

Vastaanottaja  
LAIHIAN KUNTA

Asiakirjatyyppi  
OSAYLEISKAAVALIITE

Päivämäärä  
1.4.2014

# LAIHIA

OSAYLEISKAAVAN KERROSTALOSELVITYSLIITE

25.4.2014



LAIHIA  
KERROSTALOSELVITYSLIITE

Tarkastus 01/04/2014, 25/04/2014  
Päivämäärä 25/3/2014  
Laatija Jouni Laitinen

Kuvaus OSAYLEI SKAAVAAN LIITTYVÄ KERROSTALOASUMI -  
SEN SELVITYS

## SISÄLTÖ

1.	johdanto	1
2.	nykytilakuvaus	1
2.1	PALVELUT	1
2.2	MAANKÄYTTÖ	2
2.3	TAAJAMAKUVAN NYKYTILA	3
3.	kriteeristöt kerrostalojen sijoitukselle	3
3.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	3
3.2	PERUSTELTU VÄESTÖKEHITYSARVIO	4
3.3	LÄHIPALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS	5
3.4	JULKISTEN PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS	5
3.5	AJONEUVOLIIKENNE	6
3.6	KEVYTLIIKENNE	6
3.7	VIHERALUEVERKOSTO	7
3.8	TAAJAMAKUVA	7
3.9	MAISEMA- JA KULTTUURIHISTORIA-ARVOT	11
3.10	HÄIRIÖT	11
4.	kerrostalovyöhykkeen määrittely	12
5.	kerrosKORKEUSTARKASTELU	14
6.	MI TOI TUSTARKASTELU	16
7.	vaikutusten arviointi	17
8.	suositukset osayleiskaavalle	18
8.1	TAAJAMAKUVAN HUOMIOIMINEN	18
8.2	KERROSKORKEUS	19
8.3	KERROSTALOVYÖHYKKEEN RAJAUS	20
8.4	KAAVAMÄÄRÄYSSUOSITUS	20

## 1. JOHDANTO

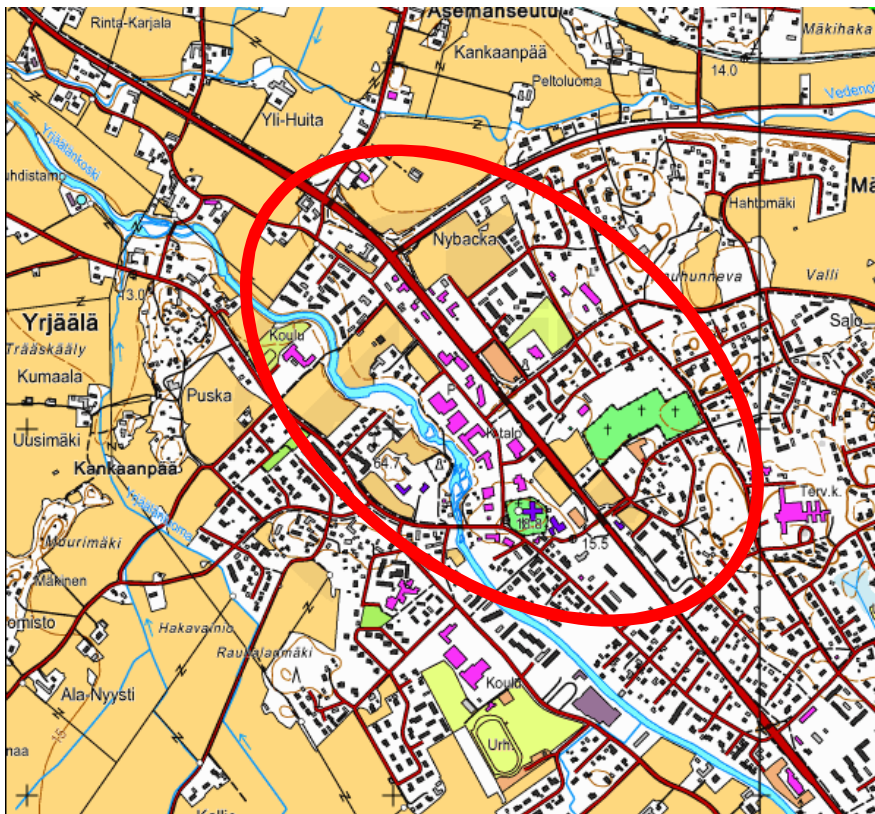
Tämä selvitys on osa Laihian Kirkonseudun osayleiskaavatyötä ja se pohjautuu vuonna 2011 laadittuun karttapohjaiseen tarkasteluun kerrostaloasumiseen soveltuvasta vyöhykkeestä Laihian ydinkeskustan alueella. Selvityksessä on lyhyesti kuvattu alueen nykytilaa, sekä niitä kriteerejä, joita maankäytön ohjauksen osalta tulisi yleiskaavatasolla huomioida Laihian keskustan alueelle. Selvityksen lopuksi osoitetaan ne taajamarakenteen osat, joille kerrostaloasumista voitaisiin osoittaa sekä annetaan suosituksia osayleiskaavaratkaisulle.

Selvityksen ovat laatineet arkkitehti Jouni Laitinen ja arkkitehti Kari Siipola Ramboll Finland Oy:stä Laihian kunnan toimeksiannosta vuonna 2014.

## 2. NYKYTILAKUVAUS

Selvitys keskittyy kokonaisuudessaan Laihian keskusta-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Toisin sanoen lähtökohteisesti on jo tehty rajausvalinta siitä, että taajamarakenteesta ja/tai palveluista irrallaan olevia alueita ei ole syytä tutkia tiiviin kerrostalorakentamisen näkökulmasta.

Kaava-alueen nykytila on kuvattu osayleiskaavan perusselvityksissä ja kaavaselostuksessa. Tässä selvityksessä kuvataan palvelut ja maankäytön nykytila vain tiivistetysti.



Kuva 1. Tarkastelualueen likimääräinen rajaus.

### 2.1 PALVELUT

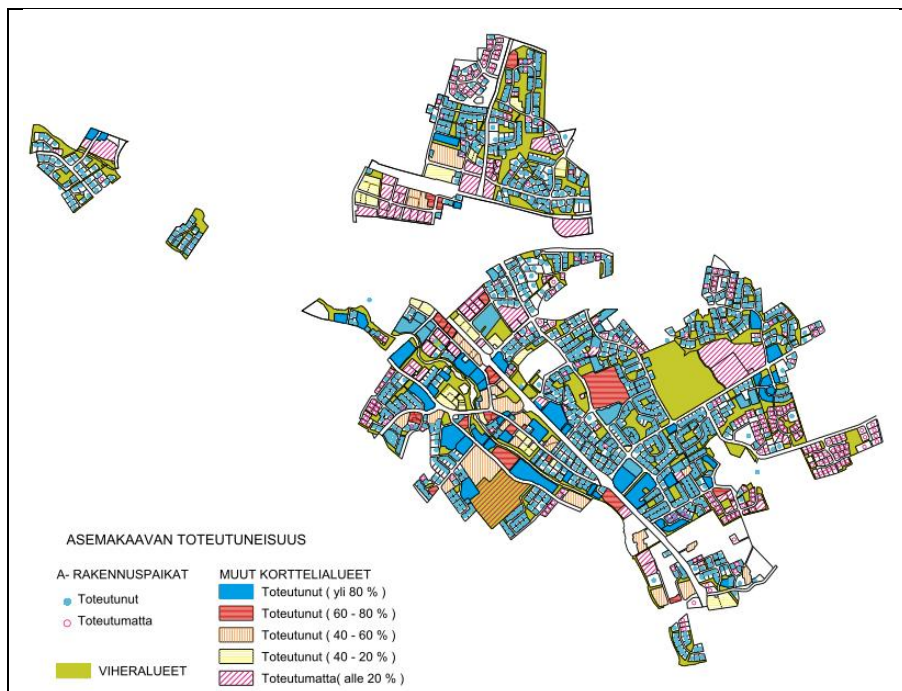
Tarkastelualueelle sijoittuu kaikki Laihian keskeiset kaupalliset ja julkiset palvelut. Palvelut on esitetty *kuvassa 2* (ote osoitekartasta).



Kuva 2. Ote osoitekartasta. Palvelujen alueet on osoitettu violetilla värillä. Numeroinnin selitteet opaskartassa.

## 2.2 MAANKÄYTTÖ

Tarkastelualue on varsin laajasti jo toteutunut, joskin ihan keskeisilläkin osin on vielä kokonaan toteutumattomia korttelialueita. Asemakaavojen toteutuneisuutta on tarkemmin kuvattu kaava-asiakirjoissa sekä *kuvassa 3*.



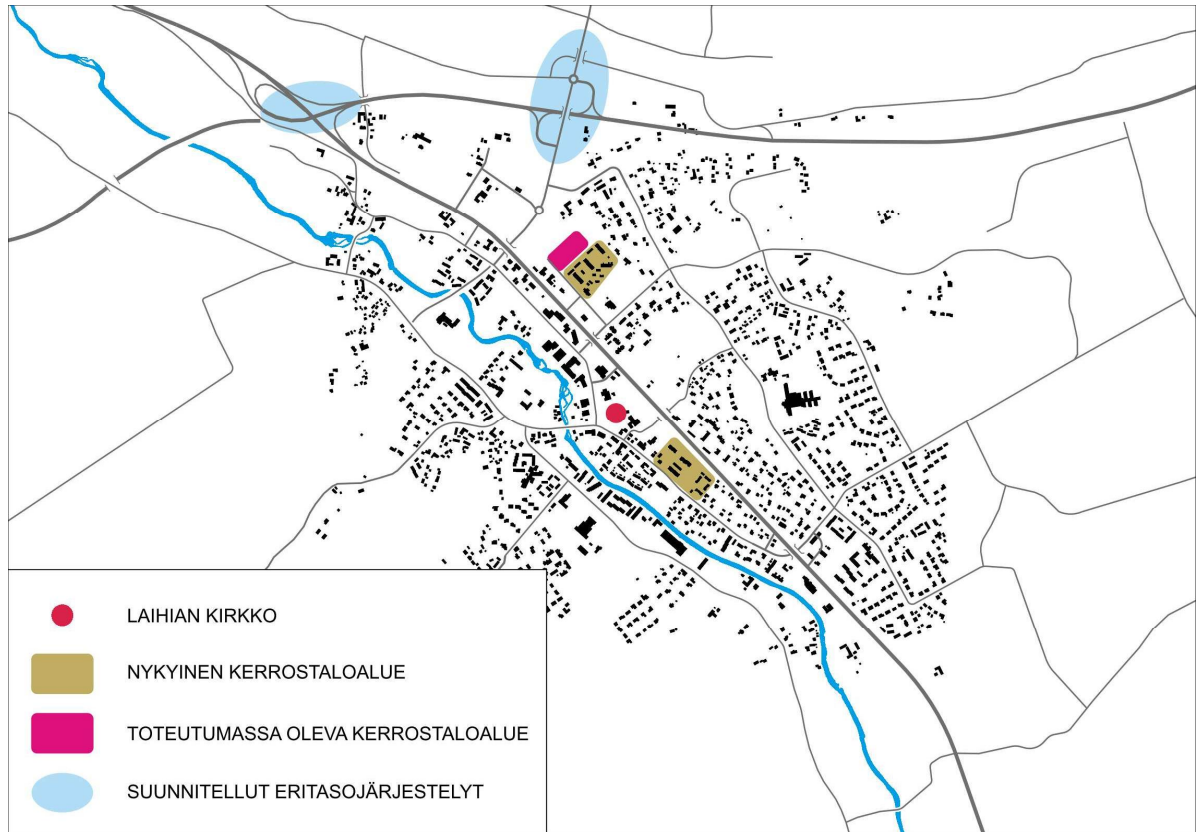
Kuva 3. Asemakaavojen toteutuneisuus.



## 2.3 TAAJAMAKUVAN NYKYTILA

Taajamakuvalle ymmärretään taajamatilan visuaalisesti hahmotettavaa ilmiä. Laihian osalta keskeisen taajamakuullisen elementin muodostaa Laihian kirkko. Muut keskeiset taajamakuulliset elementit ovat Kauppapatin varsi, valtatie 3 ympäristöineen sekä Laihianjokivarsi. Em. elementit on kuvattu tarkemmin *kohdan 3.8 yhteydessä*.

Tarkastelualueen kerroskorkeus on pääosin II sekä toteutuneisuuden että asemakaavan osalta. Tästä on poikkeuksena vain korttelit 2 (V) ja 3 (III-IV) valtatie 3 pohjoispuolella sekä kortteli 64 Laihiantien varressa (III).



Kuva 4. Laihian keskustarakenteessa korostuvat korkean rakentamisen alueet (nykyiset ja suunnitellut).

## 3. KRITERISTÖT KERROSTALOJEN SIJOITUKSELLE

### 3.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto hyväksyi tavoitteet maankäyttö- ja rakennuslain perustella vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta, mikä tarkistus tuli voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu kuuteen asiakokonaisuuteen:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Kerrostaloasumisen näkökulmasta Laihin kirkonseutua koskevinä valtakunnallisina alueidenkäyttötavoitteina *voidaan nostaa esiin* seuraavat keskeiset tavoitteet:

#### Toimiva aluerakenne

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.
- Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä ehytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia ehytetessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- (Erityistavoite:) Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.
- (Erityistavoite:) Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- (Erityistavoite:) Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- (Erityistavoite:) Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

#### Kulttuuri ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

#### Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

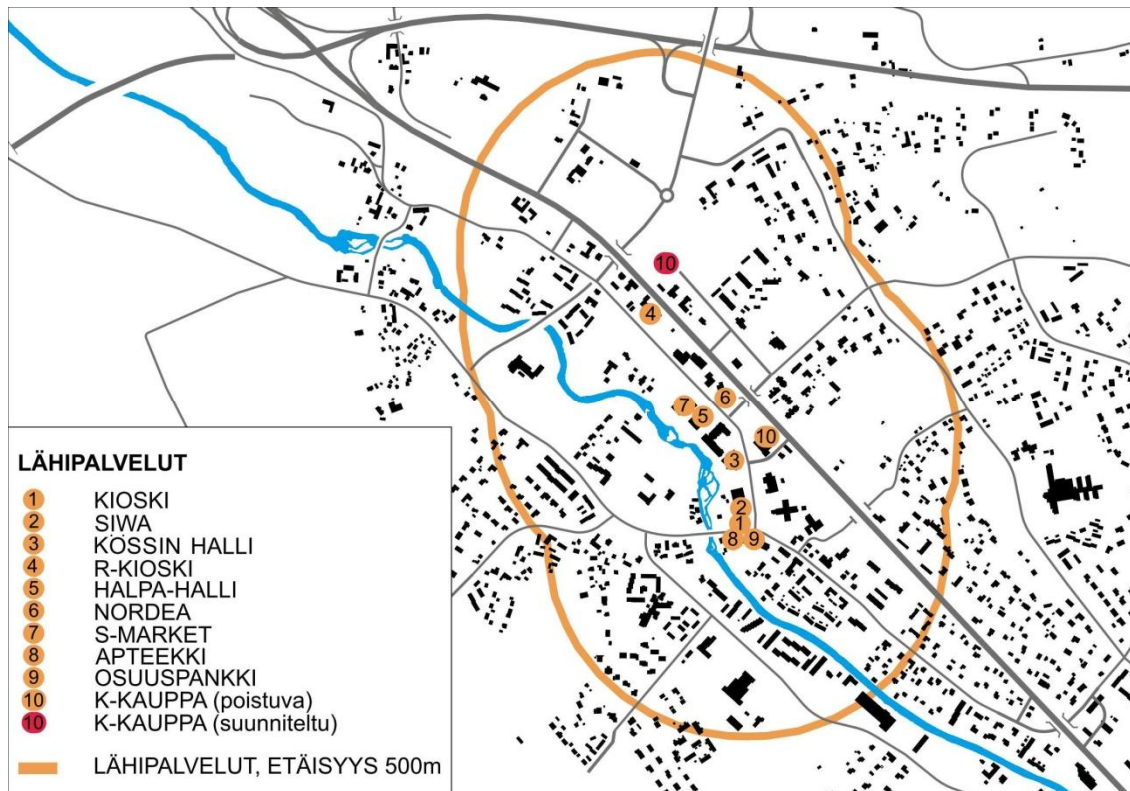
- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

### 3.2 PERUSTELTU VÄESTÖKEHITYSARVIO

Laihian väkiluku on kasvanut useiden vuosikymmenien ajan. 0-14 –vuotiaita oli 19,2 % kunnan väestöstä, 15–64 –vuotiaita 62,5 % ja 65 vuotta täyttäneitä 18,3 % Laihian väkiluvusta. Esim. tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan (2012) Laihian väestömäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 1 300 asukkaalla (+16 %). Erityisesti yli 65 –vuotiaiden osuus tulisi kasvamaan.

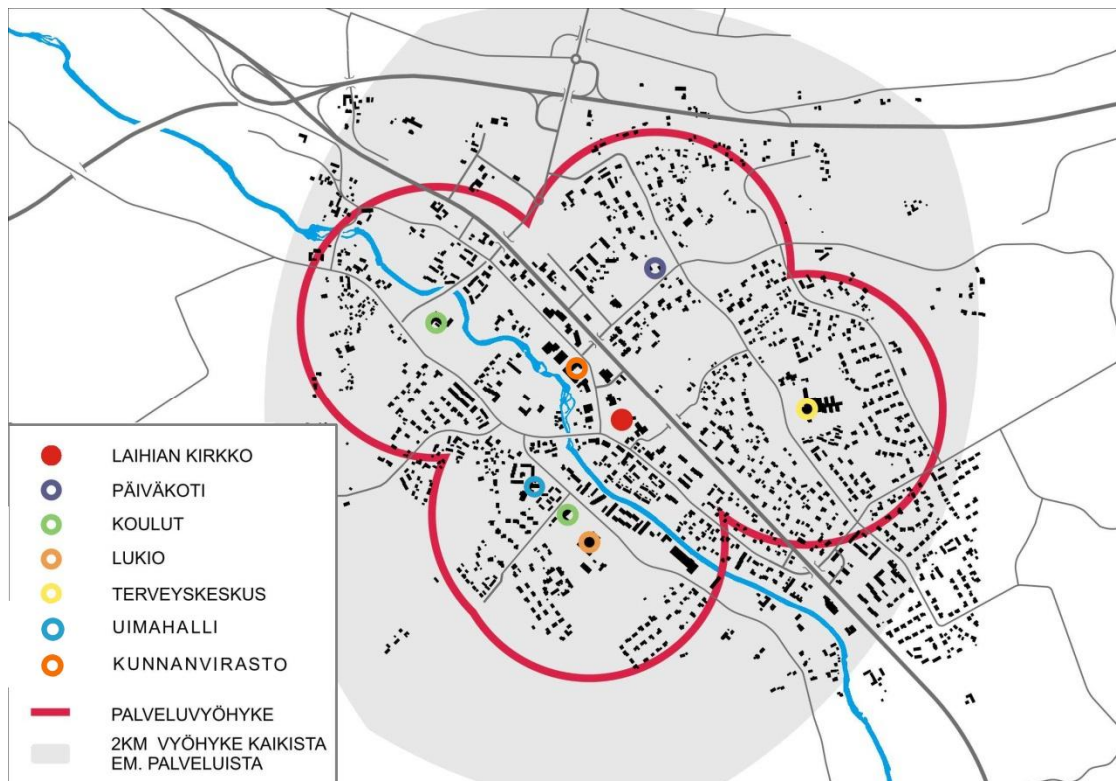
Yli 65 –vuotiaiden osuuden kasvu merkitsee lisääntyvää tarvetta palveluiden läheisyydessä, hyvien yhteyksien varten sijoittuville asumismuodoille.

### 3.3 LÄHIPALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS



Kuva 5. Keskustan lähipalvelut.

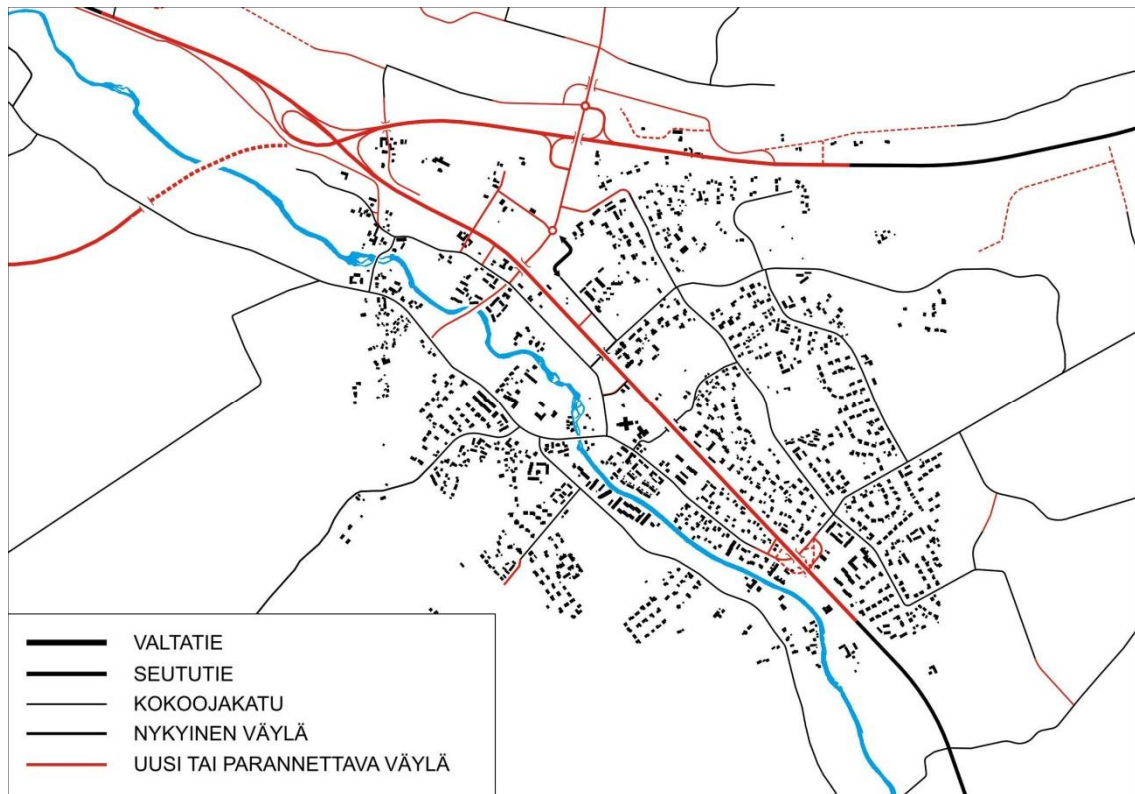
### 3.4 JULKISTEN PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS



Kuva 6. Keskustan julkiset palvelut.

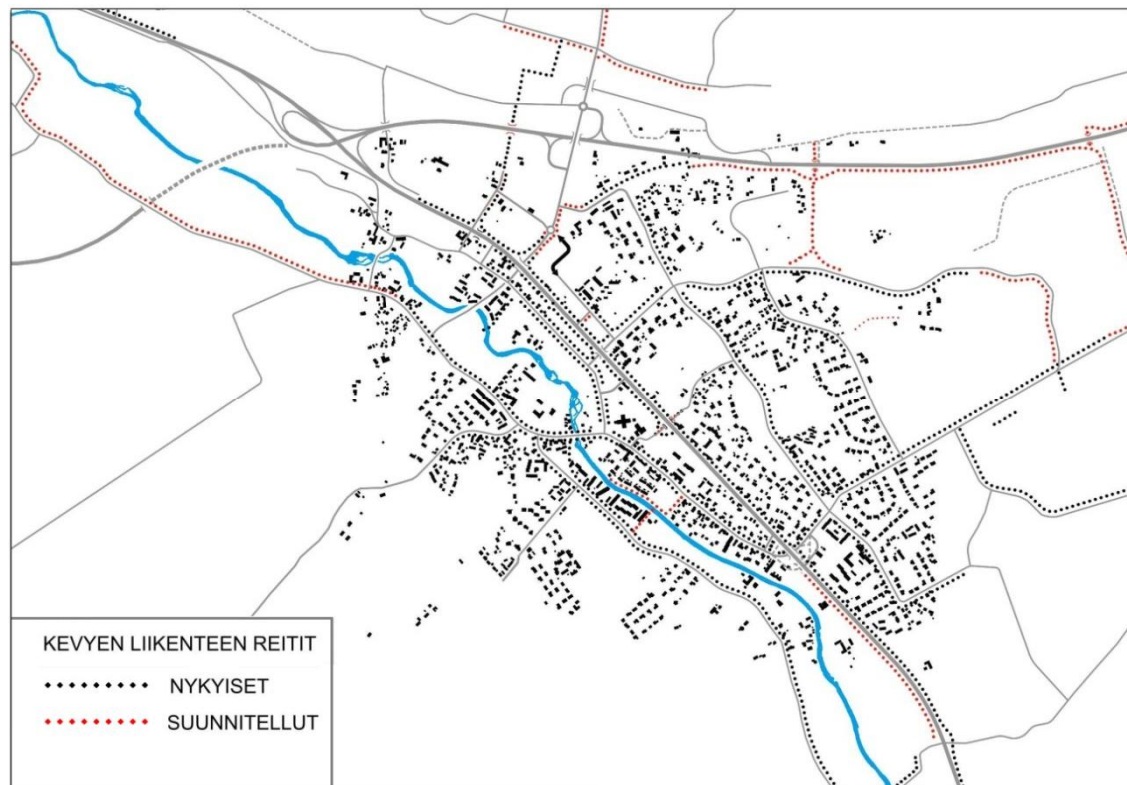


## 3.5 AJONEUVOLIIKENNE



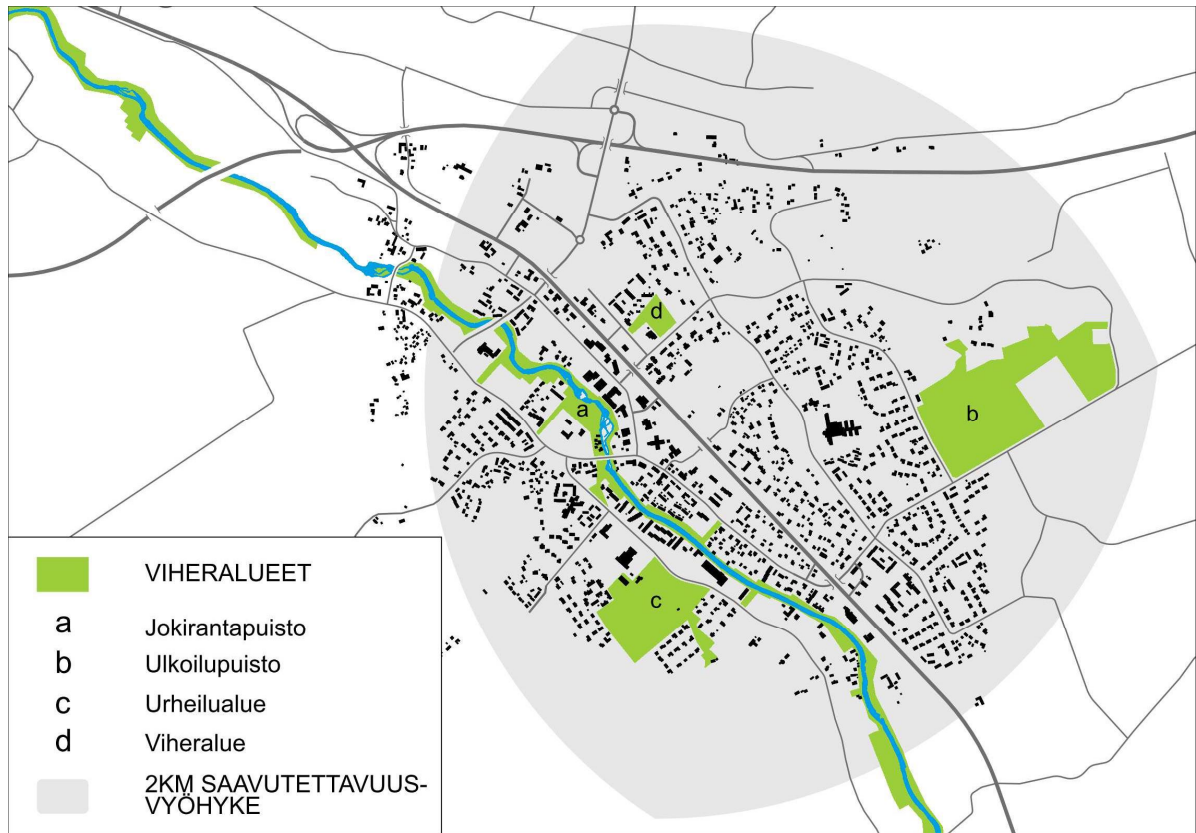
Kuva 7. Ajoneuvoliikenneverkko.

## 3.6 KEVYTLIIKENNE



Kuva 8. Kevyen liikenteen reitistö.

### 3.7 VIHERALUEVERKOSTO



Kuva 9. Viheralueverkosto.

### 3.8 TAAJAMAKUVA

Seuraavassa kuvataan Laihian keskustan taajamakuvaallisia elementtejä (kirkko ympäristöineen, Kauppaticien varsi, valtatie 3 ja Laihianjokivarsi) sekä kriteerejä/periaatteita kerrostaloalueiden sijoittamiselle.

#### 1. KIRKKO YMPÄRISTÖINEEN

Laihian keskustan osalta keskeisen taajamakuvaallisen elementin muodostaa Laihian kirkko. Kirkko ympäristöineen on myös valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Kirkon lähiympäristöön sijoittuu useita suojeltuja rakennuksia sekä kyläkuvallisesti arvokas alue. Kirkon torni nousee selvästi ympäristöönsä korkeammalle ollen noin 35 metriä. Julkisen rakennuksena kirkko edellyttää ympärilleen avointa tai matalamman rakentamisen vyöhykettä, joka korostaa kirkkorakennuksen asemaa taajamakuvaossa.

Taajamakuvaalliselta kannalta Kirkon asemaa voidaan tarkastella näkymien ja etäisyyksien valossa:

Kirkon ympäristö, käsittäen kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön, voidaan arvioida olevan noin 100 metrin etäisyys kirkosta. Tällä alueella kirkko on hallitseva elementti ja muu maankäyttö sille täysin alisteista. Kirkko on havaittavissa koko alueella. Kaikessa suunnittelussa täytyy keskeisenä lähtökohtana olla Kirkon ja sen ympäristön arvojen kunnioittaminen.

Lähivaikutusalueena voidaan pitää noin 200 metrin etäisyyttä kirkon tornista. Etäisyyden perusteena ovat keskeiset taajamaelementit, Laihianjoki ja erityisesti sen ylittävä silta, sekä katuverkon (Laihiantie, Kauppaticie) solmupisteet, joista Kirkon torni hahmottuu

keskeisenä maamerkinä ja näkemäpäättteenä. Tällä vaikutusalueella kirkko muodostaa keskustan taajamakuvasa keskeisen elementin.

Kaukovaikutusalue voidaan katsoa ulottuvan noin 500 metrin etäisyydelle. Kirkon torni on havaittavissa enää paikoin puuston ja maankäytön välistä ja taajamakuvallinen päätevaikutuskin on enää Kauppatieltä. Keskustan taajamakuvasa kirkko ei ole enää hallitseva, vaan on osa laajempaa kokonaisuutta.



Kuva 10. Lähivaikutusalueella sijaitseva valtatie 3 osuus. Kirkon torni on havaittavissa muutamista kohdin valtatieltä.

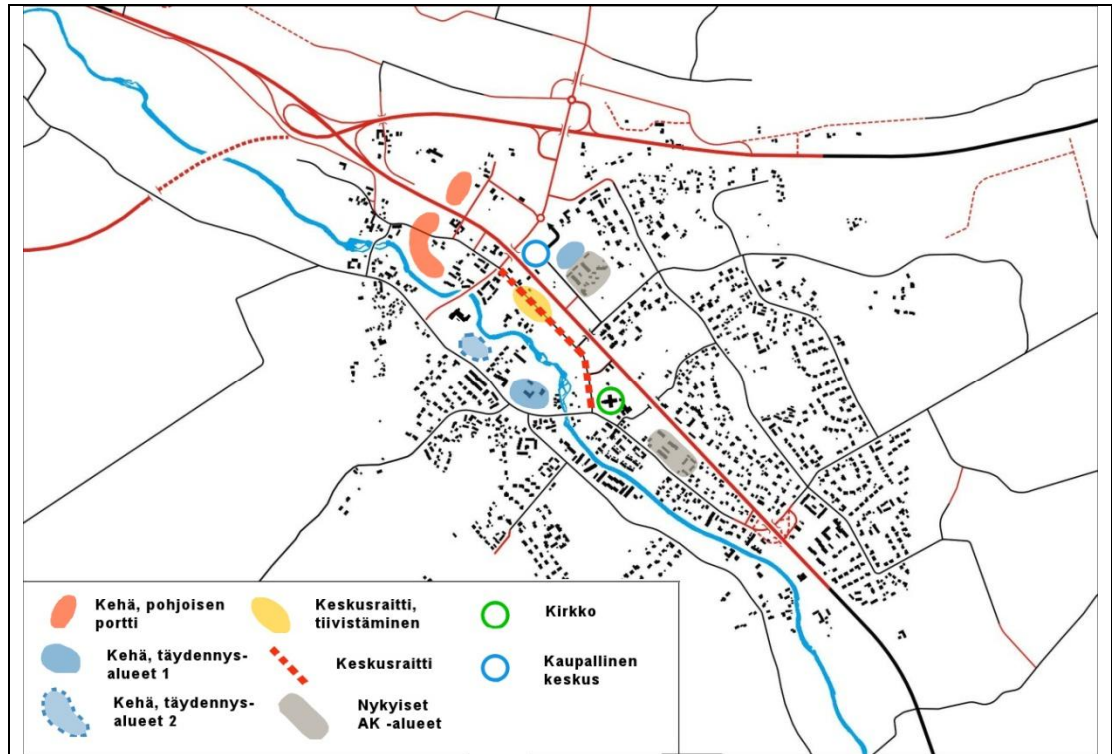
*Em. perusteella korkeamman rakentamisen alueet on sijoitettava riittävän kauas kirkon ympäristöstä.*

## 2. KESKUSRAITTI

Taajamakuvasa Kauppatien varsi muodostaa selkeän taajamakuvallinen osakokonaisuuden. Aluetta luonnehtii varsin tiivis kokonaisrakenne, joka muodostuu pääosin I-II kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista. Kokonaisuus jatkuu kirkon kohdalla kirkon lähi-vaikutusalueelle.

Kauppatie/Laihiantie muodostaa Laihian taajaman keskusraitin. Raitin varrelle sijoittuu useita keskeisiä palveluja. Raitin eteläisenä päätteenä toimii kirkko lähiympäristöineen. Raitin sijaitessa VT 3:n suuntaisena rinnakkaisena katuyhteytenä näkyvät/vaikuttavat sen varrelle sijoittuvat rakennukset myös valtatie taajamakuvaan.

*Raitin pohjoisosaan on mahdollista sijoittaa korkeampaa rakentamista, edellyttäen että rakentaminen tiivistää keskusraitin ilmettä sekä muodostaa selkeän, yhtenäisen ja arkkitehtuuriltaan laadukkaan kokonaisuuden.*



Kuva 11. Korkeamman rakentamisen sijoittuminen, kehärakenteen muodostuminen.

### 3. VALTATIE 3 TAAJAMAKUVA

Kolmannen taajamakuvallisesti merkittävän elementin muodostaa valtatie 3. Suora liikennekäytävä halkaisee koko keskeisen taajama-alueen. Tieympäristö on puustovaltaista, lukuun ottamatta Kauppatien kohtaa (Vaasan päätä) jossa tietä reunustaa rakennettu ympäristö.

Valtatie 3:n asema tulee korostumaan uusien tiejärjestelyjen myötä. Valtatiestä muodostuu nykyistä enemmän keskustan keskeinen läpikulkuliikenteen väylä, koska VT 18 liikenne tulee ohjautumaan tulevaisuudessa taajaman pohjoispuolelta.

Em. perusteella valtatie taajamankuvaa voidaan korostaa valtatie lähiympäristöön sijoittuvilla korkeamman rakentamisen vyöhykkeillä. *Keskeisenä sijoitusperusteena on rakennusten näkyminen valtatiellä liikkujille*, ts. mielikuvan luominen siitä että saavutaan/on saavuttu Laihian ydinkeskustan alueelle.

### 4. TIIVIS KESKUSTAN KEHÄ

Laihian keskustaajama rajoittuu nykyisin länsiosiltaan avoimiin peltoalueisiin. Tarkasteltaessa keskusta-alueen tulevaa taajamakuva, on sen *yhtenä mahdollisena lähtökohdana muodostaa keskustan palvelualueita ympäröivä korkeamman rakentamisen kehä*. Em. kehä korostaisi keskustaajaman asemaa sekä tiivistäisi sen taajamakuva. Tällöin rakentamisen tulisi sijaita riittävän lähellä palveluja ja muodostaa visuaalisesti (kerrosluku) yhtenäinen kokonaisuus.

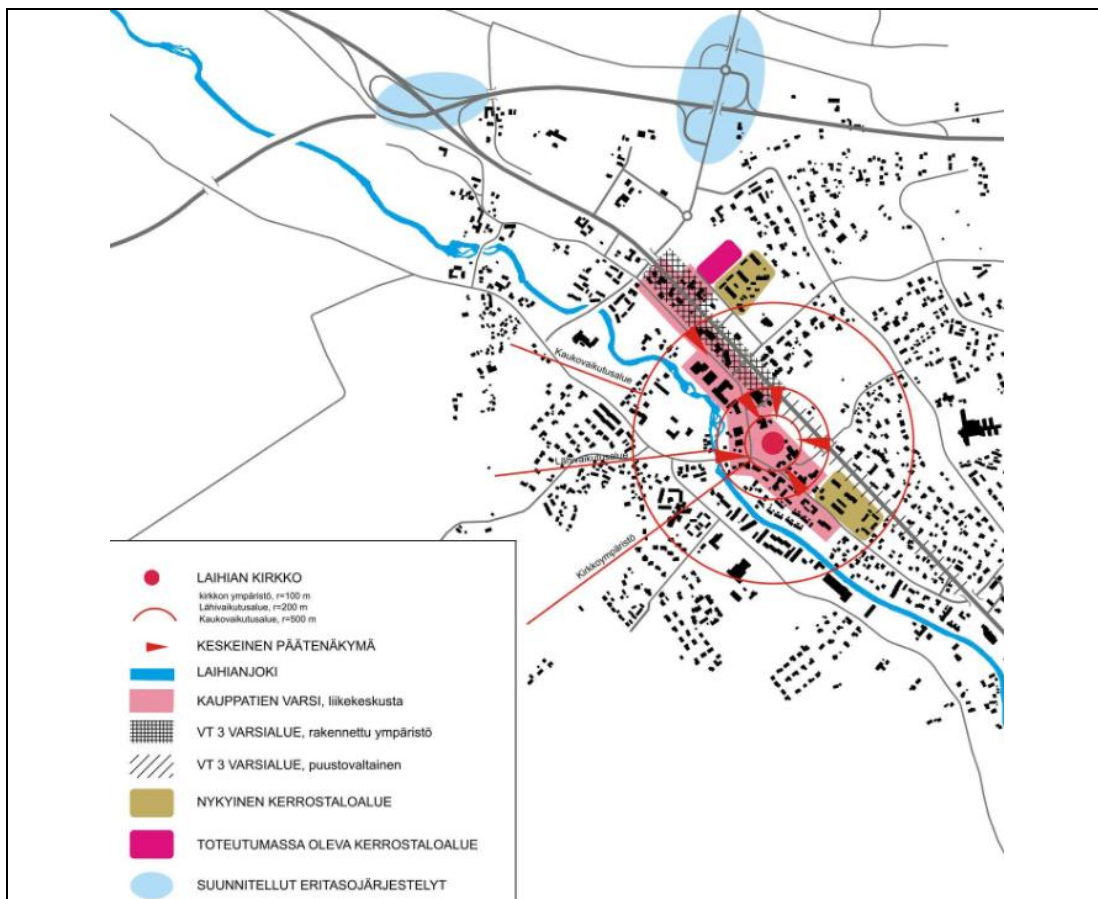
### 5. PORTTI MAINEN RATKAI SU VAASAN SUUNNASTA

Vaasan suunnasta Laihian keskustaan saavutaan nykyisin läpi avoimen peltoalueen. *Taajamakeskustaan saapumista ja taajaman keskeistä asemaa on mahdollista korostaa korkeammalla, porttimaisella rakentamisella VT 3:n ympäristössä*. Em. toimisi samalla osana keskustaa ympäröivää korkeamman rakentamisen kehää.



## 6. LAIHIANJOKI VARREN HUOMIOMIENEN

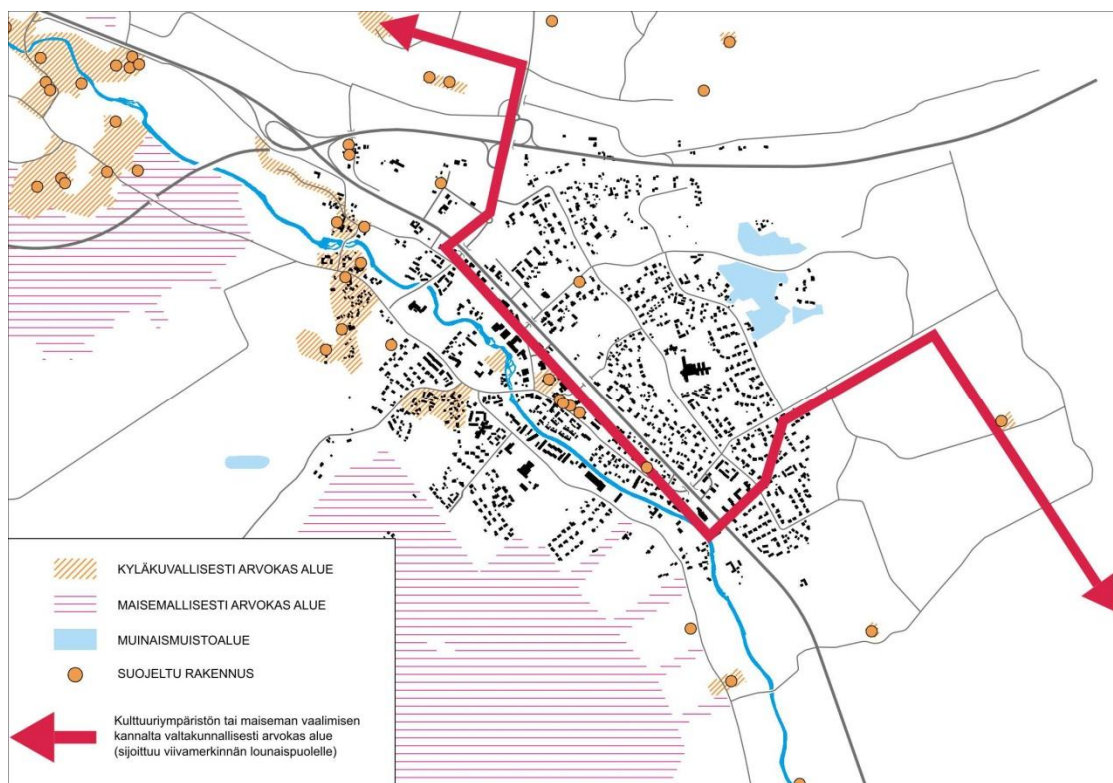
Neljäntenä taajamaa hallitsevana elementtinä on Laihianjokivarsi joka paikoitellen on hyvin puustovaltaista, paikoitellen avoimia näkymiä sisältävää. Korkeamman rakentamisen sijoittumisessa tulee huomioida jokivarren asema keskeisenä virkistysalueena ja yhteytenä.



Kuva 12. Taajamakuvalliset pääelementit.

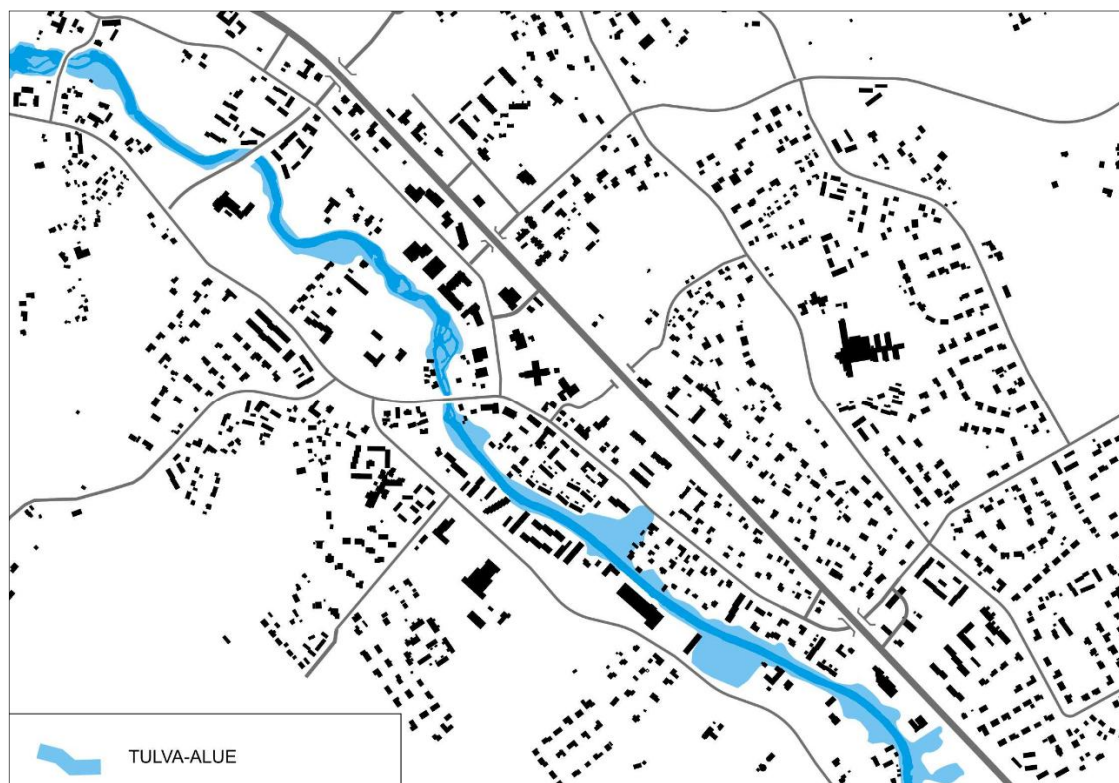


### 3.9 MAISEMA- JA KULTTUURIHISTORIA-ARVOT



Kuva 13. Maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot.

### 3.10 HÄIRIÖT



Kuva 14. Häiriötekijät. Kartassa on kuvattu ennustettu yleispiirteinen tulva-alue keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvalla tulvalla. Rajauksessa ei ole huomioitu rakennuspaikkakohtaista tarkastelua.

## 4. KERROSTALOVYÖHYKKEEN MÄÄRITTELY

Seuraavassa on esitetty perusteet kerrostalovyöhykkeen sijoittumisedellytyksille edellä *kohdassa* 3. esitetyn kriteeristön pohjalta.

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET

- *Toimiva aluerakenne*; Kerrostalovyöhyke tukee ikääntyvän väestön synnyttämää tarvetta sijoittaa asuinrakentamista palvelujen läheisyyteen. Samalla lisätään taajaman jalankulun ja pyöräilyn verkostojen käyttöastetta (hyviin liikenneyhteyksiin perustuva kokonaisuus).
- *Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*; Kerrostalovyöhyke sijoittuu palvelujen läheisyyteen, vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja luo tarvetta käyttää/ kehittää jalankulun ja pyöräilyn verkostoja. Lisäksi vyöhyke vastaa tarpeeseen osoittaa riittävästi tonttimaata asunorakentamiseen. Luo edellytykset hyvälle taajamakuvalle perustuen taajamakuvallisesti harkittuihin sijoitusperiaatteisiin. Sijainnissa huomioidaan myös tulvavaara-alueet.
- *Kulttuuri ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*; Sijoittumisessa huomioidaan kirkko ympäristöineen sekä kyläkuvallisesti arvokkaat alueet (riittävä etäisyys em. alueisiin).
- *Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto*; Kerrostalovyöhyke hyödyntää nykyisiä verkostoja (liikenneverkko, kaukolämpö).

### VÄESTÖKEHITYSARVIO

- Väestökehitysarvion mukaan Laihian väestömäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 1 300 asukkaalla (+16 %). Eryteisesti yli 65 –vuotiaiden osuus tulisi kasvamaan, joka merkitsee lisääntyvää tarvetta palveluiden läheisyydessä ja hyvien yhteyksien varten sijoituville asumismuodoille. Kerrostalovyöhyke vastaa osaltaan em. tarpeeseen.

### LÄHIPALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS

- Kerrostalovyöhyke sijoittuu kokonaisuudessaan alle puolen kilometrin etäisyydelle keskustaaajaman lähipalveluista. Näin ollen palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös jalankulun ja pyöräilyn suhteen.

### JULKISTEN PALVELUJEN SAAVUTETTAVUUS

- Etäisyys julkisiin palveluihin on lähes koko kerrostalovyöhykkeeltä alle 2 km. Näin ollen palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös jalankulun ja pyöräilyn suhteen.

### AJONEUVOLIIKENNE

- Alueet sijoittuvat nykyisten tai uusien/parannettavien väylien varsille. Näin ollen niiden saavutettavuus ajoneuvoliikenteen osalta on hyvä.

### KEVYTLIIKENNE

- Alueet sijoittuvat nykyisten tai suunniteltujen kevytliikenneväylien varsille. Näin ollen kerrostalovyöhykkeeltä on hyvät jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet keskustaaajaman palveluihin.

### VIHERALUEVERKOSTO

- Kerrostalovyöhyke on viheralueen 2 km saavutettavuusvyöhykkeen sisäpuolella. Merkittävä osa alueesta sijoittuu Laihian joen rantapuiston yhteyteen tai läheisyyteen. Jokirantapuisto on keskustaaajaman merkittävin ja yhtenäisin vihervyöhyke.

### TAAJAMAKUVA

- Viime vuosien asuinkerrostalorakentamisen myötä Laihian keskustaan on muodostumassa uusi taajamakuvallinen elementti. Korkeampi rakentaminen muuttaa taajaman ilmettä kaupunkimaisempaan suuntaan. Uusien kerrostalojen harkitulla sijoittamisella voidaan muodos-

taa yhtenäisempi korkean rakentamisen vyöhyke, joka liittää korkeamman rakentamisen selvemmin osaksi taajamakuva.

- Taajamakuvan kannalta on erityisen tärkeää, että korkeampaa rakentamista ei sijoiteta kirkon lähiympäristöön. Samoin laajemmat ja yhtenäiset kyläkuvallisesti arvokkaat alueet tulee erityisesti ottaa huomioon.

#### MAISEMA- JA KULTTUURIHISTORIA-ARVOT

- Merkittävä osa kerrostalovyöhykkeestä sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle eli VT 3:n lounaispuolelle. Sen vuoksi korkeampi rakentaminen tulee Laihianjoen lounaispuolella osoittaa mahdollisimman tiiviisti nykyisen taajamarakenteen yhteyteen. Näin vaikutukset alueen laajempaan maisemakuvaan on selvimmin rajattavissa.

#### HÄIRIÖT

- Laihianjoen tulva-alue on mahdollista huomioida kerrostaloalueiden sijoituksessa. Liikennemelun suhteen osa rakentamisesta sijoittuu VT 3:n ympäristöön, jolloin asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitava mahdolliset melusuojaustarpeet. Niitä ei tule taajamakuvallisista syistä toteuttaa pelkästään melusuojarakenteilla, vaan rakennusten sijoittelulla ja tarvittaessa rakennusteknisillä ratkaisuilla.

#### KESKUSTAPALVELUJEN SÄILYMINEN JA SAAVUTETTAVUUS

- Kerrostalovyöhyke tukee keskustaajaman palvelujen säilymistä niiden käyttäjämäärien lisääntyessä. Myös mahdolliset uudet ikääntyvien ihmisten tukipalvelut lisäävät keskustan palvelutarjontaa ja sitä kautta luovat uusia työpaikkoja.

## 5. KERROSKORKEUSTARKASTELU

Laihian keskustan taajamakuva on luonteeltaan suhteellisen matalaa ja avointa. Tiiviitä, katutilaa luovia jaksoja on ainoastaan paikoitellen. Rakennuskanta on ulkoasultaan hyvin vaihtelevaa, rakennukset ovat pääasiassa 1-2-kerroksisia. Tarkasteltaessa alueen kerroskorkeuksia on huomioitava myös rakennusten kattomuoto, joka vaihtelee tasakatoista jyrkähköihin harjakattoihin.



Kuva 15. Kauppatien/Laihiantien varren rakennuskantaa.

Julkisten rakennusten osalta 1-kerroksisen rakennuksen julkisivun korkeus on n. 5 - 8 m, rakennuksen ilmeen korkeutta nostaa merkittävästi harjakattoisuus. 2-kerroksisen rakennuksen julkisivukorkeus on n. 8 – 10 m. Asuinrakennusten osalta vastaavat luvut ovat n. 4 m ja 7 m.

Laihian kirkko on keskusta-alueen tärkein taajamakuullinen elementti. Kirkon kellotornin korkeus on n. 35 m (lisäksi kukkoaiheinen tanko n. 4 m). Kirkkosalin harjakorkeus on n. 15 m.

Toinen keskeinen taajamakuulle luonteinen piirre on keskusta-alueen puusto, jonka korkeus on vajaa 20 metriä.

Merkittävä kerrostalorakentamisen kerrosluokun ja sitä kautta rakentamisen korkeuteen vaikuttava tekijä on hissien rakentamisvaatimus 3-kerroksisiin tai sitä korkeampiin rakennuksiin. Hissien rakentamiskustannusta/asunto pyritään suhteuttamaan asuntojen lukumäärään pyrkimällä rakentamaan vähintään 4-kerroksisia, usein 5 -kerroksisia tai sitä korkeampia asuinkerrostaloja. Näin ollen lainsäädäntö ohjaa välillisesti osaltaan taajamakuuvan muodostumista.

Seuraavassa on arvioitu Laihian keskustaajaman uusien asuinkerrostalojen kerrosluvun määrittelyn kannalta keskeisiä taajamakuullisia tekijöitä:

1. Rakennusten etäisyys kirkkorakennuksesta ja sen ympäristöstä.  
-Kerrostalovyöhykkeen rakennukset sijoittuvat kirkon lähivaikutusalueen ulkopuolelle (kuva 12). Rakentaminen (5-krs) ei vähennä merkittävästi kirkon asemaa taajamakuvasa.
2. Rakennusten korkeus suhteessa kirkkorakennukseen  
-Enintään 5 –kerroksiset (korkeus n. 18 m) rakennukset ovat noin puolta matalampia kuin kirkon torni (35 m) ja samaa korkeusluokkaa kuin kirkkosali (kuva 19). Kirkon keskeinen asema säilyy taajamakuvasa.
3. Rakennusten korkeus suhteessa alueen puuston korkeuteen  
-Enintään 5 –kerroksiset rakennukset ovat samaa korkeusluokkaa alueen puuston kanssa, jolloin puuston peittokyky on hyvä.



4. Valtatien taajamakuvan korostaminen

*-Valtatien ympäristön voimakkain visuaalinen elementti on valtatie tiealue ja sen linjautuminen taajaman halki. Tieympäristön taajamakuvan muokkaaminen keskustamaisempaan suuntaan edellyttää rakentamiselta riittävää korkeutta ja tiivistä sijaintia suhteessa valtatiehen. 5 -kerroksinen rakentaminen luo edellytyksiä riittävän voimakkaan uuden porttimaisen ilmeen syntymiseen ja samalla osoittaa taajaman sijainnin valtatiellä liikenoiville.*

5. Rakennusten sijainti suhteessa nykyisiin rakennuksiin

*-Uusien rakennusten korkeuden merkittävä poikkeaminen alueen nykyisistä rakennuksista saattaa muodostaa epätasaista taajamakuvaa. Korkeamman rakentamisen tulisi lähtökohtaisesti muodostaa selkeästi havaittava, yhtenäinen kokonaisuus. Tällöin 5-kerroksinen rakentaminen on mielletävissä uudeksi, taajamakuvaa elävöittäväksi elementiksi.*

Alla olevissa havainnekuivissa on esitetty taajamaan suunniteltuja kerrostalokohteita kuvasoviteina. Havainnekuivitus perustuu voimassa ja vireillä oleviin asemakaavoihin.



Kuva16. Kuvasovite korttelista 80 Laihianjoen eteläpuolella.



Kuva 17. Kuvasovite korttelista 2 Lipposentieltä.



Kuva 18. Kuvasovite korttelista 51 Kauppatieltä.



## 6. MITOITUSTARKASTELU

Kerrostaloxyöhykkeen mitoitukseksi esitetään suositusosuudessa 50.000 kerrosalaneliometriä. Mitoitus perustuu rakennemallivaiheen mitoitustarkasteluun sekä nykyisiin ja suunniteltuihin kerrostalohankkeisiin. Mitoitusta on avattu seuraavassa taulukossa (kyseessä asemakaavamitoitus):

Kohde	Kokonaiskerrosala (m <sup>2</sup> )
Nykyinen kortteli 3, tontti 6	2500
Rakenteilla oleva kortteli 2	8900
Suunnitteilla oleva kortteli 51	6700
Kortteli 55 (suunnitteilla)	3300
Kortteli 80 (suunnitteilla)	10 700
yht.	32 100

Lisäksi varaudutaan kertoimeen 1,5 jolloin saadaan kokonaiskerrosalaksi 48.150. Tämä on kaavamääräyksesityksessä pyöristetty 50.000 kerrosalaneliometriksi. Tämän summan purkaminen asunto - ja asukasmääräksi tapahtuu alla olevan taulukon mukaisesti:

Kohde	Kokonaiskerrosala (m <sup>2</sup> )	huom.
Kerrostaloxyöhykkeen kokonaiskerrosala	50 000	
Edellisestä asuinrakentamisen osuus 80%	40 000	Osa kerrosalasta tulee muuhun kuin asuinkäyttöön. Esim. Kauppatien varressa liiketilaa 1-kerroksessa.
Asuinrakentamisen kerrosalasta 80% on asuntojen kerrosalaa	32 000	Loput kerrosalasta on muuta (autotallit, varastot, yms.)
Asuinkerrosalasta on asuinhuoneistojen huoneistoalaa 80%	25 600	

Kun asuinhuoneistojen keskipököksi lasketaan 60 m<sup>2</sup> saadaan asuinhuoneistojen lukumääräksi 430 kappaletta. Tämä voidaan muuttaa asukasmääräksi seuraavan arvion mukaisesti:

Yhden hengen taloudet	40%	172 asukasta
Kahden hengen taloudet	40%	344 asukasta
Kolmen hengen taloudet	10%	129 asukasta
Neljän hengen taloudet	10%	172 asukasta
yht.		817 asukasta.

Osayleiskaavan rakennemallivaiheen suositusten perusteella (esitetty kaavaselostuksessa) keskustapainotteisen rakennemallin mitoitusosuudeksi on esitetty 30% kokonaismitoituksesta 3040 asukasta (sisältää osayleiskaavaan sisällytetyn varmuuskertoimen). Eli asukasmitoitukseksi tulisi 912 asukasta (3040 x 0.3). Kerrostaloxyöhykkeen mitoitus vastaa siis varsin tarkasti rakennemallivaiheen suositusta.

## 7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja – asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia (todennäköisesti syntyvät vaikutukset on lihavoitu):

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Ihmisten elinolot muuttuvat taajaman muuttuessa kaupunkimaisempaan suuntaan. Asukasmäärän lisääntyessä palvelujen käyttöaste nousee ja mahdollisesti uusia palveluja syntyy. Näin elinolot taajama-alueella kohenevat. Korkeampi rakentaminen saatetaan kuitenkin kokea negatiivisena ellei se muodosta ympäristöä eheyttävää kokonaisuutta.

Maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon ei aiheudu erityisiä vaikutuksia. Myöskään vesistöön ei aiheudu vaikutuksia rakentamisen sijoituessa kunnallisteknisten järjestelmien piiriin.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ovat vähäisiä, koska mahdolliset kerrostalokorttelit sijoittuvat rakennettuun ympäristöön tai rakentamattomille, avoimille korttelialueille. Alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen syntyy vaikutuksia taajamarakenteen tiivistyessä. Kunnallisteknisten järjestelmien käyttöaste tehostuu. Palvelujen käyttöaste kasvaa ja samalla mahdollisesti syntyy tarve uusien, erityisesti ikääntyviä ihmisiä tukevien palvelujen sijoittamiseen taajama-alueelle.

Ajoneuvoliikenne tulee kasvamaan taajama-alueella asukasmäärän lisääntyessä. Jalankulun ja pyöräilyn osuus taajama-alueella tulee suhteellisesti kasvamaan enemmän verrattuna ajoneuvoliikenteen kasvuun. Vaikutukset liikenneturvallisuuteen eivät ole merkittävät esitettyjen liikennejärjestelyjen toteutuessa.

Laihian keskustan taajamakuva muuttuu kaupunkimaisempaan suuntaan. Vaikutus kohdistuu pääasiassa kerrostalovyöhykkeen lähialueille sekä valtatie 3:n ympäristöön. Kirkon lähiympäristöön ei synny merkittäviä vaikutuksia. Mikäli uuden korkeamman rakentamisen vyöhyke on yleisilmeeltään yhtenäinen, se yhtenäistää taajamakuvaan muodostamalla oman taajamakuvaan täydentävän elementin.

Rakentamisella on maisemallisia vaikutuksia alueilla, jossa rakentaminen sijoittuu avoimen alueen reunavyöhykkeelle. Avoimen alueen reunalle muodostuu rakennettu reunavyöhyke, jonka myötä alueen maiseman voidaan kokea liittyvän nykyistä enemmän osaksi taajama-alueita. Laihianjoen lounaispuolella korkeampi rakentaminen sijoittuu taajamarakenteen sisäosiin, jolloin maisemalliset vaikutukset kulttuurihistoriallisesti tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle ovat suhteellisen vähäisiä.

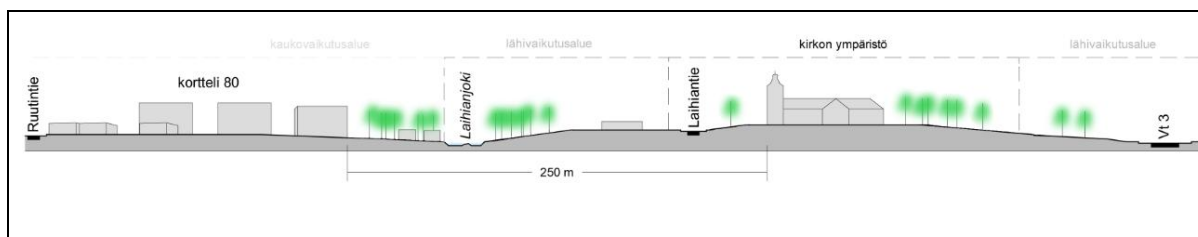
Kyläkuvallisesti arvokkaille alueille vaikutukset ovat paikoitellen merkittäviä korkeamman rakentamisen sijoituessa niiden läheisyyteen.

## 8. SUOSITUKSET OSAYLEISKAAVALLE

Seuraavassa on esitetty kerrostaloeselvitykseen pohjautuvat suositukset kerrostaloalueiden sijoittamiseen osayleiskaava-alueella.

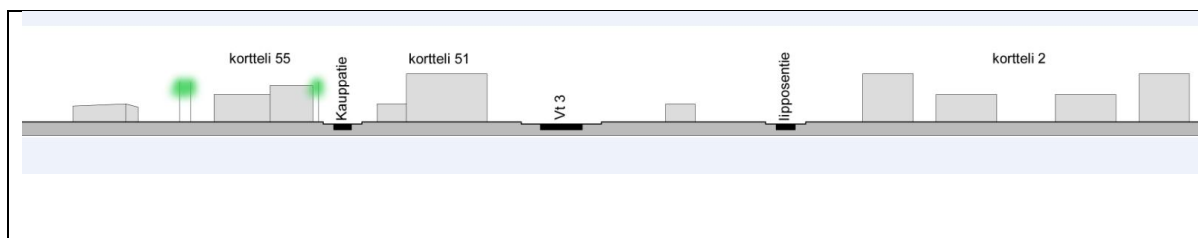
### 8.1 TAAJAMAKUVAN HUOMIOIMINEN

Taajamakuullisesta näkökulmasta *kuvassa 12 (ja 19)* osoitettu *kirkon lähivaikutusalue tulisi jättää korkeamman kerrostalorakentamisen ulkopuolelle*. Kaukovaikutusalue sen sijaan kestää kerrostalorakentamisen. Laihianjoen eteläpuoli, joka jää kaukovaikutusalueelle, sijaitsee myös puustoisien jokivarren takana. Tilannetta on hahmotettu kaaviomaisesti *kuvassa 19* ja leikkauksen sijainti on esitetty *kuvassa 21*. Kortteli 80 on esitetty asemakaava-alueen mukaisesti.

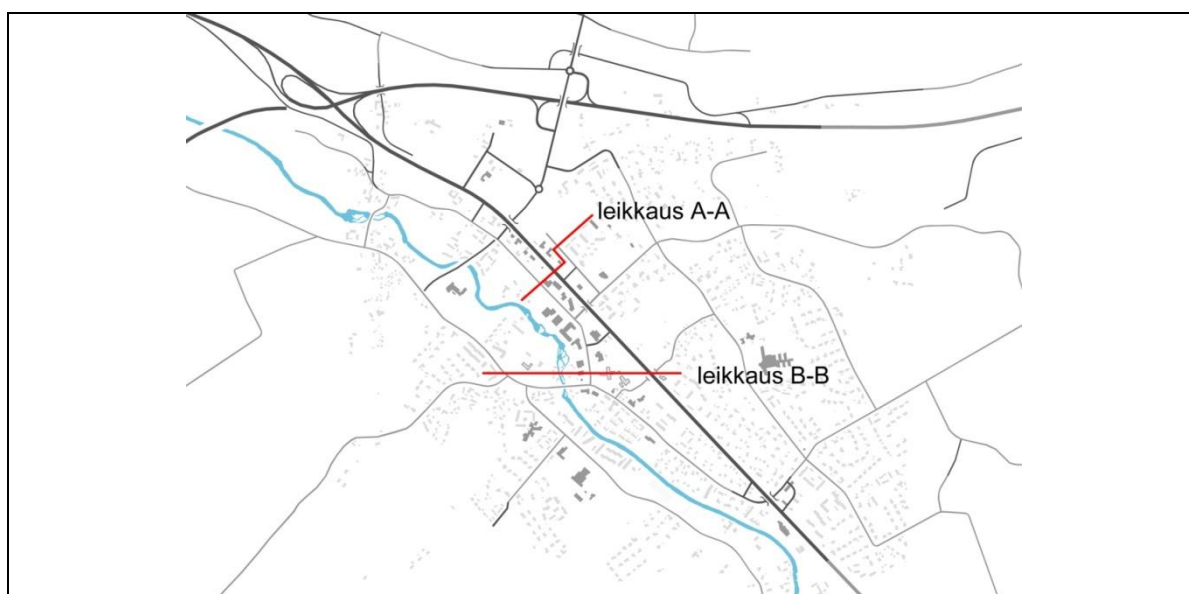


Kuva 19. Kirkon suhde suunniteltuun kortteliin 80 taajamaleikkauksessa. Leikkaus B-B.

Valtatien 3 varsi keskeisenä massiivisena infra –rakenteena kestää ympäristöönsä paremmin kerrostalovaltaista rakennetta kuin pienipiirteisempi taajamaympäristö. *Taajamakuulliselta kannalta valtatie taajamakuvaan tukeutuva kerrostalorakentaminen on siten perusteltua*. *Kuvassa 20* osoitettu leikkauksena suunniteltujen kerrostalokortteleiden suhde valtatiehen 3.



Kuva 20. Suunniteltujen kerrostalokortteleiden suhde valtatiehen 3. Leikkaus A-A.



Kuva 21. Leikkausten sijainti.

## 8.2 KERROSKORKEUS

Kerroskorkeuden kannalta oleellista on suhde taajamakuvaan ja kortteliin muodostuva kokonaisuus. Taajamakuvallisesta näkökulmasta puustokorkeus on keskeisessä osassa koska Laihi-an taajama on luonteeltaan varsin väljä ja laajoja puustoalueita sisältävä. Puuston korkeus luonnollisesti vaihtelee mutta laajemmassa taajamakuvasa yli 20 metriset koivut ja hieman matalammat havupuut ovat luonteenomaisia. Mm. kirkon ympäristössä puusto nousee vielä korkeammallekin lähestyessä 35 metristä kirkon tornia (Kuva 10).



Kuva 22. Taajamakuvasa puusto on keskeisessä asemassa.

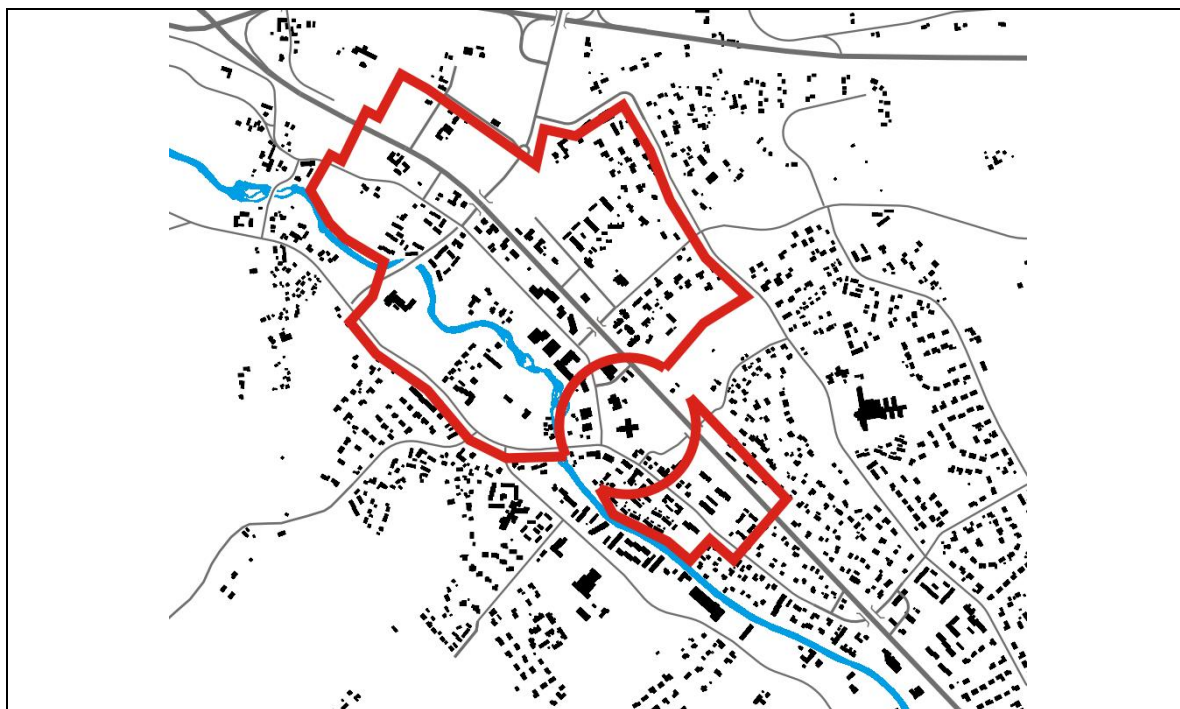
Puustovaltaisessa taajamakuvasa V –kerroksiset rakennukset (18 m harjakorkeus) eivät vielä nouse puustorajan yli mutta VI –kerroksisessa rakenteessa vaarana jo on että kattorakenteita nousee puustorajan yläpuolelle. Suosituksena olisikin että maksimikerroskorkeus olisi viisi.



Kuva 23. Nykyinen 4 –kerroksinen kerrostalo (15 m) Iipposentien varressa. Taajamakuvasa keskimääräistä puustokorkeutta (noin 20 m) on hahmotettu sinisellä viivalla.

### 8.3 KERROSTALOVYÖHYKKEEN RAJAUS

Kerrostalovyöhykkeen rajausta on syytä määrittää tämän selvityksen perusteella siten että kaikki kerrostaloasumista tukevat osakokonaisuudet toteutuvat mahdollisimman hyvin. Näin muodostuu vyöhyke, jonka sisään jää kirkon ympäristöä korostava lähivaikutusalueen kattava "reikä". Suositus vyöhykkeeksi on osoitettu kuvassa 24.



Kuva 24. Suositus kerrostalovyöhykkeen rajaukseksi.

### 8.4 KAAVAMÄÄRÄYSSUOSITUS

Kerrostalorakentamista on syytä ohjata tarkemmin kaavamääräyksellä. Vyöhykkeeseen liittyvä kaavamääräysesitys on seuraava:

#### KERROSTALOVYÖHYKE

- Vyöhykkeen ulkopuolella rakennusten maksimikerrosluku on II.
- Vyöhykkeen sisäpuolella rakennusten maksimikerrosluku on II lukuunottamatta AK ja C - alueita, joilla se on V.
- Vyöhykkeelle sijoittuva kokonaisrakennusoikeus yli II -kerroksisten rakennusten osalta saa olla korkeintaan 50.000 kerrosalaneliömetriä.
- Asemakaavassa saa korttelialuekohtainen tehokkuusluku olla Kauppatien varressa korkeintaan  $e=1.0$  ja muualla kerrostalovyöhykkeen sisäpuolella korkeintaan  $=0.8$ .
- Asuntojen autopaikkoja tulee osoittaa Kauppatien varressa vähintään 1 kpl / 80 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 kpl / 1,5 asuntoa ja muualla kerrostalovyöhykkeen sisäpuolella vähintään 1 kpl / asunto.
- Asemakaavoituksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten uloskäynti- ja varatieratkaisuihin.