

Vastaanottaja  
**Laihian kunta**

Asiakirjatyyppi  
**KAAVASELOSTUS**

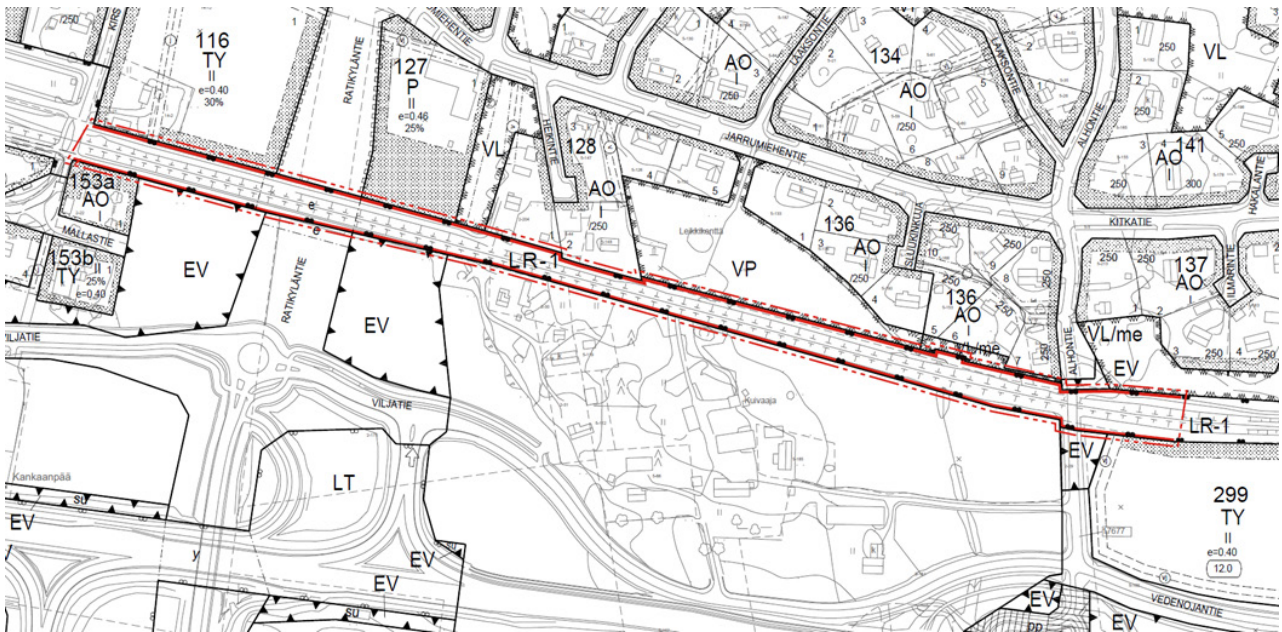
Päivämäärä  
**16.11.2023**

Hyväksyminen:

# LAIHIAN KUNTA

## ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### RAUTATIEALUE



Päivämäärä **16.11.2023**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Leena Vilenius, Stina Karhunmaa, Anne Koskela**  
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510067682-009

## SISÄLTÖ

<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>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2	Maakuntakaava	8
3.2.3	Yleiskaava	8
3.2.4	Asemakaava	9
3.2.5	Rakennusjärjestys	9
3.2.6	Pohjakartta	10
3.2.7	Ratasuunnitelma	10
3.2.8	Ratikyläntien katusuunnitelma 2021	11
<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
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>14</b>
5.1	Kaavan rakenne	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset	14

5.3.1	Muut alueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	14
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	15
5.7	Nimistö	15
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>16</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

### Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 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
- 2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
- 2021 Laihian kunta, Ratikylän alikulkusillan katusuunnitelma, Ramboll Finland Oy
- 2021 Lupapäätös 231/2021: Pohjavedenpinnan alentaminen Ratikyläntien alikulkusillan rakentamisen takia, Laihia, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto 4.11.2021
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- 2023 HS205302 Seinäjoki-Vaasa nopeudennosto, ratasuunnitelma, Väylävirasto.

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 16.11.2023 päivättyä kaavaluonnoskarttaa. Asemakaavan muutos koskee osakorttelia 299 sekä virkistys-, liikenne- ja erityisalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu rautatiealuetta.

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kunta</b>	Laihian kunta
<b>Kaavan nimi</b>	Asemanseudun asemakaavan muutos
<b>Kaavalaji/toimenpide</b>	Asemakaavan muutos

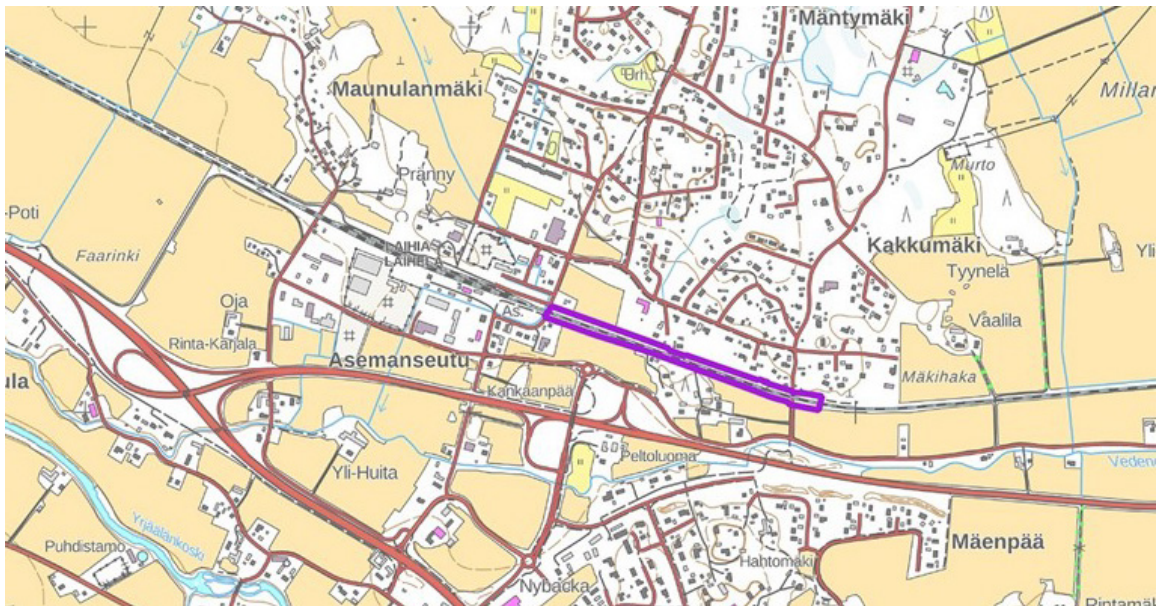
### Yhteystiedot

<p><b>KAAVOITTAJA:</b>  <b>Laihian kunta/tekninen osasto</b>          Laihiantie 50          66400 LAIHIA          puh. (keskus) 040 483 6300</p> <p>Maanmittausinsinööri          Anna Annila          puh. 0500 868 127          s-posti: anna.annila@laihia.fi</p>	<p><b>KAAVAKONSULTTI:</b>  <b>Ramboll Finland Oy</b>          Kauppatori 1–3 F      Vaasantie 6          60100 Seinäjoki      67100 KOKKOLA</p> <p>Projektipäällikkö          Päivi Märjenjärvi          paivi.marjenjarvi@ramboll.fi          puh. 050 328 7426</p>
---	--

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoitettava alue rajautuu länsipuolelta Kirjurintien ja Kirstantien väliseen tasoristeykseen ja itäpuolelta Alhontien tasoristeyksen ympäristöön. Suunnittelualan laajuus on noin 1,7 ha.



**Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2022).**

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, RAUTATIEALUE. Tavoitteena on tutkia asemakaavassa rautatiealueen laajentamista Laihian asemanseudulla. Väylävirasto on laatimassa nopeudennostoon liittyvää ratasuunnitelmaa välille Seinäjoki–Vaasa. Suunnitelman pohjalta on tarkoitus tehdä rataosuudelle perusparannusta radan kuntoon ja nopeusrajoituksiin liittyen. Tasoristeyksissä on tarkoitus myös parantaa tien- ja radankäyttäjien turvallisuutta. Kaavoituksessa otetaan huomioon Ratikyläntielle vuonna 2021 laadittu radan alittavan alikulkusillan katusuunnitelma.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus päätti \_\_\_\_kuussa 2023 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa \_\_\_\_kuussa 2023. Kaavaehdotus asetettiin \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR-1).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakennettua rautatiealuetta. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.



## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Laihian keskustan pohjoispuolella Asemansseudulla.



**Kuva 2.** Ilmakuva alueelta (ilmakuvan lähde: MML 2021).

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Luonnonolot**

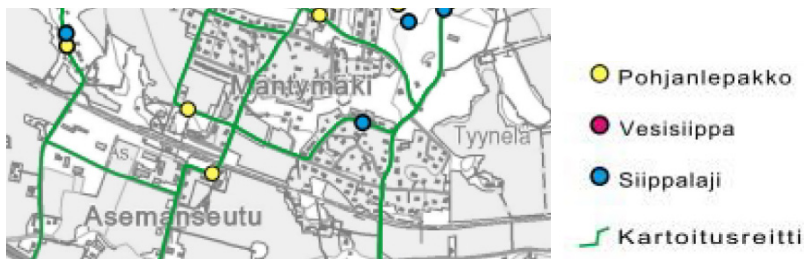
Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu osittain viher- ja peltoalueiden reuna-alueelle. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +14...15 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

##### *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. Suunnittelualueen lounaispuolella rautatien eteläpuolella olevasta pihapiiristä tehtiin havaintoja pohjanlepakoista.



**Kuva 3.** Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä (lähde: osayleiskaavaselostus).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustaajaman pohjoispuolelle Asemanseudun alueelle.

#### **Asuminen**

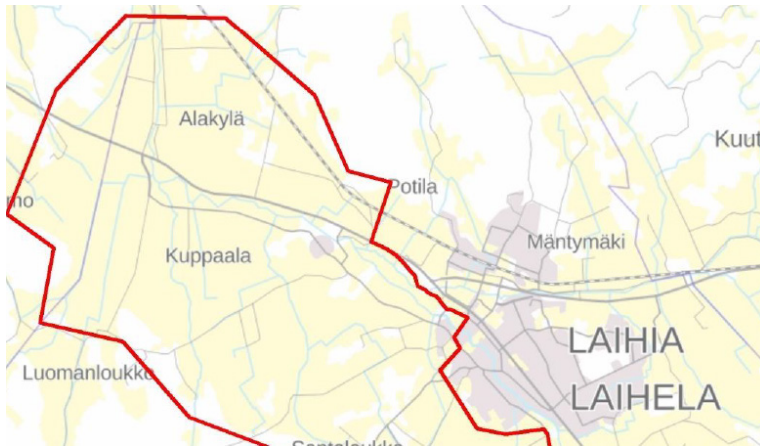
Suunnittelualue sijoittuu vähäisesti muutaman asuinkiinteistön eteläosan alueelle. Lähiympäristöön sijoittuu asuinalueita.

#### **Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta**

Alue on pääosin rakennettua rautatieympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu vähäisesti muutaman asuinkiinteistön eteläosaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle viheralueelle.

*Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022*

Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022. Laihianjoen kulttuurimaisema-alue ei enää ulotu asemakaavan suunnittelualueelle.



**Kuva 4. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).**

*Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012*

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle eikä lähiympäristöön erityisiä kohteita eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

*Maisemaselvitys 2014*

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu "Asemanseudun alueelle, jossa Asematien (nyk. Kirjurintie) varrelle sijoittuu rautatieaseman lisäksi myös muita katukuvaa tukevia rakennuksia. Asema-alueen pohjoispuolta leimaa sodan jälkeinen rakennuskanta, joka on täydentynyt ja laajentunut myöhemmin pohjoiseen. Asuinalue on luoteeltaan pääosin metsäistä selännettä, näkyviä avautuu lähinnä reuna-alueilta. Rautatie rajaa näkyviä myös alueen reunaosissa".

#### **Muinisjäännökset**

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinisjään-  
nösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinisjään-  
nöksiä.

#### **Virkistys**

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennettua puistoaluetta.

#### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoki-Vaasa rautatiealueella ja sen lähiympäristössä. Alue rajautuu länsipuolelta Kirjurintien ja Kirstantien väliseen tasoristeykseen ja itäpuolelta Alhontien tasoristeyksen ympäristöön. Radalla kulkee noin 14 matkustajajunaa päivässä. Kirjurintien/Kirstantien varressa on jalankulku- ja pyörätie.

#### **Tekninen huolto**

Alue on teknisten verkostojen piirissä.



### 3.1.4 Maanomistus

Rautatiealue on valtion omistuksessa, reuna-alueista osa on kunnan sekä osa yksityisten omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

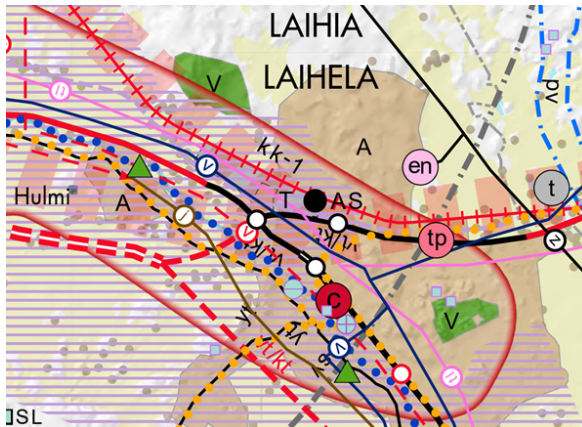
### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

### 3.2.2 Maakuntakaava

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.

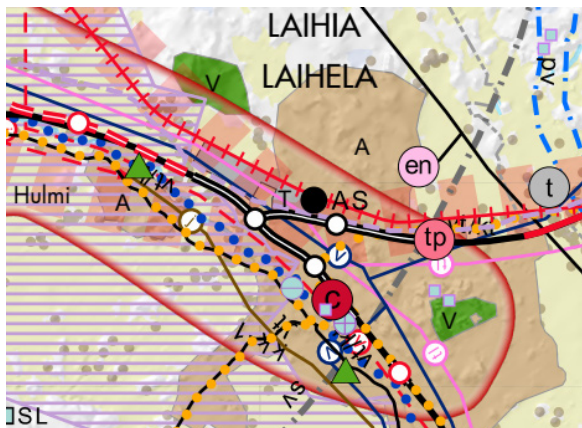
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 2040.

### Pohjanmaan maakuntakaavaluonnos 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4.–31.5.2023. Tavoitteena on, että maakuntakaava saadaan hyväksytyä maakuntavaltuustossa vuoden 2024 lopussa. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 6. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

### 3.2.3 Yleiskaava

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





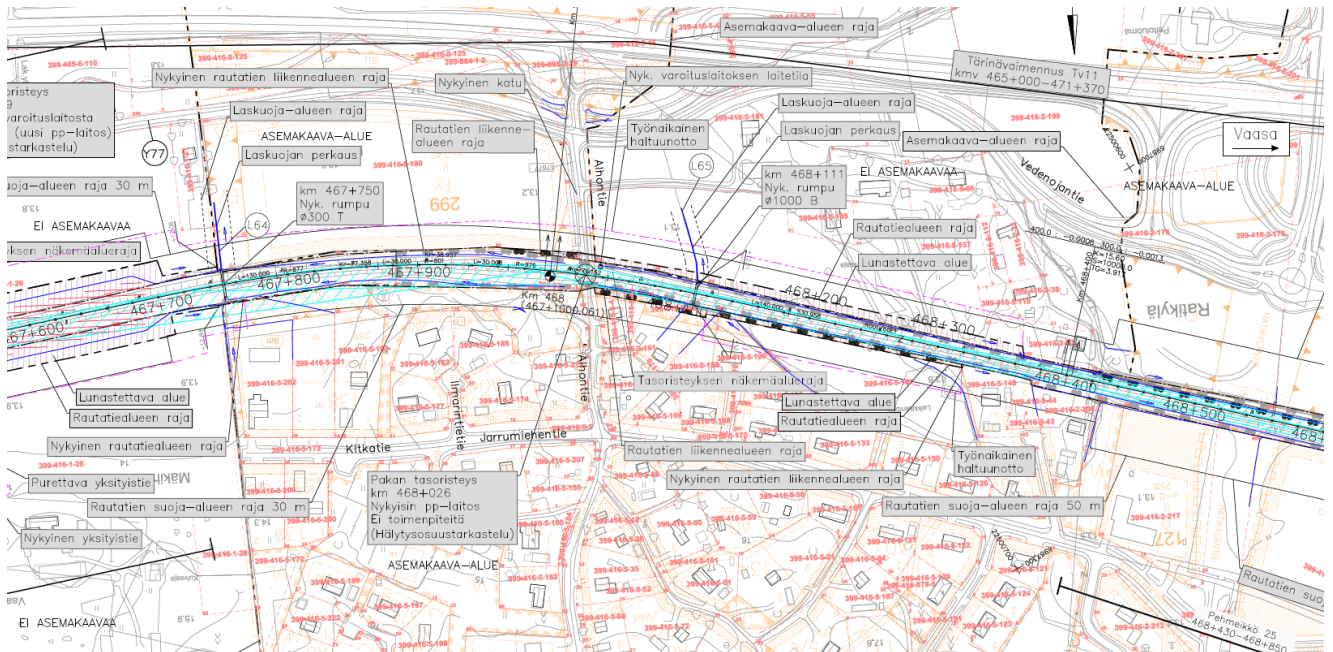


### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Laihian kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi lokakuussa 2023. Suunnittelualan kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

### 3.2.7 Ratasuunnitelma

Väylävirasto on laatimassa nopeudennostoon liittyvää ratasuunnitelmaa välille Seinäjoki–Vaasa. Suunnitelman pohjalta on tarkoitus tehdä rataosuudelle perusparannusta radan kuntoon ja nopeusrajoituksiin liittyen. Tasoristeyksissä on tarkoitus myös parantaa tien- ja radankäyttäjien turvallisuutta. Ratasuunnitelma sisältää nopeudennostoon tähtäävät toimenpiteet, joita ovat muun muassa tasoristeysten poistot ja turvaamismahdollisuudet, radan geometristen virheiden korjaaminen, radan stabiiliteetin parantaminen, silta- ja rumpukorjaukset sekä pengerlevitykset. Laihian kohdalle suunnitellut toimenpiteet ovat lähinnä ratarumpujen vaihtoja sekä ratapenkeen muokkaaminen nykyvaatimusten mukaiseksi.



Kuva 9. Ote ratasuunnitelmaluonnoksesta 30.9.2023, kartta 4. Kartalla pohjoinen on alhaalla.





## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta parantaa liikenneturvallisuutta ja mahdollistaa nopeuden-  
nosto rataosuudella Seinäjoki–Vaasa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt \_\_.\_\_.2023 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaa-  
voitustyö käynnistettiin syksyllä 2023 Ramboll Finland Oy:ssä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 16.11.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi  
määriteltiin alueen ja siihen rajoittuvien alueiden asukkaat, maanomistajat ja kunnan asukkaat,  
Laihian kunnan eri hallintokunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,  
Väylävirasto, Pohjanmaan Liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan  
Vesi Oy, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuus, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa  
Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittau-  
tavat.

#### **Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhtey-  
dessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n  
mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2023. 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 hy-  
väksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on liikennempäristön kehittäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

##### **Viranomaisten asettamat tavoitteet**

Väyläviraston tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan rautatiealueen  
kehittäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen suunnitelmien pohjalta.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

##### *Maakuntakaava 2040*

Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Vaasan yhdysrataan, joka on osoitettu parannetta-  
vana rataosuutena. Suunnittelumääräyksen mukaan Vaasan ja Seinäjoen välisellä rataosuudel-  
la tulee kiinnittää huomiota nopean ja turvallisen raideliikenteen kehittämiseen, mikä edellyttää  
kaksoisraideosuuksien tai kohtaamispaikkojen rakentamista Laihian, Tervajoen ja Isonkyrön lii-  
kennepaikkojen läheisyyteen sekä tasoristeyksien lukumäärän vähentämistä. Kaksoisraiteet ja  
kohtaamispaikat mahdollistavat myös lähijunaliikenteen kehittämisen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Laihian taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle, Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Suunnittelualan länsipuolelle on osoitettu julkisen liikenteen liityntäasema (AS). Radan eteläpuolelle on länsipuolelle suunnittelualuetta osoitettu Maunulan teollisuusalue ja itäpuolelle työpaikka-alue (tp).

#### *Maakuntakaavaluonnos 2050*

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sisältyy Vaasan yhdysrataan, joka on osoitettu parannettavana rataosuutena. Suunnittelualue sijoittuu Laihian taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle sekä Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Suunnittelualan länsipuolelle on osoitettu julkisen liikenteen liityntäasema (AS). Radan eteläpuolelle on länsipuolelle suunnittelualuetta osoitettu Maunulan teollisuusalue ja itäpuolelle työpaikka-alue (tp).

#### *Osayleiskaava*

Kirkonseudun osayleiskaavassa alue on osoitettu lähinnä rautatiealueena (LR). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu Ratikyläntielle uusi väylä ja radan ylitys eritasoristeyksenä ilman liittymää ja tien itäpuolelle ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti. Radan molemmin puolin on osoitettu melualueita sekä asutusta vasten meluntorjuntatarve. Alue sijoittuu Kirjurintien/Kirstantien ympäristössä Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Lähiympäristöön on osoitettu asuinalueita (A, AP), palvelujen ja hallinnon alue (P), työpaikka-alueita (TP) sekä suojaviheralueita (EV).

#### *Asemakaava*

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu pääosin rautatiealueena (LR, LR-1). Lisäksi reuna-alueille on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL/me) sekä suojaviheralueita (EV). VL/me-merkinnän mukaan lähivirkistysalueelle saadaan sijoittaa meluste. Ratikyläntielle on osoitettu rautatiealueen ylittävä katuyhteys (y).

Lähiympäristöön on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), palvelurakennusten korttelialue (P), teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), puistoa (VP), lähivirkistysalueita (VL, VL/me) ja suojaviheralueita (EV).

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### **Kaavaluonnos 16.11.2023**

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 16.11.2023. Luonnoksessa pieni osa korttelin 299 teollisuustontista (TY) sekä pieni osa puistosta (VP), lähivirkistysalueesta (VL/me) sekä suojaviheralueista (EV) on liitetty rautatiealueeseen (LR-1) mahdollistamaan rautatiealueen kehittäminen. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu rautatiealuetta.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR-1).

#### 5.3.1 Muut alueet

#### **Rautatiealue LR-1**

Alue on varattu rautatiealueeksi (LR-1). Alueella ei sallita tasoylitysten (sekä ajoneuvo- että kevyt liikenne) toteuttamista. Ratikyläntien kohdalle on merkitty eritasoristeys (e) mahdollistamaan katusuunnitelmassa esitetyn alikulkusillan rakentaminen.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava noudattaa osayleiskaavan päälinjoja tasoristeysten poistamisesta. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### **Taajamakuva, rakennettu ympäristö ja rakennuskanta**

Ratikyläntien alueella alikulkusillan rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan. Liikenneympäristöä kehitetään.

#### **Asuminen**

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu asemakaavaan merkittyjä asuintontteja. Lähiympäristössä on asuinalueita.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavamuutoksella kavennetaan vähäisesti kunnan omistuksessa olevan korttelin 299 teollisuustontin reunaa. Tonttia ei ole rakennettu.

#### **Virkistys**

Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta alueen virkistykseen, rautatiealueen leventämisen myötä virkistysalueet kapenevat vähäisesti reuna-alueelta.

#### **Liikenne**

Kaava mahdollistaa liikenneympäristön kehittämisen rautatiealueella. Kaavan mahdollistaman Ratikyläntien uuden alikulkusillan rakentamisen myötä liikenneturvallisuus paranee, kun ajoneuvo- sekä jalankulku- ja pyöräliikenne siirtyy useammasta tasoristeuksesta alikulkuun.

#### **Tekninen huolto**

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

#### **Ympäristön häiriötekijät**

Rautatien varteen voimassa olevassa kaavassa osoitettu VL/me-alue kapenee, mutta alueelle voidaan toteuttaa edelleen melusuojausta esim. meluaidan avulla.

### 5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

#### **Maisema**

Kaavamuutoksen myötä maisemavaikutukset lievenevät, kun voimassa olevassa kaavassa esitetty radan ylittävä eritasosilta poistuu ja tilalle tulee radan alittava katuyhteys. Rautatieympäristön kehittämisestä penkereitä leventämällä ei aiheudu merkittäviä maisemavaikutuksia.

### **Luonnonolot**

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Alueelta tehdyissä luontoselvityksissä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.

Vesistövaikutukset arvioidaan vähäisiksi, sillä katusuunnitelman yhteydessä on tutkittu alikulkusillan kuivatusjärjestelyt, myös rakentamisaikana. Ratikyläntien alikulkusillan katusuunnitelmaa varten on saatu vesilain mukainen lupa rakennustyön aikaiseen pohjavedenpinnan alentamiseen. Alikulusta pumpattavan pohjaveden määrä ja laatu eivät arvioiden mukaan tule aiheuttamaan haitallisia muutoksia Vedenojanluoman vedenlaatuun ja virtaamaan. Happamat sulfaattimaat tulee kaavamääräyksen mukaan huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

### **5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset**

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa.

#### *Rakennustapa*

- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu veden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

### **5.7 Nimistö**

Nimistö on säilytetty ennallaan.



## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 16.11.2023

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa  
Arkkitehti

**Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F  
60100 Seinäjoki  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)