

Vastaanottaja
Laihian kunta

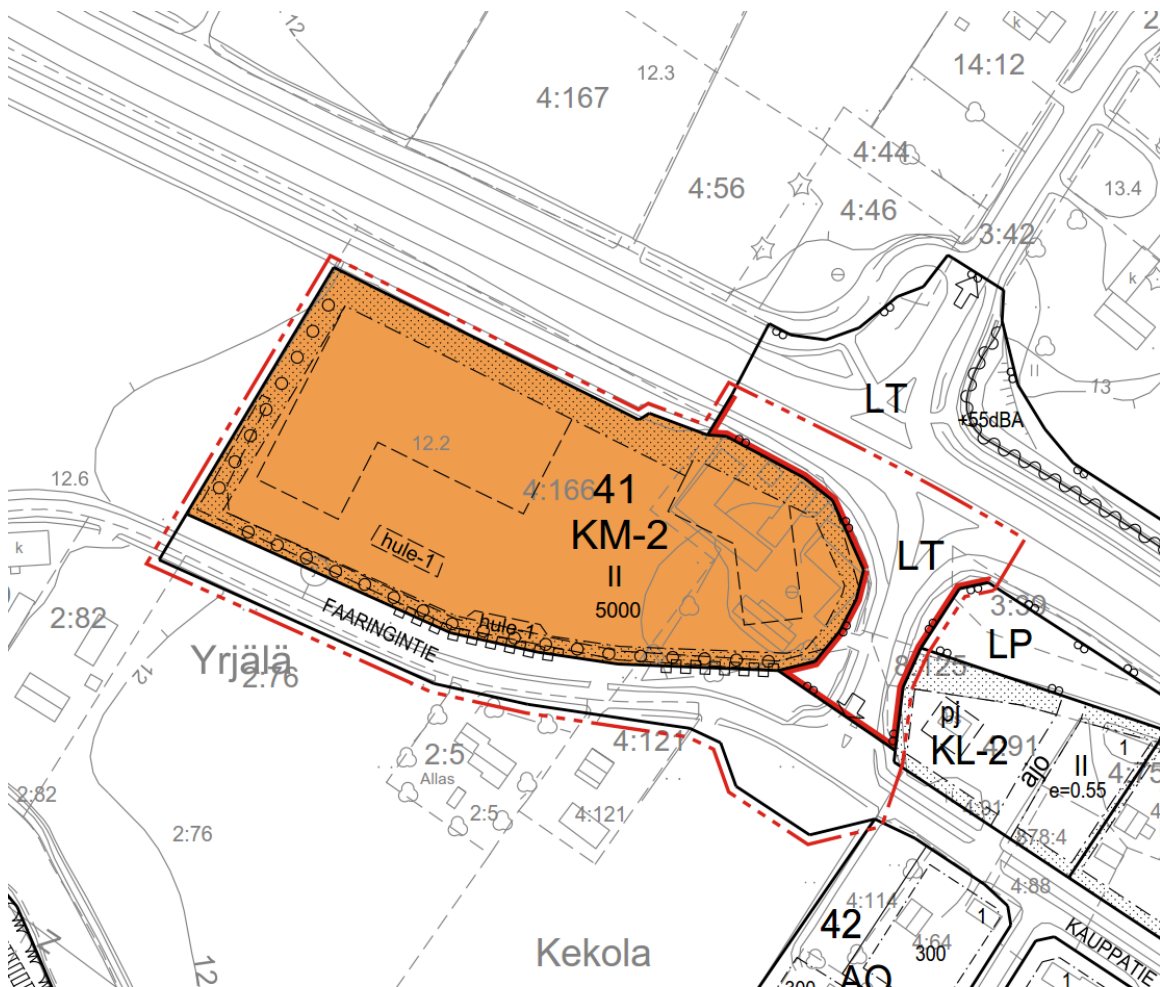
Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

Päivämäärä
19.3.2021, Tark. Khall. ____.

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KAUPPAKESKUSALUE, KORTTELI 41



Päivämäärä **19.3.2021, Tarkistukset Khall. __.__.____**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Maria Niemi, Tanja Tarkkanen, Jorma Latvala, Mikko Uljas, Juha-Matti Märijärvi**

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	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	Yleiskaava	16
3.2.4	Asemakaava	16
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireilletulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.5	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet	24
5.3.2	Muut alueet	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	26
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	26
5.6	Nimistö	27
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	28

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Liikenneselvitys 2020**
- Liite 2. Hulevesiselvitys 2021**
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 4. Muistio neuvottelusta 4.2.2020**
- Liite 5. Muistio neuvottelusta 20.5.2020**
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake**

Selostukseen kuuluu asemakaavakartta 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
- 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, Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Osayleiskaavan kerrostaloeselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2014 Valtateiden 3 ja 18 parantaminen Laihian kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2016 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2016–2021, ELY-keskus
- 2017 Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2020 VT 3 parantaminen välillä Helsingby – Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelmaluonnos, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
- 2020 Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö
- 2021 Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, Yleissuunnitelmaluonnos, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 19.3.2021 päivättyä ja __.__.____ (KH) tarkistettua kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee liikenne- ja katualueita.

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 2,8 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 kesäkuussa 2020 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa kesäkuussa 2020. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville huhtikuussa 2021. 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 ja hulevesiä 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 ja suunnittelualueen alustava rajaus. © Maanmittauslaitos 06/2020 (kuvausvuosi 2016)

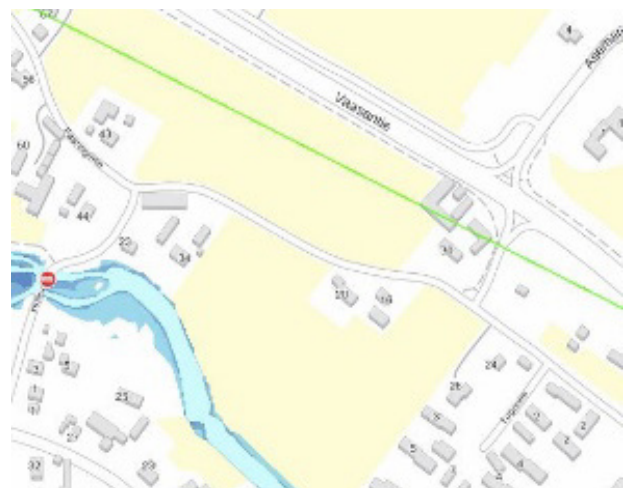
3.1.2 Luonnonympäristö

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 vesitötulvan alueelle.

Kuva 3. Tulvakartta. © Syke 6/2020

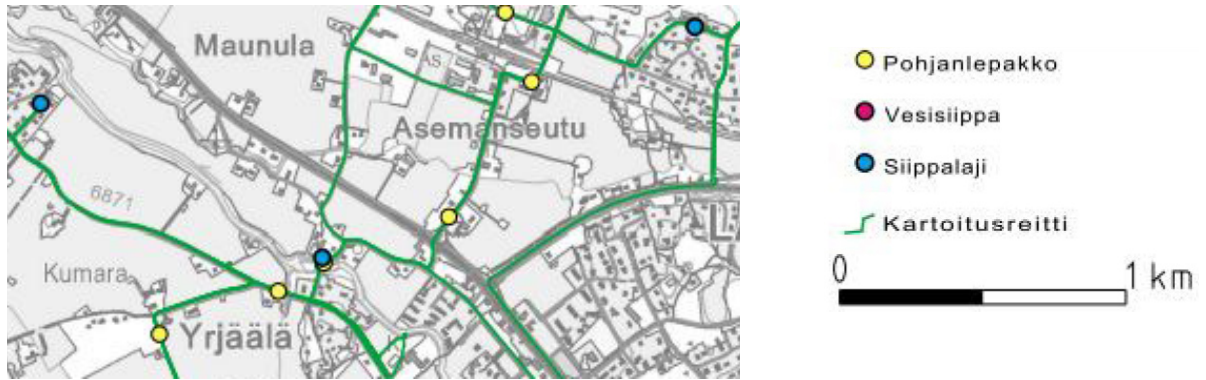


Luontoselvitys 2012

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin vuonna 2012 luontoselvitys, jonka mukaan suunnittelualueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitettiin 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 Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen reunalle. Laihianjokilaakson maisema-alue on Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. (ks. kohta 3.2.2 ja kuva 11).

Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet 2013

Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet Pohjanmaan alueen inventoinnissa 2013 Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajausta muutettu mm. siten, että rajausta ei enää koske Laihian keskustaa ja samalla maisema-alueella on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Kulttuurimaisema-alue on rajattu loppumaan heti suunnittelualueen itäreunaan, joten kaavoitettava alue sijoittuu ihan kulttuurimaisema-alueen reunalle.

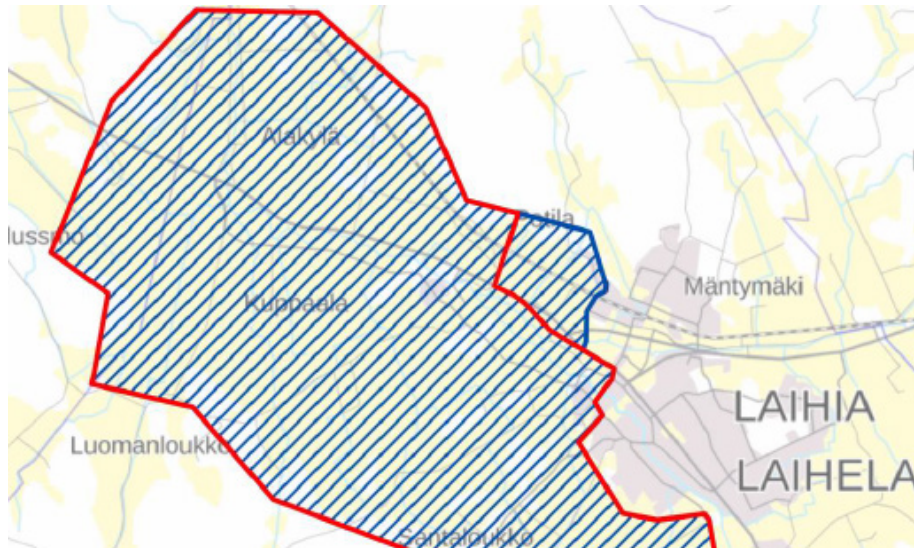
Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2020

Ympäristöministeriön vuonna 2016 julkistamaa esitystä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnista on täydennetty joidenkin alueiden osalta uusilla inventoinneilla vuonna 2019. Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta on inventoinnin perusteella esitetty poistettavaksi aiemmin esitetyn keskusta-alueen lisäksi valtatie pohjoispuoliset alueet keskustasta Maunulaan ja Potilaan saakka, koska sinne on esitetty yleiskaavassa teollisuusaluevarauksia. Asemakaavoitettavan alueen itä- ja pohjoispuolella olevat alueet eivät rajauksen perusteella sisältyisi valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Maisema-alue-ehdotuksen mukaan:

Laihianjokilaakso muodostaa viljavan lakeusmaisemakokonaisuuden, jossa on säilynyt laajoja yhtenäisiä peltoaloja etenkin maisema-alueen pohjoisosissa. Alueelle on tunnusomaista maatalouteen liittyvä haja-asutus, jota luonnehtivat avoimien peltoalueiden ja metsäisten kumpareiden reuna-alueella kulkevien kyläteiden varrelle sijoittuneet pihapiirit, pienimuotoiset asutusrykelmät sekä raitti- ja kumpareasutus. Paikoin peltoaukeilla ja pihapiirien läheisyydessä kasvaa lähimaisemaa hallitsevia maisemapuita tai pihateiden varsille istutettuja pitkiä puukujia. Alueella on säilynyt runsaasti vanhaa pohjalaista rakennuskulttuuria, joka on erityisen edustavaa maisema-alueen eteläosissa sijaitseissa Laihian vanhoissa keskuskylissä. Jokivarren viljelymaisema on säilynyt avoimena. Pensaikot ja yksittäiset puut sijoittuvat ojien ja peltoeiden varsille. Laihianjoen rantamaisemaa hoidetaan säännöllisesti raivaamalla.

Laihianjoen kulttuurimaisema edustaa laaja-alaista pohjalaista viljelykäyttöön otettua jokivarsitasankoa. Alueen viljelymaisema on säilynyt avoimena ja edustavana, ja sen keskellä sijaitsee luonnonpiirteiltään arvokkaita tulvaniittyjä ja -lehtoja. Maisema-alueella on runsaasti arvokasta pohjalaista rakennusperintöä sekä perinteisiä kyläkokonaisuuksia.



Kuva 5. Ote päivitysinventoinnin muutosehdotuksesta 2020, Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen ehdotettu uusi rajausta punaisella viivalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö 2020).

Suunnittelualueella sijaitsee vanha maatilan talouskeskuksen pihapiiri. Rakennukset ovat osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2002 tehdyn alueinventoinnin perusteella tyydyttävässä kunnossa.

Suuren maatilakirjan mukaan alueella sijaitsee 1800-luvun lopulla rakennettu Kekolan asuinrakennus piharakennuksineen. Pihapiirin muodostavat kaksi rakennusten rajaamaa sisäpihaa. Asuinrakennus on peruskorjattu 1950-luvulla ja betonitiilinen karjarakennus on vuodelta 1928. Rakennukset edustavat aikakaudelle tyypillistä talonpoikaista rakentamistapaa ja korjaukset on tehty korjausajankohdan tyylipiirtein. (Lähde: Kustannustuote oy 1967. Suuri maatilakirja)

Kohdeinventointi 2020

Alueelta on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta Kekolan vanhan pihapiirin rakennuskannasta kohdeinventointi, joka on toimitettu Pohjanmaan museolle, ELY-keskukselle ja maanomistajalle.



Kuva 6. Ilmakuva alueelta lounaasta (Lähde: Marko Lapiolahti 2019)



Kuva 7. Ilmakuva alueelta kaakon suunnasta rampin eteläpuolelta (Lähde: Jarkko Laine 2018)



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



Kuva 9. 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 eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan alue sijoituu 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.



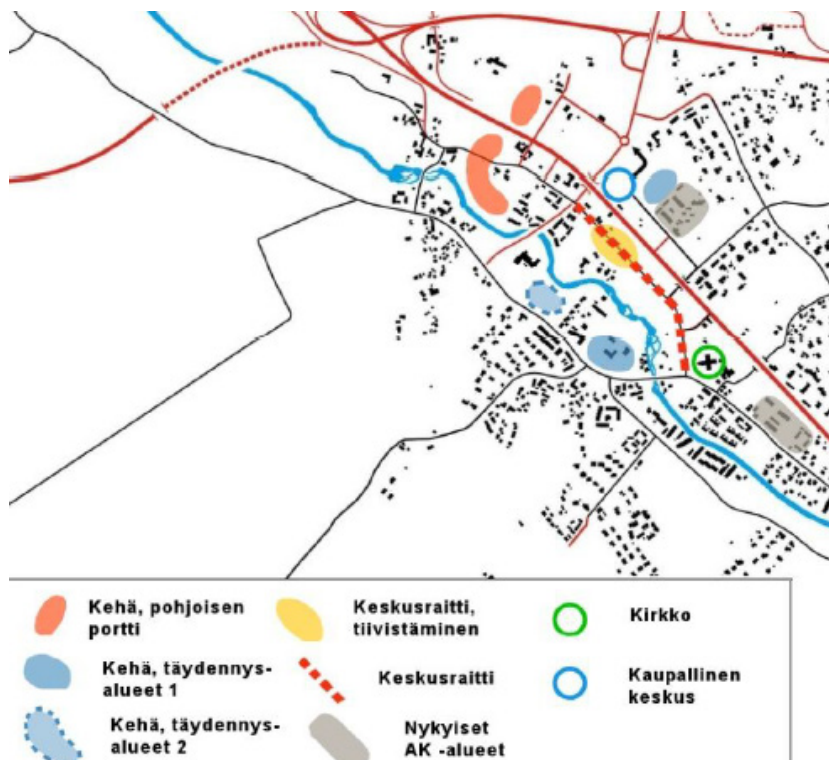
Kuva 10. Näkymä suunnittelualueelta Faaringintien kohdalta lännestä päin (kuva Ramboll 10/2020).

