



Vaasan hallinto-oikeus
Korsholmanpuistikko 43
PL 204
65101 VAASA
(*vaasa.hao@oikeus.fi*)

Viite:

Lähetepäivämäärällä 10.8.2023; Dnro 834/03.04.04.16/2023

Asia:

Laihian kunnan lausunto kunnanvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen

Valituksenalainen päätös:

Laihian kunnanvaltuuston päätös 19.6.2023 § 31 / Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakorttelit 52 ja 55

Lausunnon antaja:

Laihian kunta
Kunnanhallitus
Laihiantie 50 / PL 13
66401 LAIHIA
laihian.kunta@laihia.fi

Yhteyshenkilö:

Anna Annila
maanmittausinsinööri
Laihian kunta
anna.annila@laihia.fi
0500 868127

Lausunnon valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy kaavakonsultin ominaisuudessa.

Laihian kunnan lausunto

Valituksenalainen päätös

Laihian kunnanvaltuuston päätös 19.6.2023 § 31/ Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakorttelit 52 ja 55

Valituksen tekijät

Yksityishenkilöt

Lausunto

Valitus tulee hylätä aiheettomana.

Valtuuston hyväksymä asemakaava on tehty kaavapäätösmenettelyn osalta lain edellyttämällä tavalla. Asemakaava perustuu asianmukaisiin ja riittäviin selvityksiin. Asemakaavan sisältö täyttää asemakaavalle laissa asetetut sisältövaatimukset, eikä se aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

Kunnanvaltuustolla on itsehallintonsa puitteissa sekä maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa oikeus määrätä siitä, minkälainen asemakaava suunnittelualueelle laaditaan. Asemakaava ei siten ole miltään osin lainvastainen.

Lausunnon perustelut

Yleistä

Laihian kunnanvaltuusto on 19.6.2023 § 31 tekemällään päätöksellä hyväksynyt Kirkonseudun asemakaavan muutoksen osakortteleissa 52 ja 55.

Valituksessaan Vaasan hallinto-oikeudelle valituksen tekijät ovat vaatineet Laihian kunnanvaltuuston tekemän päätöksen kumoamista.

Liitteessä 4 on esitetty valituksen tekijöiden kiinteistön sijainti kartalla.

Asemakaavan lähtökohdat ja suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan laatimisessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 1.4.2018).

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32 §).

Voimassa olevassa Pohjamaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) ja Vaasan lentoaseman

estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Laihianjoelle on merkitty melontareitti. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti ja lounaispuolelle päävesijohdon yhteystarvemerkinä.

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 kaupallisilta palveluilta kokonaisuudessaan että yksittäisiltä vähittäiskaupan suuryksiköiltä keskustatoimintojen alueella on poistettu.

Yleiskaava

Asemakaavaa laadittaessa on otettu huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (MRL 54 §). Yleiskaavassa on esitetty tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitettu tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Laihian Kirkonseudun osayleiskaava on tullut voimaan 12.12.2016 (kunnanvaltuusto 16.2.2015, korkein hallinto-oikeus 25.11.2016). Yleiskaavassa Laihian keskustan keskeisille alueille on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueita sekä niiden ympäristöön kerros- tai tiiviitä rivitalovaltaisia asuntoalueita (AK) yleiskaavan yhteydessä laadittujen kaupallisen selvityksen ja kerrostalonselvityksen pohjalta.

Kaavan suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena (C) ja pieneltä osin kerros- tai tiiviinä rivitalovaltaisena asuntoalueena (AK). Jokirantaan on osoitettu virkistysaluetta (V). Alue sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia. Kauppatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit tien molemmin puolin ja virkistysalueelle alemmas jokirantaan paikoin tulvavaara-aluetta.

Valituksen tekijöiden kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa pääosin kerros- tai tiiviille rivitalovaltaiselle asuntoalueelle (AK), jokirantaan on osoitettu virkistysaluetta (V), joka liittyy keskustan kohdalle merkittyy laajempaan jokirannan virkistysalueeseen. Myös valituksen tekijöiden kiinteistö sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia.

Pohjanmaan liitto on todennut asemakaavan luonnosvaiheen lausunnossaan 15.12.2021, että kaavamuuotos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja katsoo, että on positiivista, että kaupan edellytykset kehittyvät Laihian keskustassa.

