

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
KAAVASELOSTUS

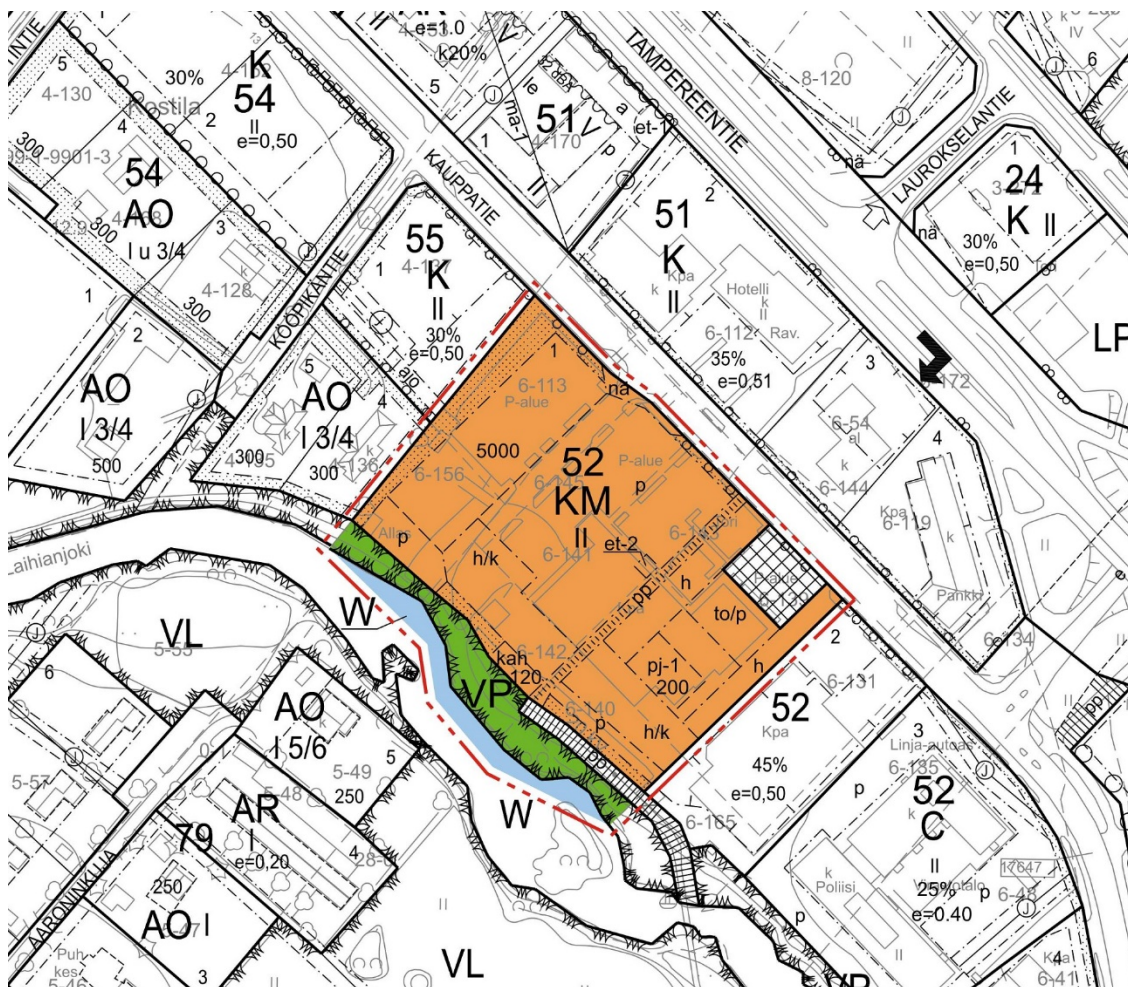
Päivämäärä
27.10.2021

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSAKORTTELIT 52 JA 55



Päivämäärä **27.10.2021**

Laatija **Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Mikko Uljas,
Hannakaisu Turunen, Anne Koskela**

Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**

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	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Maakuntakaava	13
3.2.3	Yleiskaava	14
3.2.4	Asemakaava	15
3.2.5	Rakennusjärjestys	15
3.2.6	Pohjakartta	15
3.2.7	Rakennussuunnitelmat	15
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	20
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	21
5.3.2	Muut alueet	21
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon	23
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.6	Nimistö	24
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	25

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoskartta 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 Viitasammakoselvitys, 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 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 Laihian kunta, KM-korttelin 41 asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 27.10.2021 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 52 tonttia 1 ja korttelin 55 tontteja 2 ja 3 sekä niihin liittyviä virkistys-, vesi-, tori- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 52 tontti 1 sekä siihen liittyvät virkistys-, vesi-, tori- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Laihian kunta
Kaavan nimi	Kirkonseudun asemakaavan muutos
Kaavalaji/toimenpide	Asemakaavan muutos

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria ja alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan keskeiselle paikalle torin ympäristöön Kauppatorin ja Laihianjoen väliselle alueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Pohjakuva © Maanmittauslaitos 2021

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonseudun asemakaavan muutos, osakorttelit 52 ja 55**. Tavoitteena on mahdollistaa liikerakentamisen kehittäminen alueella sekä tutkia rakentamisen soveltumista ympäristöön. Samalla on tarkoitus tutkia torille ja polttoaineenjakelupisteelle uutta sijoituspaikkaa sekä liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella liikenneturvallisuutta ajatellen. Lisäksi tutkitaan rannan maankäyttöä virkistykseen ja reitistön osalta. Asemakaavan laatimisessa huomioidaan myös liikekeskustan taajamakuvaan, ympäristöön ja palvelujen kehittämiseen liittyvät lähtökohdat. Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt ____kuussa ____ asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa ____kuussa _____. Asemakaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville ____kuussa _____. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM), puistoa (VP), vesialuetta (W), tori- ja katualueita. 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 Laihianjoen väliselle rakennetulle alueelle.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen alustava rajaus. © Maanmittauslaitos 06/2020 (kuvausvuosi 2016)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä, jokirannassa ja entisen omakotitontin reunoilla on paikoin tiheämpää puustoa ja kasvillisuutta. Alueen lounaispuolella virtaa Laihianjoki. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +13...13,2 metriä (N60). Jokivarressa piha-alueiden ulkopuolella maasto viettää paikoin jyrkästikin jokea kohden korkeuden vaihdellessa noin välillä +9...13 metriä (N60). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

Suunnittelualueen alimmat ranta-alueet Laihianjoen varressa sijoittuvat SYKE:n tulvakartan mukaan kerran 100 vuodessa toistuvan vesistötulvan alueelle.



Kuva 3. Tulvakartta. © Syke 10/2021

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. Jokivarresta alueen eteläpuolelta tehtiin havaintoja vesisiipoista.



Kuva 4. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alue on pääosin rakennettua keskustaympäristöä. Alueella toimii S-market, jonka toiminnan on tarkoitus siirtyä alueelle rakennettavaan uuteen rakennukseen. Alueella on liikerakennuksen lisäksi päällystettyjä pysäköintialueita. Pohjoisemman pysäköintialueen reunassa toimii Rinki Oy:n kierrätyspiste. Jokirannan läheisyydessä on toiminnassa oleva polttoaineenjakelupiste sekä entinen omakotitontti, josta rakennukset on purettu.



Kuva 5. Kuva jokirannan puolelta pohjoisen suuntaan, oikealla nykyinen S-market (Ramboll 09/2021).



Kuva 6. Kuvia jokirannasta (Ramboll 06/2021).



Kuva 7. Kuva alueen eteläpuolella olevalta jokisillalta Napuen puiston suuntaan (Ramboll 06/2021).

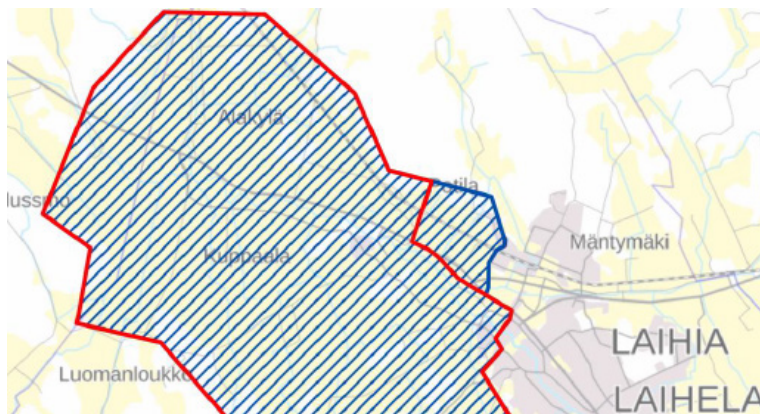
Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen reunalle, joka on Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. (ks. kohta 3.2.2 ja kuva 11).

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.

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.



Kuva 8. Ote päivitysinventoinnin muutosehdotuksesta 2020, Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen ehdotettu uusi rajausta punaisella viivalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö 2020).

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita eikä kyläkuullisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia. Suunnittelualueen eteläpuolelle jokisillasta vielä etelään päin Laihianjoen rantavyöhykkeelle sijoittuu selvityksen mukaan kyläkuullisesti arvokas alue, Napuen taistelun muistomerkki. Keskustaan sijoittuvaa puistomaista muistomerkkialuetta hautoineen hoidetaan aktiivisesti ja se on säilyttänyt arvonsa. Selvityksen perusteella muistomerkkialue on osoitettu yleiskaavassa kyläkuullisesti arvokkaana alueena.

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 valtatieä. 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. Kyläkuvallisesti arvokas Napuen taistelun muistomerkki sijoittuu Laihianjoen rantavyöhykkeelle Kirkonkylän keskustaan. Puistomainen muistomerkkialue hautoineen on aktiivisesti käytössä olevan kevyen liikenteen väylän varrella”.

Muinajäännökset

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinajäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinajäännöksiä. Selvitysten perusteella joen toiselle puolelle sijoittuu kiinteä muinajäännös, Laihian 2. kirkko. Kirkon paikalla on tasoitettua nurmea ja ympärillä kiviä, jonka sisäpuolella on joitakin vanhoja hautakiviä. Kiviainekeskuksen keskelle on pystytetty Nuijasodan muistomerkki.

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

Suunnittelualueella toimii S-market, jonka yhteydessä on myös Alkon liiketila, Postin toimintoja sekä joitakin pienempiä liiketiloja.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu koillispuolelta Kauppatiehen, joka on yksi keskustan pääväylistä. Kauppatien varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylät tien molemmin puolin. Jokirannassa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta on yhteys jokisillan kautta joen eteläpuolella olevien asuntoalueiden sekä mm. koulujen suuntaan. Reitti jatkuu joen pohjoispuolella Huhtasentien kautta Kauppatielle. Jokirannasta tultaessa käytetään myös kauppojen pihoja oikoreittinä Kauppatielle, koska Huhtasentien varressa ei ole kevyen liikenteen väylää.

KPO:lta saatujen tietojen mukaan tontin sisäiset liikennemäärät ovat mittarikentän osalta noin 70 000 asiakasta/vuosi eli noin 190 ajon./vrk. S-marketissa voidaan arvioida tällä hetkellä asioidun noin 700 autoa/päivä. Suuri osa tankkaajista asioi samalla myös S-marketissa.

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 kadunlylytykset helpottuisivat.

Korttelin 41 liikenneselvitys 2021

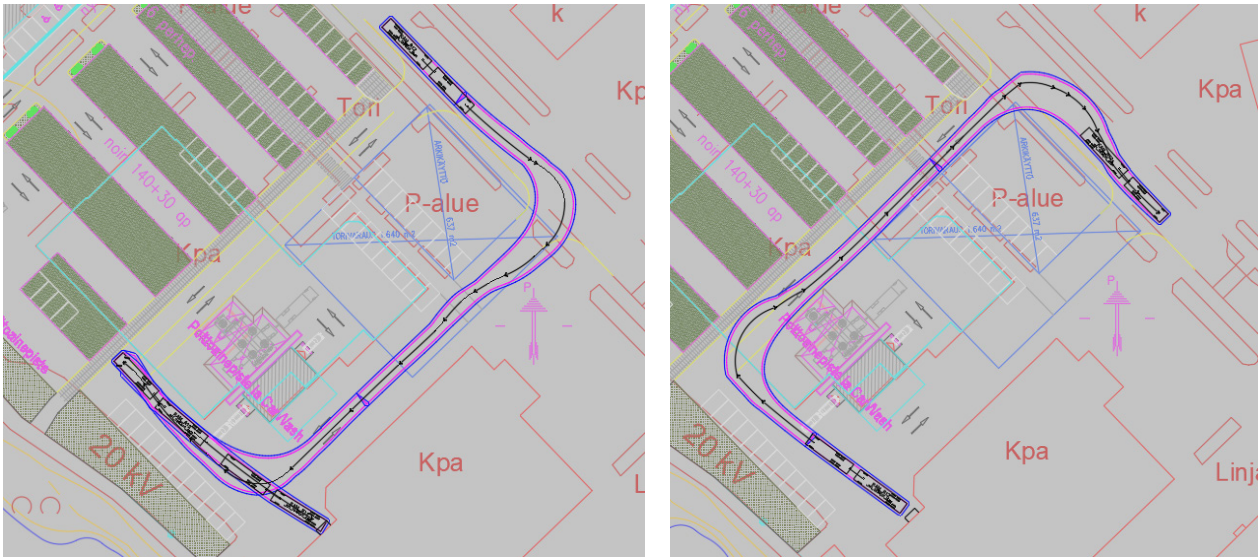
Faaringintien varteen sijoittuvan korttelin 41 alueelta on laadittu asemakaavoitusta varten liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy 2021). Selvityksen pohjaksi kesällä 2020 tehtyjen liikennelaskentojen pohjalta johdettujen liikennemäärien mukaan Kauppatien liikennemäärä oli noin 6700 ajon./vrk. Selvityksessä todetaan, että Kauppatien liikennemäärät voivat muuttua paljon sen jälkeen, kun Långåminnentien jatke joen ylitse rakennetaan.

Huoltoliikennetarkastelu 2021

Alueelta on laadittu asemakaavoitusta varten huoltoliikennetarkastelu syksyllä 2021 (Ramboll Finland Oy), jossa on tarkasteltu Halpa-Hallin huoltoliikenteen järjestelyjä KPO:n suunnitelmiin liittyen. Halpa-Hallin logistiikkakeskuksen mukaan Laihian myymälän kuljetuskalusto koostuu sekä täysperävaunu- että puoliperävaunuyhdistelmistä, joten tässä tarkastelussa mitoitussajoneuvona käytetään täysperävaunuyhdistelmää (kam, 25,25 m).

Laaditun ajouratarkastelun perusteella sisäänajo Halpa-Hallin lastausovelle tapahtuu samoin kuin nykyisin, Halpa-Hallin ja KPO:n tonttien välissä olevaa huoltoyhteyttä pitkin, jonka jälkeen kääntyy autopesulan ja tankkauspisteen taakse ja peruutetaan lastausovelle. Nykyisen rakennuksen purkamisen myötä tilaa on huoltoväylällä enemmän. On kuitenkin huomioitava, että samaan aikaan väylälle ei mahdu mm. autopesuun jonottavia ajoneuvoja. (Ks. kuva 9)

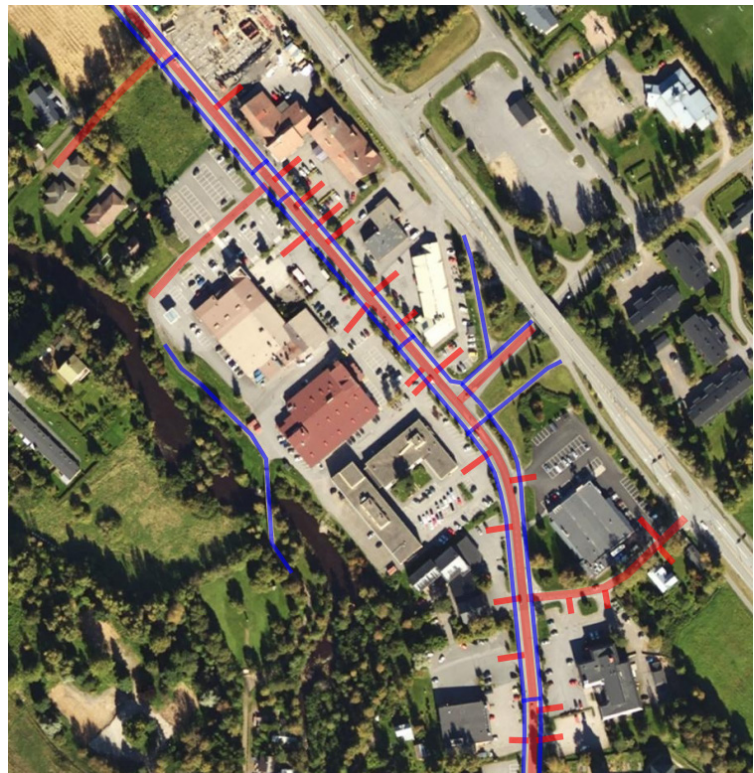
Ulosajo tapahtuu nykyisin Huhtasentien kautta. Jatkossa, kun Huhtasentie poistuu ja KPO:n uuden liikerakennuksen edusta on tarpeen varata henkilöautoliikenteen ja pyöräilijöiden sekä jalankulkijoiden käyttöön, on ulosajo huolto liikenteelle ohjattava polttoaineen jakelupisteen takaa pysäköintialueen läpi. Kääntyminen polttoainepisteen kulmalla vie paljon tilaa ja viereisen jalankulku- ja pyörätien turvallisuus tulee huomioida. Polttoainepisteen katosten korkeus tulisi olla yli 4 m, jolloin alueella operoivat ajoneuvoyhdistelmät eivät riko sen rakenteita ahtaan kääntymistilan vuoksi.



Kuva 9. Ajouratarkastelu, vasemmalla sisäänajo ja oikealla ulosajo (Ramboll Finland Oy 2021).

Kauppaticien liikenneturvallisuusselvitys

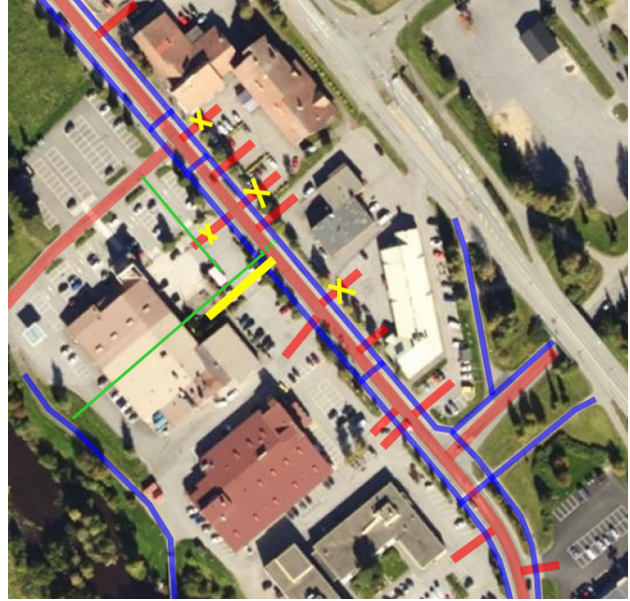
Kauppaticien liikenneturvallisuudesta ollaan parhaillaan laatimassa selvitystä (Ramboll Finland Oy). Selvitystä varten on koostettu kuva nykytilanteesta (kuva 10). Kuvan perusteella Kauppaticillä on tiheästi tonttiliittymiä. Jalankulkijoilla on ylitystarpeita useassa kohdassa, mutta suojateitä on vain muutamassa kohdassa. Lyhyet liittymävälit heikentävät Kauppaticien sujuvuutta ja suojateiden puuttuminen tai väärä sijainti heikentävät liikenneturvallisuutta.



Kuva 10. Kauppaticien nykyiset liikennejärjestelyt. Ajoneuvoliittymät oranssilla ja jalankulku- ja pyöräilyväylät sinisellä.

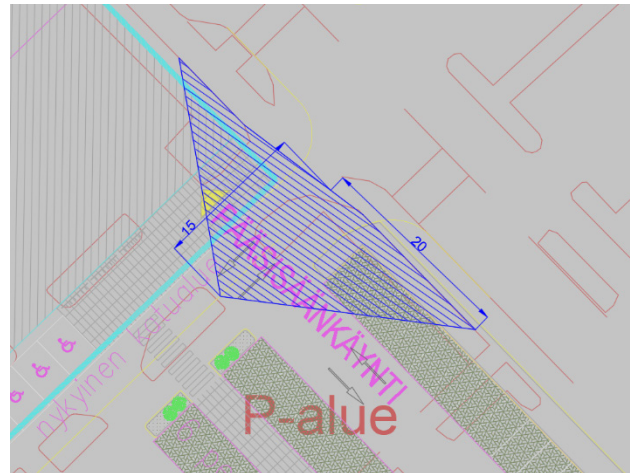
Kauppaticien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseksi olisi mahdollista sulkea osa tonttiliittymistä siten, ettei nelihaaraliittymiä jäisi. Kauppaticielle osoitettaisiin ainakin yksi uusi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityspaikka uuden jokirannasta tulevan väylän jatkeelle. Kauppaticien osuus Halpa-Hallin kohdalla olevalta suojatieiltä nykyisen Huhtasentien liittymään olisi mahdollista rakentaa hidaskaduksi tai ns. jaetuksi tilaksi, jossa eri kulkumuodot käyttävät samaa tilaa ilman rakenteellista erottelua. Jaettu tila voidaan ohjeistaa esimerkiksi pihakatumerkein.

Kuva 11. Kauppaticien liittymä- ja suojatiejärjestelyjä.



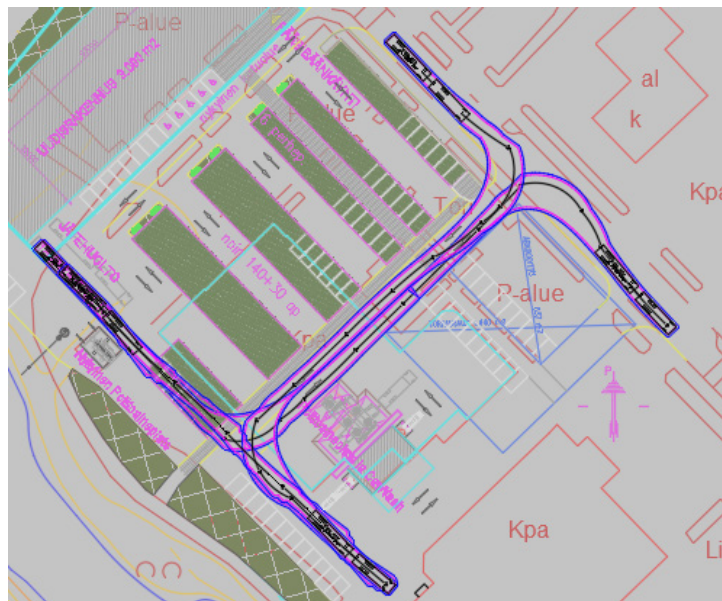
Suunnitellun uuden rakennuksen edustalla kulkevan ajoväylän ja Kauppaticien varressa kulkevan pyörätien keskinäinen näkemäalue on määritelty pyöräliikenteen suunnitteluohjeen (Väylä, 2020) mukaisesti. Pyöräilyn pääverkolla käytetään suositeltavia näkemäetäisyyksiä, joka pyörätien suunnassa on 20 m, kun ajoneuvoliikenne on väistämivelvollinen ja autoliikenteen väylän suunnassa 15 m, kun kohde sijaitsee taajamassa.

Kuva 12. Näkemäalue rakennuksen kulmalla.



Huoltoliikenne saapuu tontille alueen keskeltä, kääntyy polttoainepisteen taakse ja peruuttaa siitä lastauslaituriin. Turvallisuusriskinä on perustusalueella sijaitseva jalankulku- ja pyörätie. Huoltoliikenne poistuu tontilta samaa reittiä. Myös Halpa-Hallin huoltoliikenne käyttää poistussaamaa reittiä. Kaavassa on syytä osoittaa alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varatut alueen osat sekä alueen sisäistä huoltoliikennettä ja kääntymispaikkaa varten varatut alueen osat.

Kuva 13. Huoltoliikenteen reitit tontin sisällä.



Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä. Korttelialueen keskelle sijoittuu hulevesiverkoston pumppaamo. Lisäksi alueen poikki kulkee Kauppaticien suunnasta nykyisin hulevesiviemäri joen suuntaan. Johtojen sijainti varmistetaan tarkemmassa suunnittelussa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöluvat

Suunniteltavassa S-marketissa otetaan soveltuvin osin käyttöön S-ryhmän käyttämiä energiaratkaisuja, jotka käsittävät mm. kalliolämpöjärjestelmän ja CO₂-kylmälaitoksen lauhteen talteenoton integroimisen samaan järjestelmään. Lisäksi rakennuksen katolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä ja kaikki ulkoa tuleva energia tuotetaan uusiutuvilla energiamuodoilla. S-Voima tuottaa vuonna 2022 jo 85 % käyttämästään sähköenergiasta omalla tuulivoimalla. Kaikkiin uusiin kohteisiin asennetaan sähköautoilijoita varten myös ABC-latausasemat.

KPO:n tavoitteena on, että kaikki rakennukset ovat energiataloudeltaan hiilinegatiivisia vuoteen 2025 mennessä. Polttoaineenjakekupiste sekä CarWash-pesulat rakennetaan erillislainsäädännön ja määräysten mukaisesti.

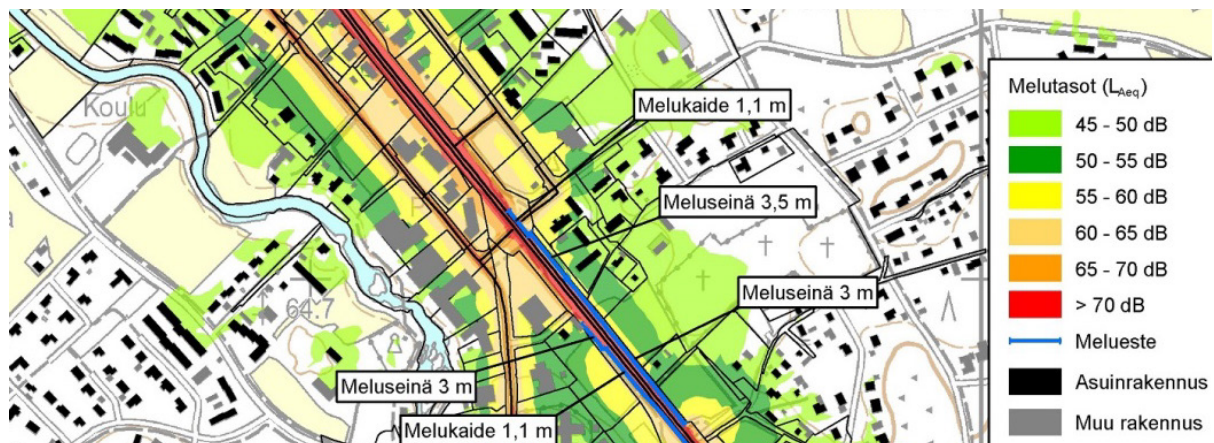
Nykyisen polttoaineenjakekupisteen ympäristöluva on myönnetty 12.10.2004. Polttoaineenjakekupisteen purkamisen yhteydessä tehdään pilaantuneisuus selvitys.

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. Torialue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

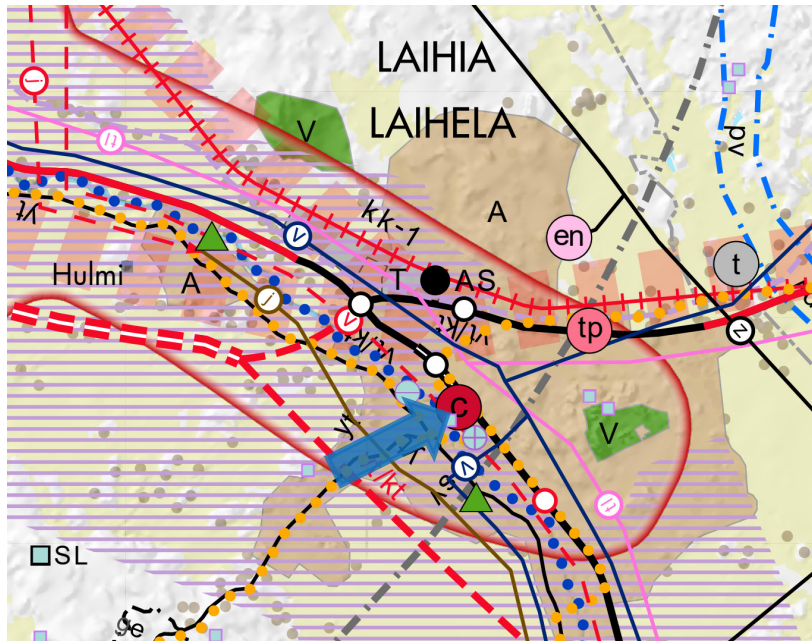
Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

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.

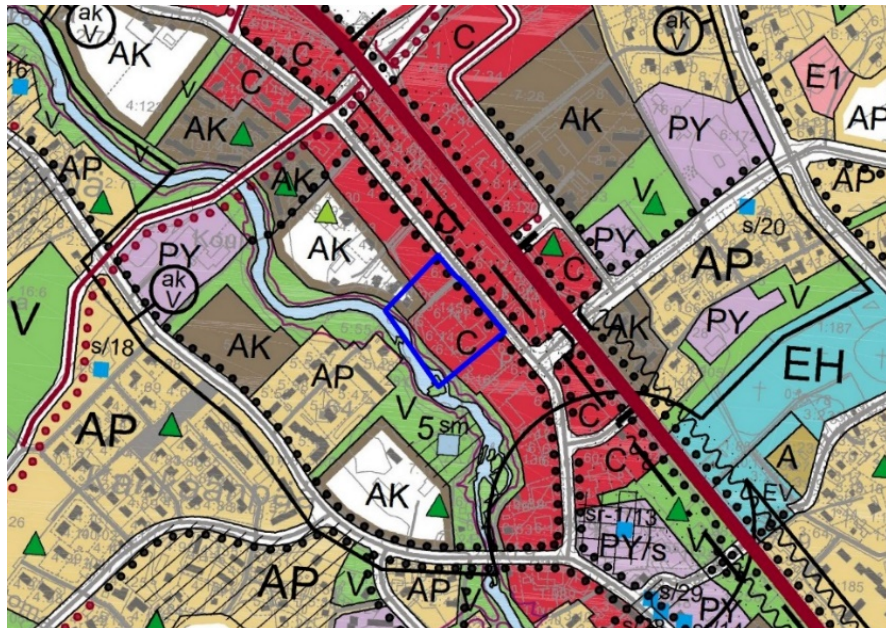
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja se tuli voimaan 11.9.2020.



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

3.2.3 Yleiskaava

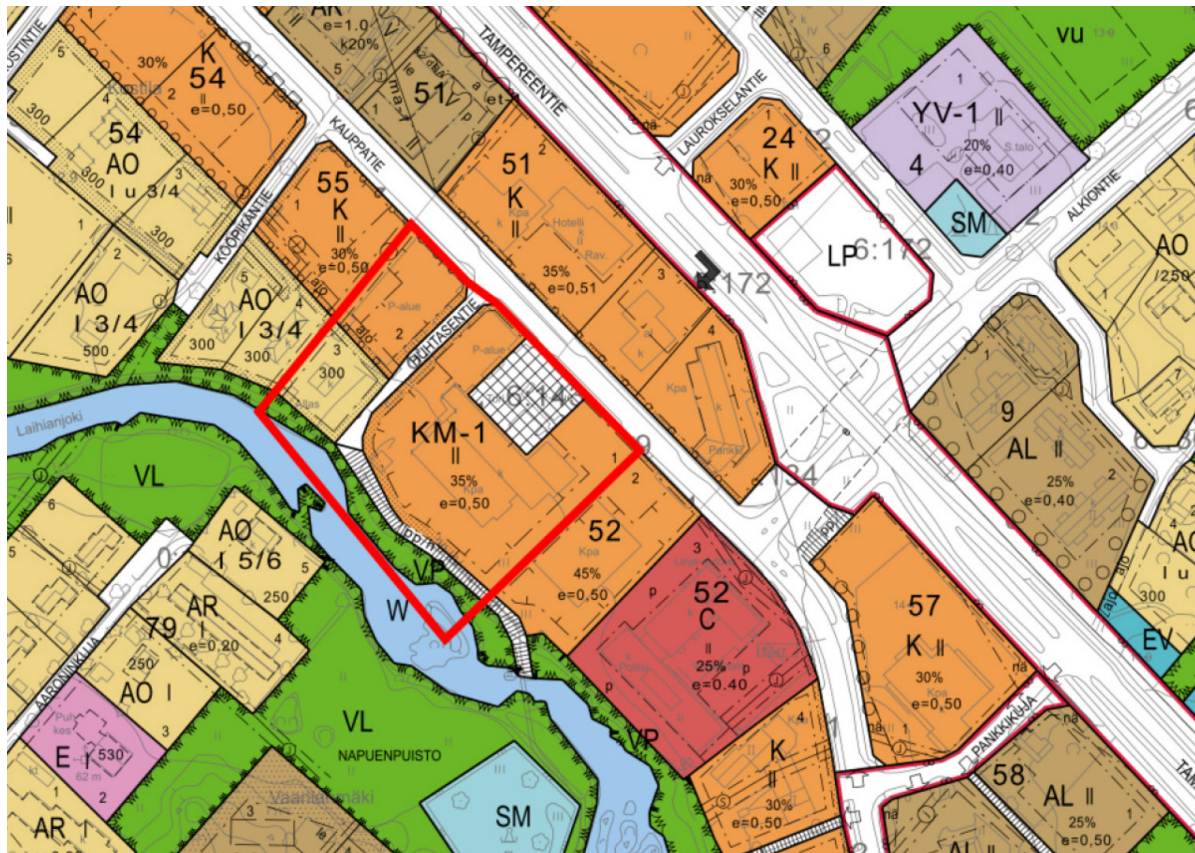
Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2015. Kaava on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 16. Laihian Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys (KV 16.2.2015). Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 52 on voimassa 15.10.2001 hyväksytty asemakaava ja korttelin 55 alueella 9.11.1993 vahvistettu asemakaava.



Kuva 17. Ote ajantasakaavasta ja suunnittelualueen 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 keväällä 2021.

3.2.7 Rakennussuunnitelmat

Alueelta on laadittu KPO:n toimesta tontinkäyttösuunnitelmaluonnos toukokuussa 2021 sekä havainnekuvia syksyllä 2021 (Oy Polyplan Ab). (Ks. kuvat 18–20).



Kuva 18. Ote tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksesta (Oy Polyplan Ab 14.5.2021).



Kuva 19. Havainnekuva alueelta (Oy Polyplan Ab 13.10.2021).



Kuva 20. Havainnekuva alueelta (Oy Polyplan Ab 13.10.2021).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa liikerakentamisen kehittäminen alueella. Samalla on tarpeen tutkia torille ja polttoaineenjakelupisteelle uutta sijoituspaikkaa, liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella sekä rannan maankäyttöä virkistyksen ja reitistön osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä __.__.__. Kaavoitustyö aloitettiin alkuvuodesta 2021. Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimus.

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
- 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 tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aloitusvaiheessa järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 17.6.2021. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä. Neuvottelussa keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- Liikennöinti alueella sekä jalankulku- ja pyöräilyreittien turvallisuus.
- Korttelialueen kokonaisuus huomioitava.

- Kaavaan merkintöjä istutuksista pysäköintialueelle ja torialueelle, erottamaan torialueen polttoaineenjakeleupisteestä ja autonpesupaikasta.
- Ilmasto- ja energiakysymyksien sekä hulevesien huomioiminen.
- Autonpesupaikan ja polttoaineenjakeleupisteen suunnittelu määräysten ja ohjeiden mukaan, vaatii tarkempaa suunnittelua paikan huomioiden.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa liikerakentamisen kehittäminen alueella sekä tutkia rakentamisen soveltumista ympäristöön. Samalla on tarkoitus tutkia torille ja polttoaineenjakeleupisteelle uutta sijoituspaikkaa sekä liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella liikenneturvallisuutta ajatellen. Lisäksi tutkitaan rannan maankäyttöä virkistyksen ja reitistön osalta. Asemakaavan laatimisessa huomioidaan myös liikekeskustan taajamakuvaan, ympäristöön ja palvelujen kehittämiseen liittyvät lähtökohdat.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

KPO:n tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että uuden liikerakennuksen ja siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), Vaasan kaupunki-kehittämisen vyöhykkeelle (kk-1) ja Vaasan lentoaseman estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman reuna-alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Laihianjoelle on merkitty melontareitti. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti ja lounaispuolelle päävesijohdon yhteystarvemerkintä.

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 keskustatoimintojen alueena (C) ja pieneltä osin kerros- tai tiiviinä rivitalovaltaisena asuntoalueena (AK). Jokirantaan on osoitettu virkistysaluetta (V). Alue sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia, sekä Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Kauppatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit tien molemmin puolin ja virkistysalueelle alemmas jokirantaan paikoin tulvavaara-aluetta.

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelin 52 alueelle on osoitettu liikerakennusten (KM-1) korttelialuetta ja Kauppatien varteen torialue. Jokiranta-alueelle on osoitettu puistoa (VP) sekä kevyen liikenteen reitti, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Kaavamääräyksen mukaan KM-1-korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja liikerakennuksen yhteyteen kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellisia asumiseen sopivia tiloja 50 k-m² tonttia kohti. KM-1-korttelin tontin 1 kerrosluvuksi on merkitty II ja tehokkuusluku on e=0,50. Tontille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 35 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Korttelin 55 alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) sekä liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueita, puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita. Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu kerrostalojen (AK), erillispientalojen (AO), liikerakennusten (K, KM-1) sekä keskustatoimintojen (C) korttelialueita ja puistoa (VP).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa huomioidaan mm. liikenteelliset ja muut vaikutukset.

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 havainnekuvasoisia luonnoksia, joita käsiteltiin työneuvotteluissa kunnan ja KPO:n kesken keväällä 2021.

Kaavaluonnos 27.10.2021

Alueelta laadittiin lähtötietojen, tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 27.10.2021. Luonnoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM), puistoa (VP), vesialuetta (W), tori- ja katualueita. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa __.__.2021. Luonnoksesta saatiin lausunnot

...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontille muodostuva kokonaiskerrosala on 5320 krsm².

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 26 työntekijää, jos mitoitusperusteena käytetään 1 työntekijä/200 krsm². Mitoituksella 1/40 krsm² liiketontille muodostuu noin 128 autopaikkaa.

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 korttelialuetta (KM), puistoa (VP), vesialuetta (W), tori- ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM

Kortteli 52 tontti 1 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Korttelialueen pohjoisosaan on ohjeelliselle rakennusalalle merkitty 5000 krsm² rakennusoikeutta.
- Torin eteläpuolelle on merkitty alueen osa, jolle saa sijoittaa torin toimintoja sekä väliaikaisesti pysäköintiä (to/p).
- Korttelialueen keskelle on merkitty hulevesipumppaamoja varten rakennusala (et-2), jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.
- Korttelialueen jokirannan puoleiseen osaan on merkitty ohjeellinen kahvilatoiminnalle varattu alueen osa, joka voidaan ottaa käyttöön viereisen polttoaineen jakelupisteen poistamisen jälkeen (kah). Alueelle on merkitty 120 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen eteläosaan on merkitty ohjeellinen polttoaineen jakeluasemalle varattu alueen osa (pj-1). Alueelle saa sijoittaa autonpesupaikan. Ohjeelliselle pj-1-alueelle on merkitty 200 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunalle Kauppatietä vasten on määrätty istutettavia/säilytettäviä puurivejä sekä alueen reunoille istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen poikki on merkitty yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten varattu alueen osa (pp) jokirannasta Kauppatielle.
- Alueen läpi on merkitty sisäiselle huoltoliikenteelle ja kääntöpaikalle varattuja alueen osia (h/k) sekä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattuja alueen osia (h).
- Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p).
- Korttelialueen pohjoisosan rakennusalan viereen on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle vähintään 1ap/40 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Jokirantaan on osoitettu puistoaluetta (VP).

Vesialue W

Laihianjoen alueelle on osoitettu vesialuetta (W).

Tori

Kauppatien varteen on osoitettu torialue.

Katualueet

Jokirannan läheisyydessä kulkeva nykyinen reitti on osoitettu osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp).

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) ja pieneltä osin kerros- tai tiiviinä rivitalovaltaisena asuntoalueena. Suunnittelualaue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Alueella ja lähiympäristössä on liikerakentamista sekä palveluita. Kaavamuutoksen myötä Kauppatien tilallinen luonne ja taajamakuva muuttuvat kaavamuutosalueen kohdalla tasapaksusta, väljästä katutilasta laajaksi aukioksi, kun Halpa-Hallin ja uuden S-Marketin väliin muodostuu pysäköinti-, tori- ja huoltoliikennealueista jokirantaan saakka avoin alue. Aukiota rajaava uusi S-marketin rakennusmassa sijoittuu nykyisiä rakennuksia lähemmäs Kauppatietä muodostaen tien vastapuolella olevan liikerakennuksen kanssa katutilaan porttimaisen tiivistymän, joka korostaa aukion rajausta. Kaavasuunnitelmassa Kauppatien varteen osoitettu puurivi ja pysäköintialueelle edellytetyt puuistutukset elävöittävät ja pehmentävät taajamakuvaa ajan kuluessa. Torin ja pysäköintialueiden viihtyisyyttä voidaan lisätä mm. istutuksilla, kiveyksillä ja kalustuksella.

Laihianjokilaakson kulttuurimaisema on huomioitu 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.

Laihianjoen länsipuolella oleva kyläkuvallisesti arvokas Napuen puiston alue sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle. Puistoalue on yhteydessä kaavoitettavaan alueeseen jokisillan yli kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta. Suunnittelualaueella on säilytetty sekä reittiyhteys että puistoa jokirannassa.

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.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

Virkistys

Jokirannassa on säilytetty puistoa ja sillan kautta on yhteys myös joen eteläpuolella oleville virkistysalueille.

Liikenne

Kaavalla on vaikutusta mm. Kauppatien liikennemääriin uusien toimintojen myötä. Alueen saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteen kuin jalankulkijoiden ja pyöräilijöidenkin kannalta. Kauppatien varressa sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet molemmin puolin ja myös jokisillan kautta on jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä joen eteläpuolisille alueille.

KPO:lta saatujen tietojen mukaan tontin sisäiset liikennemäärät ovat myös tulevaisuudessa mitaritentän osalta noin 70 000 asiakasta/vuosi eli noin 190 ajon./vrk. Carwash-asiakkuuksien osalta tavoitteena on toteutuessaan noin 8000 pesua/vuosi eli n. 20 ajon./vrk. S-marketissa voidaan arvioida tällä hetkellä asioivan noin 700 autoa/päivä ja kasvua voisi laskennallisesti olla noin 10 %. Suuri osa tankkaajista asioi samalla myös S-marketissa.

Kauppatien ennustettuihin liikennemääriin voi tulla muutosta, kun Långåminnentien osuus Laihianjoen ylitse toteutuu ja sen muutokset liikennevirtoihin tiedetään. Långåminnentien sillan myötä Kauppatien liikennemäärän oletetaan vähenevän. Selvityksessä (kevät 2021) suositellaan Kauppatien vilkkaimman kohdan liikennemäärän laskemista, koska siellä liikenteen lisääntyminen herkimmin aiheuttaa negatiivisia turvallisuus- ja sujuvuusvaikutuksia.

Kauppatien liikenneturvallisusselvityksen pohjalta kaavassa on osoitettu alueen sisäistä huolto- liikennettä sekä kääntymispaikkoja varten varattuja alueen osia.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaavan toteutuminen nostaa jonkin verran Kauppatien liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Maisema

Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Puustoa on merkitty säilytettäväksi ja alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia.

Luonnonolot

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen.

Hulevedet

Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. KPO:n suunnitelmien mukaan pysäköintiruudut rakennetaan vettä läpäisevällä nurmikivellä ja hulevesiä pyritään mahdollisuuksien mukaan imeyttämään nurmialueille. Lisäksi selvitetään rakenteellinen viivytystarve ennen johtamista Laihianjokeen.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä alueelta poistuu puustoa nykyisen omakotitontin kohdalta. Kaavassa on säilytetty puustoa, osoitettu puurivejä ja istutettavia alueen osia sekä määrätty puuistutuksia pysäköintialueelle. Kaavan myötä alueelle muodostuvan laajan pysäköintialueen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää myös nurmikivipinnoitteella. Uuden liikerakennuksen suunnittelussa huomioidaan 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 kompensoidaan toimenpiteillä, joiden tavoitteena on hiilinegatiivisuus vuoteen 2025 mennessä (ks. sivu 13).

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.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- 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.

Kasvillisuus

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

Korkeusasema

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

Pintavedet

- Korttelialueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä 1 m³/200 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.6 Nimistö

Huhtasentie on poistettu kaavasta. 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 18–20.

Seinäjoella 27.10.2021

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Anne Koskela
Kaavan laatija YKS-170