Taajamakuva

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2014 laaditussa kerrostalaselvityksessä on tutkittu korkeamman rakentamisen sijoittamista taajamassa. Selvitys on ohjannut yleiskaavan laadintaa.

Kerrostalaselvitys 2014

Selvityksen mukaan Kauppatien varsi muodostaa selkeän taajamakuullisen osakokonaisuuden, jota luonnehtii varsin tiivis kokonaisrakenne, joka muodostuu pääosin I-II kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista. Kauppatie/Laihiantie muodostaa Laihian taajaman keskusraitin, jonka varrelle sijoittuu useita keskeisiä palveluja. Raitin eteläisenä päätteenä toimii kirkko lähiympäristöineen. Raitin sijaitessa valtatie 3 suuntaisena rinnakkaisena katuyhteytenä näkyvät/vaikuttavat sen varrelle sijoittuvat rakennukset myös valtatie taajamakuvaan. Selvityksen perusteella 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 (Osayleiskaavan kerrostalaselvitysluote, Ramboll 2014).

Muinaisjäännökset

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

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 tuntuun. Keskustatoimintojen alueelle voidaan mitoittaa seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Vaasantiehen (vt 3). Alueen itäpuolella on valtatie ramppi Vaasan suunnasta Laihian keskustaan ja sieltä Tampereen suuntaan. Alueen eteläpuolella kulkee Faaringintie, joka on vähäliikenteinen yksityistie.

Liikenneselvitys

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten keväällä 2020 liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy), jota on täydennetty vuonna 2021. Selvityksessä on tutkittu liiketontin toteuttamisen vaikutuksia sekä ajoneuvo- että jalankulku- ja pyöräilyliikenteeseen. Selvityksen liikennemäärätiedot perustuvat tilanteeseen ennen valtatieverkon uudelleen järjestelyä ja katuverkon osalta laskentatiedot ovat hyvin vähäisiä ja vanhoja. Sen vuoksi Laihian kunta teki kesällä kolmessa Kauppaplatian liittymässä aamu- ja iltahuipun ajan liikennelaskentaa, joiden tulokset osoittavat, että aiempien liikennetietojen määrät ja ennusteet ovat ylimitoitettuja, vaikka otetaan huomioon koronapandemian liikennemääriä alentava vaikutus.

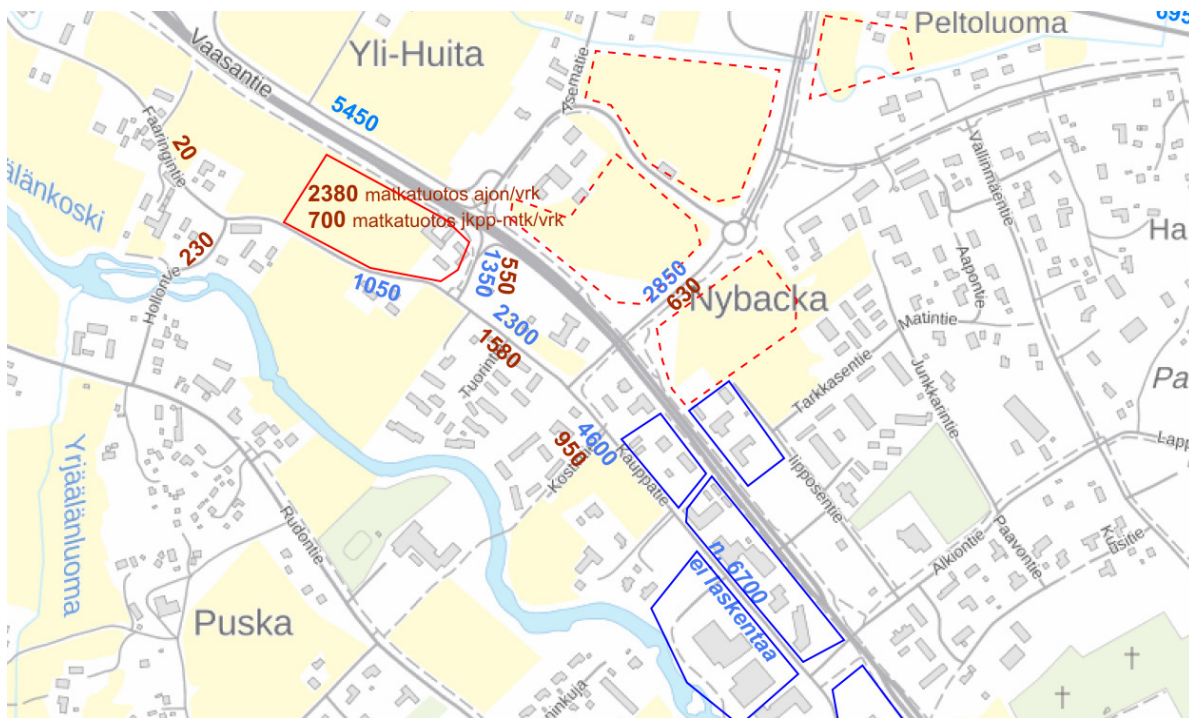
Korttelilla on rakennusoikeutta 5000 k-m². Kortteliin voisi sijoittua 2000 k-m²:n vähittäiskauppa, jonka myyntipinta-ala on 1500 k-m². Suuremmalle kaupalle ei kaupallisen selvityksen perusteella näytä olevan tarvetta. Tällainen yksikkö synnyttäisi n. 1860 ajon/vrk liikennesuoritteen ja arkiillan huipputunnin aikana 210 ajon/h. Viikkaimpana päivänä eli perjantaisin liikennesuorite olisi 2200 ajon/vrk ja iltahuippu 250 ajon/h.

Kortteliin voidaan rakentaa lisäksi 3000 k-m²:n tilaa vievää kauppaa. Tämä tuottaisi 520 ajon/vrk liikennesuoritteen ja iltapäivän huipputunnin suorite olisi 60 ajon/h. Määrät sisältävät asioinnin työmatkaliikenteen ja tavaraliikenteen.

Koko tontin yhteenlaskettu matkatuotos olisi 2380 ajon/vrk ja perjantaisin n. 2750 ajon/vrk. Tästä uusia matkoja on vain osa ja pääosa on liikenteen siirtymistä muualta. Edellä kuvattu maankäyttö on yksi mahdollinen tontin käyttötapa ja se on valittu pohjaksi liikenne-ennusteelle. Siinä päivittäistavarakaupan osuus suhteutettu Laihian nykyiseen kaupan tarjontaan ja kaupallisessa selvityksessä arvioituun tulevaisuuden lisäkerrosneliökysyntään. Tuo vastaa tulevaisuuden tarpeesta n. 40-60 %:n osuutta, joten sitä voidaan pitää mitoitukseltaan maksimina tässä kohteessa. Lopullinen liikennemäärä voi myös olla merkittävästi pienempi, jos esim. tilaa vievän kaupan osuus kasvaa isommaksi ja päivittäistavarakauppa ei tulisi ollenkaan.

Selvityksen mukaan uuden päivittäistavarakaupan rakentaminen nostaisi Faaringintien itäpäähän 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 Kauppaplatian 5700 ajon/vrk. Jalankululla ja pyöräilyllä käyntejä on arvioitu arkisin yhteensä 700 käyntiä/vrk. Nämä luvut perustuvat 2014 laaditun ennusteen nykytilatietoihin. Ne johtavat toteutunutta suurempiin liikennemääriin. Kesällä 2020 tehtyjen liikennelaskentojen pohjalta johdetut liikennemäärät näkyvät kuvassa 11. Sinisellä on nykyinen liikenne ja ruskealla KM-korttelin synnyttämä liikenne. Ennusteliikennemäärä on kuvassa esitettyä isompi, koska siihen lasketaan vielä muuta uutta maankäyttöä tulevilla keskustapalvelujen alueella ja normaalia liikkumistarpeen kasvua.

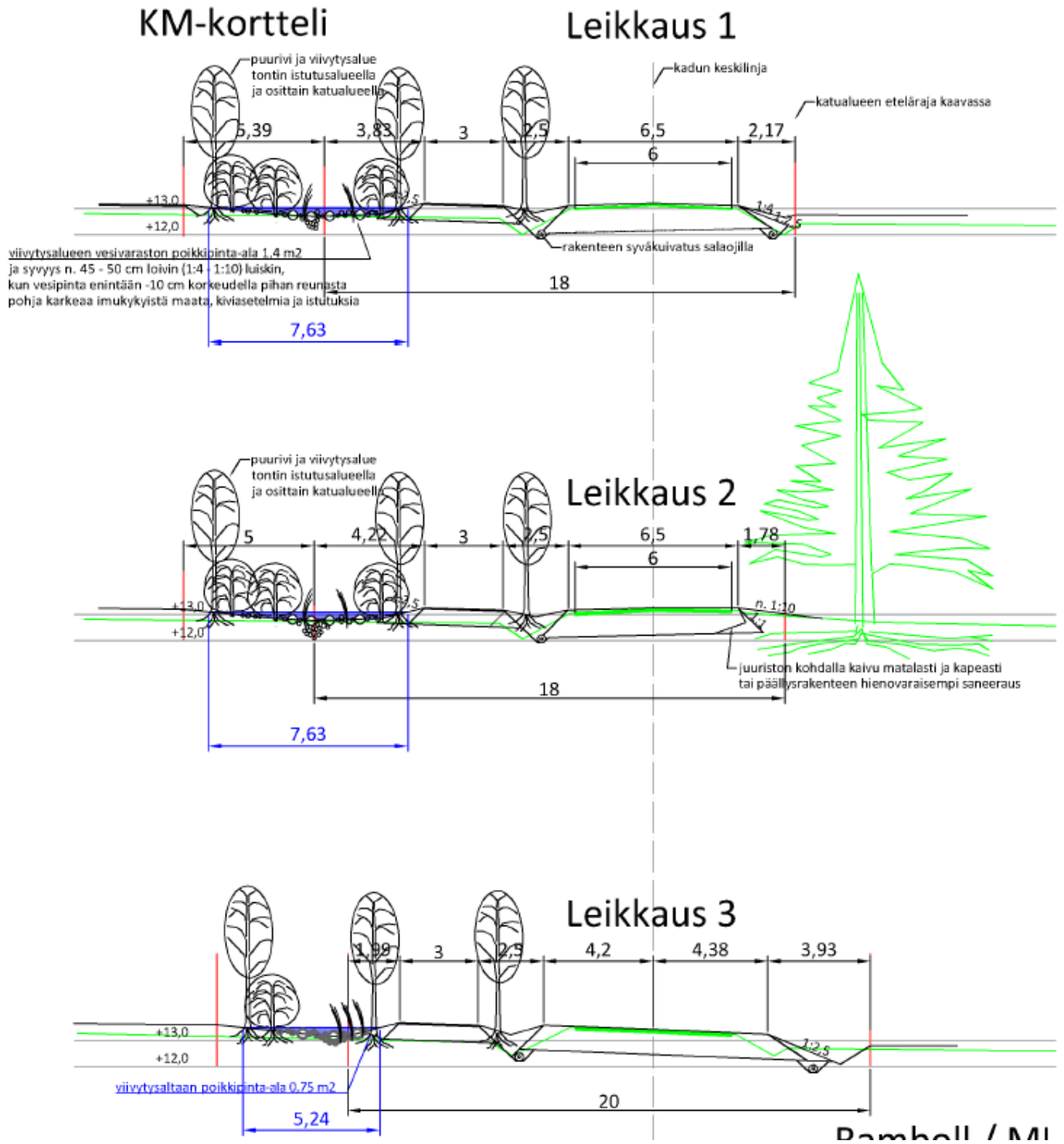
Selvityksessä todetaan, että Ratikyläntien ja Kauppatien liikennemäärät voivat muuttua paljon sen jälkeen, kun Långåminnentien jatke joen ylitse rakennetaan. Välituskäytöskäytösten perusteella selvityksessä on esitetty kiertoliittymän rakentamista Faaringintien – Kauppatien ja valtatie 3:n risteykseen sekä Kauppatien – Ratikyläntien risteykseen liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. V. 2020 toteutetut liikennelaskennat tosin osoittavat, että kiertoliittymän tarve ei synny heti, vaan valtatie 3:n tiesuunnitelman mukaisella T-liittymäjärjestelyllä tullaan toimeen melko pitkään. T-liittymää puoltaa kustannusten ohella se, että kävelyn ja pyöräilyn turvallisuus on siinä parempi kuin kiertoliittymässä. Kiertoliittymälle on kuitenkin hyvä tehdä asemakaavassa jo tilavaraus.



Kuva 12. Nykyiset liikennemäärät uusien vuoden 2020 tietojen perusteella ja KM-korttelin synnyttämän liikenteen jakautuminen lähialueen tieverkolle, liikenneselvitys Ramboll 2021. Siniset luvut ovat liikennelaskennoista ja Väyläviraston tiedoista johdettuja nykytilannetietoja korjattuna koronakauden vaikutuksesta ja ruskeat luvut kertovat KM-korttelin synnyttämän liikenteen jakautumisen katu- ja tieverkolle.

Liikenneselvityksessä on määriteltävä Faaringintien tilantarve niin, että siihen mahtuu myös erillinen kevyen liikenteen väylä. Kadun poikkileikkaus ja hulevesisuunnittelu on yhteensovitettu niin, että katualueen viheraluetta ja istutettavaa tontin osaa voidaan hyödyntää hulevesien imeyttämiseen, ks. poikkileikkaustarkastelut kuvassa 13. Samalla on selvitetty maisemapuun säilymismahdollisuus Faaringintien eteläpuolella. Liikenneselvityksen päivittäminen kesän 2020 liikennelaskennoilla on vielä tekeillä. Jäljellä on vielä ennusteen ja välituskäytösten päivittäminen, mikä tehdään huhtikuun 2021 aikana.

Liite 1. Liikenneselvitys 2020



Kuva 13. Faaringintien poikkileikkauskuvia lännestä itään päin, liikenneselvitys Ramboll 2021.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, hulevesi- ja viemäriverkoston piirissä.

Hulevesiselvitys

Ramboll Finland Oy on tehnyt 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 2021

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Valtateiden 3 ja 18 tiesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvityksen täydennys vuonna 2016. Suunnittelualueella ei ole meluntorjuntaa. Kuvassa 14 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 14. 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

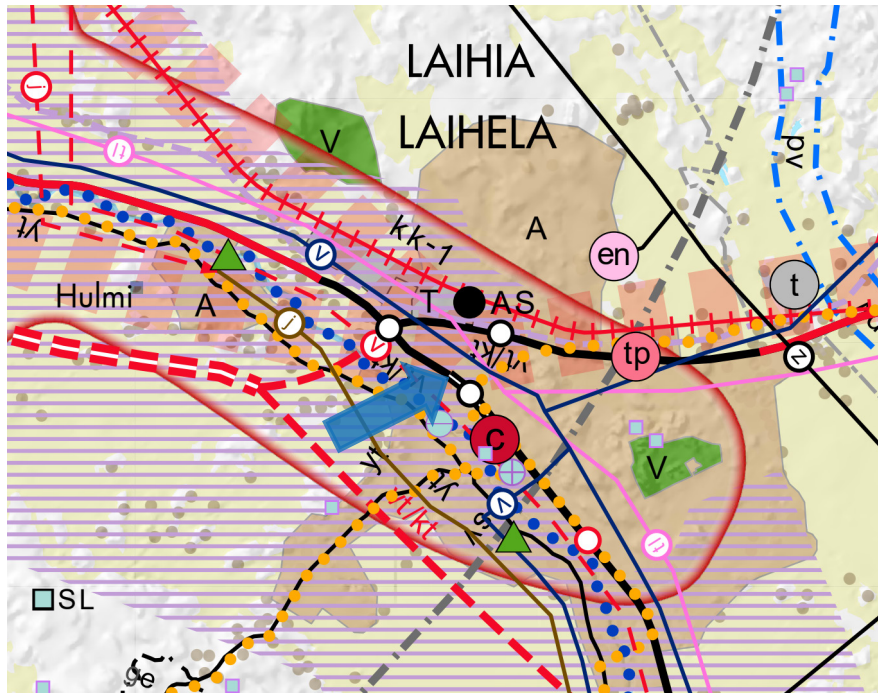
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

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.

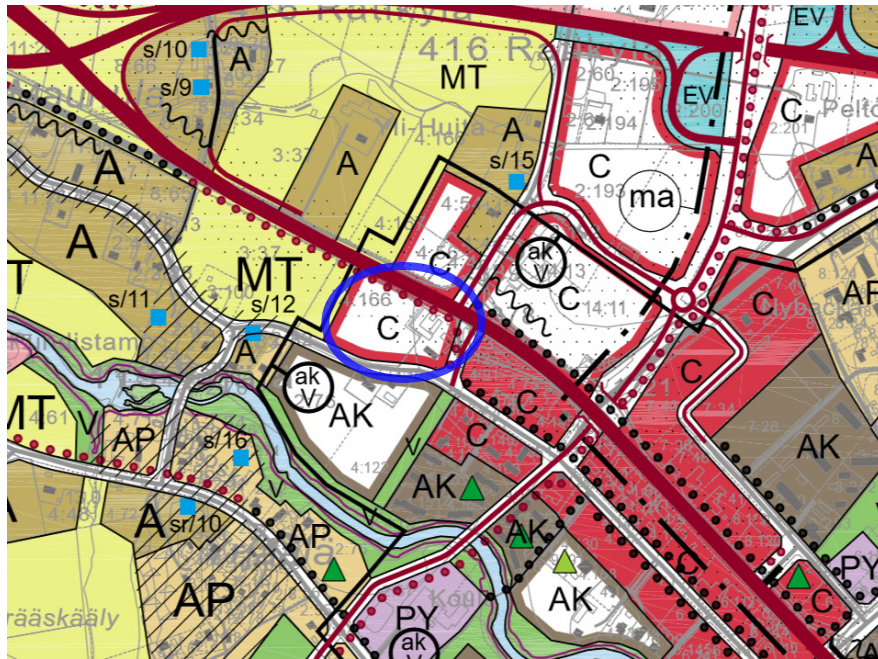
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja se tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 15. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

3.2.3 Yleiskaava

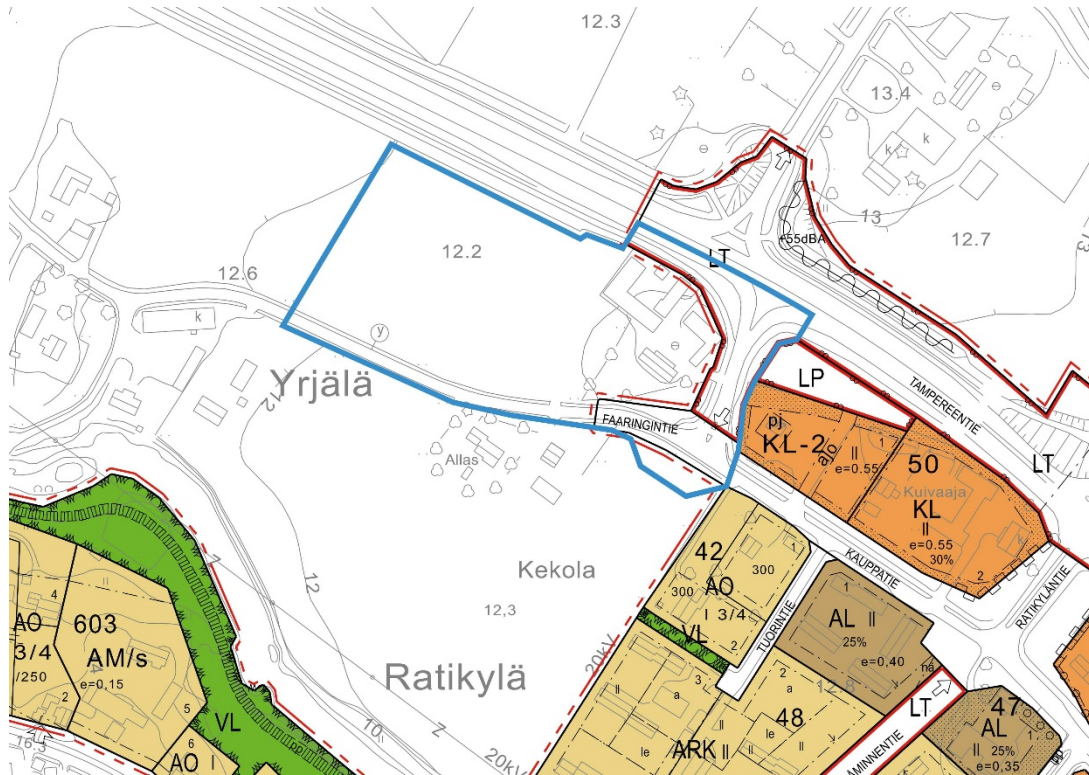
Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2015. Kaava on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 16. Laihian Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys (KV 16.2.2015).

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa Faaringintien alkupäässä ja Kauppatien risteyksessä sekä valtatiealueella on voimassa 22.5.2017 hyväksytty VT 18 asemakaavan muutos ja laajennus, joka tuli lainvoimaiseksi 3.9.2020. Muutoin alueella ei ole ennestään asemakaavaa.



Kuva 17. 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 vuonna 2020 ja raja-aineistoa (MML) alkuvuodesta 2021.

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 8.6.2020. 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 terveysturvatoimisto
- 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 25.6.-5.7.2020 ja 3.-28.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Kaavaluonnoksesta saatiin yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 8.4.-9.5.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän lausuntoa.
- 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 lausunnotmenettelyllä.

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 2040

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle, 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 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 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 ja koillispuolelle yleisen tien aluetta (LT). Muutoin alueella ei ole ennestään asemakaavaa. 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

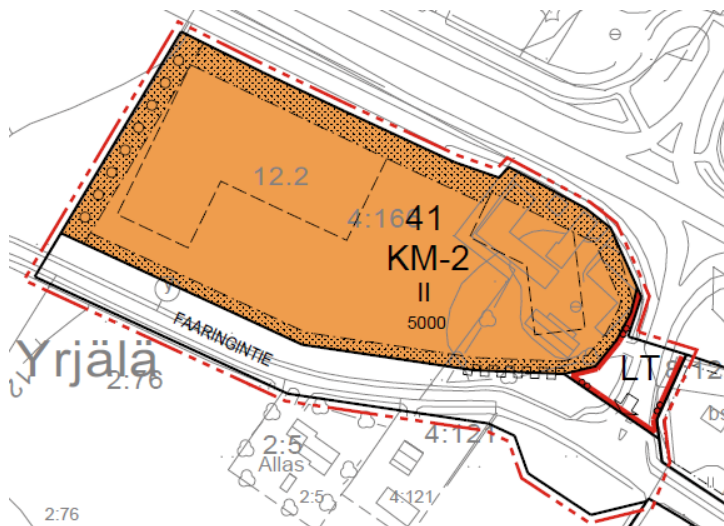
Kaavoituksessa huomioidaan mm. Laihianjokilaakson kulttuurimaisema sekä liikenteelliset ja muut vaikutukset.

