

Vastaanottaja  
**Laihian kunta**

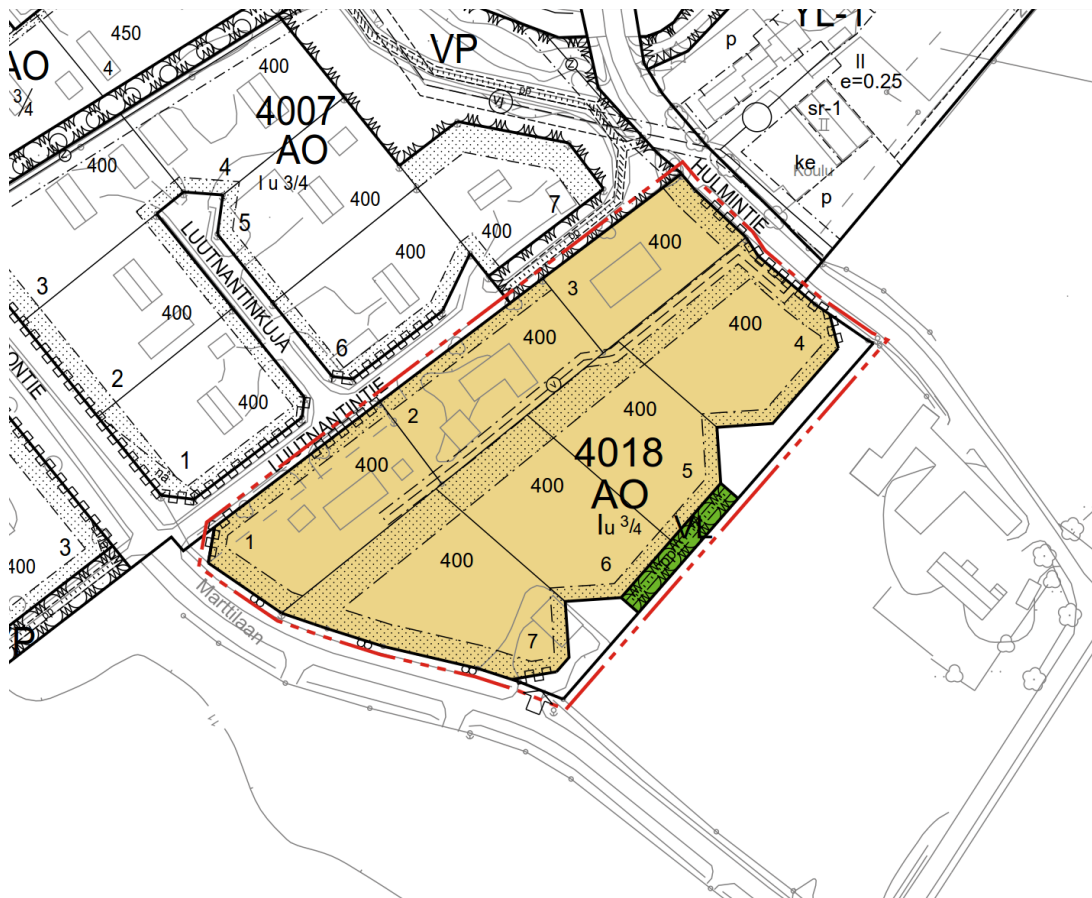
Asiakirjatyyppi  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**28.10.2022**

Hyväksyminen:

# LAIHIAN KUNTA

## HULMIN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



Päivämäärä  
Laatija  
Tarkastaja  
Hyväksyjä  
Kuvaus

**28.10.2022**  
**Maria Niemi, Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela**  
**Päivi Märjenjärvi**  
**Kaavaselostus**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>12</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Vireilletulo	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.5	Asemakaavan tavoitteet	13
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>17</b>
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	18
<b>6.</b>	<b>KAAVAN TOTEUTTAMINEN</b>	<b>19</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

### Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoskartta merkintöineen ja määräyksineen

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI 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

- 2013 Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ehdotukset Pohjanmaan, Etelä- ja Keski-Pohjanmaan valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2019 Vt 3 parantaminen Hulmin kohdalla, Tiesuunnitelma- ja selostusluonnos, A-Insinöörit
- 2022 Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 28.10.2022 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan laajennuksella muodostuu kortteli 4018 sekä siihen liittyvät virkistys- ja katualueet.