Asemakaavan ehdotusvaiheen lausunnossaan 18.1.2023 Pohjanmaan liitto on todennut edelleen, että kaavaehdotus on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Asemakaava

Osakorttelien 52 ja 55 kaavamuuotos sijoittuu Kirkonkylän asemakaava-alueelle, joka on suurelta osin jo rakentunutta keskusta-aluetta. Korttelin 52 alueella on voimassa 15.10.2001 hyväksytty asemakaava ja korttelin 55 alueella 9.11.1993 vahvistettu asemakaava. Ote ajantasakaavasta on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 22. Ote voimassa olevasta kaavasta vuodelta 1993 on esitetty määräykseen myös liitteessä 5.

KPO:n nykyinen liikerakennus sijoittuu voimassa olevan asemakaavan (2001) kortteliin 52, jolle on osoitettu liikerakennusten (KM-1) korttelialuetta ja Kauppaticien varteen torialue. Jokiranta-alueelle on osoitettu puistoa (VP) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Kaavamääräyksen mukaan KM-1-korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja liikerakennuksen yhteyteen kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellisia asumiseen sopivia tiloja 50 k-m² tonttia kohti. KM-1-korttelissa tontin 1 kerrosluvuksi on merkitty II ja tehokkuusluku on e=0,50, mikä tarkoittaa noin 4226 krsm² rakennusoikeutta. Tontille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 35 % tontista saa käyttää rakentamiseen.

KPO:n tontin laajennusalue sekä valituksen tekijöiden kiinteistö sijoittuvat voimassa olevan asemakaavan (1993) kortteliin 55, jossa on osoitettu jokirannan läheisyyteen erillispientalojen (AO) korttelialuetta sekä Kauppaticien varteen liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueita. K-korttelialueelle on merkitty kerrosluvuksi II ja tehokkuusluku on e=0,50, mikä tarkoittaa tontilla 2 noin 1173 krsm² rakennusoikeutta. Jokirantaan on osoitettu puistoa (VP). Lisäksi on osoitettu vesialuetta (W) ja katualueita. Valituksen tekijöiden kiinteistö sijoittuu korttelin 55 tontille 4 (AO), jokiranta on puistoa (VP). KPO:n omistuksessa olevan AO-tontin ja valituksen tekijöiden AO-tontin väliselle rajalle on merkitty sähköjohto ja sen johtoalue noin 4 metrin etäisyydelle tontinrajan molemmin puolin, joka muodostaa samalla rakennusalan rajan tonteilla. AO-korttelialueelle on merkitty kerrosluvuksi I $\frac{3}{4}$. Voimassa olevassa kaavassa rakennusten korkeutta ei ole rajattu, joten kaava mahdollistaa AO-tonteille esim. korkean harjakaton tai pulpettikaton, jolloin valituksen tekijöiden naapuriin voisi nykyisellä asemakaavalla toteuttaa jopa korkeamman rakennuksen kuin nyt kaavamuutoksella muodostuvalle liiketontille. AO-korttelialueelle on merkitty 300 krsm² rakennusoikeutta tonttia kohden.

Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa kerrostalojen (AK), erillispientalojen (AO), liikerakennusten (K, KM-1) sekä keskustatoimintojen (C) korttelialueita ja puistoa (VP).

Aiemmat asemakaavat

Korttelin 52 alueella oli ennen vuonna 2001 tehtyä asemakaavamuutosta voimassa 9.11.1993 vahvistettu rakennuskaava, joka on edelleen voimassa korttelin 55 alueella. Kortteli 52 oli tuolloin osoitettu myös K-merkinnällä 2-kerroksiseen liikerakentamiseen, lisäksi tori oli osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Liitteessä 6 on esitetty alueen aiemmat asemakaavat vuosilta 1983 ja 1988.

Korttelin 55 tontit 1–3 jokirannan lähellä oli vuonna 1988 voimaan tullessa kaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO) ja Kauppaticien varren tontit 2-kerroksisena asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueena. Kortteli 52 oli osoitettu liikerakentamiseen (KL). Valituksen tekijöiden kiinteistö on osoitettu vuoden 1988 kaavassa erillispientalotonttina (AO).

Vuonna 1983 vahvistetussa kaavassa valituksen tekijöiden nykyinen kiinteistö on sijoittunut asuinpientalojen korttelialueelle (AP). Kauppaticien varteen on osoitettu 2-kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueita samoin kuin kortteliin 52.

Toisin kuin valituksessa esitetään, valituksen tekijöiden omistama kiinteistö on asemakaavoissa vuodesta 1983 lähtien sijoittunut asumisen ja liikerakentamisen rajapintaan. Lainhuutotodistuksen mukaan kauppa on tehty 25.5.1990.

Kaavaprosessi ja tiedottaminen

Kaavaprosessi

Laihian kunnanhallitus on päättänyt 2.11.2021 § 243 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa nähtävillä 16.11.–17.12.2021. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 15.12.2022–27.1.2023 välisen ajan. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 24.4.2023 § 75 esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 19.6.2023 § 31.

Tiedottaminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vuorovaikutusmenettely ja tiedottaminen on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla.

Vireilletulosta ja nähtävilläoloista on tiedotettu asianmukaisesti kuuluttamalla kunnan kotisivuilla ja lehtikuulutuksilla sekä lähettämällä tiedote suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajille. Valituksen tekijät jättivät mielipiteen kaavan valmisteluvaiheessa ja muistutuksen kaavaehdotuksesta. Niihin on kunnan vastineissa vastattu asianmukaisesti.

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen esittelytilaisuuksissa on kaikilla ollut mahdollisuus esittää kysymyksiä. Asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin 1.12.2021 ja kaavaehdotuksen esittelytilaisuus oli 11.1.2023. Valituksen tekijät osallistuivat molempiin esittelytilaisuuksiin.

Lisäksi on järjestetty keskustelutilaisuus lähialueen kiinteistönomistajien, kunnan ja KPO:n sekä kaavakonsultin edustajien kesken 31.5.2022.

Kaavan esittelytilaisuuksien lisäksi maanomistajilla ja osallisilla on ollut myös mahdollisuus keskustella kaavoituksesta yksityiskohtaisemmin puhelimitse tai käymällä kunnanviraston teknisellä osastolla.

Muistutuksen jättäneille on lähetetty tiedote kunnanhallituksen 24.4.2023 § 75 hyväksymästä kaavaehdotuksesta kaavakartan, kaavaselostuksen sekä sen sisältämien kaavanlaatijan vastineiden lähettämisen yhteydessä 2.5.2023.

Asemakaavan hyväksymisestä on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti.

Valituksen tekijöiden mielipiteiden huomioiminen kaavaprosessissa

KPO on kaavamuutosanomuksensa 23.6.2020 liitteenä olevissa alustavassa tontinkäyttösuunnitelmassa ja havainnekuviissa esittänyt uutta Huhtasentien korvaavaa katuyhteyttä jokirannan kautta liikerakennuksen takaa Kauppatielle, jolloin liikerakennus olisi sijoittunut kauemmaksi valituksen tekijöiden kiinteistöstä. KPO on näiden kuvien pohjalta käynyt keskusteluja naapurikiinteistöjen omistajien kanssa vuonna 2020 jo ennen kaavoitusta. Valituksen tekijät eivät hyväksyneet kaava-anomuksessa esitettyä ratkaisua, sillä olivat huolissaan ajoliikenteestä aiheutuvista häiriöistä tontilleen, jos uusi katuyhteys tulisi heidän tonttinsa viereen. Kaavamuutosanomus on liitteenä 7.

Kaavaprosessin yhteydessä on käyty useita keskusteluja valituksen tekijöiden kanssa, lisäksi kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa tehtiin mielipiteiden ja muistutuksen pohjalta muutoksia kaavaan.

Valituksen tekijöiden kaavaluonnoksesta antamien kannanottojen huomioimiseksi kaavasuunnitelmaa tarkistettiin siirtämällä rakennusala kauemmaksi tontinrajasta sekä muuttamalla jokirannan puoleisesta päästä henkilökunnan pysäköintialueeksi tarkoitettu p-alue istutettavaksi alueeksi ja lisäämällä puurivi tonttien väliselle alueelle. Istutettava alue yhdessä jokirannan puistoalueen kanssa muodostaa yhteensä noin 11–20 metriä leveän viheralueen jokirantaan.

Muistutuksen pohjalta kaavaehdotusta tarkistettiin ennen hyväksymiskäsittelyä siten, että kaavakartalle lisättiin kaavamerkintä ja määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta +20,5 metriä (mmpy) korttelin 55 tontin 4 vastaisella rakennusalan sivulla.

Kaava-alueen rajaus

Kaava-alueen rajaus perustuu KPO:n tekemään kaavamuutoshakemukseen sekä Laihian kunnan kanssa tehtyyn kaavoitus sopimukseen. Kaavamuutosalueen kiinteistöt ovat pääosin KPO:n omistuksessa, torialue on kunnan omistuksessa.

Kaavamuutos ei koske valituksen tekijöiden omistamaa aluetta, mutta kiinteistö rajautuu asemakaavan suunnittelualueeseen. Liitteessä 4 on esitetty valituksen tekijöiden kiinteistön sijainti kartalla.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa liikerakentamisen kehittäminen alueella sekä tutkia rakentamisen soveltumista ympäristöön. Samalla on ollut tarkoitus tutkia torille ja polttoaineenjakelupisteelle uutta sijoituspaikkaa sekä liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella liikenneturvallisuutta ajatellen. Lisäksi on tutkittu rannan maankäyttöä virkistyksen ja reitistön osalta. Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon myös liikekeskustan taajamakuvaan, ympäristöön ja palvelujen kehittämiseen liittyvät lähtökohdat. Asemakaavan tavoitteet on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.

Asemakaavan sisältö

Kaavamuutoksen myötä yksi AO-tontti ja yksi K-tontti liitetään KM-korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue on jokirannan viheralueita lukuun ottamatta ennestään rakennettua aluetta, vanhalta AO-tontilta on purettu rakennukset joitakin vuosia sitten. Liiketontille kaavamuutoksessa muodostuva kerrosala on 5200 krsm² ja korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna liikerakentamisen kokonaiskerrosala alueella on pienentynyt 199 krsm², lisäksi alueen kokonaiskerrosala on pienentynyt yhteensä 379 krsm², kun tontteja on yhdistetty ja kaupallisten toimintojen määrää on kasvatettu.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvää puistoaluetta (VP) on jokirannassa laajennettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna ja puistoalueelle on mahdollistettu kahvilan rakentaminen viereisen polttoaineenjakelupisteen poistumisen jälkeen. Polttoaineen jakeluasemalle on osoitettu uusi sijoituspaikka ja sen yhteyteen on mahdollistettu autonpesupaikan sijoittaminen. Torialue on siirretty etelämpään Kauppatien varressa. Alueelle on merkitty jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä ja pysäköinti- ja liikennealueita on jäsenelty. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustavan, kasvillisuuden, pintavesien ja korkeusaseman osalta.

Valituksessa esitetyt valitusperusteet ja vaatimukset

Liikerakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Kaavamuutosalueen ja lähiympäristön rakentamisalueet on suurelta osin määritelty jo vuosien 1983 ja 1988 rakennuskaavoissa. Ne on tarkennettu nykyiseen muotoonsa vuosien 1993 ja 2001 voimassa olevissa asemakaavoissa (liitteet 5 ja 6).

Kaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialueen laajentaminen on perusteltua maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustan palveluiden kehittämiseen liittyvien tavoitteiden pohjalta. Lähialueelle on keskustan muissa vähittäiskaupan suuryksikön sallivissa liikerakennusten asemakaavoissa osoitettu viime aikoina vastaava kerroskorkeus ja rakennusoikeus. Kaavan mahdollistamalla rakentamisella KM-korttelialueelle muodostuu tehokkuusluvaksi $e=0.38$, joka on vähäisempi kuin nykyisessä kaavassa alueen liiketonteille osoitettu tehokkuus $e=0.50$. Asemakaavamuutoksessa osoitetun liikerakentamisen sopeutuminen lähiympäristöön on yleisesti huomioitu pitämällä sallittu enimmäiskerros-luku nykyisen kaavan mukaisesti 2-kerroksisena, osoittamalla korttelin reunoille istutettavia alueita ja puita sekä mm. rakennustapaa, kasvillisuutta ja liikennöintiä koskevia määräyksiä.

Liikerakennuksen rakennusala sijoittuu suuremmalta osin voimassa olevan kaavan K-tontin ja Huh-tasentien kohdalle, AO-tontin kohdalle on osoitettu nykyiseen asemakaavaan verrattuna leveämmät istutettavat alueet niin naapuritontin kuin jokirannan suuntaankin.

KPO:n on tarkoitus pitää nykyinen liikerakennus toiminnassa siihen saakka, että uusi liikerakennus valmistuu, siksi rakennusala ei tällä ratkaisulla voida siirtää enää kauemmaksi tontinrajasta. Kaavaehdotuksessa liiketontin rakennusala sijoittuu noin 7,3–10,6 metrin etäisyydelle AO-tontin rajasta. Istutettava alue levenee viistosti Kauppatien suuntaan, koska liiketontin suorakulmainen rakennusala on sijoitettu siten, että rakennuksen pääty asettuisi Kauppatien suuntaisesti. Tällä ratkaisulla on pyritty muodostamaan Kauppatien varteen tien vastapuolella olevan liikerakennuksen kanssa katu-tilan porttimainen tiivistymä korostamaan muodostuvan aukion rajausta.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on todennut luonnosvaiheen lausunnoissaan 28.12.2021, että kaavamuutoksella on mahdollista vahvistaa palveluiden tarjontaa Laihian keskustassa, jolloin palvelut ovat saavutettavissa monille kävelen ja pyörällä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjanmaan liiton, Pohjanmaan museon, Pohjanmaan pelastuslaitoksen ja Laihian kunnan teknisen lautakunnan kaavaehdotuksesta antamissa lausunnoissa ei ole ollut huomautettavaa alueelle esitetyistä kerroskorkeuksista, mitoituksesta eikä sijoituspaikasta. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystarkastuksella ei ole ollut kaavaluonnoksesta eikä kaavaehdotuksesta terveydensuojelun kannalta huomautettavaa.

Varjostus

Kaavassa on määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta +20,5 metriä (mmpy) valituksen tekijöiden tontin suuntaan. Nykyiseen maanpintaan nähden rakennuksen julkisivun korkeus tällä kohtaa on siten enimmillään noin 7,5 metriä. Rakennus on mahdollista rakentaa lähimmillään noin 7,3–10,6 metrin etäisyydelle valituksen tekijöiden AO-tontin rajasta.

Kaavaa varten laadituissa havainnekuviissa on tutkittu uuden liikerakennuksen mahdollisia varjostusvaikutuksia viereiselle AO-tontille. Havainnekuviien perusteella uusi liikerakennus aiheuttaa alustavassa tontinkäyttösuunnitelmassa esitetyn mukaisesti toteutuessaan varjostusta AO-tontille idän ja kaakon suunnilta. Nykyisellään korttelin 55 tontilla 3 sekä sen reunoilla kasvaa suuria puita, jotka osaltaan varjostavat viereistä AO-tonttia. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa nykyisellään AO-tontille likimäärin liikerakennuksen korkeutta vastaavan omakotitalon rakentamisen noin 4 metrin etäisyydelle AO-tonttien välisestä rajasta. Kaavamuutoksessa rakennusalan rajaa on siirretty kauemmaksi nykyiseen kaavaan verrattuna. Varjostusvaikutuksen voidaan siten ajatella myös lievenevän, kun rakentaminen on kaikkiaan rajattu kauemmaksi AO-tontista voimassa olevan kaavan sallimaan rakentamiseen nähden. Myös jokirannan puolella rakennusalan rajaa on siirretty ja se sijoittuu valituksen tekijöiden AO-tontin kohdalla olevalla rakennusalan kulmalla yli 4 metriä kauemmas joesta verrattuna nykyisessä asemakaavassa olevaan rakennusalan rajaan tontilla 3.

Valituksen liitteessä 6 tuodaan esiin varjostuksen vaikutuksia alustavan tontinkäyttösuunnitelman 14.5.2021 pohjalta, joka oli esitetty luonnosvaiheen kaavaselostuksessa eikä siten vastaa kaavaehdotuksen mukaista varjostusvaikutusta. Kuvassa liikerakennus oli esitetty lähimmillään 4 metrin etäisyydelle tontinrajasta. Kaavaehdotukseen rakennusalan rajaa siirrettiin kauemmaksi, jolloin varjostusvaikutus lieventyi. Kaavaehdotusvaiheessa tarkistettiin varjostusmallinnuksia ja havainnekuvia, jotka on esitetty kaavaselostuksessa.

Asumisviihtyvyys

Keskustan asumisen ja palveluiden rakentamista ja rakentamisen tehostamista ohjaa yleiskaava.

Kaavamuutoksella on mahdollistettu liikerakennuksen sijoittaminen lähemmäksi jokivarteen rakennettuja omakotitaloja kuin nykytilanteessa. Nykyisin välissä sijaitsee jokirannan puolella KPO:n omistuksessa oleva AO-tontti, jolta rakennukset on purettu, sekä sen ja Kauppatien välissä K-tontti, joka toimii nykyisin kaupan pysäköintialueena. Pysäköintialueen reunalla on Rinki-kierrätyspiste (kaavaselostuksen kuvat 10–12). Nykyisellään myös polttoaineenjake-lun kylmäasema sijoittuu jokirannassa melko lähelle valituksen tekijöiden omakotitonttia (kaavaselostuksen kuvat 5 ja 8). Polttoaineenjake-lupiste on sijoitettu kaavaehdotuksessa kauemmaksi AO-tonteista.

Suunnitellun liikerakennuksen sijoittaminen tontin pohjoisosaan vähentää mahdollisia huolto- ja muun liikenteen sekä pysäköintialueen aiheuttamia melu- sekä muita haittoja lähiympäristön omakotitonttien suuntaan nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavassa liiketontin ja AO-tontin väliselle alueelle on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi istutettavan alueen lisäksi. Suunniteltujen rakennusten ja pysäköintialueiden sijoittelua tontille on havainnollistettu (kaavaselostuksen kuvat 23–27). Havainnekuviien perusteella liiketontin ja AO-korttelialueen väliin esitetty puusto tulee pehmentämään pitkän liikerakennuksen muodostamaa massiivista vaikutusta.

Kokonaisuutena arvioiden asemakaavaratkaisu vähentää melusta ja liikenteestä aiheutuvia häiriöitä valituksen tekijöiden tontin suuntaan nykytilanteeseen ja nykyisen kaavan mahdollistamaan tilanteeseen verrattuna.

Korkeusasema

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 on todettu, että suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +13...13,6 metriä (N2000). Jokivarressa piha-alueiden ulkopuolella maasto viettää paikoin jyrkästikin jokea kohden korkeuden vaihdellessa noin välillä +10...13 metriä (N2000). Kaavan pohjakartan korkeuskäyrien mukaan valituksen tekijöiden asuintalon kohta sijoittuu kaava-muutosalueen kanssa samalle korkeustasolle eli yli +13 metriä (N2000) mmpy. Korkeustasoja on esitelty yleisötilaisuudessa.

Kaavassa on määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta +20,5 metriä (mmpy) valituksen tekijöiden tontin suuntaan. Nykyiseen maanpintaan nähden rakennuksen julkisivun korkeus tällä kohtaa on siten enimmillään noin 7,5 metriä.

Rakennuksen harjakorkeutta ei ole määriteltä, mutta tämän tyyppisissä syvärunkoisissa liikerakennuksissa rakennuksen kattukulma on yleensä hyvin loiva eikä harjakorkeus kohoa merkittävästi räystästä korkeammalle, jolloin sillä ei ole merkittävää vaikutusta varjostukseen.

Liikenne

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu liikenteellinen tarkastelu, jossa on tutkittu liikennöinnin ja pysäköinnin sekä polttoaineenjakekupisteiden ja jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestämistä alueella liikenneturvallisuutta ajatellen. Liikennetarkastelu sekä siihen liittyvät aiemmat liikenneselvitykset on esitetty kaavaselostuksessa.

Yhteenveto

Asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaiset sisältövaatimukset ja se perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunniteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Asemakaavalla ei aiheuteta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään aiheuteta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa ja korvausvaatimukset ovat perusteettomia.

Lopuksi

Laihian kunta katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella kaavan hyväksymistä koskeva päätös olisi lainvastainen.

Laihian kunta katsoo, että valitus tulee hylätä aiheettomana.

Laihiolla __.__.2023

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNANHALLITUS

Juha Rikala

Kaija Metsänranta

kunnanjohtaja

hallinto- ja henkilöstöjohtaja

- Liitteet
1. Asemakaavakartta, KV 19.6.2023 § 31
 2. Kaavaselostus, KV 19.6.2023 § 31
 3. Kaavaselostuksen liitteet 1–2, KV 19.6.2023 § 31
 4. Valituksen tekijöiden kiinteistön sijainti
 5. Ote rakennuskaavasta vuodelta 1993
 6. Otteet rakennuskaavoista vuosilta 1983 ja 1988
 7. KPO:n kaavamuutosanomus
 8. Mielenpitoet, muistutukset ja lausunnot
 9. Asemakaavan hyväksymispäätös KV 19.6.2023 § 31
-