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 25.6.-5.7.2020 ja 3.-28.8.2020. Luonnoksesta saatiin lausunnot Telia Finland Oyj:ltä, Elisa Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuudesta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta, Laihian kunnan tekniseltä lautakunnalta, Laihian kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pohjanmaan museolta ja Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuudesta, Pohjanmaan pelastuslaitoksella, teknisellä lautakunnalla sekä rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei anna kaavasta lausuntoa ja Museovirasto siiti, että se on edentänyt lausuntopyyntönsä Pohjanmaan museolle, joka alueellisena vastuumuseona vastaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman lisäksi arkeologisen kulttuuriperinnön viranomaisesta tehtävistä. Kaavaluonnoksesta saatiin myös yksi mielipide.



Kuva 18. Ote kaavaluonnoksesta 2.6.2020.

Lausunnot

Telia Finland Oyj:n mukaan sillä ei ole infraa kyseisellä alueella.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta. Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteiden olemassaolo tulee toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Siirtotarpeista on oltava hyvissä ajoissa yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat maksullisia.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa huomioitavia asioita.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen mukaan liikenneneruuhkan vähentämiseksi kaavamääräykseen tulisi lisätä määräys kiertoliittymän rakentamisesta ennen KM-korttelin käyttöönottoa. Lisäksi ELY-keskus mainitsee, että liikenneselvityksessä on huomioitu huoltoliikenteen eriyttäminen muusta liikenteestä, mikä selvityksen mukaan tulisi varmistaa rakennusten sijoittelulla tontille sekä kaavamääräyksillä. Kulttuuriympäristön ja maisema-alueen osalta kaavan vaikutusten arviointia tulisi täydentää tarkastelemalla vaikutuksia erityisesti Laihianjoen kulttuurimaiseman statukseen maakunnallisesti ja ehdotuksen mukaisesti valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena sekä huomioida Faaringintiellä sijaitseva maisemapuu maisemavaikutusten arvioinnissa. Hulevesiselvityksen tulee olla niin yksityiskohtainen, että sen perusteella voidaan todeta käsittelymenetelmien olevan riittävät hulevesien hallitsemiseksi ja tarpeelliset aluevaraukset tulee esittää asemakaavassa, jolloin alueen rakentamisen edellytykset täyttyvät. Hulevesiselvitystä tulee tarkistaa osavalmu-alueen 1B osalta, jossa vt3 alitse kulkevaa hulevesirumpua ei ole esitetty liitekartoissa, mutta maastomallissa vedet näyttäisivät johtuvan valtatie alitse. Lisäksi tulee täydentää hulevesisuunnitelmaa valtion maanteiden osalta varmistuen, etteivät niiden sivuojat tulvi ja vahingoita tierakenteita. Kaavakartalla tulee osoittaa hulevesiselvityksessä esitettyjen hallintaratkaisujen vaatimat tilatarpeet. ELY-keskus mainitsee myös hulevesien viivyttämisestä esimerkiksi viherkattojen avulla, mitkä tulee huomioida kaavamääräyksissä. Hulevesien kokonaisuuden hallitsemiseksi kaava-alueelle tulee osoittaa aluevarauksena alue, johon rakennushankkeeseen ryhtyvä johtaa hulevedet. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Vastine

Liikenneselvitystä on tarkistettu kunnan kesällä 2020 tekemien liikennemäärälaskentojen ja Väyläviraston liikennemääräkarttojen tietojen pohjalta ja uusien tietojen perusteella liikennemäärät eivät vielä liiketontin toteutumisen myötä kasvaksi niin suuriksi, että kaavamääräystä kiertoliittymän osalta nähtäisiin tarpeelliseksi. Katualueessa kuitenkin on varauduttu kiertoliittymän toteuttamiseen. Huoltoliikenteen eriyttämisestä asiakasliikenteestä ja kevyestä liikenteestä on lisätty kaavamääräys.

Vaikutusten arviointia Laihianjoen kulttuurimaiseman sekä maisemapuun osalta on täydennetty selostukseen ja maisemapuun tilanne on otettu huomioon liikenneselvityksen katualuevarauksessa.

Hulevesiselvitystä on tarkennettu. Lisäksi sen pohjalta kaavakartalle on lisätty ohjeellisia alueen osia hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten sekä tarkistettu kaavamääräyksiä.

Pohjanmaan museo toteaa, että suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella ja alue on mukana esityksessä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaava-alueen rakentuminen kaavaluonnoksen mukaisesti tulee vaikuttamaan maisema-alueen arvoihin. Tältä osin asemakaavan vaikutusten arviointi on puutteellinen. Lisäksi ei ole selvitetty suunnittelualueella sijaitsevan uusien toimintojen alle jäävän pihapiirin arvoja ja kaavan vaikutusten arviointi on tältä osin tekemättä. Museo katsoo, että Kekolan vanha pihapiiri tulee inventoida ja inventoinnin kautta selvittää rakennusten ja pihapiirin arvot. Asemakaavatasolla rakennuskohtaiset selvitykset ovat lähtökohtaisesti tarkempia kuin yleiskaavatasoinen inventoinnit ja kohteen arvojen selvittäminen on tärkeää, koska pihapiiri on jäänyt pois osayleiskaavan inventoinnista. Selvityksen perusteella museo voi ottaa kantaa mahdolliseen suojelutarpeeseen sekä asemakaavassa esitettyihin ratkaisuihin.

Vastine

Vaikutusten arviointia ja lähtötietoja Laihianjoen kulttuurimaiseman sekä vanhan pihapiirin osalta täydennetään selostukseen. Suunnittelualueella sijaitseva vanha pihapiiri on inventoitu syksyllä 2020.

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan korttelin sähkötehon tarve tulee olemaan niin suuri, että kortteliin tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen ohjeellisella muuntamon rakennusalalla Faaringintien puoleiselle sivulle tai yleismääräyksellä, joka voisi olla: "Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)". Mikäli muuntamon rakentaminen halutaan mahdollistaa ohjeellisella rakennusalalla, tulee 8 m x 8 m rakennusalan sijaita Faaringintien puolella ja etäisyys rakennuksiin tulee olla 8 m. Mikäli johtoihin kohdistuu siirtotarpeita, tulee niiden toteuttamisesta ja kustannuksista sopia erikseen hyvissä ajoin.

Vastine

Kaavaan lisätään määräys: Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, esim. muuntamoita.

Mielipide

- 1) Lähialueen kiinteistönomistajan mielestä kiinteistöä lohkovan katualueen raja tulee siirtää kiinteistörajalle tai sen pohjoispuolelle, eikä katualuetta/kaava-aluetta saa ulottaa kiinteistön puolelle, jossa sijaitsee rajan läheisyydessä vanha hyväkuntoinen kuusi, jonka maanpäällisiä ja maanalaisia osia ei saa vahingoittaa. Puu on maisemallisesti harvinainen ja arvokas. Kaavaluonnoksessa ei ole otettu riittävästi huomioon liikenteen vaikutuksia läheiseen asutukseen, viitaten liikenneselvityksen mukaiseen liikennemäärän ja sen aiheuttaman melutason kasvuun. Faaringintien varteen tulisi osoittaa istutettavan alueen lisäksi istutettava puurivi tai aidanne tms. maisemallisen ilmeen parantamiseksi, pölyn sitomiseksi ja liikennemelun vaimentamiseksi. Lisäksi istutettava kasvillisuus tulisi määritellä tarkemmin, mikäli ei ole mahdollista istuttaa korkeampaa kasvillisuutta, tulee istutettavaa aluetta leventää asemakaavassa. Liittymä liikerakennusten korttelialueelle tulisi sijoittaa mahdollisimman itään. Sitovia rakennustapaohjeita tulisi tarkentaa sekä määritellä tarkemmin rakennusten julkisivujen materiaalit ja värit korkeatasoisen ja harmonisen kokonaisuuden muodostamiseksi sekä sopimaan ympäröivään maisemaan, koska alue sijaitsee kulttuurimaisema-alueella. Rakennusten ulkonäöstä tulee laatia mallinnuskuva. Lisäksi tulee määritellä tarkemmin rakennusten teknisten tilojen sijainti ja katolle sijoittuvien teknisten tilojen tulee integroitua rakennuksen arkkitehtuuriin, eikä erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita saa sallia. Mainoslaitteet tulee sijoittaa keskitetysti julkisivuun sekä määrittää erillisen mainoslaitteen sijainti liittymän läheisyyteen ja maksimikorkeus. Lisäksi pihavalaistuksessa tulee kiinnittää huomiota valaisinten korkeuteen, eikä tarpeettoman korkeita valaisimia tule käyttää valosaasteen minimoimiseksi.

Vastine

Faaringintie on esitetty pääsääntöisesti nykyiselle kohdalleen, kiinteistörajat ulottuvat paikoin tien keskilinjaan saakka. Faaringintien linjausta ja leveyttä on tutkittu liikenneselvityksessä ja tarkistettu katualueen rajausta kaavaehdotukseen siten, että kuusi jää katualueen ulkopuolelle.

Liikenneselvitystä on tarkistettu uusien liikennemäärälaskentojen pohjalta ja kaavan myötä Faaringintiellä kasvavien liikennemäärien ei ole arvioitu aiheuttavan merkittävästi meluhaittoja. Melutilanteeseen vaikuttaa enemmän valtatie 3 liikenne, jonka määrä on n. kaksi-kolmekertainen ja nopeustaso suurempi. Suunniteltu rakennus tulee suojaamaan asuinympäristöä valtatie melulta.

Liikenneturvallisuuden kannalta on liittymistä liikerakennusten korttelialueelle ohjattu asema-kaavassa osoittamalla liittymäkielto Faaringintien alkupäähän sekä korttelialueen keskelle. Kortteliin 41 on merkitty Faaringintietä vasten puurivi ja istutettavaa alueen osaa on levennetty. Istutettavan kasvillisuuden laji sekä valaistukseen liittyvät asiat ovat rakennuslupa-/rakentamislupavaiheessa huomioitavia asioita.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu kaavaehdotukseen mm. liikerakennuksen kattomuodon, julkisivujen, mainostornin ja ilmastointikonehuoneiden osalta.

Kaavaselostuksen sivulla 26 on esitetty havainnekuvia rakennusten mahdollisesta sijoittelusta ja rakennusmassoista tontilla.

Kaavaehdotus 19.3.2021

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä kunnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotus, joka on päivätty 19.3.2021. Ehdotuksessa korttelialueen rajaa valtatie varressa on tarkistettu tien lunastusrajojen mukaisesti ja samalla on otettu kaavarajaukseen mukaan valtatie tiealuetta. Myös Faaringintien leveyttä on tarkistettu liikenneselvitystä varten laaditun poikkileikkaustarkastelun jälkeen. Kaavakartalle on lisätty ohjeellisia hulevesien viivytämiseen ja johtamiseen osoitettuja alueita. Lisäksi on tarkistettu kaavamääräyksiä mm. rakennustavan osalta.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 8.4.–9.5.2021. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Elisa Oyj:ltä, Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuudesta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta, Pohjanmaan museolta, tekniseltä lautakunnalta ja rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuudella, Pohjanmaan pelastuslaitoksella, Pohjanmaan liitolta, teknisellä lautakunnalla ja rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot

Elisa Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Elisa Oyj:n tietoliikenne- ja viestintäpalveluiden olemassaolo tulee toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta ja siirtotarpeista on oltava hyvissä ajoissa yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat maksullisia.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamislupavaiheessa huomioitavia asioita.

Vaasan Sähköverkko Oy:llä on alueella kaivettuna maahan kaapelireittejä, jotka on mahdollisissa kaivamistöissä otettava huomioon. Siirtämisestä sovitaan erikseen. Muilta osin ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkittään tiedoksi. Rakennuslupa- ja rakentamislupavaiheessa huomioitavia asioita.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, että kiertoliittymä tulisi toteuttaa ennen KM-korttelin rakentamista. Uusien laskelmien mukaan tämä ei ole välttämätöntä. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että kiertoliittymä on toteutettava ennen alueen muun maankäytön kehittämistä viitaten osayleiskaavan päivityksessä asemakaavoitettavan alueen viereen Faaringintien eteläpuolelle osoitettuun kerrostalovaltaiseen tai tiiviiseen rivitalovaltaiseen alueeseen. Hulevesiselvityksen viivytystarpeen laskennassa on viivytystarpeeksi esitetty erotusta pienempi vesimäärä. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma, joten selvitystä ei tältä osin ole välttämätöntä tarkistaa. Rakennuslupaan liittyvästä hulevesisuunnitelmasta tulisi selvittää esitetty periaate hulevesien johtamispaikasta ja rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesijärjestelmien tyhjentyä aikalaa koskeva määräys suositellaan lisättäväksi kaavaan halutun viivytysvaikutuksen aikaansaamiseksi. Selvityksessä esitetty hulevesien johtamisreitien rakentaminen Laihianjokeen vaikuttaa perustellulta hulevesitulvariskien välttämiseksi.

Vastine

Kaava mahdollistaa kiertoliittymän toteuttamisen. Asemakaavan yhteydessä laaditun liikenneselvityksen (2021) mukaan kiertoliittymä on tarpeen liikenneturvallisuuden kannalta siinä vaiheessa, kun Faaringintien eteläpuolelle sijoittuva yleiskaavassa esitetty uusi kerrostalovaltainen tai tiivis rivitalovaltainen alue toteutuu.

Hulevesiselvitykseen korjataan viivytystarvetta koskeva lukema. Kaavakartalle tarkistetaan hulevesiä koskevaa määräystä siten, että rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Kaavamääräyksessä esitetyllä hulevesien viivytystilavuudella saavutetaan riittävä viivytytys erilaisilla ratkaisuilla, jolloin hulevesien tyhjentyäsaikaa ei ole tarpeen kaavamääräyksessä esittää.

Pohjanmaan museo toteaa, että Kekolan pihapiiri on jäänyt puristukseen vilkkaiden teiden väliin, mikä heikentää sen maisemallista arvoa ja edellytyksiä asuinympäristönä. Museo esittää, että Kekolan pihapiiri, jolla on sekä maisemallista että kulttuurihistoriallista arvoa Laihianjokilaakson kulttuurimaisema-alueella, säilytetään osana Laihian laajentuvaa liikekeskustaa. Hirsirunkoinen asuinrakennus ja hirsirakenteiset talousrakennukset ovat korjattavissa, huonokuntoiset lautarakenteiset osat voidaan korvata tyylin sopivilla uudisrakennuksilla. Museon mukaan Kekolan pihapiiri taipuu monenlaiseen käyttötarkoitukseen. Museo toteaa myös, että asemakaavan maisemallisia ja kyläkuullisia vaikutuksia tulee arvioida myös Laihianjoen ja keskustan suunnasta, eikä vain valtatieltä katsottuna. Kaavan mahdollistama 20 m korkea mainostorni tulee näkymään kauas avoimessa maisemassa. Museo katsoo mainostornin olevan kauppapaikan mainoksena melko tarpeeton, koska itse liikerakennus sijoittuu valtatie varteen näkyvälle paikalle.

Vastine

Kaava ei estä pihapiirin rakennusten kunnostamista ja säilyttämistä paikallaan. Asemakaavaa varten laaditun inventoinnin ja vaikutusarvioinnin pohjalta rakennusten kaavalliseen suojeluun ei kuitenkaan ole katsottu olevan perusteita.

Taajamakuvallisesti suurin muutos kohdistuu Faaringintieltä avautuviin näkymiin tehokkaan keskustarakentamisen laajentuessa alueelle yleiskaavan mukaisesti. Rakentamisen tehostamisen taajamakuvallisia vaikutuksia on arvioitu laajemmin yleiskaavassa ja sitä varten laaditussa kerrostaloeselvityksessä, jonka osalta on lisätty tietoja selostuksen sivulle 11.

Joan takaa Rudontieltä katsottuna puustoinen jokiranta ja Faaringintien sekä Rudontien varressa sijaitsevat uudemmat pihapiirit muodostavat esteitä näkymään eikä suunnittelualue ole selkeästi hahmotettavissa. Keskustan suunnasta katsottuna alue hahmottuu osana keskustarakennetta. Alueen ympäristön taajamakuvaa hallitsee valtatie rampeineen ja meluseiniineen.

Kaavalla pyritään mahdollistamaan monipuolisesti erilaisten liiketoimintojen sijoittuminen alueelle. Mainostornin tarve riippuu alueelle sijoittuvasta toiminnasta. Mainostornia koskevaa kaavamääräystä tarkistetaan siten, että maston korkeus saa olla enintään 15 metriä, joka vastaa yleiskaavassa alueelle mahdollistettujen 5-kerroksisten rakennusten korkeutta.

Kaavaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisiä tarkistuksia, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Laihian kunta tiedottaa kaavamääräysten tarkistamisesta kiinteistönomistajaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten tontti.

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.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

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 länsi- ja eteläreunaan istutettava/säilytettävä puurivi, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä tie- ja peltoalueita sekä muita toimintoja vasten.
- Korttelialueelle on merkitty ohjeellisia alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattuja alueen osia (hule-1), joiden kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein.
- Korttelialueen keskelle Faaringintietä vasten sekä valtatie rampin liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta 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 maakuntakaavan 2040 ja osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen alueeksi.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Laihianjokilaakson kulttuurimaisema on huomioitu sekä rakennustapaa että kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Maakuntakaavassa Laihianjoen kulttuurimaisema on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, Ympäristöministeriön päivitysinventoinneissa aluetta on esitetty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi, josta on rajattu pois Laihian keskusta sekä valtatie pohjoispuoli Potilaan asti.

Suunnittelualue sijoittuu kulttuurimaisema-alueen ja Laihian keskusta-alueen rajapintaan kiinnityksen taajamakuvallisesti voimakkaammin keskustarakenteeseen. Suunnittelualueen lähiympäristöön toteutunut uudempi rakentaminen ja valtatie liittymä- ja melusuojausjärjestelyt ovat erottaneet alueella sijaitsevan vanhan pihapiirin perinteisestä ympäristöstään eikä yhteyttä kauempana jokivarressa ja joen toiselle puolella sijaitsevaan vanhaan rakennuskantaan enää ole hahmotettavissa. Kaavassa osoitettava rakentaminen kehittää suunnittelualueen taajamakuvaan yleiskaavan mukaisesti yhä voimakkaammin rakennetuksi ympäristöksi. Vanha pihapiiri on inventoitu kaavan yhteydessä. Inventoinnin perusteella ympäristön muutokset ja rakennusten heikko kunto eivät luo edellytyksiä rakennusten säilymiseen tai korjaamiseen paikallaan. Pihapiiriä ei ole myöskään merkitty osayleiskaavan yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä eikä osayleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaaksi eikä sille ole osoitettu merkintää osayleiskaavassa. Kaava ei kuitenkaan estä pihapiirin rakennusten kunnostamista ja säilyttämistä.

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 3 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. Kiertoliittymien rakentamisajankohta tarkentuu, kun Långåminnentien osuus Laihianjoen ylitse toteutuu ja sen muutokset liikennevirtoihin tiedetään. Kesällä 2020 tehtyjen liikennelaskentojen mukaan Ratikyläntien ja valtatie rampin liikennemäärä on jopa puolet pienempi kuin aiemmissa ennusteissa on arvioitu. Liikennelaskentoja suositellaan vielä täydentämään useamman vuorokauden kestäville laskennoilla, jolloin saadaan tarkempaa ja luotettavampaa tietoa liikenteen päivävaihteluista ja suuntautumisesta. Myös Kauppatien vilkkaimman kohdan liikennemäärä suositellaan laskettavaksi, koska siellä liikenteen lisääntyminen herkimmin aiheuttaa negatiivisia turvallisuus- ja sujuvuusvaikutuksia. Lisäksi selvityksessä on esitetty toimenpiteitä kevyen liikenteen liikenneturvallisuuden parantamiseksi alueella ja lähiympäristössä.

Selvityksen mukaan korttelissa 41 vähittäiskaupan suuryksikön liikenne kasvattaa lähikatujen liikennemääriä. Varsinkin vähäliikenteisillä kaduilla ja yksityisteillä muutos voi olla huomattava, mutta se ei silti ole sellainen, että se aiheuttaisi erityisiä turvallisuus- tai sujuvuusongelmia. Valtatie 3 liikennemäärään nähden liikennemäärän kasvu on melko vähäinen eikä sillä ole vaikutusta pääsuunnan tai rampin toimivuuteen. Siinä vaiheessa, kun Faaringintien ja Kauppatien liittymän synnyttämä jono ulottuu valtatie 3 reunaan saakka, tulisi T-liittymä muuttaa kiertoliittymäksi, josta on luonnos liikenneselvityksessä. Lisääntyvä autoliikenne heikentää myös kevyen liikenteen turvallisuutta. Sen vuoksi on suojateiden sijoitukseen ja muotoiluun liittymissä kiinnitettävä erityistä huomiota. Liikenneselvityksen perusteella ei kuitenkaan ole tarvetta uusille alikulkukäytävälle. Sen sijaan tulevassa kaavoituksessa voisi tutkia, onko Kauppatien eteläpuolelle välille Långåminnentie – Faaringintien alku mahdollista saada järjestymään tilaa kävelyn ja pyöräilyn

väylälle. Se helpottaisi merkittävästi KM-kortteliin suuntautuvan kevyen liikenteen asemaa ja myös Kauppaticien ja joen välisen asutuksen kulkuyhteyksiä.

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 19–20). 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.

Faaringintien eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella oleva vanha kuusi on huomioitu muuttamalla vähäisesti Faaringintien katualueen linjausta sen kohdalla, jolloin puu voi säilyä maise-mallisena elementtinä tien varressa. Kuusi on huomioitu myös liikenneselvityksessä Faaringintiel-le laaditussa poikkileikkaustarkastelussa (ks. kuva 13).

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 ja pintavesiä, ks. lisäksi kohta 5.3.1. Korttelialueet.

Rakennustapa

- Kortteli sijaitsee valtateiden näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia.
- Rakennusten tulee olla pulpetti- tai harjakattoisia ja valtatie puoleisista julkisivuista vähintään 30 % tulee olla punatiiltä. Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla yhtenäisiä.
- Ilmastointikonehuoneet on toteutettava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja ne on sijoitettava rakennuksen harja- tai pulpettikaton alle. Myös niiden vaatimat ilmanottoaukot, hormit ym. on toteutettava kootusti osana rakennuksen hahmoa.
- Huolto- ja lastaustilat tulee sijoittaa, rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta. Huolto liikenne tulee eriyttää asiakasliikenteestä ja kevyestä liikenteestä.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varistorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, esim. muuntamoita.
- Korttelialueen valtatie puoleiselle alueelle saa rakentaa mainostornin, jonka enimmäiskorkeus maanpinnasta on 15 metriä. Mainostornia ei saa sijoittaa valtatie suoja-alueelle.

Kasvillisuus

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

Korkeusasema

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

Pintavedet

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

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 19–20.



Kuva 19. Havainnekuvia alueelta



Kuva 20. Havainnekuvia alueelta (Valokuvan lähde: Marko Lapiolahti 2019).

Seinäjoella 19.3.2021

Täydennykset 19.5.2021

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170