### 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kunta</b>	Laihian kunta
<b>Kaavan nimi</b>	Hulmin asemakaavan laajennus
<b>Kaavalaji/toimenpide</b>	Asemakaavan laajennus

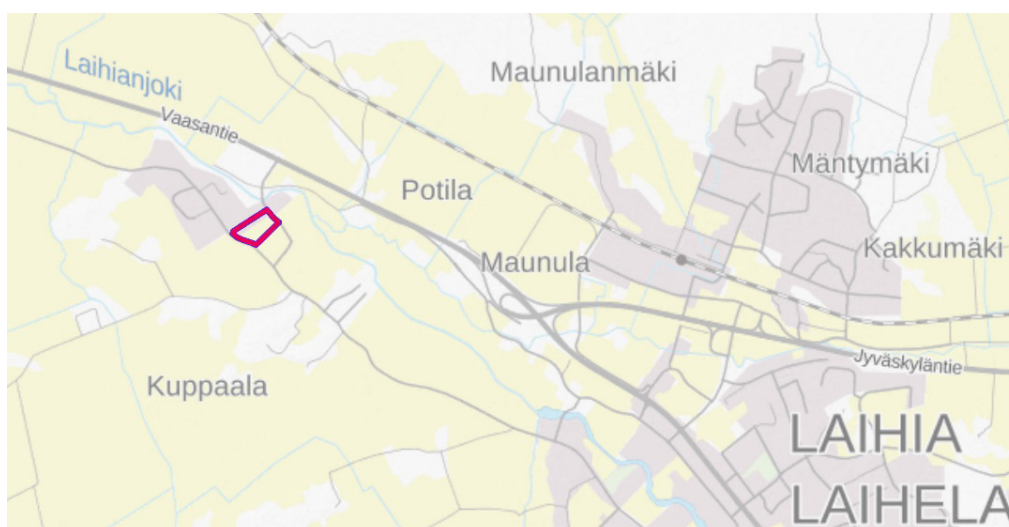
#### Yhteystiedot

<b><u>KAAVOITTAJA:</u></b> <b>Laihian kunta</b> Laihiantie 50 66400 LAIHIA <ul style="list-style-type: none"><li>Maanmittausinsinööri Anna Annila anna.annila@laihia.fi puh. 0500 868 127</li></ul>	<b><u>KAAVAKONSULTTI:</u></b> <b>Ramboll Finland Oy</b> Kauppatori 1–3 F      Vaasantie 6 60100 SEINÄJOKI      67100 KOKKOLA <ul style="list-style-type: none"><li>Kaavan laatija Anne Koskela anne.koskela@ramboll.fi puh. 050 524 8011</li><li>Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426</li></ul>
---	---

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Laihian keskustan länsipuolella Hulmilla. Alue rajautuu pohjoispuolelta Hulmintiehen ja eteläpuolelta Rudontiehen sekä luoteispuolelta Luutnantintiehen. Itäpuolelle sijoittuu vanhaa maatilan pihapiiriä ympäröivä peltoalue. Alueen pinta-ala on noin 2 ha. Alueen sijainti ja raja-  
us on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella rajauksella. © Maanmittauslaitos

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Hulmin asemakaavan laajennus**. Tavoitteena on laajentaa Hulmin asuntoaluetta. Samalla huomioidaan alueella olevat nykyiset rakennetut tontit. Kaavoituksessa huomioidaan lisäksi sijoittuminen kulttuuriympäristöön.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt \_\_\_kuussa 2022 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa \_\_\_kuussa \_\_\_\_\_. Kaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville \_\_\_kuussa \_\_\_\_\_. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_kuussa \_\_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta (VL) ja katualueita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Laihian keskustan länsipuolella Hulmilla. Alue on suurimmaksi osaksi peltoa. Luutnantintien varressa on kolme asuinrakennuksen pihapiiriä. Eteläosassa Rudontien varressa on vanha kuivaaja.



**Kuva 2.** Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos 10/2022 (kuvausvuosi 2021).



**Kuva 3.** Ilmakuva alueelta länsisuunnasta (Lähde: Laineokuva 2022).



**Kuva 4. Suunnittelualuetta kuvattuna Rudontien varresta, etualalla vanha kuivaaja (Ramboll 09/2022).**



**Kuva 5. Suunnittelualuetta kuvattuna Hulmintien varresta. Kuvan oikeassa reunassa nykyiset omakotitontit (Ramboll 09/2022).**



**Kuva 6. Suunnittelualan nykyisiä pihapiirejä Hulmintien varresta kuvattuna (Ramboll 09/2022).**



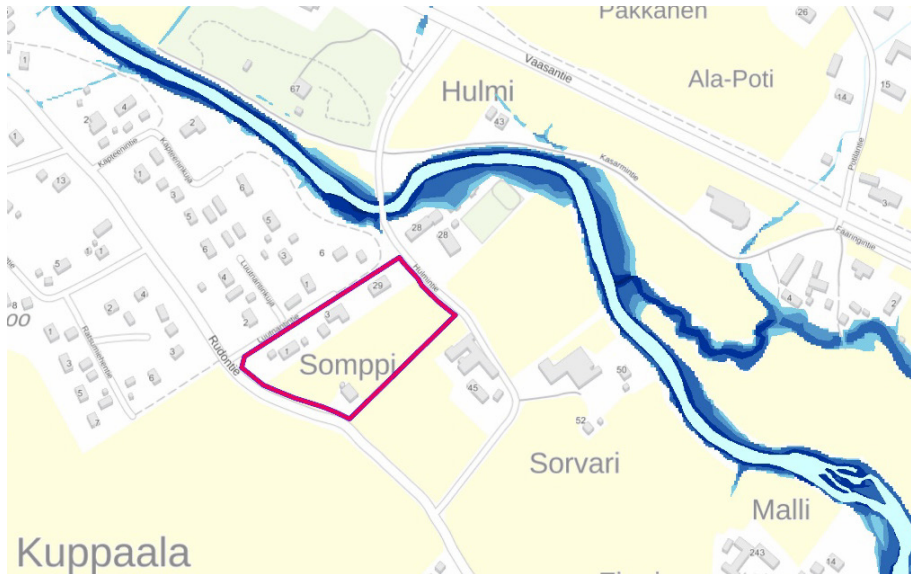
### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Luonnonolot

Suunnittelualue on suurelta osin viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelualueen luoteisosa on rakennettua ympäristöä, jota ympäröivät puu- ja pensaistutukset. Suunnittelualueen maaston korkeus vaihtelee noin välillä +9,7...11,5 metriä, ollen korkeimmillaan alueen länsiosassa ja alavimmillaan ojien varressa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### Pintavedet

Suunnittelualueen reunoilla nykyisiä asuin- ja peltoalueita vasten on oja. Pohjoispuolella lähimmillään noin 50 m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Tulvariskikartan mukaan suunnittelualue ei sijoitu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle.



Kuva 7. Tulvakartta (© Syke 10/2022).

#### Luontoselvitys 2012

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin luontoselvitys vuonna 2012. 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. Hulmintien sillan läheisyydessä havaittiin lepakkoja.



Kuva 8. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä.

#### Rakennettavuusselvitys

Alueelta ollaan laatimassa asemakaavaa varten alustavaa pohjatutkimusta (Ramboll Finland Oy).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Hulmin asuntoalueen yhteyteen noin 3 km etäisyydelle Laihian keskustaajamasta.

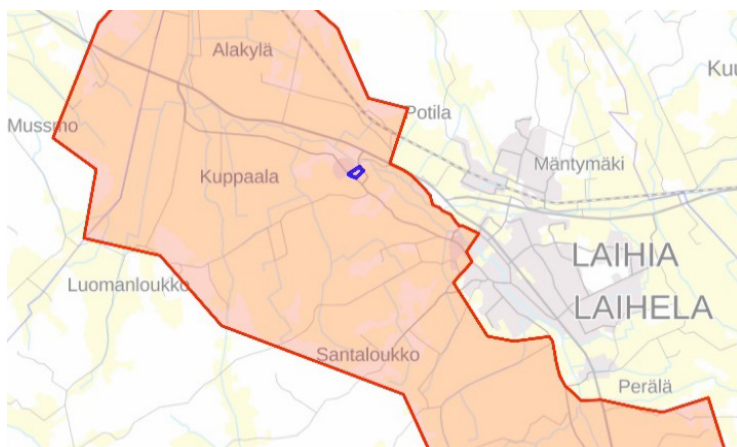
#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee kolme asuinrakennuksen pihapiiriä sekä vanha kuivaaja, joka on tarkoitus purkaa ennen alueen käyttöönottoa.

Suunnittelualue sijaitsee Laihianjoen valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella sekä maakuntakaavaan merkityllä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Osayleiskaavassa Hulmintie ja sen lähiympäristöä on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvot liittyvät historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan.

#### *Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022*

Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022. Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisemaan.



**Kuva 9. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta keskustan kohdalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022). Suunnittelualue osoitettu sinisellä.**

#### *Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012*

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita. Lähiympäristöön sijoittuvat Hulmin koulu sekä Sompin pihapiirin rakennukset.

#### *Maisemaselvitys 2014*

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan alue kuuluu taajamamaiseen alueeseen. Selvityksen mukaan Rudontien varressa sijaitsee Hulmin uudempaa rakentamista edustava asuinalue. Alue sijoittuu keskelle jokivarren kulttuurimaisemaa, erottuen tiiviinä taajamana ja on kokonaisuutena maisemasta hyvin irrallinen. Kylää ympäröi laaja peltola-keus. Vedenojanluoman ja Laihianjoen yhtymäkohdassa on merkittävä kulttuurihistoriallinen solmukohta, johon on rakentunut Hulmin kyläkuvallisesti arvokas ympäristö. Laihianjoen molemmin puolin sijoittuva alue koostuu kuudesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä sekä Hulmin vanhasta kasarmialueesta. Alue muodostuu rakennuskannasta sekä niitä ympäröivästä perinteisestä peltomaisemasta.

#### Muinaisjännökset

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinaisjännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjännöksiä.

#### Asuminen

Alueelle sijoittuu kolme asuinrakennuksen pihapiiriä. Lähiympäristössä on Hulmin asuntoalue, maatilan pihapiiri sekä haja-asutusta.

#### Palvelut

Hulmin koulu ja päiväkotitoimitus sijoittuvat Hulmintien vastapuolelle. Lähellä sijaitsevaa Kapteenintaloo vuokrataan erilaisia tilaisuuksia varten, lisäksi valtatievarressa on kahvila sekä

ajoneuvohuoltamo ja polttoaineen jakelupiste (kylmäasema). Muutoin kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat noin 3 km etäisyydellä Laihian liikekeskustassa.

### Virkistys

Alueen lähelle sijoittuu Hulminpuisto virkistysreitteineen. Lisäksi Hulmin koulun yhteydessä on liikuntamahdollisuuksia.

### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Rudontiehen (yt 6871), Hulmintiehen (yt 17671) sekä Luutnantintiehen. Luutnantintien päästä on jalankulku- ja pyöräily-yhteys Hulmintielle koulun suuntaan.

#### *Nykyiset liikennemäärät ja liikenne-ennuste*

A-insinöörit Oy on laatinut tiesuunnitelman *Vt3 parantaminen Hulmin kohdalla* vuonna 2018 ja siinä yhteydessä on selvitetty myös liikennemääriä Hulmin alueella. Selvityksen perusteella nykytilanteessa Rudontien keskivuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on 900 ajon./vrk ja Hulmintiellä 300 ajon./vrk. Ajonopeus Rudontiellä on suunnittelualueen kohdalla 40 km/h ja Hulmintiellä 30 km/h.

Selvityksessä arvioitu liikenne-ennuste vuodelle 2040 Rudontiellä suunnittelualueen kohdalla on 1 200 ajon./vrk ja Hulmintiellä 100 ajon./vrk. Hulmintien valtatieliittymä oli vuonna 2019 laaditun tiesuunnitelman perusteella tarkoitus poistaa ja ohjata liikenne muuta kautta valtatielle. Myös alustavan yleissuunnitelman *Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia* (2022) mukaan Hulmintien valtatieliittymän tulevat mahdollisesti korvaamaan muut tiejärjestelyt.

### Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

### Ympäristön häiriötekijät

#### *Melu*

Alustavaa yleissuunnitelmaa *Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia* (28.3.2022) varten laaditussa meluselvityksessä (2022) on kuvattu melun leviäminen nykyisillä ja suunnitelluilla tieratkaisuilla. Suunnittelualue ei selvityksen perusteella sijoitu nykyään ohjearvot ylittävälle 55 dB:n meluvyöhykkeelle eikä myöskään vuoden 2040 meluennusteen mukaiselle 55 dB:n meluvyöhykkeelle. Alustavassa yleissuunnitelmassa on esitetty meluntorjuntaratkaisuja valtatieen varteen suojaamaan nykyistä asutusta.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Rakennetut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

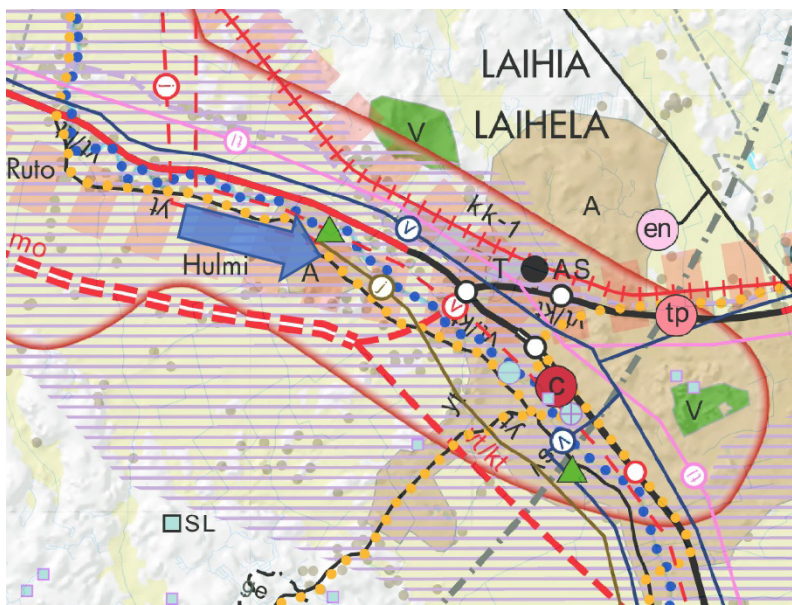
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

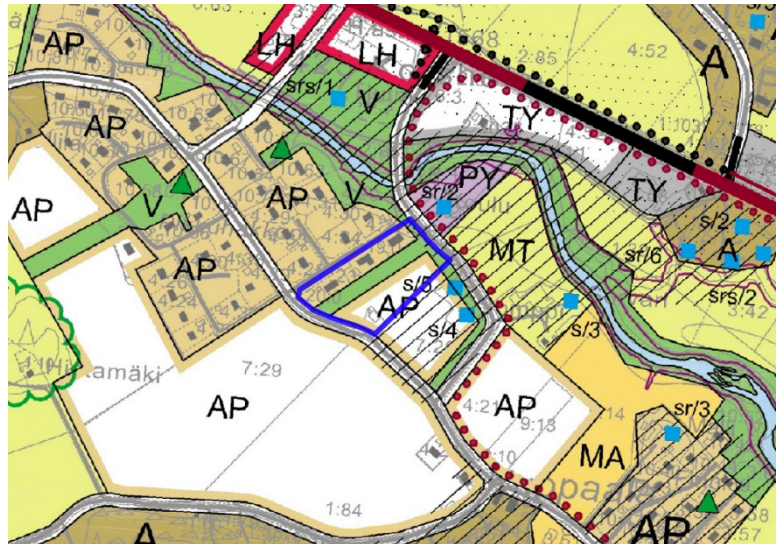
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.

**Kuva 10.** Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.



### Yleiskaava

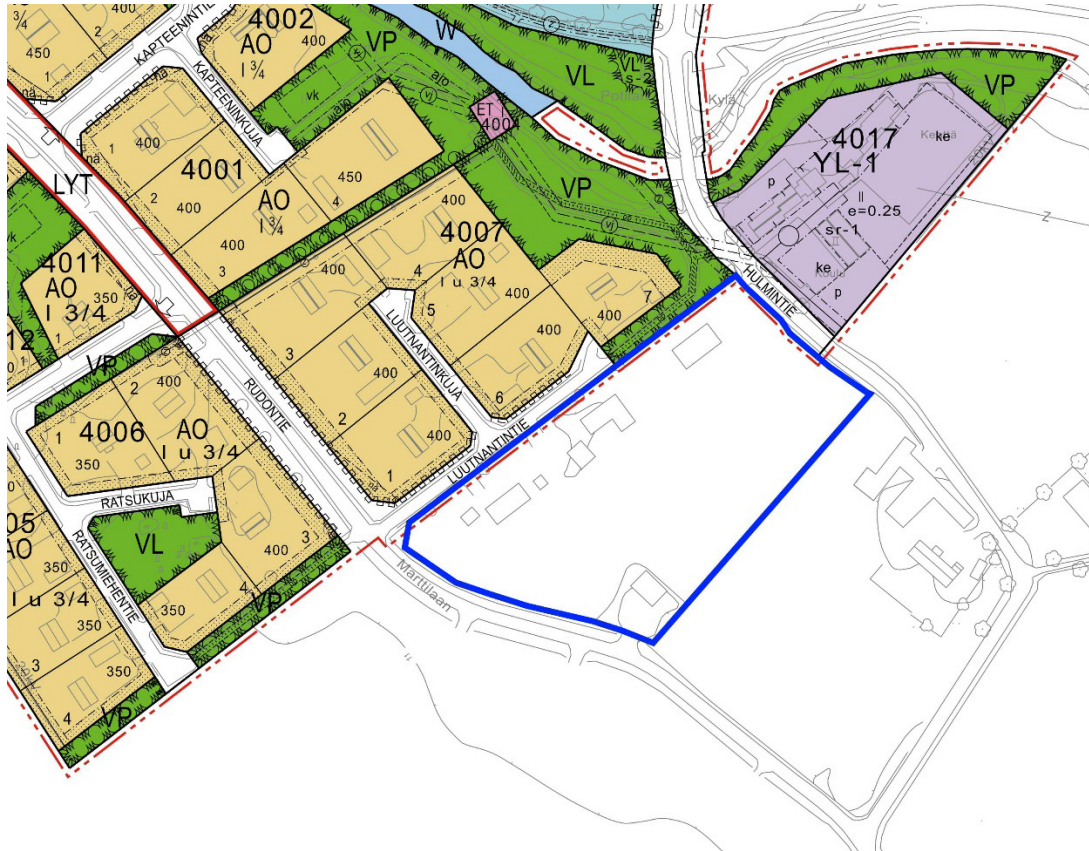
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



**Kuva 11.** Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti esitetty sinisellä.

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole ennestään asemakaavaa. Alue rajautuu vuosina 2002 ja 2012 vahvistuneisiin asemakaavoihin.



**Kuva 12.** Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus.

### Rakennusjärjestys

Laihian kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2002. Rakennusjärjestys tuli voimaan 28.3.2002.

### Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi syksyllä 2022.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa Hulmin asuntoaluetta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä \_\_.\_\_.2022. Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2022.

### 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:

- Laihian kunnan eri hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- 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 laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

#### **Liite 1. 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 pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_.\_\_ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_.\_\_.

### 4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

## 4.5 Asemakaavan tavoitteet

### 4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan asuntoalueen laajentaminen yleiskaavan mukaisesti.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle, Vaasan lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä osoitetun Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle. Rudontie on osoitettu yhdystienä ja sen varteen on merkitty ohjeellinen pyöräilyreitti. Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty Laihian siirtoviemäri sekä siirtoviemäriin yhteystarvemerkinä välille Laihia–Tuovila. Lähiympäristöön on osoitettu Kapteenintalon alueen virkistys-/matkailukohde ja Laihianjoelle melontareitti.

##### Osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu nykyistä ja uutta pientalovaltaista aluetta (AP) ja niiden väliin sekä Hulmintietä vasten virkistysaluetta (V). Yleiskaavassa alue sijoittuu Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Alueen pohjois-, itä- ja eteläpuolelle on merkitty Hulmintien varteen kyläkuvallisesti arvokasta aluetta, jonka arvot liittyvät historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan. Alueen itäpuolelle on merkitty säilytettävät rakennukset (s/5 ja s/4) ja Hulmintien vastapuolelle suojeltava rakennus (Hulmin koulu, sr/2). Hulmintien varteen on merkitty uusi kevyen liikenteen väylä. Lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), virkistysalueita (V) sekä maatalousaluetta (MT).

##### Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Voimassa olevissa asemakaavoissa lähiympäristöön on osoitettu asuntoalueita (AO), puistoa (VP) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten (YL-1) sekä katualueita.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. valtakunnallisesti arvokas Laihianjoen kulttuurimaisema.

## 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### Alustavat kaavaluonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja kunnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella neljä alustavaa luonnosta, joita käsiteltiin kunnassa.

#### VE 1:

- Viisi asuintonttia.
- Katuliittymä Rudontieltä kolmelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 3 300 m<sup>2</sup> ja kaksi tonttia n. 2 200 m<sup>2</sup>.
- Hulmintieltä omat liittymät kahdelle tontille, tonttikoko 2 100 – 2 200 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten osoitettu istutettava alue n. 8 m.



**VE 2:**

- Viisi asuintonttia.
- Pihakatumainen liittymä Rudontieltä kolmelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 2 900 m<sup>2</sup> ja kaksi tonttia n. 2 100 m<sup>2</sup>.
- Hulmintieltä omat liittymät kahdelle tontille, joista toiselle tontille osoitettu "kirvesvarsi" Hulmintieltä. Tonttikoko n. 2 200 m<sup>2</sup> ja kirvesvarsitontin koko n. 2 800 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten osoitettu istutettava alue n. 8 m.



**VE 3:**

- Neljä asuintonttia.
- Rudontieltä katuyhteys kahdelle tontille ja Hulmintieltä katuyhteys kahdelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 2 800 m<sup>2</sup> ja muut tontit n. 2 100–2 300 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten VL-alue, leveys n. 8 m, jonka voi korvata myös uusien tonttien sisäisellä istutusalueella.
- Uusien katujen välissä VL-alue, jossa kevyen liikenteen väylä koululle.



**VE 4:**

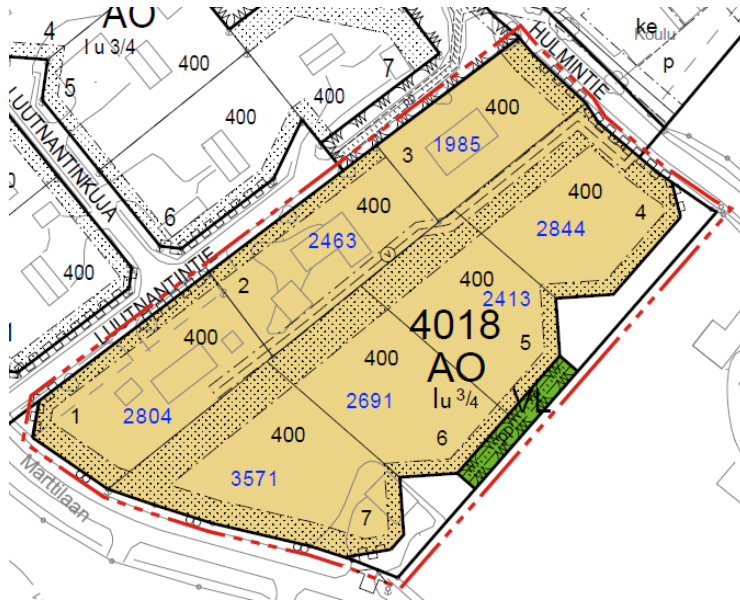
- Yhdistelmä vaihtoehtoista 2 ja 3.
- Viisi asuintonttia.
- Pihakatumainen liittymä Rudontieltä kolmelle tontille ja Hulmintieltä katuyhteys kahdelle tontille.
- Rudontiehen rajautuva tontti muita suurempi n. 2 900 m<sup>2</sup> ja kaksi tonttia n. 2 200 m<sup>2</sup> ja 1 900 m<sup>2</sup>.
- Hulmintieltä tonttikoot n. 2 200 m<sup>2</sup> ja n. 2 300 m<sup>2</sup>.
- Olemassa olevia asuintontteja vasten osoitettu istutettava alue n. 10 m.



**Kuva 13. Alustavat kaavaluonnokset.**

### Kaavaluonnos 28.10.2022

Alueelta laadittiin alustavan luonnosvaihtoehdon 3 pohjalta kaavaluonnos, joka on päivätty 28.10.2022. Luonnoksessa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä alueen reunaan virkistysalue (VL). Lisäksi on osoitettu kaksi uutta tonttikatua.



**Kuva 14.** Ote kaavaluonnoksesta 28.10.2022, tonttipinta-alat sinisillä numeroilla.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditut havainnekuvat alueelta on esitetty kuvissa 15–17.



**Kuva 15.** Havainnekuva etelän suunnasta (viistokuvan lähde: Lainokuva 2022).





**Kuva 16. Havainnekuva idän suunnasta (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022).**



**Kuva 17. Havainnekuva lännen suunnasta (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022).**

Kaavaluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa \_\_.\_\_. -  
\_\_.\_\_. \_\_\_\_. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu seitsemän omakotitonttia, joista neljä on ennestään rakentamattomia. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita yhteensä noin 24, jos mitoitusperusteena käytetään 3,5 asukasta / omakotitalo.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Laihianjoen kulttuurimaisema on huomioitu kaavamääräyksin.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä virkistysalue (VL) ja katualueita.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Erillispientalojen korttelialue AO

Kortteli 1418 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Korttelissa saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa  $\frac{3}{4}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tonteille on osoitettu 400 krs<sup>m</sup> rakennusoikeutta.
- Tonttien reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja olemassa olevia tontteja vasten.
- Tontin 4 reunaan Hulmintietä sekä liittymää vasten sekä tontin 7 reunaan Rudontien liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tonttien 1–5 väliselle alueelle tonttien reunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### Lähivirkistysalue VL

Suunnittelualueen reunaan peltoa vasten on osoitettu lähivirkistysalue (VL), jonka poikki on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

##### Katualueet

Alueelle on osoitettu kaksi uutta tonttikatua.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäytölliseen kehitykseen. Lähiympäristössä on omakotitaloja. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

##### Kaavoitus

Rakentaminen on maakuntakaavan 2040 ja osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin asumiseen.

##### Taajamakuva, kulttuurimaisema

Valtakunnallisesti arvokas Laihianjoen kulttuurimaisema on huomioitu mm. kasvillisuutta ja rakennustapaa koskevilla kaavamääräyksillä. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetun ympäristön suuntaan yleiskaavan mukaisesti.

##### Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia palvelujen läheisyydessä.

### **Palvelut**

Alue tukeutuu lähellä olevien palveluiden lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, joihin on alueelta hyvät yhteydet Rudontien kautta.

### **Virkistys**

Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

### **Liikenne**

Täydennysrakentaminen ei aiheuta merkittävästi lisää liikennettä alueella. Alueen eteläosan virkistysalueen poikki on merkitty katualueiden välille kevyen liikenteen yhteys, joka samalla muodostaa koululaisille uuden reitin koulun suuntaan.

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

## **5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon**

### **Maisema**

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Alueen reunalle on osoitettu virkistysalue ja tonteille istutettavia alueen osia.

### **Luonnonolot**

Kaavalla 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, ks. lisäksi kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

#### *Rakennustapa*

- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Kattoväriin tulee olla musta tai tummanharmaa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:2,5.
- Erillisen talousrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.

#### *Kasvillisuus*

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

#### *Korkeusasema*

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

#### *Autopaikat*

- Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueella vähintään 2ap/asunto.

## **5.6 Nimistö**

Alueelle on osoitettu uusia katuja, \_\_\_ ja \_\_\_\_\_. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kuvissa 15–17 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 28.10.2022

**Ramboll**  
**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Anne Koskela  
Kaavan laatija

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö