



## KAAVOITUSKATSAUS 2021

**Hyväksytty:** Laihian kunnanhallitus 31.1.2022 § x

**Nähtävillä:** x.2. – x.3.2022

**Tiedoksi:** Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus  
Laihian kunta/tekninen lautakunta, kirjasto

Maankäyttö ja rakennuslain 7 § mukaan *kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.*



## 1. YLEISTIETOA ERI KAAVAMUODOISTA

Maankäyttö- ja rakennuslaissa tunnetaan kolme eri kaavamuotoa: maakuntakaava, yleiskaava (osayleiskaava) ja asemakaava / ranta-asemakaava.

Laihiolla on voimassa maakuntakaava, osayleiskaava ja asemakaava.

- o **Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön perusratkaisut pitkällä aikavälillä. Maakuntakaava kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueiden käytön suunnittelujärjestelmään ja ohjaa kuntien kaavoitusta. Kaavassa huolehditaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta. Kaavan laatii Pohjanmaan liitto yhteistyössä alueen kuntien ja viranomaisten kanssa.
- o **Yleiskaava (osayleiskaava)** on yleispiirteinen suunnitelma, joka osoittaa alueen käytön pääperiaatteet kunnassa tai sen osassa. Laatijana toimii kunta.
- o **Asemakaava** sisältää määräykset kunnan tietyn alueen yksityiskohtaisesta rakentamisesta. Se on sitova ohje rakentamisessa ja päätöksenteossa. Laatijana toimii kunta.
- o **Ranta-asemakaava** on kaavamuoto, jossa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen järjestämisestä ranta-alueella. Laatimisesta vastaa maanomistaja ja kaavan hyväksyy kunta.

Järjestelmän johtava ajatus on, että samalla alueella **ei voi olla** voimassa samanaikaisesti **kuin yksi kaavamuoto** eli yksityiskohtaisempi syrjäyttää yleispiirteisemmän kaavan. Yleispiirteinen kaava kuitenkin ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavaa muutostilanteessa.

## 2. KAAVOITUKSEN NYKYTILANNE

### Maakuntakaava:

**Pohjanmaan maakuntakaava 2040** tuli voimaan 11.9.2020. Se korvaa aikaisemman maakuntakaavan ja sen vaihekaavat.

### Yleiskaava:

#### **Vanhan rakennuslain mukaiset 1. asteen yleiskaavat:**

- o Mieltylän turkistarha-alueella, hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.1981.
- o Haudanmäen alueella Kylänpäässä osayleiskaavan tarkennus, hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.5.1986.



- Rudon alueen osayleiskaavan tarkennus ns. Ala-Huidan alue, hyväksytty kunnanhallituksessa 1993.

Kaikki edellä mainitut osayleiskaavat ovat oikeusvaikutuksettomia vanhan rakennuslain mukaisia ns. 1. asteen osayleiskaavoja.

#### **Oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:**

- Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.2.2015. Kaavasta valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen saakka, jonka 25.11.2016 (dnro 1279/1/16) antaman päätöksen jälkeen kaava on saanut lainvoiman 12.12.2016. Osayleiskaava on maakäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka aluerajaus noudattaa aikaisempaa vuoden 2003 aluerajausta.
- Valtateiden vaikutusalueen ja Jokikylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.3.2006 § 33 a-c. Kaavat tulivat voimaan 18.5.2006. Kaavan päivitystyö on käynnissä.
- Rajavuoren tuulivoima-alueen osayleiskaava hyväksyttiin ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta uudelleen kunnanvaltuustossa 15.12.2014 § 130. Kaavaa koskevan aiemman vaiheen valituksen johdosta Vaasan hallinto-oikeus antoi päätöksensä 17.2.2015 valittajan vedettyä valituksensa pois. Voimaantulokuulutus julkaistiin 19.3.2015.

Voimassa olevat yleiskaavat ovat katseltavissa Laihian kunnan kotisivuilla osoitteessa [http://laihia.fi/palvelut/kaavoitus/voimassa\\_olevat\\_kaavat](http://laihia.fi/palvelut/kaavoitus/voimassa_olevat_kaavat).



### Asemakaavat:

Asemakaavoja on Laihialla yhteensä n. 778 ha:n alueella. Alla on lueteltu tärkeimmät kaavahankkeet:

Alue	Hyväksytty
Kirkonseudun 1. asemakaava	20.10.1971
Kirkonseudun 1. asemakaava saneerattu ja siirretty uudelle pohjakartalle vuosina 1984-1987. Kaavaa on myöhemminä vuosina useasti muutettu ja laajennettu.	7.9.1988
Asemanseudun 1. asemakaava	29.11.1974
Asemanseudun 1. asemakaava saneerattu ja siirretty uudelle pohjakartalle vuosina 1988-1989. Kaavaa on myöhemminä vuosina useasti muutettu ja laajennettu.	12.6.1990
Perälän alueen asemakaava	13.11.1987
Perälän alueen asemakaavan laajennus. Kaavamuutos/-laajennus 1994 (Mikkonen ja Panu).	18.10.1988
Jakkulan-Isokylän asemakaava	28.2.1989, KHO 8.3.1990
Kupparlan alueen asemakaava	31.5.1990
Kupparlan alueen laajennus (2. vaihe)	20.12.1993
Hulmin alueen 1. asemakaava	14.1.1999
Hulmin alueen laajennus (2. vaihe)	16.9.2002
Ritamäen alueen asemakaava	26.5.2003
Eskolan alueen kortteli 466 asemakaavamuutos	20.10.2003
Mäki-Ruutin alueen asemakaava	10.11.2003
Pajukosken alueen asemakaava	15.11.2004



Hulmin alueen laajennus (3. vaihe)	15.11.2004
Jakkulan asemakaavan muutos	15.11.2004
Panun alueen asemakaava	7.12.2005
Mäntymäen asuntoalue, Potkan alueen laajennus ja useita asemakaavamuutoksia	12.11.2007
Kurosen alueen asemakaavan laajennus	10.11.2008
Tuohitien alueen asemakaavan laajennus	10.11.2008
Kyröntien kauppakeskusalueen asemakaava	28.9.2009, Voimaantulo- kuulutus julkaistu 12.5.2010
Santaloukon asemakaava	24.5.2010
Kortteleiden 1201, 45 ja 63 muutokset	24.5.2010
Kortteleiden 49 ja 2 muutos ja laajennus	28.9.2009, HO 31.3.2010
Ramppitien ja Ratikyläntien asemakaava	31.1.2011
Kortteleiden 507 ja 95 muutokset	31.1.2011
Mäntymäen alueen laajennus (3. vaihe)	27.6.2011
Kortteleiden 81 ja 52 sekä Jakkulan MT-alueen muutokset	18.6.2012
Hulmin koulun alueen laajennus	18.6.2012
Korttelin 2 muutos	24.9.2012
Korttelin 64 muutos	17.6.2013
Korttelin 54 muutos	29.9.2014
Vaalilan alueen asemakaavan laajennus	29.9.2014



Maantiet kaduiksi muutos kirkonkylällä	15.12.2014
K49 ja 51 muutos	28.9.2015
Kylänpään Haudanmäen asemakaava	14.11.2016
Korttelin 423 muutos	13.2.2017
Ruutintie 5 muutos	20.3.2017
Korttelin 80 muutos	22.5.2017
Maunulan teollisuusalueen muutos ja laajennus	11.12.2017
Korttelin 122 muutos	21.5.2018
Korttelin 115 muutos	18.6.2018
Hulmin asemakaavan muutos ja laajennus	18.2.2019
Kalliolan alueen asemakaavan muutos ja laajennus	25.3.2019
Korttelin 64 muutos	11.11.2019
Pöpelikön teollisuusalueen asemakaava	16.12.2019
VT18 asemakaavan muutos ja laajennus	Voimaantulokuu- lutus 3.9.2020 KHO:n päätöksen johdosta
Osakorttelin 63 muutos	28.9.2020
Korttelin 41 muutos ja laajennus	31.5.2021

Asemakaavayhdistelmä on katseltavissa Laihian kunnan kotisivuilla osoitteessa [http://laihia.fi/palvelut/kaavoitus/voimassa\\_olevat\\_kaavat](http://laihia.fi/palvelut/kaavoitus/voimassa_olevat_kaavat).



### 3. VIREILLÄ OLEVAT JA VIREILLE TULEVAT KAAVOITUSHANKKEET

#### Maakuntakaavoitus:

**Pohjanmaan maakuntakaavan 2050** laadinta on aloitettu. Energiahuolto, maa-aineisten otto ja liikenne ovat teemoja, joita päivitetään. Tavoitteena on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville keväällä 2022 ja että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan syksyllä 2024.

**Pohjanmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmaa 2050** laaditaan parhaillaan ja tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy suunnitelman keväällä 2022.

**Suomen merialuesuunnitelma 2030** hyväksyttiin vuoden 2020 lopussa. Merialuesuunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia. Merialuesuunnitelman päivitys on aloitettu.

#### Yleiskaavoitus:

Valtateiden vaikutusalueen ja Jokikylän osayleiskaavojen kokonaisvaltainen ajantasaistaminen on aloitettu loppuvuodesta 2016. Näiden kaavojen osalta huomioidaan myös elinkeinopoliittiseen strategiaan kirjattu teollisuusalueen selvitystyö. Kaava-alueita on suunniteltu laajennettavaksi Isonkylään, Jokisaloon ja Sutikkaan.

#### Asemakaavoitus:

Laihian kunnassa on vireillä tai vireille tulossa mm. seuraavat asemakaavoitushankkeet vuosille 2022–2024:

1. Asemakaavan muutos korttelissa 299.
2. VT3-alueen asemakaavan muutos. (Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 18.2.2019, jonka jälkeen päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi kaavan hyväksymispäätöksen 14.12.2021.)
3. Perälän alueella asemakaavan muutos MT-alueesta asuntoalueeksi.
4. Asemakaavan muutos osakortteleissa 52 ja 55 (S-Marketin ympäristö).
5. Isonkyläntie, asemakaavan muutos LYT-alueesta katualueeksi ja mahdollisia muita muutoksia.
6. Isonkylän asemakaavan laajennus.
7. Hulmin asemakaavan laajennus.

Ajantasakaavan kokonaisvaltainen päivitys asemakaavojen osalta on saatu pääosin päätökseen. Päivityksessä on korjattu pieniä virheitä kaavayhdistelmässä, kuten puuttuvia rakennusoikeusmerkintöjä. Lisäksi pienet poikkeamat kortteli- ja tonttirajoissa on sovitettu yhteen raja-aineiston kanssa ja samalla on korjattu mm. rakennusalan rajoja. Asemakaavojen merkinnät ja määräykset on käyty läpi



ja koottu yhteen. Tuloksena on saatu ns. virastokaavayhdistelmä tulevien kaavamuutosten pohjaksi. Virastokaavayhdistelmän laatiminen ei käy läpi virallista hallintokäsittelyä.

Asemakaavan muutoksia ja mahdollisia laajennuksia laaditaan yleiskaavojen, tarpeiden ja raakamaan hankinnan mukaan eri päätösin. Uudet kohteet on esitelty liitteenä olevassa **kaavoitusohjelmassa 2022 - 2024**. Kaavoitushankkeiden vireille tulosta kuulutetaan erikseen.

#### **4. KAAVOITUSPERIAATTEISTA DETALJIKAAVOITUKSESSA**

Asemakaavoja laaditaan osayleiskaavan pohjalta pääsääntöisesti vain kunnan omistamille maa-alueille tarpeen ja kaavoitusohjelman mukaan. Yksityisen maa-alueen asemakaavan laadinnan tai kaavamuutoksen käynnistämiseksi hyväksytään kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan mm. kaavoituksen tavoitteista ja kaavoituskustannusten maksamisesta. Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan kunnan ja yksityisen maanomistajan välille maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaavan toteuttamisen kustannuksista.

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset suunnitelmallisen taaja-asutuksen ja tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostamiseksi. Riittävän aikaisella asemakaavoituksella turvataan riittävä ja jatkuva rakennusmaan saatavuus rakennustoiminnan tarpeisiin. Pyrkimyksenä on myös saada kaavoissa varatut yksityiset toteutumattomat tonttialueet rakentamisen piiriin.

Laihian kunnan maapoliittisten ohjeiden mukaisesti kaavoitusta tai kaavamuutosta hakeva maksaa aiheutuvat kustannukset. Merkittävässä elinkeinopoliittisissa hankkeissa voidaan valtuuston päätöksellä poiketa em. periaatteesta.

Kaavoitushankkeiden alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan osallisille hankkeen tavoitteet, aikataulu, osallistumismahdollisuudet ym. tiedot hankkeesta ja kuulutetaan hankkeen vireille tulosta.

#### **5. TIESUUNNITELMAT**

Laihian kunnan toimesta rakennetaan asemakaavojen mukaisia katuja tarpeen mukaan. Näistä katusuunnitelmista tiedotetaan kulloinkin erikseen teknisen lautakunnan toimesta.

VT3 / VT18 -tiejärjestelyjen suunnittelu käynnistyi vuonna 2013 ja tiesuunnitelman toteutus VT18 osalta valmistui vuonna 2020. VT3:n osalta tiesuunnitelma on hyväksytty, mutta toteutukselle ei ole tällä hetkellä olemassa rahoitusta. Myöskään asemakaava ei ole VT3:n osalta tiesuunnitelman mukainen.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tammikuussa 2019 käynnistänyt ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) ja lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä mukaisen yleissuunnitelman laadinnan valtatie 3 parantamisesta Mustasaaren Helsingbyn ja Laihian välillä. Parannettava tiejakso sijoittuu Mustasaaren Helsingbyn ja Laihian keskustan väliselle alueelle ja





on pituudeltaan noin 14 kilometriä. Suunnittelualue alkaa Mustasaaren Vikbyssä valtatie 8 eritasoliittymästä ja yhdistyy Laihialla Maunulan eritasoliittymään. YVA-menettely päättyi kesäkuussa 2020. Ely-keskus on valinnut syksyllä 2020 jatkosuunnitteluun vaihtoehdon 1, joka myöhemmin tarkentui vaihtoehtoon 1b. Saatujen palautteiden perusteella ELY laati syksyllä 2021 vielä uuden vaihtoehdon (VE 3). Tämän osalta tekeillä on vaikutusten arviointi, jonka jälkeen kaikki vaihtoehdot tullaan vertailemaan vielä uudelleen ja valitaan lopullinen linjausvaihtoehto tarkemman suunnittelun pohjaksi. Tietoa hankkeesta löytyy osoitteesta: <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/vt3-parantaminen-helsingby-laihia>

## 6. MAAPOLIITTINEN OHJE

Laihian kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.4.2020 § 15 Laihian kunnan maapoliittisten ohjeiden päivityksen. Ohjeissa määritellään Laihian kunnan kaavoituksen ja maanhankinnan yleisperiaatteet, tavoitteet ja toimenpidesuosituksset. Maapoliittisen ohjeen keskeinen päämäärä on sitouttaa kunnan virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Kiinteistöjen luovutusehdot sisältyvät maapoliittisiin ohjeisiin.

## 7. KAAVOITUSORGANISAATIO

Kunnassa kaavoitustoimintaa johtaa ja valvoo kunnanhallitus. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 § 2. mom. mukaisena *kaavoittajana* toimii maanmittausinsinööri Anna Annila. Hän toimii myös kaavoitus-, kartoitus- ja mittausasioiden valmistelijana. Kaavanlaadinta tapahtuu Laihian kunnan toimeksiannosta ja valvonnassa pääosin konsultin toimesta.

### **Yhteystietoja:**

Kunnanjohtaja Juha Rikala, esittelijä  
Puh. 050 548 9572

Maanmittausinsinööri Anna Annila  
Puh. 050 086 8127

Sähköposti: [etunimi.sukunimi@laihia.fi](mailto:etunimi.sukunimi@laihia.fi)

Laihian yleis- ja asemakaavat, pohja- ja osoitekartat, sekä myytävät tontit löytyvät Laihian kunnan karttapalvelusta [https://www.laihia.fi/tietoa\\_laihiasta/kartat](https://www.laihia.fi/tietoa_laihiasta/kartat).



## 8. RAKENNUSJÄRJESTYS

Jokaisessa kunnassa tulee olla **rakennusjärjestys**, jolla täydennetään laissa, asetuksissa ja kaavoissa annettuja määräyksiä. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Nykyinen voimassaoleva rakennusjärjestys on hyväksytty Laihian kunnanvaltuustossa 11.2.2002 § 9 ja tuli voimaan 28.3.2002.

LIITE: 1. Kaavoitusohjelma 2022- 2024