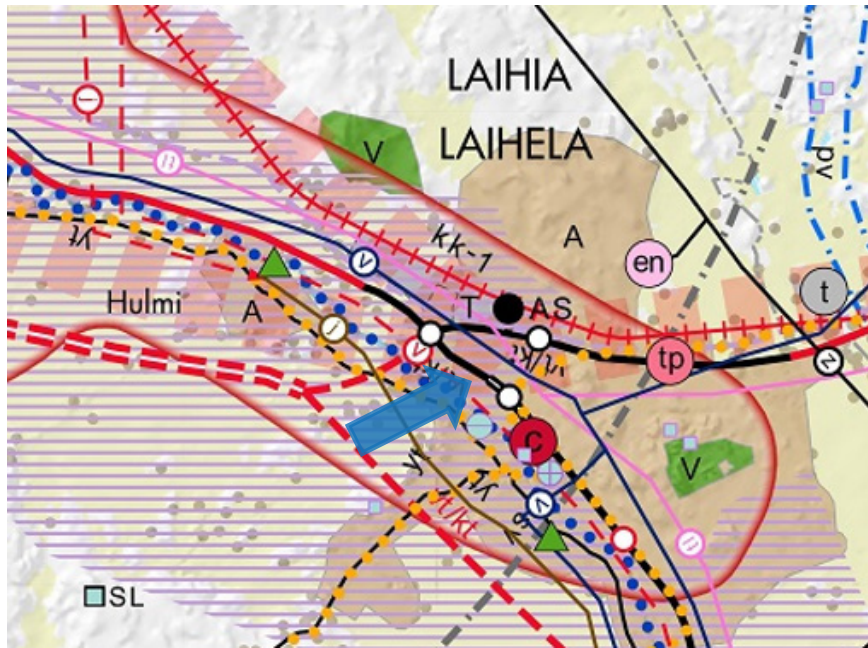
Pohjanmaan liiton alueella on inventoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuurimaisemat vuosina 2010–2015. Päivitetyt ja tarkistetut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat parhaillaan ympäristöministeriön vahvistettavana. Inventoinnissa on Laihianjoen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen rajausta muutettu mm. siten, että rajausta ei enää koske Laihian keskustaa Asematien eteläpuolella olevan valtatie 3 rampin itäpuolella.



Kuva 11. Ote inventoinnista 2010–2015, Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen ehdotettu uusi rajausta sisäisellä rasterilla.

Maakuntakaavaehdotus 2040

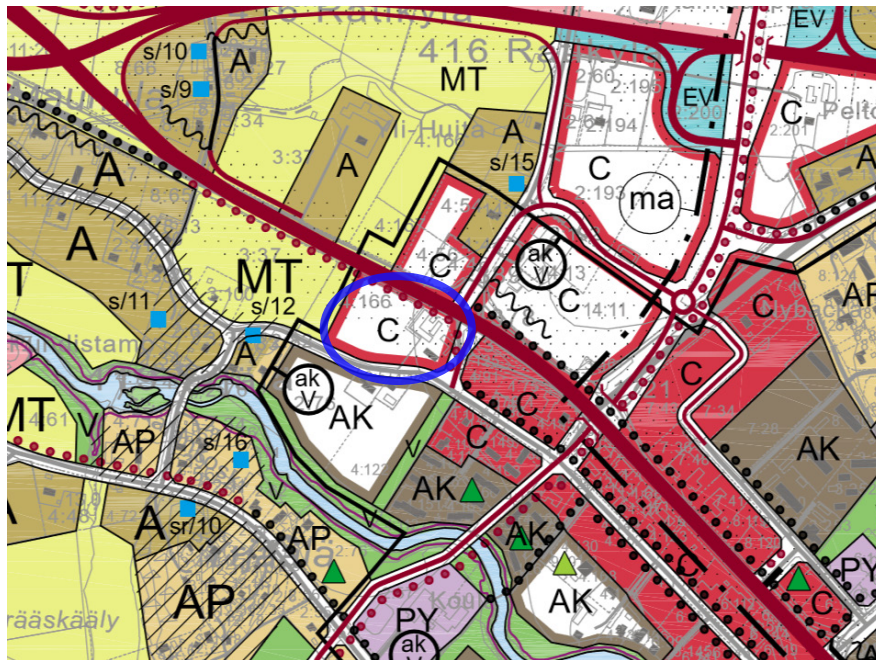
Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040 laaditaan parhaillaan. Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.12.2019–31.1.2020. Tavoitteena on saada maakuntakaava hyväksytyksi kesällä 2020.



Kuva 12. Ote maakuntakaavaehdotuksesta 2040. Suunnittelalueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

3.2.3 Yleiskaava

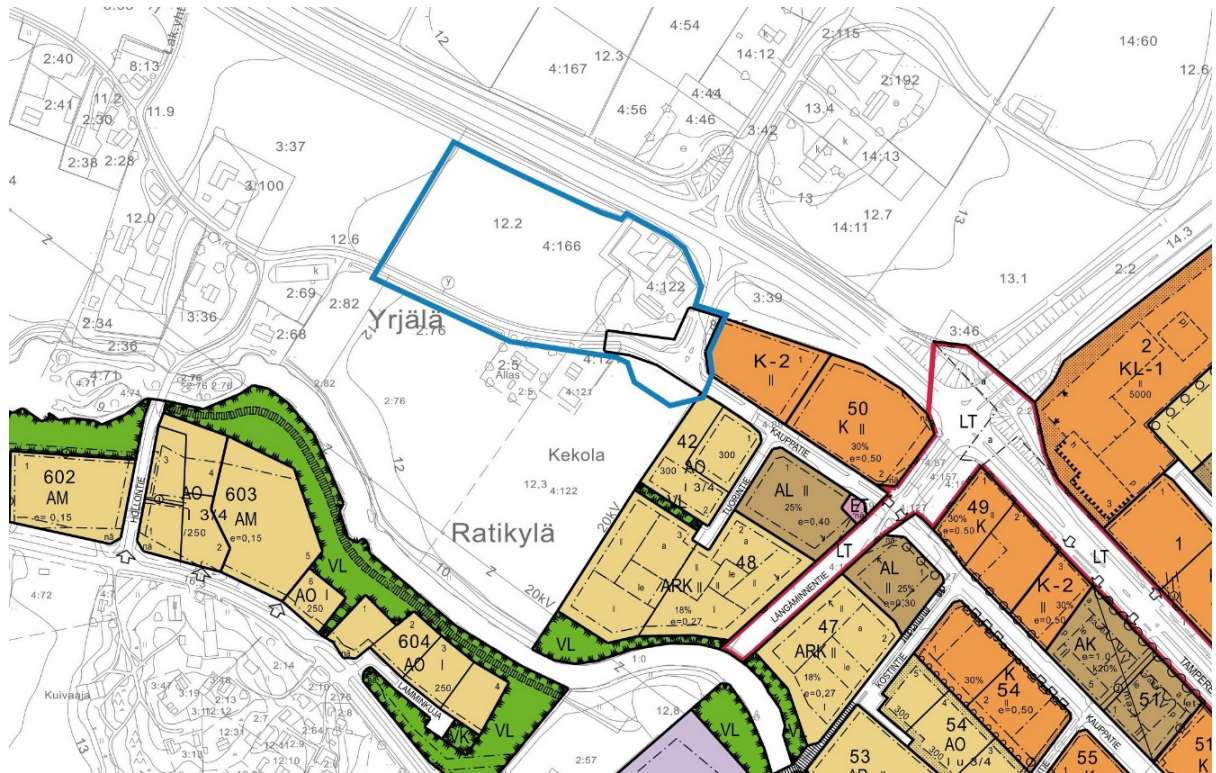
Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2015. Kaava on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 13. Laihian Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys (KV 16.2.2015).

3.2.4 Asemakaava

Alueen kaakkoiskulmassa Faaringintien alkupäässä ja Kauppatien risteyksessä on voimassa vuonna 1993 hyväksytty asemakaava. Muutoin alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Suunnittelalue rajautuu kunnanvaltuuston 22.5.2017 § 33 hyväksymään VT 18 asemakaavan muutokseen ja laajennukseen, joka ei ole vielä lainvoimainen.



Kuva 14. Ote ajantasakaavasta ja suunnittelualan raja.

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 alkuvuodesta 2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa alueelle suunnitellun kauppakeskuksen rakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistämisestä __.__.____. Kaavoitustyö aloitettiin kesällä 2018. Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

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

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

- Kaavoitettavan alueen 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 ja laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti __.__.-.___. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.-.___. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja yksi muistutus.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__.____ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten työneuvottelut on järjestetty ELY-keskuksen kanssa 4.2.2020 ja 20.5.2020. Muuten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

Liite 4. Muistio neuvottelusta 4.2.2020

Liite 5. Muistio neuvottelusta 20.5.2020

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on laajentaa asemakaavaa siten, että alueelle voidaan rakentaa liikerakennuksia.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen, kaupunki-maaseutu – vuorovaikutusvyöhykkeeseen (kmk) ja Laihian matkailun vetovoima-alueeseen (mv-5). Suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle Laihianjoen kulttuurimaisema-alueelle.

Vaihemaa- ja kaavoissa 1 ja 2 ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Maakuntakaavaehdotus 2040

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavaehdotuksessa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehityskäytävälle, Vaasan lentoaseman estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Valtatielle 3 on merkitty suunnittelualueen kohdalle kaksiajoratainen tie. Lisäksi suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu päävesijohdon yhteystarvemerkintä. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän suuren vähittäiskauppayksikön tai -keskittymän alaraja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on nostettu 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin ja enimmäismitoitus sekä kaupallisille kokonaisuudessaan ja yksittäisille vähittäiskaupan suuryksiköille keskustatoimintojen alueella on poistettu.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin uutena keskustatoimintojen alueena (C), joka sijoittuu kerrostalovyöhykkeelle, jonka mukaan alueelle voidaan sijoittaa enintään viisikerroksisia rakennuksia. Alueen länsiosa sijoittuu vähäiseltä osin maatalousalueelle (MT). Valtatie 3 on osoitettu suunnittelualueen kohdalla ohjeellisena uutena väylänä tai muuna ajoyhteytenä ja sen varteen on merkitty uusi kevyen liikenteen reitti sekä melualue. Alue sisältyy maakuntakaavan mukaiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen Laihianjoen maisema-alueeseen (ma).

Lähiympäristöön on osoitettu keskustatoimintojen alueita (C), kerrostalovaltaisia asuntoalueita (AK), asuinalueita (A) sekä maatalousalueita (MT)

Asemakaava

Alueen kaakkoiskulmaan Faaringintien alkupäässä ja Kauppatien risteyksessä on asemakaavassa osoitettu katualuetta. Muutoin alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Suunnittelussa huomioidaan VT 18 asemakaavaehdotuksessa esitetyt tie- ja katulinjaukset, jotka on jo toteutettu. Lähiympäristöön on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, K-2) sekä erillispientalojen korttelialueita (AO).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. Laihianjokilaakson kulttuurimaisema sekä liikenteelliset ja muut vaikutukset.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 2.6.2020

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 2.6.2020. Luonnoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM-2) ja liikenne- sekä katualuetta. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa __.__. - __.__. ____. Luonnoksesta saatiin lausunnot

...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten tontti, jota ei ole ennestään rakennettu.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 25 työntekijää, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työntekijä / 200 krsm². Mitoituksella 1/40 krsm² kortteliin 41 muodostuu noin 125 autopaikkaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu liikerakennusten (KM-2) korttelialuetta, yleisen tien aluetta (LT) sekä katu-alueita.

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue KM-2

Kortteli 41 varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-2), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimistotiloja sekä paljon tilaa vaativan kaupan tiloja.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja tontille on merkitty 5000 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa ja länsireunaan istutettava/säilytettävä puurivi, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä tie- ja peltoalueita vasten.
- Korttelialueen kulmaan Faaringintien ja valtatie rampin liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle vähintään 1ap/40 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Yleisen tien alue (LT)

Voimassa olevassa kaavassa katualueeksi osoitettu valtatie rampin alue Faaringintien ja Kauppatien risteyksen pohjoispuolelta on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).

Katualueet

Faaringintietä on jatkettu ja osoitettu kaava-alueen kohdalla katualueeksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen keskusta-alueella. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaavoitus

Rakentaminen on maakuntakaavaehdotuksen 2040 ja osayleiskaavan mukaista.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennettumman ympäristön suuntaan. Laihianjokilaakson kulttuurimaisema on huomioitu sekä rakennustapaa että kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä.

Asuminen

Kaavassa ei ole osoitettu asumista. Lähiympäristössä on keskustan asuinalueita.

Palvelut

Alueen rakentuminen täydentää Laihian keskustan palveluja. Muutoin alue tukeutuu Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Suhde osayleiskaavaan

Asemakaava perustuu voimassa olevaan, oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Liiketoiminnoille varattu korttelialue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle C-alueelle. Kaavamääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön maksimikoko saa olla 5000 k-m².

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa toteutuessaan työpaikkojen määrän lisäämisen Laihian keskustan alueella.

Liikenne

Kaavalla on vaikutusta mm. Faaringintien, Kauppatien, valtatie rampin sekä Ratikyläntien liikennemääriin. Kaavan yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan liiketontin alue on melko hyvin saavutettavissa ja kortteli 41 sijoittuu taajamarakenteeseen luontevasti. Selvityksessä on esitetty liikenteen toimivuuden parantamiseksi kiertoliittymän rakentamista Faaringintien, valtatie rampin ja Kauppatien risteyksen kohdalle sekä Ratikyläntien – Kauppatien liittymän kohdalle. Lisäksi selvityksessä on esitetty toimenpiteitä kevyen liikenteen liikenneturvallisuuden parantamiseksi alueella ja lähiympäristössä.

Selvityksen mukaan korttelissa 41 vähittäiskaupan suuryksikön myötä liikenteen oletetaan päivittäistavarakauppaan verrattuna kasvavan n. 1,5 kertaiseksi, jolloin rampin kiertoliittymän toimivuus pysyisi edelleen hyvänä, mutta Ratikyläntien liittymän kohdalla kuormitusaste kasvaisi ja toimivuus olisi välttävä. Lisääntyvä autoliikenne heikentää myös kevyen liikenteen turvallisuutta.

Kaavassa on Faaringintien ja yleisen tiealueen leveydessä varauduttu sekä kiertoliittymän että kevyen liikenteen väylän sijoittamiseen ja myös nykyisen kevyen liikenteen väylän parantamiseen.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, hulevesi- ja viemäriverkoston piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaavan toteutuminen nostaa Faaringintien liikennemäärää ja tietä lähimpien asuintonttien kohdalla liikennemelun taso kasvaa.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Maisemakuva muuttuu liikerakentamisen vuoksi (ks. kuvat 15–16). Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla puuston istuttamiseen tähtäviä määräyksiä kaavassa. Maisemavaikutuksen kokonaisuutta ajatellen Maunulan ja Ratikyläntien eritasot ovat jo muuttaneet avointa peltomaisemaa perinteisestä maaseututaajamasta kaupunkimaiseen suuntaan.

Luonnonolot

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

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

Rakennustapa

- Kortteli sijaitsee valtateiden näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia.
- Huolto- ja lastaustilat tulee sijoittaa, rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Paikoitusalueet tulee rajata ja jäsenöidä puuistutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.

Korkeusasema

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhte-näistä linjaa.

Pintavedet

- Korttelialueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.6 Nimistö

Faaringintien katualuetta on jatkettu kaavassa. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennusten ja pysäköintialueiden mahdollista sijoittelua tontille on esitetty soveltuvin osin kuvissa 15–16.



Kuva 15. Havainnekuvia alueelta



Kuva 16. Havainnekuvia alueelta (Valokuvan lähde: Marko Lapiolahti 2019).

Seinäjoella 2.6.2020

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170