

Vastaanottaja  
**Laihian kunta**

Asiakirjatyyppi  
**KAAVASELOSTUS**

Päivämäärä  
**16.11.2023**

Hyväksyminen:

# LAIHIAN KUNTA

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSAKORTTELI 51



Päivämäärä **16.11.2023**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Anne Koskela, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Hannakaisu Turunen, Leena Vilenius, Else Luotinen**  
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**  
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510067682-004

## 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 suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Pohjanmaan maakuntakaava 2050	13
3.2.4	Asemakaava	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Pohjakartta	14
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.5	Asemakaavan tavoitteet	16
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>19</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2	Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon	21
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.6	Nimistö	22
<b>6.</b>	<b>KAAVAN TOTEUTTAMINEN</b>	<b>23</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

**Liite 1. Meluselvitys 2023**

**Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

## 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 Laihia, osayleiskaavan kerrostaloeselvitysliite, 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
- 2017 Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2021 Laihian kunta, KM-korttelin 41 asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- 2022 Kauppatien liikennetarkastelu, Ramboll Finland Oy
- 2022 Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelma. Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy.

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 16.11.2023 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 51 tontteja 6–8 sekä niihin liittyviä katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 51 tontit 6–8 sekä niihin liittyvät katualueet.

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kunta</b>	Laihian kunta
<b>Kaavan nimi</b>	Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakortteli 51
<b>Kaavalaji/toimenpide</b>	Asemakaavan muutos
<b>Yhteystiedot</b>	

<b>KAAVOITTAJA:</b> <b>Laihian kunta/tekninen osasto</b> Laihiantie 50 66400 LAIHIA puh. (keskus) 040 483 6300  Maanmittausinsinööri Anna Annila puh. 0500 868 127 s-posti: anna.annila@laihia.fi	<b>KAAVAKONSULTTI:</b> <b>Ramboll Finland Oy</b> Kauppatori 1–3 F Vaasantie 6 60100 SEINÄJOKI 67100 KOKKOLA  Kaavan laatija YKS-170 Anne Koskela anne.koskela@ramboll.fi puh. 050 524 8011
--	--

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria ja alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan. Alue rajautuu itäpuolelta valtatiehen 3 ja luoteispuolelta valtatiehen alittavaan Ratikyläntiehen. Alueen lounaispuolella on Kauppatie.



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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakortteli 51**. Tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikekerrostalojen rakentaminen alueelle. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan alueen liikennöinnin sekä pysäköinnin järjestämistä.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueet sekä katualuetta. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustapaa ja hulevesiä koskien.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin 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 liikekeskustaan Kauppatien ja valtatie 3 väliselle rakennetulle alueelle. Alue rajautuu luoteispuolelta valtatie 3:lle ja itäpuolelta valtatie 3:lle ja eteläpuolelta valtatie 3:lle ja eteläpuolelta valtatie 3:lle.



Kuva 2. Viistoilmakuva alueelta pohjoisen suunnasta (viistokuvan lähde: Lainekuva 2022).



Kuva 3. Viistoilmakuva alueelta lännen suunnasta, kuvassa näkyy keskustaan jo toteutuneita kerrostaloja. (viistokuvan lähde: Lainekuva 2022).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Alueella on jonkin verran eri-ikäistä pihapuustoa. Suunnittelualueen maasto on pääosin tasaista lukuun ottamatta Ratikyläntien reunaa, jota kohden maasto laskee. Maanpinnan korkeus on noin tasolla +13,00...14,00 metriä (N2000). Valtatien 3 tienpinta on Ratikyläntien ylikulun kohdalla noin 2 metriä korkeamana kuin korttelin 51 tontin 8 piha-alue. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



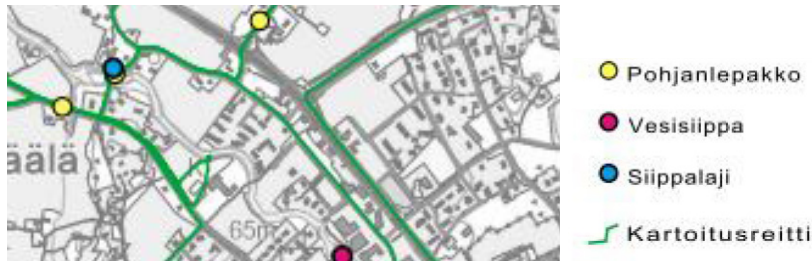
**Kuva 4. Kuva valtatie vastapuolelta liikerakennuksen piha-alueelta kaavoitettavan alueen suuntaan (Ramboll 06/2023).**

#### *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 ja lähiympäristöstä ei tehty havaintoja viitasammakoista eikä lepakoista.



**Kuva 5. Lepakkokartoitusreitti ja -havainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä (Lähde: osayleiskaavan selostus).**

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

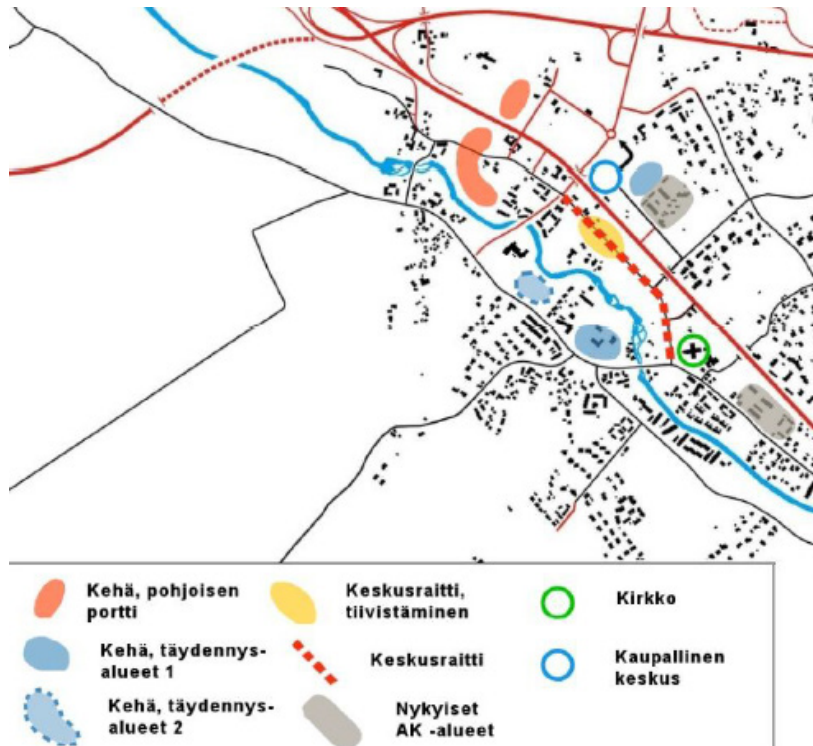
Suunnittelualue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

#### **Taajamakuva**

##### *Kerrostaloselvitys 2014*

Osayleiskaavaa varten vuonna 2014 laaditussa kerrostaloselvityksessä on tutkittu korkeamman rakentamisen sijoittamista taajamassa. Selvityksen mukaan Kauppatien varsi muodostaa selkeän taajamakuullisen osakokonaisuuden, jota luonnehtii varsin tiivis kokonaisuus, 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 katu yhteytenä 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 6. Korkeamman rakentamisen sijoittuminen, kehärakenteen muodostuminen (Osayleiskaavan kerrostaloeselvitysliite, Ramboll 2014).**

### Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alue on rakennettua keskustaympäristöä. Vanhempien asuin-/liikerakennusten lisäksi alueelle sijoittuu vanha käytöstä poistunut huoltoasema.



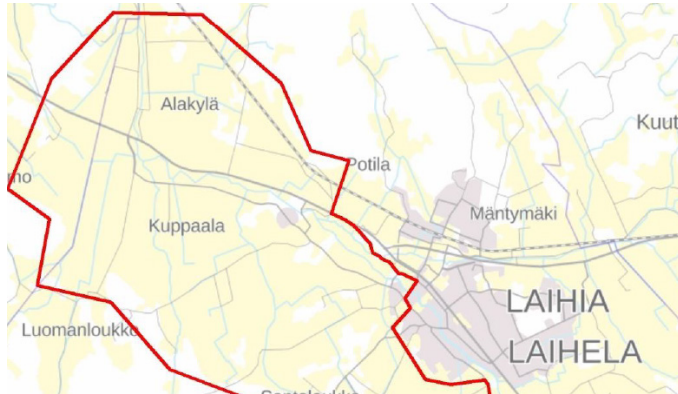
**Kuva 7. Ratikyläntien alikulku ja pyörätie sekä korttelin 51 tontilla 8 sijaitseva rakennus (Ramboll 07/2022).**



**Kuva 8. Vasemmalla kuva Ratikyläntien risteyksestä kaava-alueelle Kauppatien varressa keskustan suuntaan ja oikealla kuva entisestä huoltoasemasta valtatie varressa (Ramboll 07/2022).**

### *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 Laihian keskusta-alueelle eikä myöskään asemakaavan suunnittelualueelle.



**Kuva 9. 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 erityisiä kohteita eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

### *Maisemaselvitys 2014*

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu ”Kirkonseudun alueelle, jossa on mm. julkisia ja hallinnollisia palveluita, pientalovaltaista asumista sekä kerrostalorakentamista. Kirkonseutu jakaantuu molemmin puolin valtatieita. Liikekeskusta sijoittuu pääosin joen ja valtatie väliselle alueelle. Alueita ympäröi viher- ja virkistysalueiden verkosto, kirkon ollessa taajaman keskipisteenä ja maamerkinä. Vanhin, vuosisadan alkupuolelle ajoittuva rakennuskanta painottuu kirkonmäen ympäristöön”.

### **Muinaisjäänne**

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinaisjäänne-rekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänneitä.

### **Palvelut**

Suunnittelualue sijaitsee 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. Keskustatoimintojen alueelle voidaan mitoittaa seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Alueelle sijoittuu asuin-/liikerakennuksia sekä käytöstä poistunut huoltoasema. Lähiympäristössä on myös asuin-/liikerakentamista.

### **Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu lounaispuolelta Kauppatiehen, joka on yksi keskustan pääväylistä. Kauppatien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie tien itälaidalla kaava-alueen välittömässä yhteydessä. Kauppatiellä on etelästä Kostintiehen saakka jalankulku- ja pyörätie myös Kauppatien länsipuolella. Kostintien kohdalla on tärkeä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikka, joka palvelee mm. koululaisten kulkua suunnittelualueeseen nähden lounaassa joen toisella puolella sijaitsevalle koululle. Myös Ratikyläntien varressa on jalankulku- ja pyörätie, joka valtatie alikulun kautta muodostaa yhteyden valtatie pohjoispuolen reitistöön.

### *Liikenneselvitys 2014*

Yleiskaavan yhteydessä vuonna 2014 laaditussa liikenneselvityksessä on todettu, että Kauppatien liikenne koetaan ruuhkaiseksi ja toimenpiteenä on ehdotettu esim. muutoksia tonttiliittymiin ja

hidaskadun rakentamista, jolloin myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kadunylitykset helpottuivat.

#### *Korttelin 41 liikenneselvitys 2021*

Vuonna 2020 on laadittu KM-korttelin 41 asemakaavan yhteydessä liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu päivittäistavarakaupan aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia. Selvitystä on täydennetty vuonna 2021 liikennelaskennoilla mm. Kauppatien ja Ratikyläntien liittymässä. Tarkastelualueen kohdalla Kauppatien liikennemäärä oli kyseisen laskennan mukaan vuonna 2021 noin 4100 ajon/vrk. Selvityksessä todetaan myös, että Kauppatien liikennemäärät voivat muuttua paljon sen jälkeen, kun Långåminnentie joen ylitse rakennetaan. Selvityksessä on tarkistettu Kauppatien/Ratikyläntien/Långåminnentien kiertoliittymän tilavarauksen laajuutta, joka oli esitetty myös valtatie 18 tiesuunnitelmassa.

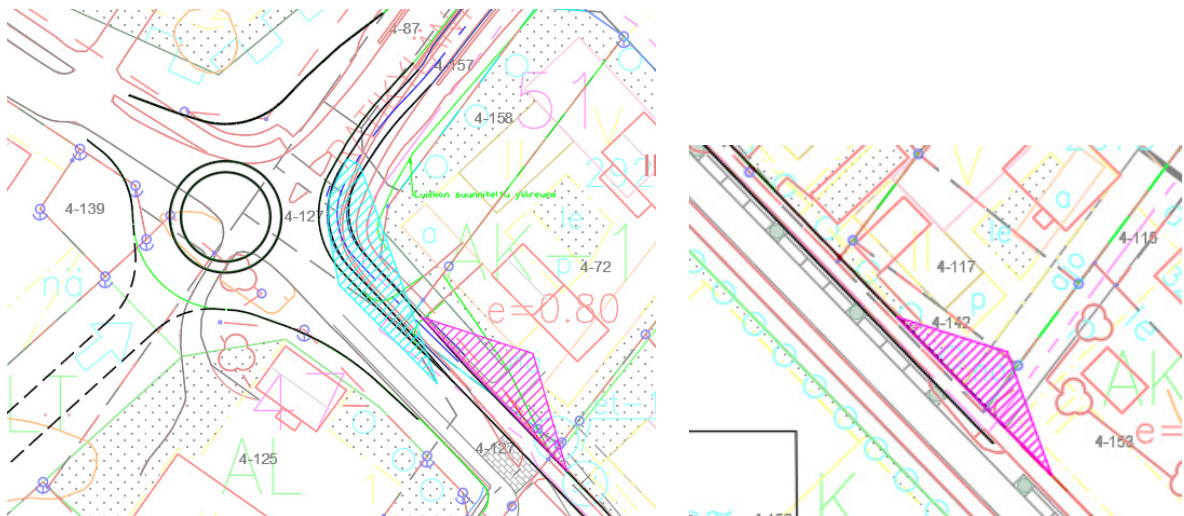
#### *Kauppatien liikennetarkastelu 2022*

Alueelle on laadittu Kauppatien varresta asemakaavoitusta varten liikennetarkastelu syksyllä 2022 (Ramboll Finland Oy), jossa on selvitetty Kauppatien liikenteellisiä ongelmakohtia ja esitetty niihin ratkaisuja. Koko katuosuudelle esitetään nopeusrajoituksen laskemista 30 km/h ja nopeusrajoituksen tukemiseksi esitetään ajoradan kaventamista rakentamalla kadunvarsipysäköintipaikat reuna-kivellä korotetulle kadun osalle. Lisäksi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikat on esitetty toteutettavaksi korotettuina, laatoitettuina alueina. Kadulta pyritään myös poistamaan ylimääräisiä tonttiliittymiä. Ajoneuvoliikenteen yhteydet Kauppatien ja Tampereentien välillä tonttien kautta poistuvat.

#### *Kaavan liikennetarkastelu 2023*

Kaava-alueen sisäisten ajoväylien ja Kauppatien varressa kulkevan pyörätien keskinäiset näkemäalueet on määritelty pyöräliikenteen suunnitteluohjeen (Väylä, 2020) mukaisesti. Pyöräilyn pääverkolla tulisi käyttää suositeltavia näkemäetäisyyksiä, joka pyörätien suunnassa on 20 m, kun ajoneuvoliikenne on väistämisvelvollinen ja autoliikenteen väylän suunnassa 15 m, kun kohde sijaitsee taajamassa. Tässä tapauksessa on päädytty käyttämään autoliikenteen väylän suunnassa etäisyytenä 10 m, koska kyseessä ovat tonttiliittymät. Alhaisen nopeustason väylällä suuntaan, jonka rinnalla kulkee pyöräliikenteen väylä, on pyöräliikenteen näkemäalue mitoittava, joten ajoneuvoliikenteelle muodostuu riittävät näkemät, jos pyöräliikenteen näkemäalue on huomioitu. Lisäksi on tarkistettu näkemäalue Kauppatien suunnasta tulevan ajoneuvon ja Långåminnentien suunnasta Kauppatien ylittävän pyöräilijän välillä. Koko näkemäalue sijoittuu katualueelle, eikä se siten aiheuta toimenpiteitä tontin puolella.

Långåminnentie on suunniteltu rakennettavan uuden jokisillan kautta Rudontielle tulevaisuudessa, jonka myötä Kauppatien liikennemäärän keskustan suuntaan oletetaan pienenevän. Kauppatien ja Ratikyläntien liittymään on suunniteltu rakennettavaksi kiertoliittymä, joka toteutetaan samalla kun Långåminnentie joen yli rakennetaan.



**Kuva 10. Liikenneselvitys 2023, kiertoliittymän ja pyörätien tilavaraukset sekä näkemäalueet (Ramboll Finland Oy 2023).**

#### **Tekninen huolto**

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä.

## Ympäristön häiriötekijät

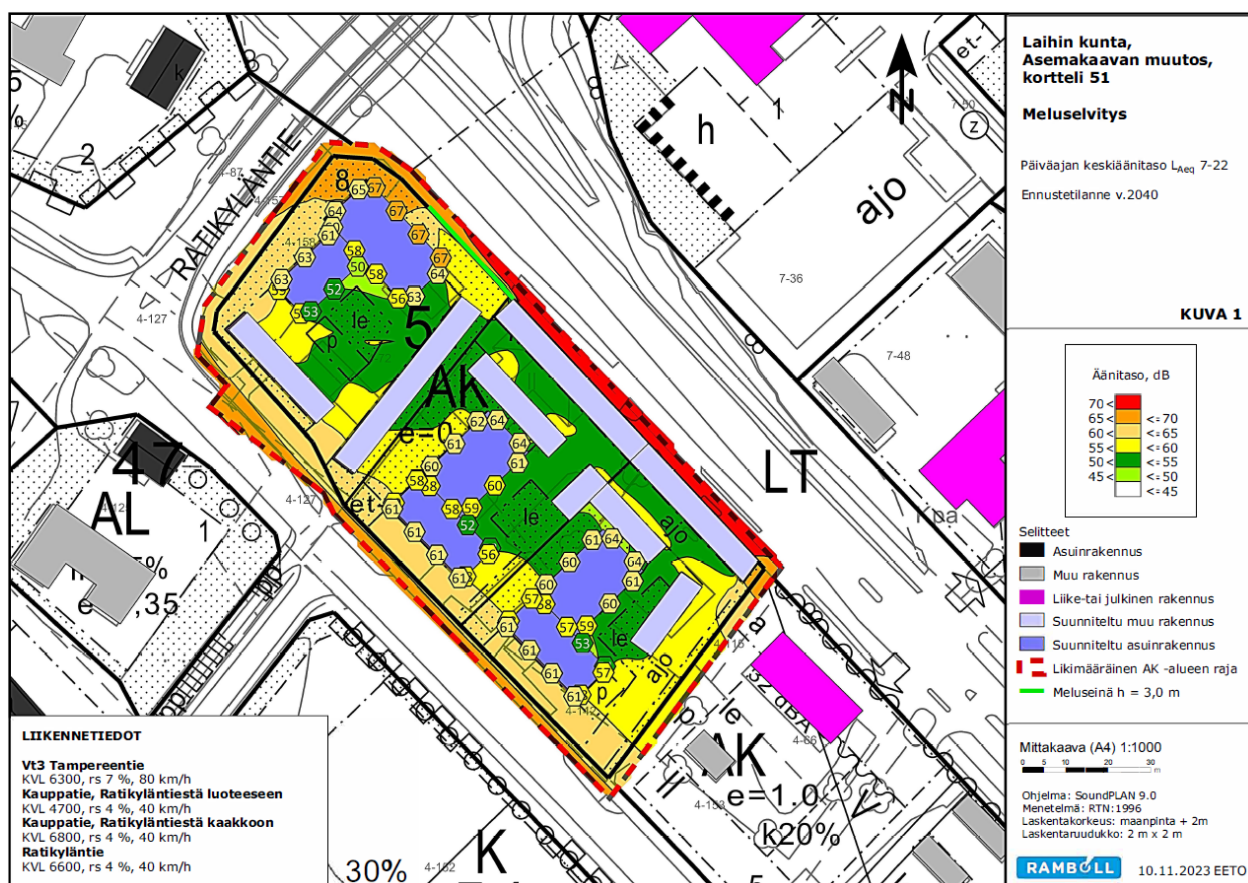
### Pilaantuneet maat

Korttelin 51 tontille 6 sijoittuu entinen huoltoasema, joka on mahdollinen pilaantuneen maaperän kohde. Huoltoasemarakennus on rakennettu vuonna 1966, toiminta on loppunut vuonna 2007. Piha-aluetta käytettiin sen jälkeen käytettyjen ajoneuvojen myyntiin usean vuoden ajan.

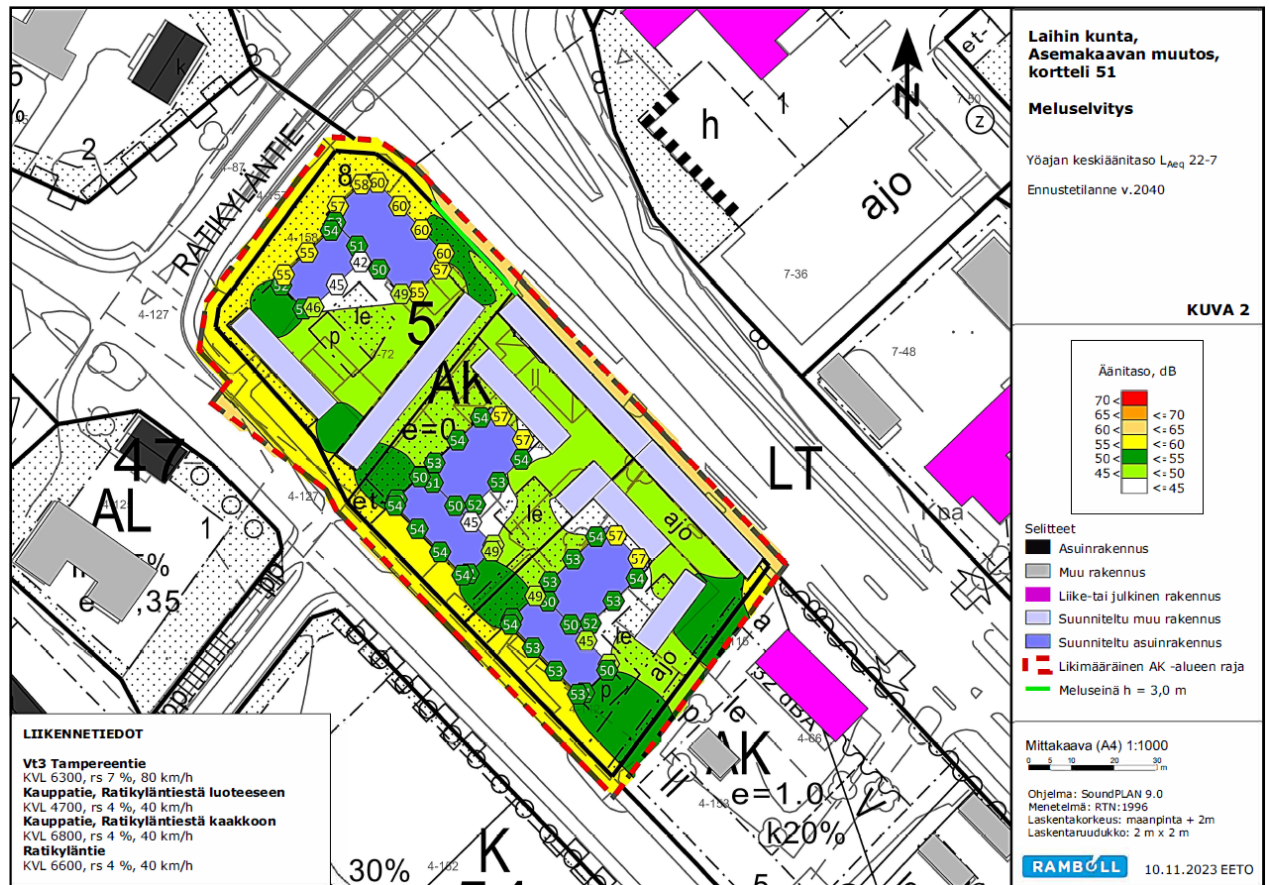
### Meluselvitys 2023

Asemakaavoitusta varten on alueelta laadittu syksyllä 2023 meluselvitys (Ramboll Finland Oy). Melutarkastelut tehtiin vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärillä. Selvityksen mukaan päiväajan ohjearvot ylittyvät korttelin ulkoreunoilla, mutta rakennusten suojaan jää myös riittävästi melulta suojattua, alle 55 dB aluetta ulko-oleskelualueita varten. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu suurelta osin melun ohjearvot ylittävää melua, mikäli näille julkisivuille osoitetaan asuntokohtaisia oleskeluparvekkeita, tulee ne suojata tarkoituksenmukaisin lasituksin. Julkisivuille, joilla melutasot ovat yli 65 dB, ei tulisi osoittaa parvekkeita. Yöajan ohjearvot uusille alueille ylittyvät suurella osaa selvitysalueella. Kaikille asuinpihoille jää kuitenkin myös yöajan ohjearvot alittavaa, alle 45 dB aluetta joihin ulko-oleskelualueet tulisi pyrkiä sijoittamaan. Meluun avautuvat parvekkeet ja terassit tulisi lasittaa tarkoituksenmukaisesti. Ne julkisivut, joiden osalta yöajan melutilanne ylittää 55 dB, tulisi tutkia parvekelasitusten osalta erityisen tarkasti.

### Liite 1. Meluselvitys 2023



Kuva 11. Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  klo 7–22, ennustetilanne 2040.



**Kuva 12. Yöajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  klo 22–07, ennustetilanne 2040.**

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

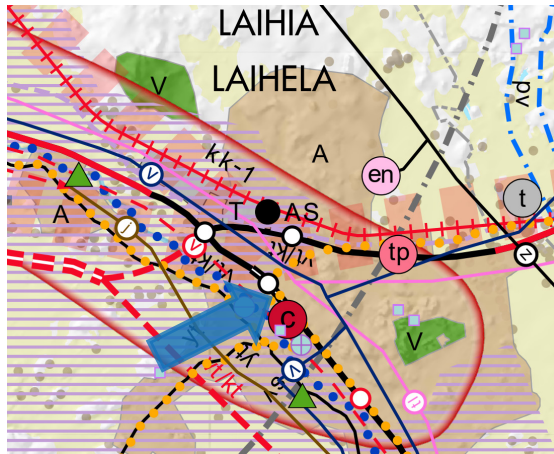
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

### 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.

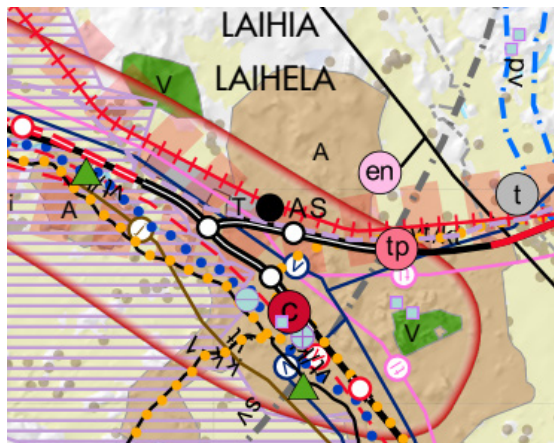
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 11.9.2020.



Kuva 13. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

### 3.2.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

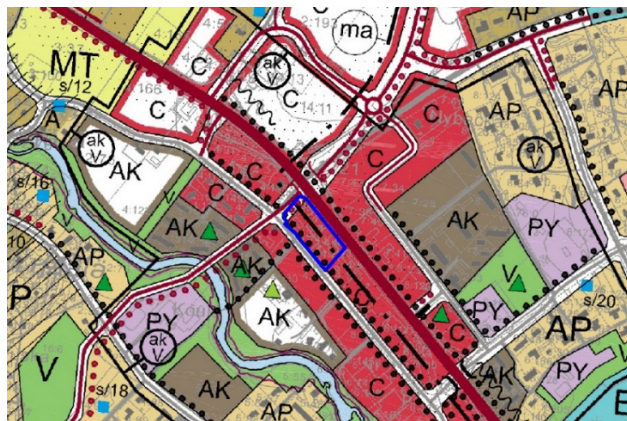
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4.–31.5.2023.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



Kuva 14. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

#### Yleiskaava

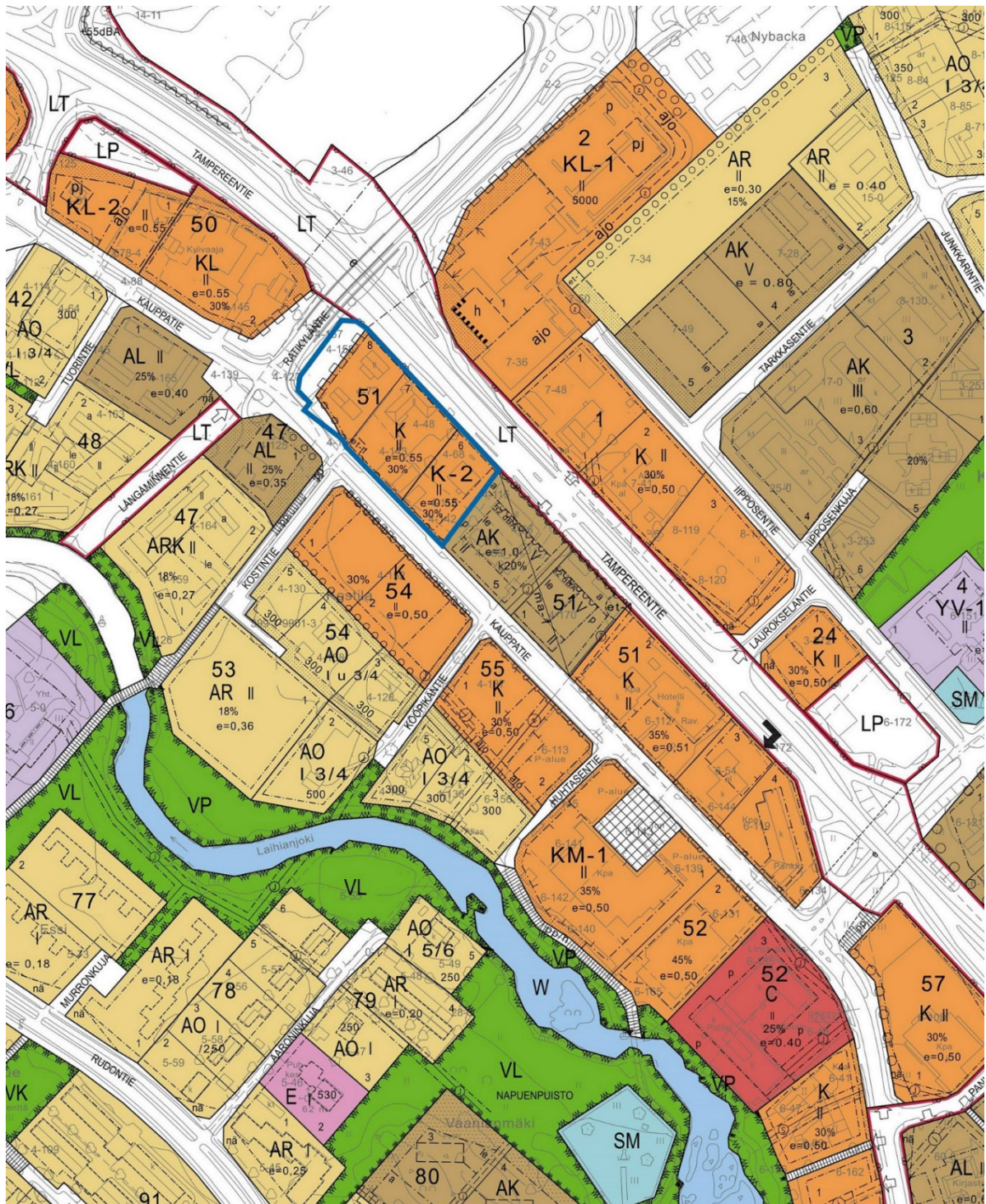
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 15. Ote osayleiskaavasta (KV 16.2.2015). Suunnittelalue rajattu sinisellä.

### 3.2.4 Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 22.5.2017 hyväksytty asemakaava.



**Kuva 16. Ote ajantasakaavasta ja suunnittelualan alustava rajaus.**

### 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 syksyllä 2023. Suunnittelualan kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa asuin- ja liikekerrostalojen rakentaminen alueelle. Samalla tutkitaan alueen liikennöinnin sekä pysäköinnin järjestämistä.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä \_\_.\_\_.2023. Kaavoitustyö aloitettiin kesällä 2022. Maanomistajien kanssa on tehty kaavoitussopimukset ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimukset.

### 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
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Poronkankaan Vesi Oy
- Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuus
- Väylävirasto
- 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.
- Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

#### **Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti \_\_.\_\_.\_\_\_. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_\_. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_. esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_\_.

### 4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aloitusvaiheessa järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 22.9.2023. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä. Työneuvottelussa keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- Kerrostaloratkaisu yleiskaavan mukainen



- Rakentamistehokkuuden määränä 0,7–0,8 sopiva alueelle, jos normi poikkeaa ympäristöstä, niin tulee perustua selvityksiin laajemmalta alueelta, kuinka monella keskusta-alueella on auto käytössä.
- Pilaantuneiden maiden selvitys hyvä tehdä, että tiedettäisiin, paljonko tarvitaan käsittelyä, olisi hyvä ottaa ainakin muutama näytepiste.
- Melumallinnus olisi hyvä olla varmistamassa asumisen edellytyksiä tontilla, saataisiin myös julkisivujen eristämiseen liittyvät määräykset asemakaavaa varten.
- Yleiskaavan mukaiset jalankulku- ja pyörätieväylät on huomioitava.
- Liikenteellisesti liittymien tulee olla Kauppatielle päin.
- Kadunvarsipysäköintiin ei voi tukeutua.
- Kaavassa pitää ottaa huomioon hulevesiasiat ja happamat sulfaattimaat.
- Hyvä varautua luiskan kestävyYTEEN.
- Långåminnentien kaduksi muuttaminen erillisellä kaavaprosessilla.

#### **4.5 Asemakaavan tavoitteet**

##### **4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

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

Kunnan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan kerrostalojen rakentaminen alueelle sekä samalla tutkia alueen liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä.

###### **Maanomistajien asettamat tavoitteet**

Maanomistajien tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikekerrostalojen rakentaminen alueelle.

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

###### *Maakuntakaava 2040*

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustatoimintojen alueelle (c), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle, Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Valtatielle 3 on merkitty Ratikyläntien kohdalle nykyinen tai parannettava eritasoliittymä ja valtatie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla kaksiajorataisena tienä. Valtatien ja Kauppatien varsille on merkitty ohjeelliset pyöräilyreitit.

###### *Maakuntakaavaluonnos 2050*

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustatoimintojen alueelle (c), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle ja Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Valtatielle 3 on merkitty Ratikyläntien kohdalle nykyinen tai parannettava eritasoliittymä ja valtatie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla kaksiajorataisena tienä. Valtatien ja Kauppatien varsille on merkitty ohjeelliset pyöräilyreitit.

###### *Osayleiskaava*

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä vähäisesti katualueeksi. Alue sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia (ak/V). Alue sijoittuu Kauppatien varressa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Kauppatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit ja Ratikyläntien varteen ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti. Ratikyläntien ja valtatieen risteykseen on merkitty eritasoristeys.

###### *Asemakaava*

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) sekä liike- ja toimistorakennusten (K-2) korttelialuetta, johon saa lisäksi sijoittaa huolto-asematoimintaa palvelevia tiloja sekä sitä varten tarpeellisia jakelulaitteita ja säiliöitä. Kortteleiden kerrosluvuksi on merkitty II ja tehokkuusluku on  $e=0,55$ . Lisäksi tonteille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 30 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Suunnittelualueelle sijoittuu myös Ratikyläntien ja Kauppatien katualueita. Lähiympäristöön on osoitettu asuin- ja liikekerrostalojen (AK), asuin-,

liike- ja toimistorakennusten (AL) sekä liike- ja toimistorakennusten (K, KL, KL-1) korttelialueita. Valtatie on osoitettu yleisen tien alueena (LT) ja Ratikyläntie sekä Kauppatie katualueina.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. liikenteelliset vaikutukset, melu, asumisviihtyvyys sekä mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten esiintyminen alueella.

### 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### Alustavat havainnekuvatasoiset luonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella alustavia havainnekuvatasoisia luonnoksia, joita käsiteltiin keskusteluissa kunnan ja maanomistajien kesken. Alustavaa kaavaluonnosta 27.6.2023 käsiteltiin viranomaisten työneuvottelussa.



Kuva 17. Ote alustavasta luonnoksesta 27.6.2023.

#### Kaavaluonnos 16.11.2023

Alueelta laadittiin tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen sekä laaditun alustavan kaavaluonnoksen 27.6.2023 ja meluselvityksen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 16.11.2023. Luonnoksessa liikerakennusten korttelialueet on muutettu asuinkerrostalojen (AK-1) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueiksi. Lisäksi osa Ratikyläntien katualueesta on liitetty asuinkerrostalotonttiin alikulkusillan toteutumisen jälkeen tehdyssä maantietoimituksessa muodostuneiden kiinteistörajojen mukaisesti.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. melun huomioimisesta. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä \_\_\_\_\_. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin ...

Kaavaluonnosta on havainnollistettu kuvissa 18–19.



**Kuva 18. Havainnekuva viistoilmakuvaan.**



**Kuva 19. Kaavaluonnos havainnollistettuna massamallilla.**

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu yksi asuinkerrostalotontti sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia, joiden kokonaiskerrosala on yhteensä 6573 krsm<sup>2</sup>.

Kaavan toteutuessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueella (AL) ja asuinkerrostalojen alueella (AK-1) kokonaisuudessaan kerrostalotontteina, joissa 1. kerros on toteutettu liike- tai toimistotilana, arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita noin 170. Työpaikkoja arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 15, jos mitoitusperusteena käytetään alueella 1 työpaikka / 75 liike- ja toimisto-krsm<sup>2</sup>.

Mitoituksella 1 ap/asunto ja 1 ap/75 liike-/toimisto-krsm<sup>2</sup> tonteille 6 ja 7 muodostuu yhteensä noin 68 autopaikkaa ja tontille 8 noin 37 autopaikkaa.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä/istuttamisesta ja tonttien rajaamisesta istutettavilla alueilla. Lisäksi on annettu mm. melusuojausta ja rakennustapaa sekä hulevesien käsittelyä ohjaavia määräyksiä.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueet sekä katualuetta.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1

Kortteli 51 tontti 8 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimistotiloja.

- Tontin Kauppatien puoleiseen osaan merkitylle rakennusosalalle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja Tampereentien puolelle enintään V-kerroksisia rakennuksia
- Tontin tehokkuusluku on  $e = 0.80$ , mikä merkitsee noin 2336 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Tontille on merkitty auton säilytyspaikan rakennusosalat (a).
- Tontille on määrätty istutettavia alueen osia sekä säilytettävä/istutettava puurivi, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katu- ja tiealuetta ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 8 eteläkulmaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v) ja viemäriksi (j).
- Tontin reunassa valtatieä vasten on merkintä, jonka mukaan alueelle on rakennettava 3 metriä korkea meluste.
- Korttelialueen liittymän kohtaan on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Korttelialueen reunaan Kauppatietä vasten on merkitty liittymää lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto ja 1 ap/toimistotilojen 75 k-m<sup>2</sup>.

##### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL

Kortteli 51 tontit 6–7 on varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

- Tonttien Kauppatien puoleiseen osaan merkitylle rakennusosalalle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja Tampereentien puolelle enintään V-kerroksisia rakennuksia.
- Tontin tehokkuusluku on  $e = 0.80$ , mikä merkitsee noin 2099...2138 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta tonttien koon perusteella.
- Tonteille on merkitty auton säilytyspaikan rakennusosalat (a).
- Tonteilla olevien rakennusalojen keskelle on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).
- Tontin 6 eteläosaan on merkitty pysäköimispaikka (p).
- Tonteille on määrätty istutettavia alueen osia ja Kauppatietä vasten säilytettävä/istutettava puurivi, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualuetta ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 7 länsireunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v) ja viemäriksi (j).
- Tontin 7 länsireunaan on merkitty ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa (et-1).
- Tontin 6 poikki on merkitty ajoyhteys (ajo) tontille 7.

- Korttelialueen liittymän kohtaan on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Korttelialueen reunaan Kauppatietä vasten on merkitty tontin 6 eteläreunaan merkittyä liittymää lukuun ottamatta katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto ja 1 ap/liiketilojen 75 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Ratikyläntien katualueesta osa on liitetty korttelialueeseen kiinteistörajajojen perusteella. Katualueen rajauksessa on otettu huomioon sekä jalankulku- ja pyörätieyhteys että mahdollisen kiertoliittymän tilavaraus Kauppatien/Ratikyläntien/Långåmminentien risteysalueelle.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen keskusta-alueella. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan päälinjausten mukainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena (C) sekä viisikerroksiseen kerrostalorakentamiseen. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

##### Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Kookkaan rakennusmassan sijoittaminen valtatie läheisyyteen kehittää kunnan keskustan sisään-tulonäkymää keskustamaisempaan suuntaan. Kaavassa osoitettava rakentaminen kehittää suunnittelualueen taajamakuvaa yleiskaavan mukaisesti yhä voimakkaammin rakennetuksi ympäristöksi.

##### Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä.

##### Palvelut

Alueen rakentuminen täydentää Laihian keskustan palveluja. Muutoin alue tukeutuu Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

##### Työpaikat, elinkeino- ja palvelutoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

##### Virkistys

Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

##### Liikenne

Kaavan toteuttamisen myötä kaava-alueen tuottama liikenne kasvaa. Alueelle tulee nykyistä huomattavasti enemmän asukkaita ja lisäksi tulevat liiketilojen tuottama henkilökunta-, asiakas- ja tavaraliikenne. Arvioidaan, että tontin tuottaman liikenteestä hieman yli puolet suuntautuisi Kauppatielle keskustan suuntaan ja hieman alle puolet Kauppatielle Ratikyläntien suuntaan. Kauppatie on kuitenkin vilkasliikenteinen katuosuus jo nykyisin, joten liikennemäärän muutosta nykyiseen ei pidetä kovin suurena. Tulevaisuudessa Långåmminentien rakentamisen myötä Kauppatien liikennemäärän keskustan suuntaan oletetaan pienenevän.

Kauppatien ja Ratikyläntien liittymään on suunniteltu rakennettavaksi kiertoliittymä, joka toteutetaan samalla kun Långåmminentie joen ylitse rakennetaan. Kiertoliittymään varautuminen mahdollistaa liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden pysymisen hyvällä tasolla. Tässä asemakaavassa on huomioitu kiertoliittymän tilantarve. Samoin on pyritty mahdollistamaan jalkakäytävän rakentaminen Kauppatien länsireunaan Kostintien ja Långåmminentien välille.

Alueen saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteen kuin jalankulun ja pyöräliikenteenkin kannalta. Kauppatien varressa sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet molemmin puolin ja myös jokisillan kautta on jalankulku- ja pyöräliikenneyhteyksiä joen eteläpuolisille alueille.

Liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta voidaan parantaa, kun tonttoliittymät yhdistetään yhdeksi yhteiseksi tonttoliittymäksi, josta on hyvät näkemät sekä pyörätien, että ajoneuvoliikenteen suuntaan. Liikenneturvallisuus paranee myös, kun Kauppatien ja vt 3 välissä sijaitsevien tonttien rakennuttua läpiajomahdollisuus valtatieltä 3 Kauppatielle poistuu.

## **Tekninen huolto**

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

### **Ympäristön häiriötekijät**

#### *Melu*

Asemakaavassa on huomioitu liikennemelu mm. osoittamalla melusuojauksen rakentamista alueen osalle tontin 8 reunaa valtatietä vasten. Lisäksi kaavassa on annettu määräys tontin pääasiallisten leikki- ja oleskelualueiden suojaamisesta rakennusten ja meluaitojen tai muiden rakenteiden avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB. Kaavassa on myös annettu määräys asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävytydestä liikennemelua vastaan.

#### *Pilaantuneet maat*

Kaavassa on annettu määräys maaperän puhdistamistarpeen selvittämisestä ja mahdollisesta puhdistamistarpeesta ennen rakentamiseen ryhtymistä entisen huoltoaseman tontilla sekä viereisen tontin alueella.

## **5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon**

### **Maisema**

Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Rakentamista on sopeutettu maisemaan mm. kasvillisuutta koskevilla määräyksillä.

### **Luonnonolot**

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi. Maaperän puhdistamistarpeen selvittäminen on huomioitu kaavamääräyksellä.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

#### *Hulevedet*

Asemakaavassa on annettu kaavamääräyksiä hulevesien käsittelystä.

### **Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki**

Kaava mahdollistaa kerrostalojen rakentamisen hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä palveluja. Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu puustoa. Kaavan myötä on mahdollista säilyttää osa nykyisestä puustosta Kauppatietä vasten osoitetuilla puuriveillä. Lisäksi on esitetty puurivejä Ratikyläntietä ja valtatietä vasten sekä istutettavia alueen osia. Uusien rakennusten suunnittelussa on mahdollista huomioida hiilijalanjälki mm. käytettävissä energiaratkaisuissa. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitysmuodoilla kuten maa- tai kaukolämmön sekä aurinkoenergian käytöllä.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

## **5.5 Kaavamerkinnet ja määräykset**

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. rakentamistapaa ja kasvillisuutta sekä pintavesiä, ks. lisäksi kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

#### *Rakennustapa*

- Kortteli sijaitsee valtatie näkymävyöhykkeellä, joten alueelle toteutettavien suunnitteluratkaisujen ja pihajärjestelyiden tulee olla korkeatasoisia.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla päivällä korkeintaan 35 dB ja yöllä 30 dB.

- Parvekkeita voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin 51 tontin 8 valtatiepuoleiselle rakennuksen sivulle ei saa sijoittaa parvekkeita. Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee lasittaa.
- Tontin pääasialliset leikki- ja oleskelualueet on suojattava rakennusten ja meluaitojen tai muiden rakenteiden avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.
- Korttelin 51 tonteilla 6–7 on maaperän puhdistamistarve selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on mahdollisuus siirtää sopimalla siitä kyseisen toimijan kanssa.

#### *Kasvillisuus*

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

#### *Pintavedet*

- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Tontilla muodostuvia hulevesiä on viivyttävä 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

## **5.6 Nimistö**

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 17–19.

Seinäjoella 16.11.2023

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

Anne Koskela  
Kaavan laatija YKS-170

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö