Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
23.11.2026

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

HULMIN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



RAMBØLL

Päivämäärä	**23.11.2026**
Laatija	**Stina Karhunmaa, Päivi Märjenjärvi, Maria Niemi, Hannakaisu Turunen, Tanja Tarkkanen, Nina Saarela, Eeva Leppäaho, Tiina Kujala, Iivo Kotamäki**
Tarkastaja	**Juha-Matti Märijärvi**
Hyväksyjä	**Laihian kunta**
Kuvaus	**Kaavaselostus**

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
1.1 Tunnistetiedot 4
1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus 4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 4
2. TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö 10
3.1.4 Maanomistus 21
3.2 Suunnittelutilanne 21
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 21
3.2.2 Maakuntakaava 2050 21
3.2.3 Yleiskaava 21
3.2.4 Asemakaava 22
3.2.5 Rakennusjärjestys 22
3.2.6 Pohjakartta 22
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 23
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 23
4.3.1 Osalliset 23
4.3.2 Vireilletulo 23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 23
4.4 Viranomaisyhteistyö 23
4.5 Asemakaavan tavoitteet 24
4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 24
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 24
4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 33
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus 33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 33
5.3 Aluevaraukset 33
5.3.1 Korttelialueet 33
5.3.2 Muut alueet 34
5.4 Kaavan vaikutukset 34
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 34
5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja ilmastoon 35
5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset 35
5.6 Nimistö 36
6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN 37

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Liite 2. **Pohjatutkimus 2026**

Liite 3. **Asemakaavan seurantalomake**

Selostukseen kuuluu asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ 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
2013 Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
2013 Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
2014 Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
2014 Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
2016 Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys, Ramboll Finland Oy
2019 Vt 3 parantaminen Hulmin kohdalla, Tiesuunnitelma- ja selostusluonnos, A-Insinöörit
2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
2022 Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, YVA-selostus ja alustava yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
2022 Valtatie 3 välillä Helsingby–Laihia, YVA-täydennys, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
2023 Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia, yleissuunnitelmaluonnos ja meluselvitys, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy
2026 Liikennetarkastelu, Ramboll Finland Oy
2026 Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 23.11.2026 päivättyä kaavaehdotuskarttaa. Asemakaavan laajennuksella muodostuvat korttelin 4017 tontit 2–6 sekä korttelit 4019–4020 ja niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta Laihian kunta
Kaavan nimi Hulmin asemakaavan laajennus
Kaavalaji/toimenpide Asemakaavan laajennus

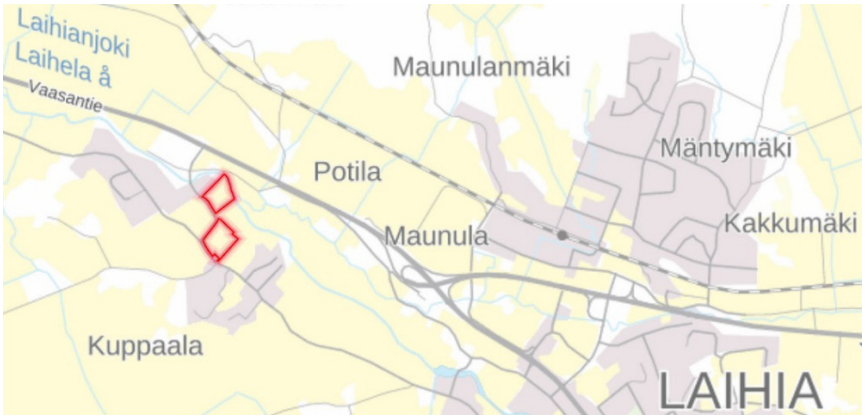
Yhteystiedot

KAAVOITTAJA: **Laihian kunta** • Kauppatie 2 B 66400 LAIHIA Maanmittausinsinööri Anna Annila anna.annila@laihia.fi puh. 0500 868 127	**KAAVAKONSULTTI:** **Ramboll Finland Oy** • Kauppatori 1–3 F 60100 SEINÄJOKI • Vaasantie 6 67100 KOKKOLA Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426

Asemakaavan laajennus toteutetaan yhteistyönä Laihian kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaava tehdään siirtymäsäännösten mukaisesti, koska kaavan on tarkoitus mahdollistaa alueen rakentaminen jo vuonna 2027.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustasta noin 3 km etäisyydelle, Hulmin asuntoalueen itäpuolelle. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Hulmin koulun alueeseen, pohjoisessa Laihianjokeen, etelässä Rudontiehen, koillisessa asuintalon pihapiiriin ja idässä peltoalueisiin. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 5,1 ha. Alueen sijainti ja rajaus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus. © Maanmittauslaitos 04/2026.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Hulmin asemakaavan laajennus.** Tavoitteena on laajentaa Hulmin asuntoaluetta koulun vieressä sekä Hulmintien liittymän itäpuolella Rudontien varressa. Tavoitteena on mahdollistaa omakotitalojen sekä rivi- tai paritalojen rakentaminen alueelle. Kaavoituksessa otetaan huomioon tulva-alueen raja sekä kulttuurimaiseman arvot.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus on päättänyt toukokuussa 2026 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa toukokuussa 2026. Kaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville _____. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin rakentamatonta ympäristöä. Kaava toteutuu tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hulmin asuntoalueen itäpuolella koulun läheisyydessä. Rakentamattomat alueet ovat nykyisin viljelyksessä olevaa peltoa. Lähiympäristöön sijoittuu koulun lisäksi omakotitalojen sekä vanhojen maatilojen talouskeskusten pihapiirejä ja kaakkois- ja itäpuolelle Kupparlan alueen asutusta.



Kuva 2. Viistokuva Hulmin alueelta (kuvan lähde: Lainekuva 06/2026).



Kuva 3. Viistokuva Hulmin alueelta (kuvan lähde: Lainekuva 06/2026).



Kuva 4. Suunnittelualuetta Hulmintien itäpuolella, taustalla koulu ja päiväkoti (Ramboll 04/2026).



Kuva 5. Hulmintien mutkan kohdalta jokirannan suuntaan (Ramboll 04/2026).



Kuva 6. Rudontien viereistä aluetta Hulmintien liittymän läheltä, taustalla uusimpia asuinrakennuksia Hulmin asuntoalueen puustoisella reunalla (Ramboll 04/2026).



Kuva 7. Rudontien varresta Hulmintien suuntaan (Ramboll 04/2026).



Kuva 8. Rudontien ympäristöä keskustan suuntaan, taustalla Kupparlan asuntoaluetta ja muuta asutusta (Ramboll 04/2026).



Kuva 9. Rudontien ympäristöä, Hulmintien liittymän eteläpuolella (Ramboll 04/2026).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelualueen maaston korkeus vaihtelee noin välillä +6,5…11,5 metriä (N_{2000}), ollen korkeimmillaan alueen eteläosassa ja alavimmillaan Laihianjoen varressa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

Pohjoisempi suunnittelualue rajautuu Laihianjokeen. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Tulvariskikartan mukaan

suunnittelualue ei sijoitu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle lukuun ottamatta jokirannan viheraluetta, ks. alla oleva kuva.



Kuva 10. Tulvakartta ja suunnittelualueen alustava rajaus (© Syke 02/2026).

Tulvalausunto

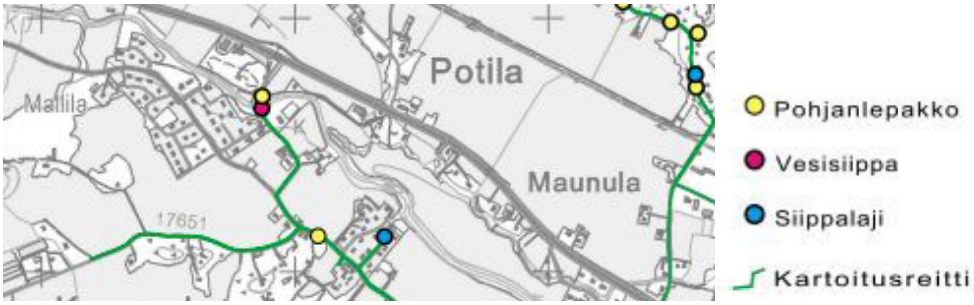
Lounais-Suomen elinvoimakeskus on antanut 29.5.2026 Hulmin asemakaavalaajennuksesta lausunnon, jonka mukaan: *”Vuonna 2014 annettujen ohjeiden mukaan (Ympäristöopas: Tulviin varautuminen rakentamisessa. Parjanne A. ja Huokuna M.) alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus määritellään lisäämällä keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvään ylimpään tulvakorkeuteen (HW1/100) harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka aiheutuu rakennustyypistä, ilmastonmuutoksesta, vesistön ominaisuuksista ja aaltoilusta. HW1/100 pohjalta laskettua rakentamiskorkeutta suositellaan esim. asuinrakennuksille. Laihianjoelle on vuonna 2013 valmistunut virtausmallinnus ja tulvavaarakartoitus, joka on päivitetty 11.11.2019. Kartoituksessa on arvioitu tulvakorkeudet, veden syvyydet ja tulvan levinneisyys erilaisissa tulvatilanteissa. Kartoitus on nähtävissä internetissä osoitteessa vesi.fi/karttapalvelu/. Hulmin asemakaavalaajennus sijaitsee Laihianjoen varrella paalunumeroiden 201+40 ja 204+60 välillä. Virtausmallin mukaan kerran sadassa vuodessa toistuva tulva nousisi kyseisellä paaluvälillä korkeuteen N2000 +9,70…9,73 m. Kastuessaan vaurioituvat rakennukset ja rakenteet Hulmin asemakaavan laajennusalueella suositellaan sijoitettavaksi tason N2000+10,40 m yläpuolelle”.*

Luontoselvitys 2012

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin luontoselvitys vuonna 2012. Selvityksen mukaan alueella 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. Hulmintien sillan läheisyydessä sekä Rudontien varressa havaittiin lepakkoja.



Kuva 11. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä.

Luontoselvitys 2018

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy on tehnyt kesällä 2018 Hulmin tiesuunnitelman yhteydessä luontoselvityksen. Selvityksen mukaan alueelta ei tehty havaintoja liito-oravan tai viitasammakon esiintymisestä. Hulmin alueen osalta todettiin, että alue on laajojen peltoaukeiden vuoksi niin erillään, ettei puustoista kulkuyhteyttä edellyttävän liito-oravan levittäytyminen alueelle ole todennäköistä.

Valtatien 3 parantaminen Helsingby-Laihia YVA:n luontoselvitykset 2019–2022

Valtatien 3 parantamista välillä Helsingby–Laihia koskevan YVA-selostuksen ja alustavan yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä selvitettiin alueen luonnonympäristöä vuosina 2019–2022 (Ramboll Finland Oy). Selvitysten mukaan alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita kuten luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain suojelemia kohteita. Selvityksissä tehtiin Kupparlan alueelta ja jokirannasta havaintoja saalistavista pohjanlepakoista ja siipoista. Pohjanlepakkohavainnot keskittyivät metsäalueille, metsäsaarekkeisiin sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön ja vesistöjen varsille, laajoilla peltoalueilla niitä ei havaittu. Selvityksissä ei havaittu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joita saattaa kuitenkin olla esimerkiksi kolopuissa, linnunpöntöissä ja vanhoissa rakennuksissa. Viitasammakoille hyvin soveltuvia kutualueita ei selvitysalueella ollut eikä Laihianjoessa havaittu kutevia viitasammakoita.

Pohjatutkimus 2026

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten syksyllä 2026 alustava pohjatutkimus (Ramboll Finland Oy), jossa tehtiin jokirannan alueelta kolme puristinheijarikairausta ja kaksi siipikairausta yhteensä neljässä tutkimuspisteessä sekä Hulmintien ja Rudontien väliseltä alueelta kaksi puristinheijarikairausta. Tutkimuksen perusteella jokirannassa on hyvä osoittaa rakentamiseen tarkoitettu alue kauemmaksi luiskasta ja myös tonttien rakennusaloilla sekä virkistysalueella olisi syytä välttää lisäkuormitusta eli penkereitä/ylikuormitusta/"normaaleja" piharakenteita ei tälle alueelle tämän tarkastelun perusteella ole syytä rakentaa. Rakennusten rakentamisen suhteen paaluttaminen häiritsee pohjamaata ja heikentää stabiliteettia. Selvitystä esitetään jatkossa täydennettäväksi tonttikohtaisilla maaperätutkimuksilla, joilla määritetään soveltuvin perustamistapa.

Liite 2. Pohjatutkimus 2026

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Hulmin koulun ja asuntoalueen läheisyyteen noin 3 km etäisyydelle Laihian keskustaajamasta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosan peltoalue rajautuu itäpuolelta vanhan maatilan talouskeskuksen pihapiiriin ja länsipuolelta Hulmin koulun alueeseen. Koulu on perustettu vuonna 1920, ja se on suojeltu asemakaavassa. Koulun pihapiirissä sijaitsee lisäksi liikuntasali 1990-luvulta sekä päiväkotirakennus vuodelta 2012. Hulmin asuntoalue on rakentunut 1990–2020-luvuilla. Suunnittelualueen eteläosaan Rudontien varteen sijoittuu tyhjillään oleva rakennus pihapiireineen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualue sijaitsee Laihianjoen valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella sekä maakuntakaavaan merkityllä maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Osayleiskaavassa Hulmintie ja sen lähiympäristöä on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvot liittyvät historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan.

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita. Selvityksen mukaan lähiympäristöön Hulmintien varteen sijoittuu sivistyshistoriallisesti arvokas Hulmin koulu. Selvityksen perusteella osayleiskaavassa Hulmin koulu on osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr/2), lisäksi lähiympäristöön Hulmintien varteen on merkitty säilytettäviä rakennuksia (s/3, s/4 ja s/5).

Kohde s/3:n päärakennukselle sekä Hulmintien varren talousrakennuksen osalle on haettu purkulupaa keväällä 2026. Päärakennus on purettu purkuluvan mukaisesti kesällä 2026 ja sen tilalle on nyt rakentumassa uusi kooltaan melko samansuuruinen ja harjakattoinen asuinrakennus.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022

Ympäristöministeriön päätös 18.11.2021 valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022. Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaisemaan, josta on kirjoitettu päätöksessä mm. seuraavasti:

> *”Laihianjoen kulttuurimaisema edustaa laaja-alaista pohjalaista viljelykäyttöön otettua jokivarsitasankoa. Alueen viljelymaisema on säilynyt avoimena ja edustavana, ja sen keskellä sijaitsee luonnonpiirteiltään arvokkaita tulvaniittyjä ja -lehtoja. Maisema-alueella on runsaasti arvokasta pohjalaista rakennusperintöä sekä perinteisiä kyläkokonaisuuksia.*
>
> *Laihian kylien kantatilat ovat sijainneet nykyisillä sijoillaan 1600-luvun lopulta saakka. Kylät ovat laajentuneet niiden ympärille nauhamaisiksi raittikyliksi tai joenvarsikyliksi. Yksittäisiä vaikuttavia kylärykelmiä sekä edustavia pohjalaistaloja erottuu siellä täällä maisemassa. Näkymiä rikastavat maisemapuut ja puurivit. Kyliä halkova tiestö vanhoine kivisiltoineen tukee asutuksen perusrakennetta joen molemmin puolin. Laihian alueen päärakennukset ovat tyypillisesti olleet kookkaita, joko kaksifooninkisia tai korkealla vintillä ja matalilla ”haukkaikkunoilla” varustettuja rakennuksia.*
>
> *Laihianjokilaakso muodostaa viljavan lakeusmaisemakokonaisuuden, jossa on säilynyt laajoja yhtenäisiä peltoaloja etenkin maisema-alueen pohjoisosissa. Alueelle on tunnusomaista maatalouteen liittyvä haja-asutus, jota luonnehtivat avoimien peltoalueiden ja metsäisten kumpareiden reuna-alueella kulkevien kyläteiden varrelle sijoittuneet pihapiirit, pienimuotoiset asutusrykelmät sekä raitti- ja kumpareasutus. Paikoin peltoaukeilla ja pihapiirien läheisyydessä kasvaa lähimaisemaa hallitsevia maisemapuita tai pihateiden varsille istutettuja pitkiä puukujia. Alueella on säilynyt runsaasti vanhaa pohjalaista rakennuskulttuuria, joka on erityisen edustavaa maisema-alueen eteläosissa sijaitsevissa vanhoissa keskuskylissä Laihian keskustaajaman eteläpuolella. Vastaavasti viime vuosikymmeninä Laihian keskustaajaman tuntumaan muodostuneet taajamamaiset Hulmin ja Perälän asuinalueet eroavat alueen perinteisestä rakennustyylistä ja asustusrakenteesta selvästi.*
>
> *Jokivarren viljelymaisema on säilynyt avoimena, ja vainioiden keskeltä kohoavat metsäsaarekkeet rikastavat maisemaa pienipiirteisinä luonnon monimuotoisuutta lisäävinä kohteina. Pensaikot ja yksittäiset puut sijoittuvat ojien ja peltoteiden varsille. Laihianjoen rantamaisemaa hoidetaan säännöllisesti raivaamalla”.*



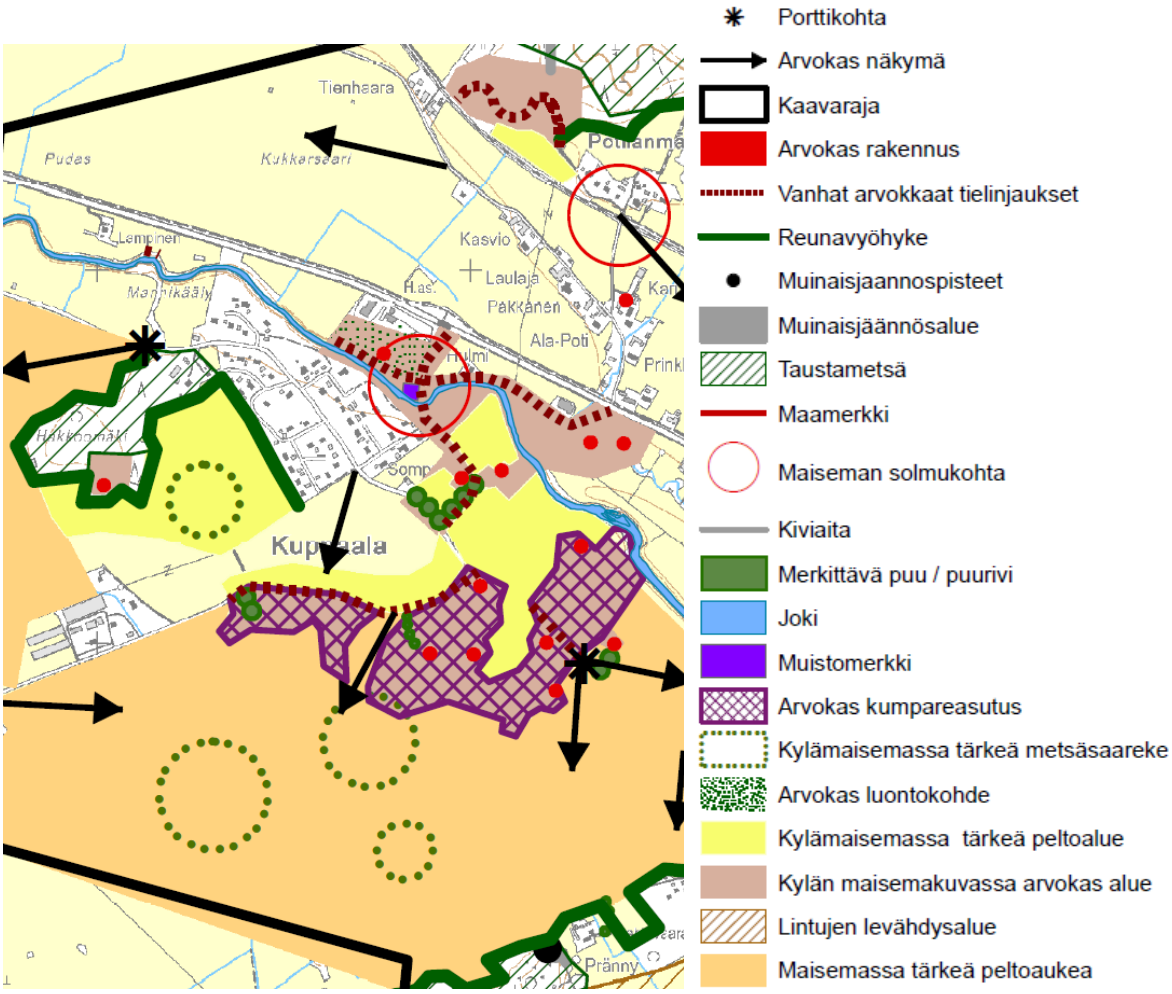
Kuva 12. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022). Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys (Pro Agria), jonka mukaan alue kuuluu taajamamaiseen alueeseen. Selvityksen mukaan Rudontien varressa sijaitsee Hulmin uudempaa rakentamista edustava asuinalue, joka sijoittuu keskelle jokivarren kulttuurimaisemaa, erottuen tiiviinä taajamana ja on kokonaisuutena maisemasta hyvin irrallinen. Kylää ympäröi laaja peltolakeus. Vedenojanluoman ja Laihianjoen yhtymäkohdassa on merkittävä kulttuurihistoriallinen solmukohta, johon on rakentunut Hulmin kyläkuvallisesti arvokas ympäristö. Laihianjoen molemmin puolin sijoittuva alue koostuu kuudesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta pihapiiristä sekä Hulmin vanhasta kasarmialueesta. Alue muodostuu rakennuskannasta sekä niitä ympäröivästä perinteisestä peltomaisemasta.

Maisemaselvityksen yhteydessä laaditussa kartassa on tutkittu tarkemmin maiseman arvoja ja erityispiirteitä, ks. alla oleva kuva. Hulmin koulun alue ja vanhojen maatilojen talouskeskusten pihapiirit sekä osa niitä ympäröivistä pelloista sijoittuvat kylän maisemakuvassa arvokkaalle alueelle.

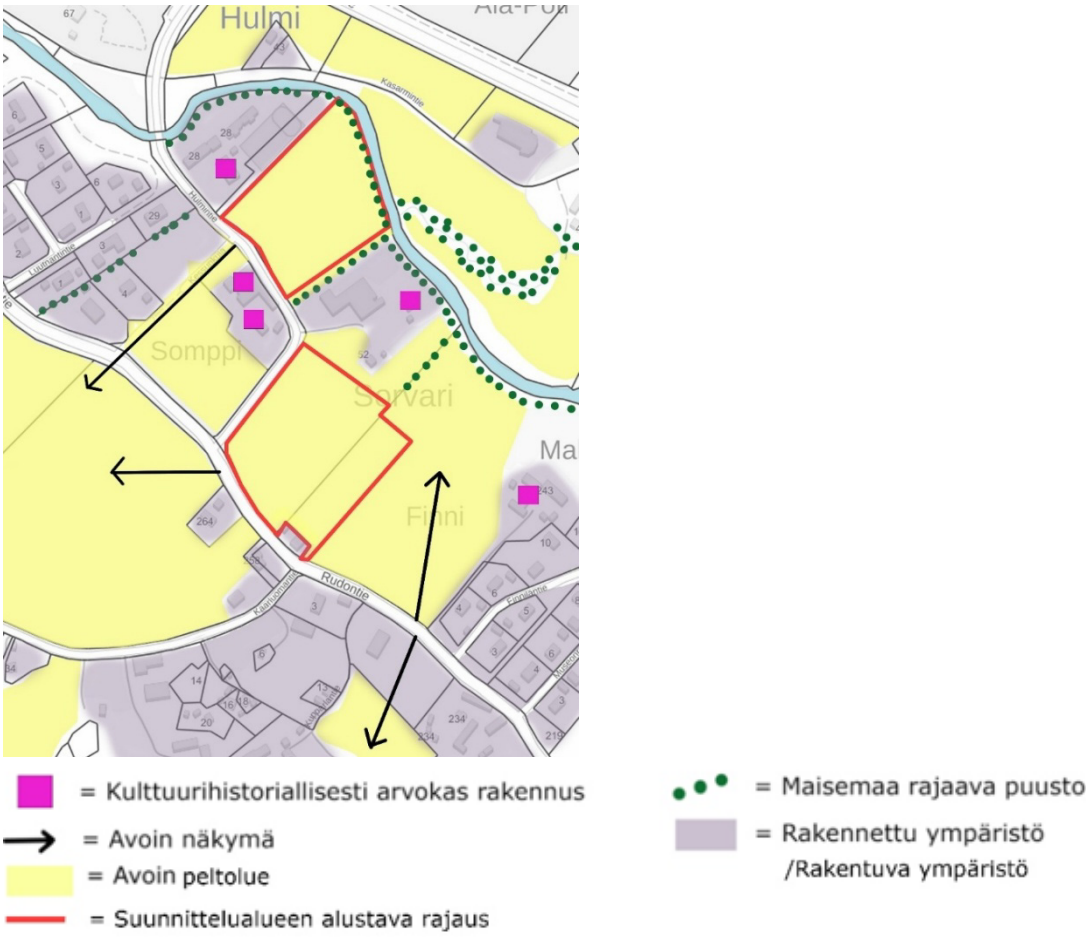
Maisemaselvityksessä todetaan, että yleiskaavan *uudet aluevaraukset sijoittuvat maisemarakenteeseen pääsääntöisesti siten, että vaikutukset kulttuurihistoriallisesti tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaalle alueelle ovat suhteellisen vähäisiä.*



Kuva 13. Ote Keskustan osayleiskaavan liitteestä 9b, Maiseman arvot ja erityispiirteet (Pro Agria 2014).

Maisema-analyysi 2026

Suunnittelualue on suurimmalta osin avointa peltoaluetta, joka yhtyy alueen rakennettuun ja rakentuvaan ympäristöön. Peltoalueet suunnittelualueen ympäristössä ovat mittakaavaltaan pienempiä, kuin Laihian maisemakuvalle tyypilliset laajat peltoalueet. Näkymiä ja peltoalueita rajaa lähimaisemassa suojaava puusto sekä kauempana metsäsaarekkeet (ks. kuva 15). Hulmintieltä ja Rudontieltä avautuvat näkymät kohti laajempaa peltoaluetta etelässä sekä etäämmällä sijaitsevaa kumpareasutusta (ks. kuvat 14 ja 15).



Kuva 14. Maisema-analyysi suunnittelualueesta ja lähimaisemasta.



Kuva 15. Ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä © Maanmittauslaitos (kuvausvuosi 2021).

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Lähiympäristöön sijoittuu Hulmin asuntoalue sekä kaksi maatilan pihapiiriä ja haja-asutusta jokivarressa sekä Rudontien varressa.

Palvelut

Hulmin koulu ja päiväkoti sijoittuvat suunnittelualueen viereen Hulmintien varteen. Lähellä sijaitsevaa Kapteenintaloa vuokrataan erilaisia tilaisuuksia varten, lisäksi valtatien varressa on ajoneuvokorjaamo ja polttoaineen jakelupiste (kylmäasema). Muutoin kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat noin 3 km etäisyydellä Laihian liikekeskustassa.

Virkistys

Alueen lähelle sijoittuu Hulminpuisto virkistysreitteineen. Lisäksi Hulmin koulun yhteydessä on liikuntamahdollisuuksia.

Liikenne

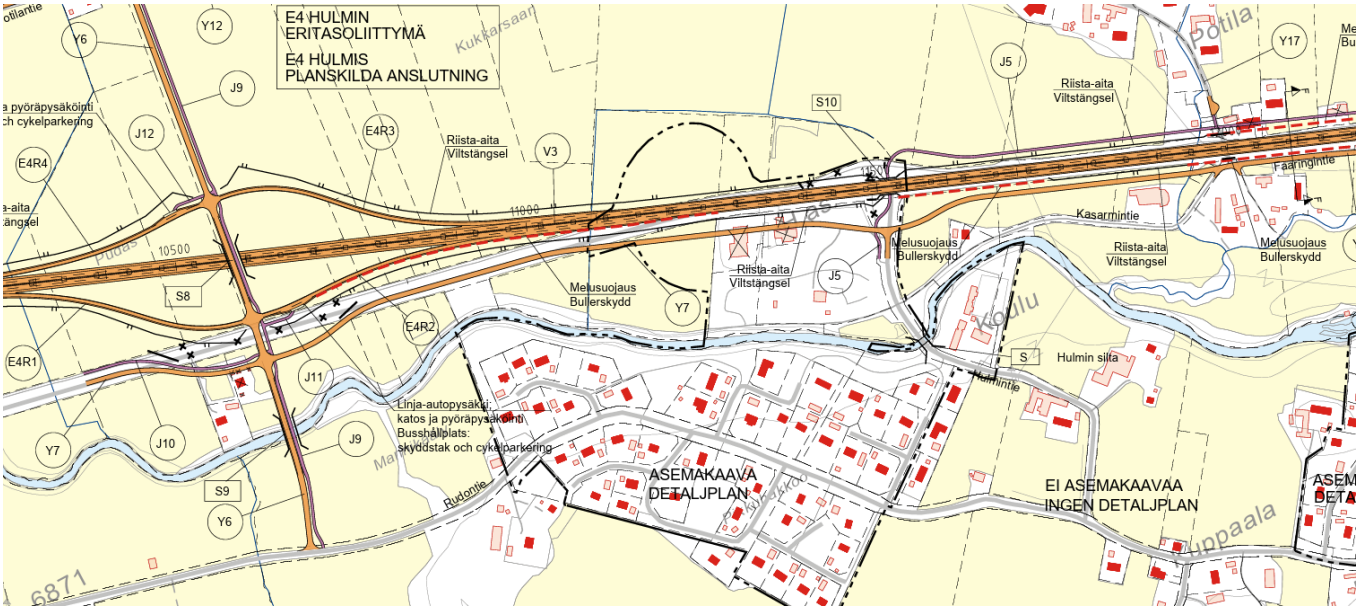
Suunnittelualue sijoittuu Rudontien (yt 6871) ja Hulmintien (yt 17671) varteen. Luutnantintien päästä on jalankulku- ja pyöräily-yhteys Hulmintielle koulun suuntaan, suojatie sijoittuu päiväkodin liittymän ja saattoliikenteen ajolenkin välille.

Nykyiset liikennemäärät ja liikenne-ennuste

A-insinöörit Oy on laatinut tiesuunnitelman *Vt3 parantaminen Hulmin kohdalla* vuonna 2018 ja siinä yhteydessä on selvitetty myös liikennemääriä Hulmin alueella. Selvityksen perusteella nykytilanteessa Rudontien keskivuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on 900 ajon./vrk ja Hulmintiellä 300 ajon./vrk. Nopeusrajoitus Rudontiellä on suunnittelualueen kohdalla 40 km/h ja Hulmintiellä 30 km/h. Selvityksessä arvioitu liikenne-ennuste vuodelle 2040 Rudontiellä suunnittelualueen kohdalla on 1 200 ajon./vrk ja Hulmintiellä 100 ajon./vrk.

Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia, yleissuunnitelmaluonnos 3.10.2023

Yleissuunnitelmaluonnoksessa *Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia* (3.10.2023) on esitetty eritasoliittymä Hulmin asuntoalueen länsipuolelle, ks. alla oleva kuva. Hulmintie on esitetty liittymään valtatien rinnakkaistieyhteyden kautta eritasoliittymään eli Hulmintien valtatieliittymä on esitetty poistumaan. Samalla on esitetty melusuojausta valtatien eteläpuolelle Hulmin nykyistä asutusta suojaamaan.



Kuva 16. Ote yleissuunnitelmaluonnoksesta: Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia 3.10.2023.

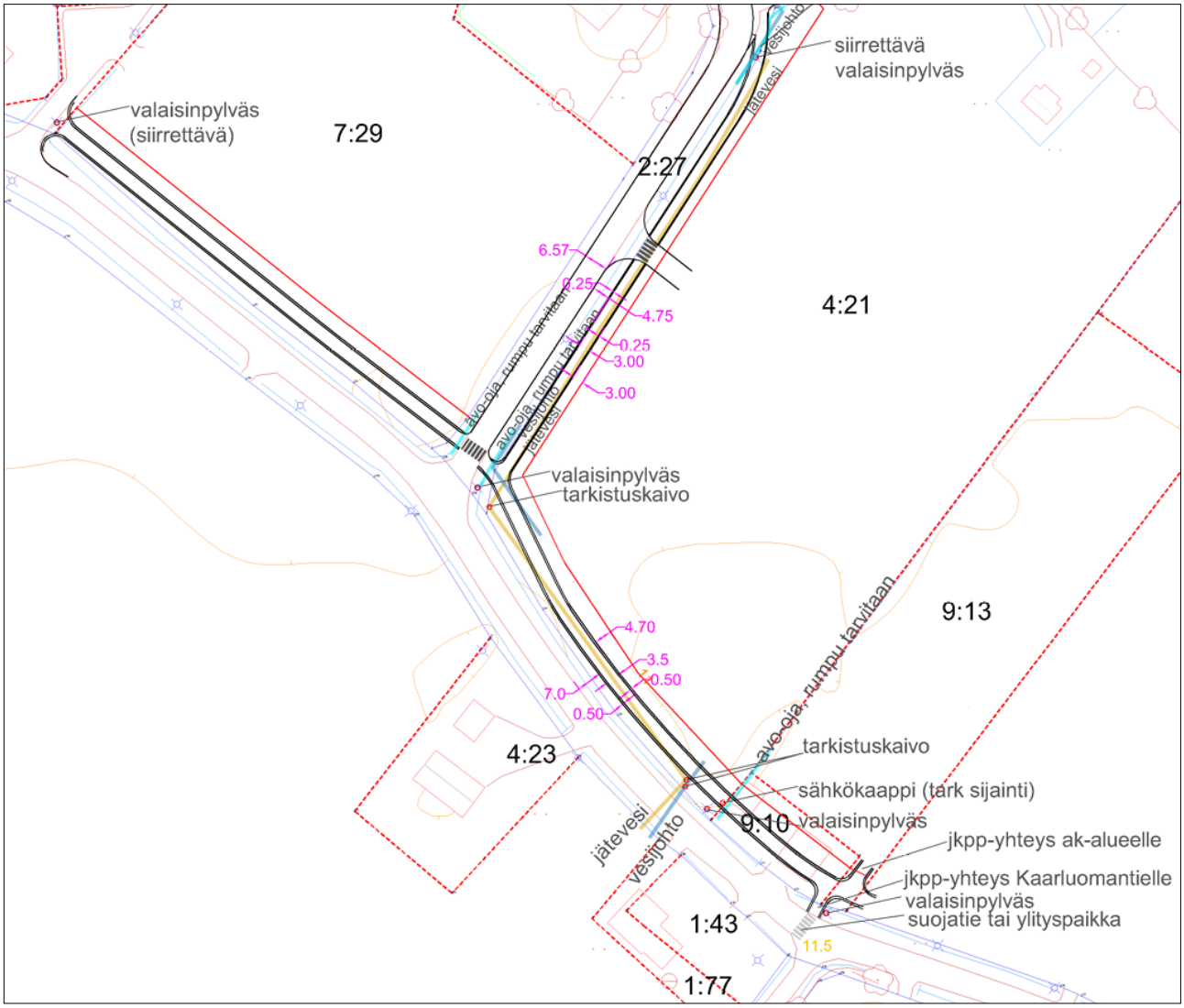
Liikennetarkastelu 2026

Asemakaavoituksen yhteydessä tehtiin liikennetarkastelu vuonna 2026 (Ramboll Finland Oy). Liikennetarkastelun keskeisinä tavoitteina oli alueen jalankulku- ja pyöräliikenneyhteyksien

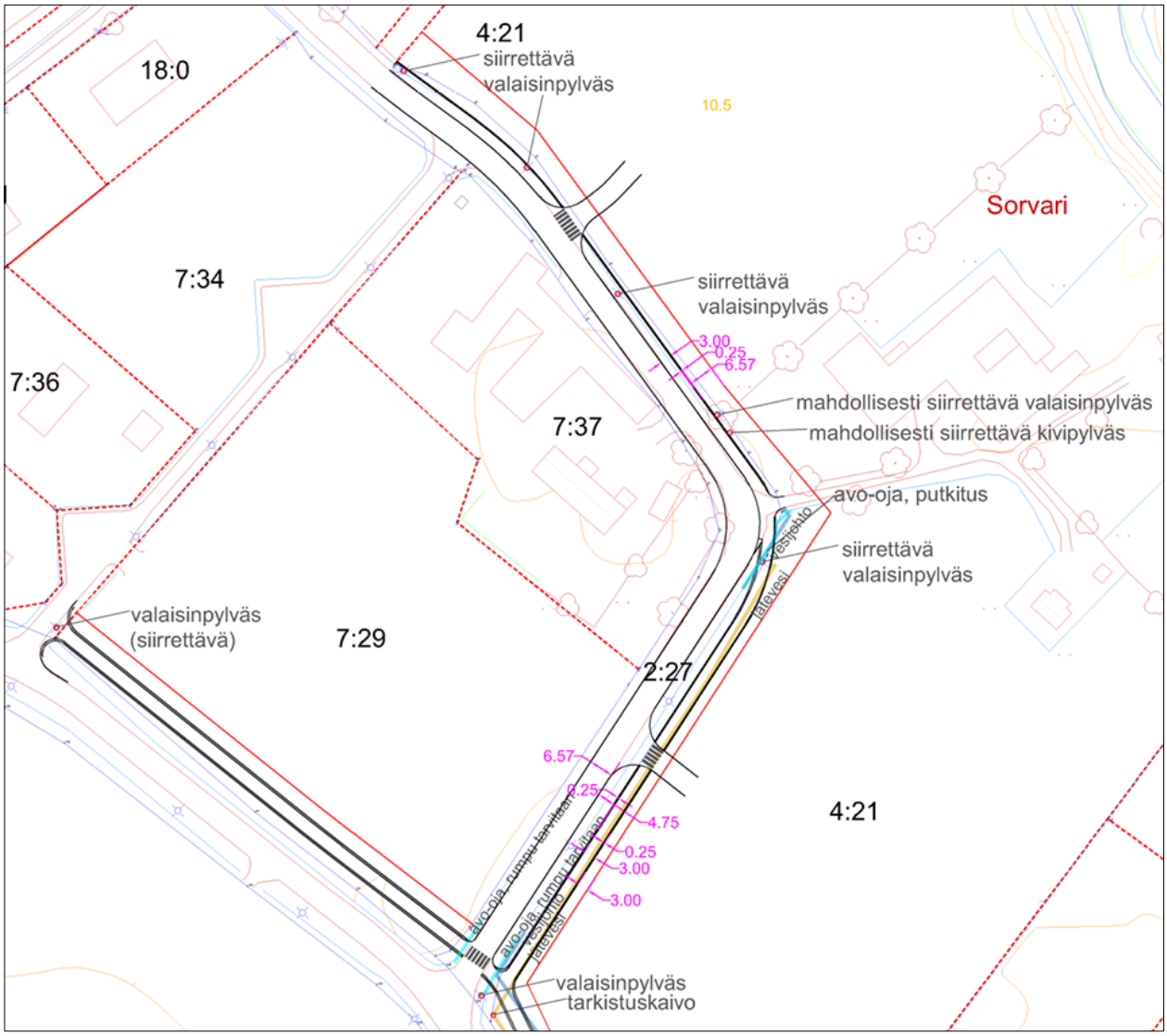
kehittäminen asutuksen lisääntymisen myötä. Rudontien varressa on tarve erilliselle jalankulku- ja pyörätielle. Välillä Kaarluomantie – Korpraalinkuja, on tarkasteltu jalankulku- ja pyörätien tilantarve. Kaarluomantien ja Hulmintien välisellä osuudella jalankulku- ja pyörätielle on varattu tila asemakaavassa. Jalankulku- ja pyörätien leveys on 3,5 m ja molemmin puolin on 0,5 m pientareet. Ajoradan ja pyörätien välisen ojan leveys on 7,0 metriä ja viereen on varattu tilaa ojapainanteelle 4,0 m. Jätevesiviemäri sijaitsee osittain jalankulku- ja pyörätien kohdalla, jolta on alueen kaakkoiskulmassa yhteys asuinalueelle johtavalle jalankulku- ja pyörätielle sekä Kaarluomantielle. Kaarluomantien kohdalle voi Rudontien yli osoittaa joko suojatien tai ylityspaikan, koska jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrä on vähäinen. (ks. kuva 17)

Myös Hulmintiellä on tarve jalankulku- ja pyörätielle. Hulmintien varteen on asemakaavassa varattu tilaa erilliselle jalankulku- ja pyörätielle Rudontien liittymän ja Hulmintien mutkassa sijaitsevan tonttiliittymän välille. Pyörätien leveys on 3,0 m ja molemmin puolin on 0,25 m pientareet. Ajoradan ja pyörätien välisen ojan leveys on 4,8 m ja pyörätien viereen on varattu tilaa ojapainanteelle 3,0 m. Hulmintien mutkassa olevan tonttiliittymän ja koulun välille on varattu tilaa korotetun pyörätien rakentamiseen. Pyörätien leveys on 3,0 m ja siinä on 0,25 m levyinen piennar. Pyörätien viereen on varattu tilaa noin 6–7 metriä ojalle ja kunnallistekniikan johdoille ja putkille. Korotetun pyörätien rakentaminen edellyttää valaisinpylväiden siirtämistä. Pyörätien rakentaminen korotettuna mahdollistaa Hulmintien mutkassa kiinteistön porttina olevien kivipylväiden säilymisen. (ks. kuva 18)

Tienvarsien jalankulku- ja pyöräteitä täydentävät asemakaava-alueiden jalankulku- ja pyörätieyhteydet eteläisemmältä alueelta Rudontielle ja pohjoisemmalta alueelta koulun tontille.



Kuva 17. Rudontien varren erillinen jalankulku- ja pyörätie.



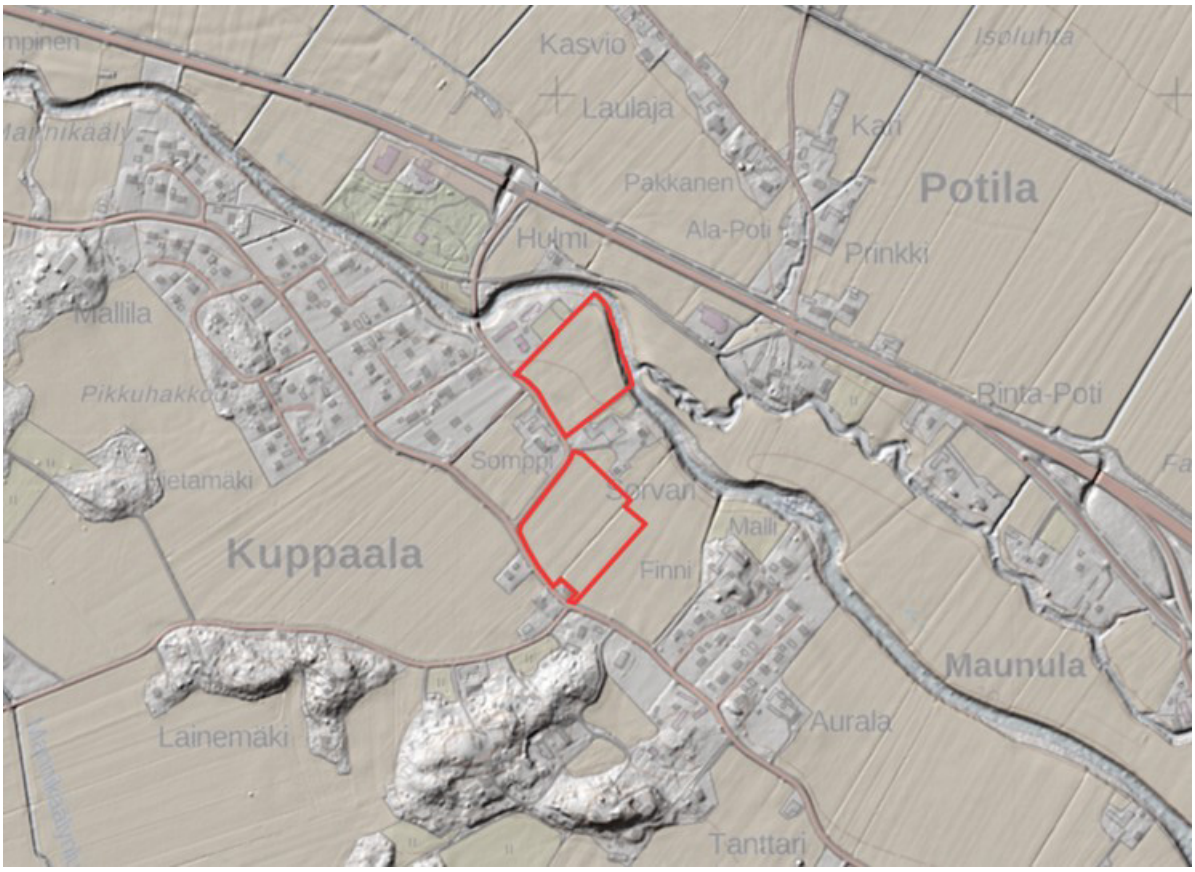
Kuva 18. Hulmintien erillinen ja korotettu jalankulku- ja pyörätie.

Tekninen huolto

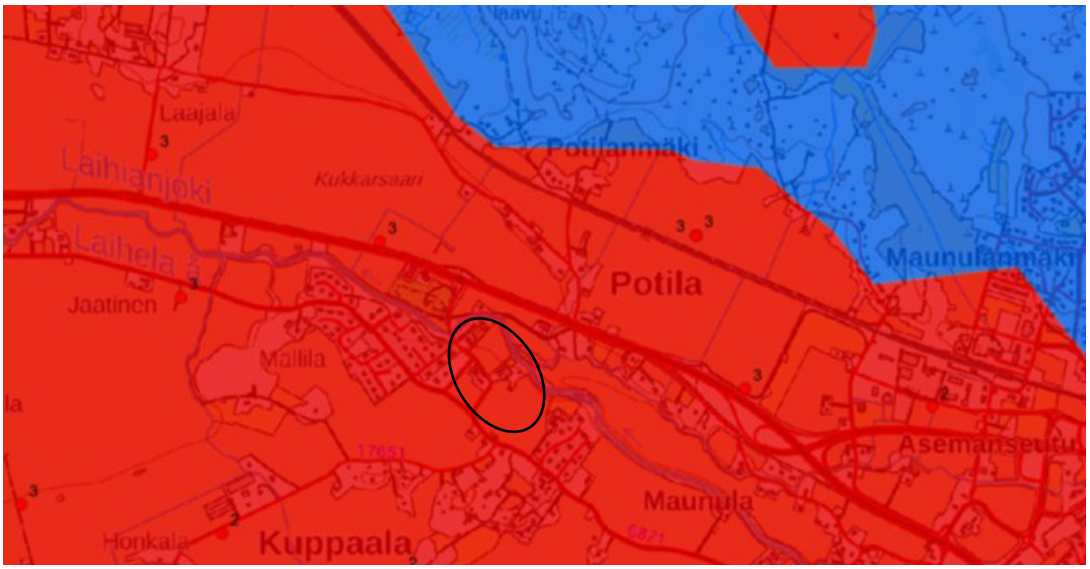
Alueet ovat vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

Hulevesiselvitys 2026

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten hulevesiselvitys vuonna 2026 (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä todetaan, että suunnittelualue sijoittuu sekä jokivarteen yksityisen omistuksessa olevalle peltoalueelle että Hulmintien ja Rudontien väliselle kunnan omistuksessa olevalle peltoalueelle. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi peltoa, jokivarressa on puustoa. Alue kuuluu happamien sulfaattimaiden esiintymisalueelle (kuva 20).



Kuva 19. Paikkatietoikkunan rinnevarjostekuva (kuvan lähde: MML 2024).



Kuva 20. Happamien sulfaattimaiden esiintyvyys, suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla rajattuna (kuvan lähde: GTK 2026).

Suunnittelukohteena olevalle alueelle ei valu ympäröivien alueiden hulevesiä alueen korkotason ansiosta. Alue tullaan kaavoittamaan pientaloasustuskäyttöön, jolloin alueen valumakerroin hieman kasvaa. Valumakertoimen kasvu ei kuitenkaan ole merkittävä, jos alueella pyritään välttämään läpäisemättömiä pintoja.

Alla olevassa kuvassa on esitetty alustavat ehdotetut ojat hulevesien johtamiseen nykyisen pintamallin tulosten perusteella. Kaava-alueilta hulevedet johdetaan rakennettavien katujen varteen tehtävillä ojilla/ hulevesiputkilla. Valuma-alueilta hulevedet voidaan johtaa alustavasti koilliseen kohti jokea nykyisiä ojia perkaamalla ja syventämällä. Alueen rakentuessa ja pinnan tasoja muokattaessa muuttuvat myös nykyiset osavaluma-aluerajat. Rajat tulevat todennäköisesti siirtymään ja vesien virtaussuunnat voivat vaihtua. Tarkemmat tiedot saadaan vasta alueen tarkemmassa suunnittelussa, kun tasaussuunnitelmat ovat valmiit.

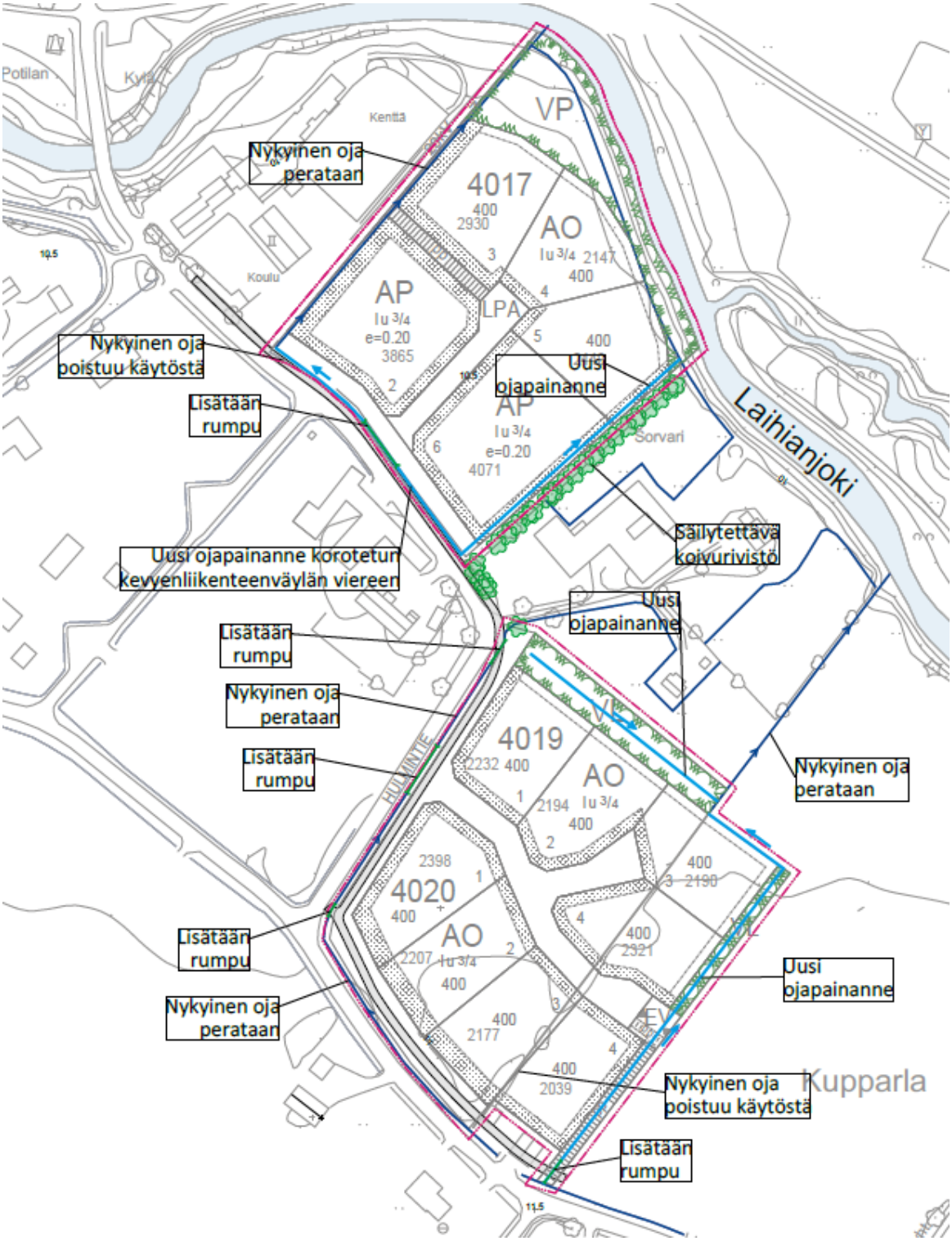
Kaava-alueelle annetaan seuraavia toimenpide-ehdotuksia hulevesien hallitsemiseksi.

Suosituksia:

- runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puuston säilyttäminen)
- hulevesiviemäriä suositellaan käytettäväksi vain kohdissa, joissa se on korkojen tai tilan puolesta tarpeen

Jatkosuunnittelussa täytyy ottaa huomioon seuraavia asioita:

- hulevesien virtaussuuntiin vaikuttaa huomattavasti pintojen tasaussuunnittelu. Tässä esitetyt hulevesien johtamisjärjestelyt ovat alustavia. Alueen hulevesisuunnitelma tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.

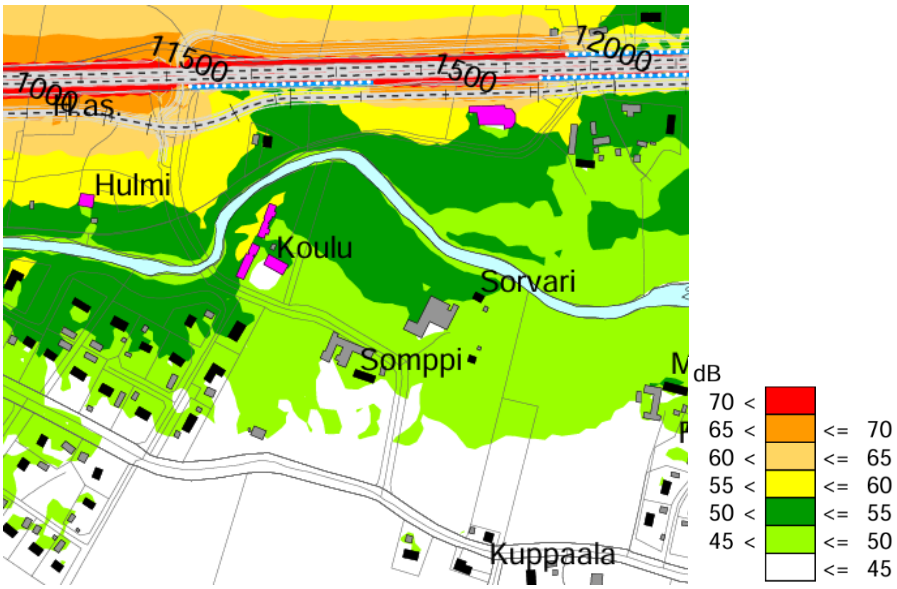


Kuva 21. Ehdotetut alustavat hulevesien johtamissuunnat kaavaluonnosvaiheessa. Nämä tulee tarkistaa alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Ympäristön häiriötekijät

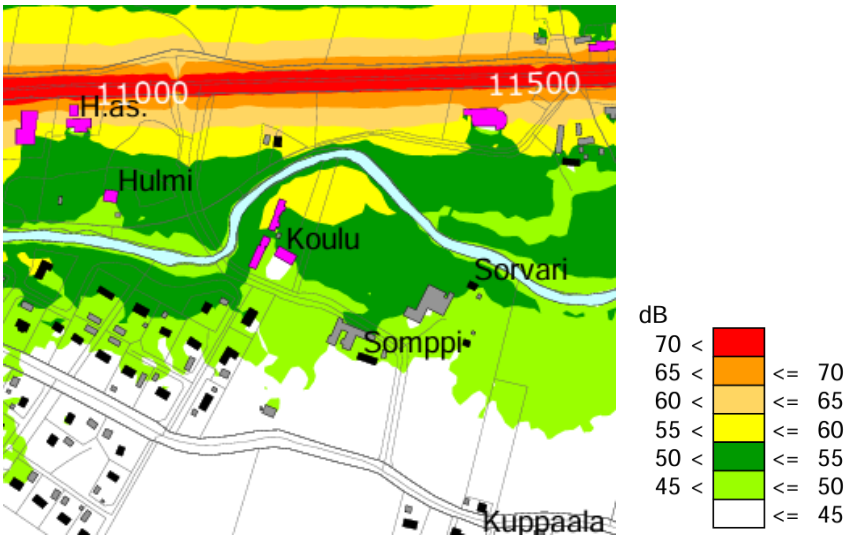
Melu

Yleissuunnitelmaluonnosta *Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia* (20.4.2023) varten laaditussa meluselvityksessä (18.9.2023) on kuvattu melun leviäminen suunnitelluilla tieratkaisuilla. Suunnittelualue ei selvityksen perusteella sijoitu vuoden 2050 meluennusteen mukaiselle 55 dB:n meluvyöhykkeelle esitetyillä melusuojausratkaisuilla, jotka on tarkoitettu suojaamaan valtatien varren nykyistä asutusta, ks. alla oleva kuva 22.

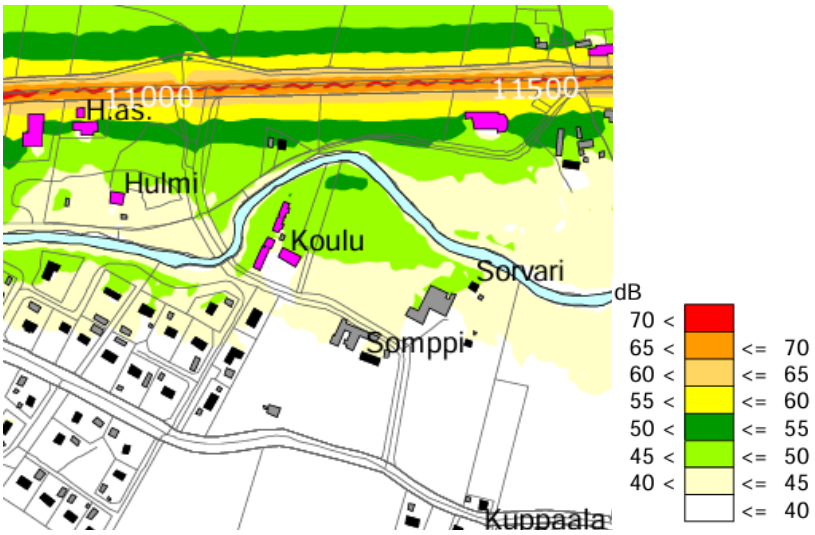


Kuva 22. Tieliikenteen melun päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta ennustetilanteessa 2050 suunnitellun meluntorjunnan kanssa (lähde: Meluselvitys 18.9.2023, vt 3 välillä Helsingby - Laihia yleissuunnitelmaluonnos (Mustasaari, Laihia).

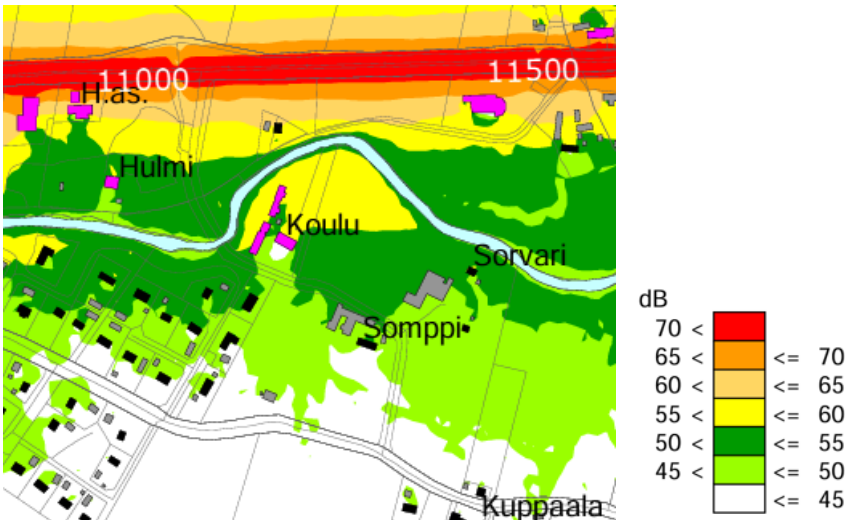
Vuonna 2020 hankkeen *Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia* YVA:a ja yleissuunnitelmaluonnosta varten laaditussa meluselvityksessä on kuvattu melun leviäminen nykytilanteessa (v. 2018), jossa suunnittelualueen luoteiskulmaus jokivarressa sijoittuu selvityksen perusteella osittain yli 55 dB:n meluvyöhykkeelle päiväaikaan ja 45-50 dB meluvyöhykkeelle yöaikaan, ks. alla olevat kuvat 23–24. Selvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu osittain nykyisen tieverkon vuoden 2040 meluennusteen mukaiselle 55 dB:n meluvyöhykkeelle päiväaikaan ja 45-50 dB meluvyöhykkeelle yöaikaan, ks. alla olevat kuvat 25–26.



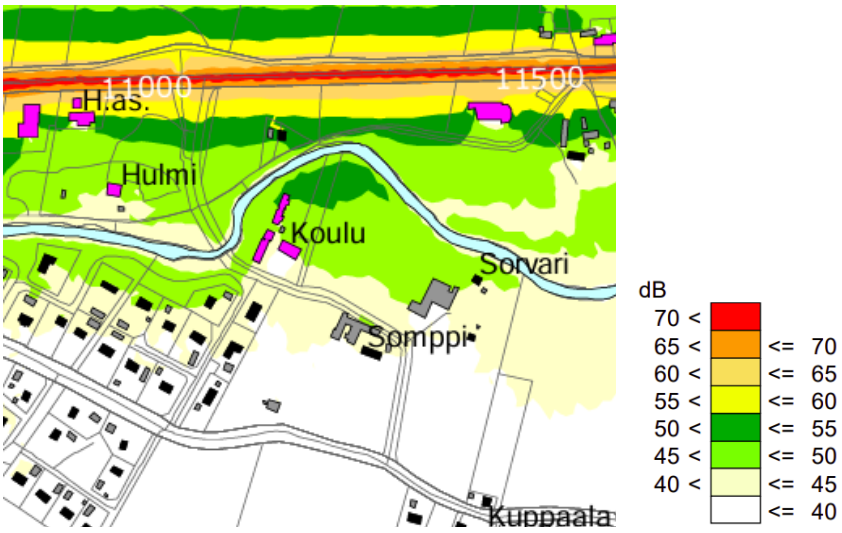
Kuva 23. Tieliikenteen melun päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta nykytilanteessa (v. 2018) (lähde: Meluselvitys, vt 3 välillä Helsingby - Laihia YVA ja Yleissuunnitelma (Mustasaari, Laihia 14.2.2020).



Kuva 24. Tieliikenteen melun yöajan klo 22–7 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta nykytilanteessa (v. 2018) (lähde: Meluselvitys, vt 3 välillä Helsingby - Laihia YVA ja Yleissuunnitelma (Mustasaari, Laihia 14.2.2020).



Kuva 25. Tieliikenteen melun päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta ennustetilanteessa 2040 nykyverkolla (lähde: Meluselvitys, vt 3 välillä Helsingby - Laihia YVA ja Yleissuunnitelma (Mustasaari, Laihia 14.2.2020).



Kuva 26. Tieliikenteen melun yöajan klo 22–7 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta ennustetilanteessa 2040 nykyverkolla (lähde: Meluselvitys, vt 3 välillä Helsingby - Laihia YVA ja Yleissuunnitelma (Mustasaari, Laihia 14.2.2020).

3.1.4 Maanomistus

Eteläisempi laajennusalue on kunnan omistuksessa ja pohjoisempi yksityisessä omistuksessa.

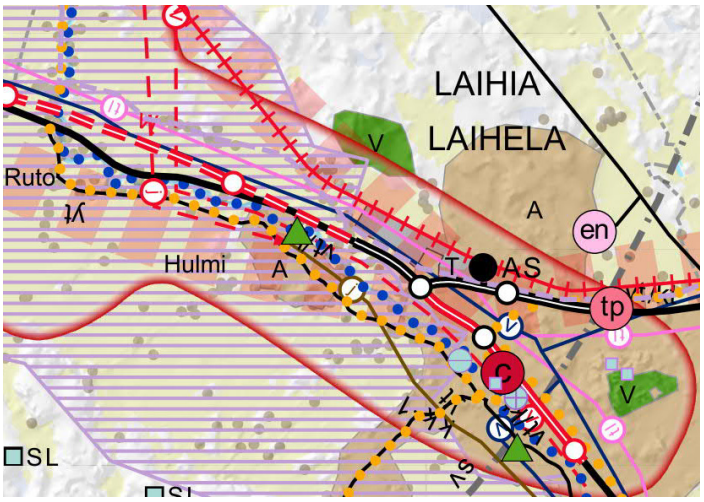
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava 2050

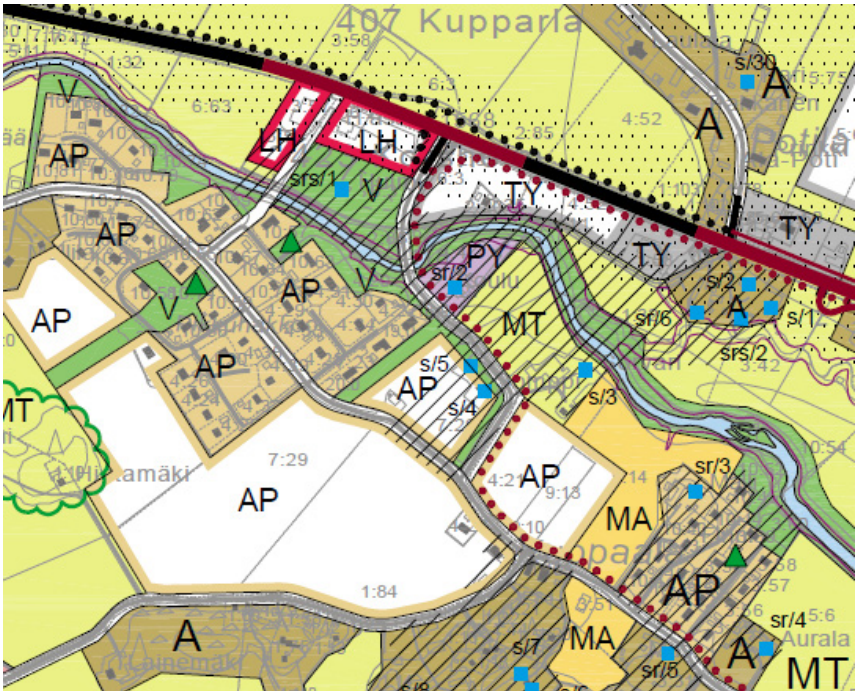
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050, joka tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 27. Ote maakuntakaavasta 2050.

3.2.3 Yleiskaava

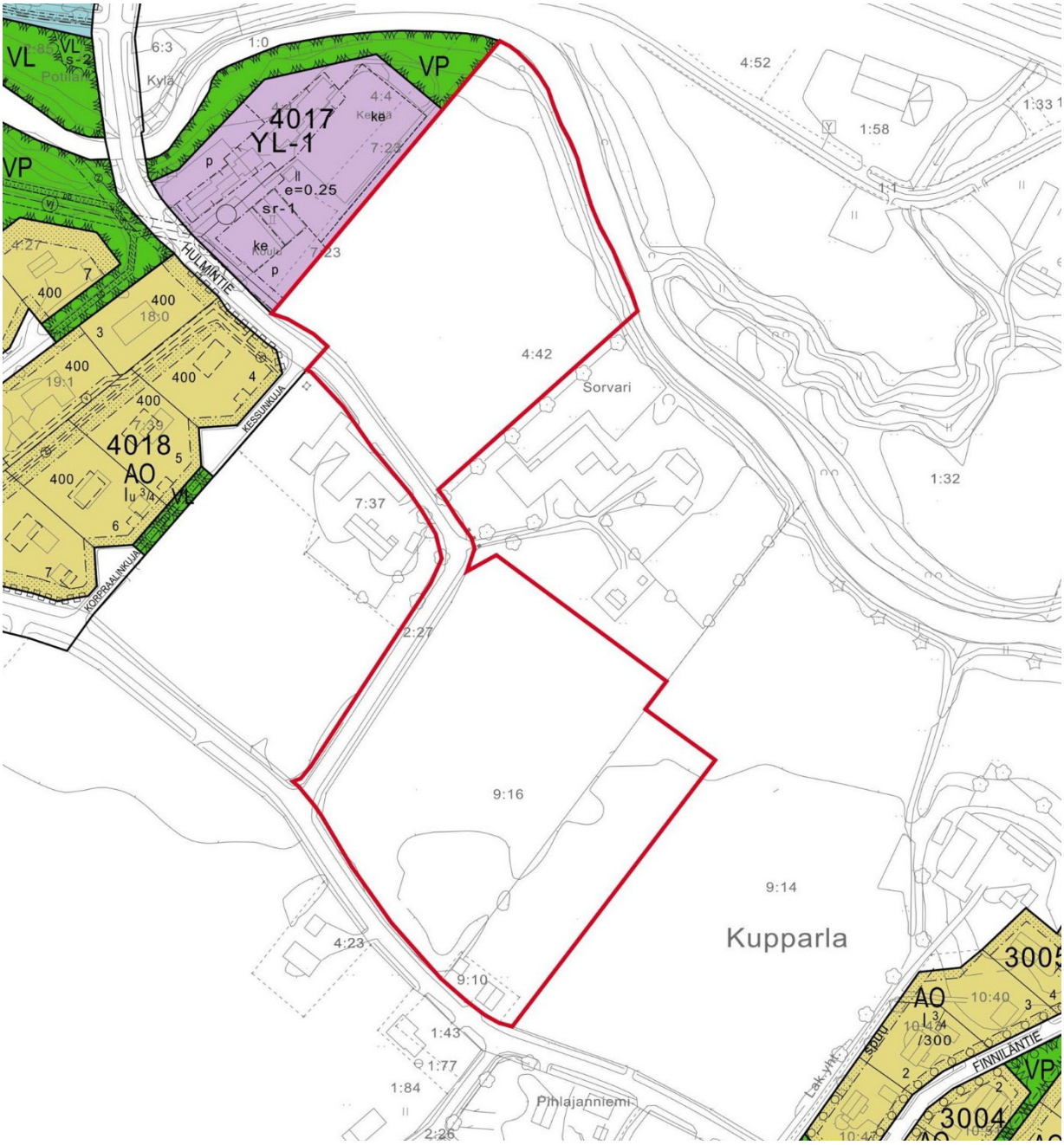
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 28. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole ennestään asemakaavaa. Pohjoisempi suunnittelualue rajautuu vuosina 2012 ja 2023 vahvistuneisiin asemakaavoihin. Kaakkoispuolella Rudontien varressa ovat voimassa Kupparlan alueen vuosina 1990 ja 1993 hyväksytyt asemakaavat.



Kuva 29. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Laihian kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 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 2026.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa Hulmin asuntoaluetta sekä mahdollistaa pyörätien aluevaraus Rudontien varteen. Kaavoituksen kuluessa huomattiin tarve pyörätievaraukselle myös Hulmintien varressa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä 4.5.2026. Kaavoitustyö aloitettiin Ramboll Finland Oy:ssä loppuvuodesta 2025.

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 AKL 62 §:n mukaan:

- Laihian kunnan eri hallintokunnat
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjanmaan elinvoimakeskus
- Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan museo
- Pohjanmaan pelastuslaitos
- Poronkankaan Vesi Oy
- Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonta
- 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 laajennus 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 20.5.–22.6.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Lausuntoja saatiin kahdeksan. Mielipiteitä ei saatu.
- Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin Hulmin koululla 2.6.2026.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.–__.__._____. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja sähköyhtiöltä.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__._____ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__._____.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on laajentaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan asuntoalueen laajentaminen sekä aluevaraukset pyöräteille Rudontien ja Hulmintien varsille.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa omakoti- ja paritalotonttien rakentaminen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle sekä Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Suunnittelualue sijoittuu Laihianjoen kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena. Rudontie on osoitettu yhdystienä ja sen varteen on merkitty ohjeellinen pyöräilyreitti. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu Laihian siirtoviemäri sekä pohjoisosaan päävesijohdon yhteystarvemerkintä välille Veikars–maakuntaraja. Lähiympäristöön on osoitettu Kapteenintalon alueen virkistys-/matkailukohde ja Laihianjoelle melontareitti.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa Rudontien ja Hulmintien välinen alue on osoitettu uutena pientalovaltaisena asuntoalueena (AP). Jokirantaan sijoittuva alue Hulmin koulun vierellä on osoitettu maatalousalueena (MT) sekä virkistysalueena (V). Alue sijoittuu Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Pohjoisempi suunnittelualue sekä Hulmintie sijoittuvat kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle, jonka arvot liittyvät Hulmintien historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan. Hulmin koulu on merkitty suojeltavana rakennuksena (sr/2) ja suunnittelualueen läheisyyteen AP- ja MT-alueille on merkitty säilytettäviä rakennuksia (s/3, s/4 ja s/5). Rudontien ja Hulmintien varteen on osoitettu ohjeellinen uusi kevyen liikenteen reitti. Jokirantaan on merkitty tulvavaara-alueen rajaus 1/250 toistuvan tulvan mukaisesti. Lähiympäristöön on osoitettu asumista (AP), koulun alueelle julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jokirantaan ja Hulmintien varteen virkistysaluetta (V) ja maatalousaluetta (MT) sekä itäpuolelle maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa. Lähiympäristössä ovat voimassa vuosina 2012 ja 2023 hyväksytyt asemakaavat, joissa on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten (YL-1) sekä jokirantaan puistoa (VP). Hulmin koulu on merkitty asemakaavassa suojeltavaksi (sr-1).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoituksessa otetaan huomioon mm. valtakunnallisesti arvokas Laihianjoen kulttuurimaisema sekä Laihianjoen tulva-alue.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat kaavaluonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella alustavia luonnoksia. Luonnoksen periaatteena on ollut osoittaa alueelle noin 2000 m^2 suuruisia AO-tontteja sekä 1–2 paritalotonttia (AP) sekä pyörätielle aluevaraus Rudontien varteen. Lisäksi tulva-alueelle jokirantaan on tarve osoittaa viheraluetta, samoin eteläisemmän alueen ja nykyisen asuintalon pihapiirin väliin. Pohjoisen alueen tieyhteysjärjestelyitä on tutkittu monin eri tavoin.

Suunnittelun aikana tuli tarpeen osoittaa pyörätielle aluevaraus myös Hulmintien varteen ja lisäksi tutkittiin paritalotonttien (AP) osoittamista laajemmin. Kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa jokirantaan osoitetaan omakotitontteja (AO). Alustavia luonnosvaihtoehtoja on esitetty kuvassa 30.

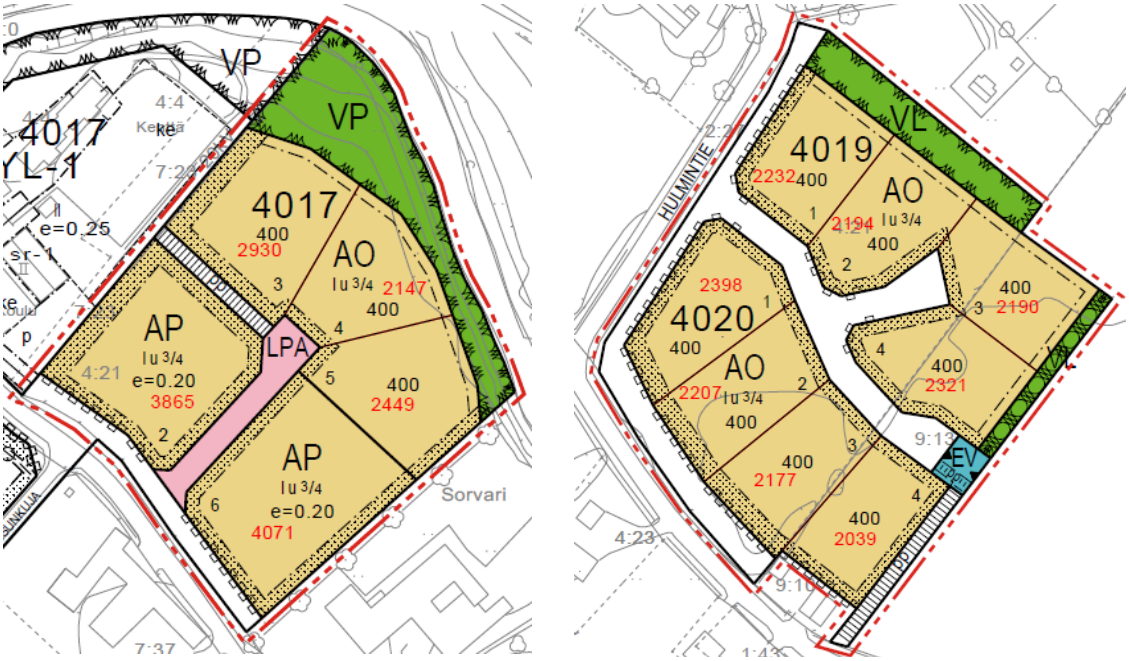


Kuva 30. Alustavia luonnosvaihtoehtoja.

Kaavaluonnos 23.4.2026

Alueelta laadittiin kaavaluonnos, joka on päivätty 23.4.2026. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä jokirantaan puistoa (VP). Peltoja ja muita toimintoja vasten on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja suojaviheraluetta (EV). Lisäksi on osoitettu kaksi uutta tonttikatua ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kaavaluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 20.5.–22.6.2026. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Luonnoksesta saatiin lausunnot Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesistöyksiköltä ja Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolta, Laihian tekniseltä lautakunnalta, Lupa- ja valvontavirastolta, Pohjanmaan liitolta, Pohjanmaan museolta, Telia Finland Oyj:ltä sekä Vaasan Sähköverkko Oy:ltä. Mielipiteitä ei saatu.



Kuva 31. Ote kaavaluonnoksesta 23.4.2026, tonttipinta-alat punaisella. Vasemmalla pohjoisempi osa-alue ja oikealla eteläisempi osa-alue.



Kuva 32. Ote kaavaluonnoksesta 23.4.2026.

Lausunnot

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesistöyksikkö antoi kaavasta tulvalausunnon, jossa ehdotetaan asemakaavaan alinta rakentamiskorkeutta seuraavasti: Kastuessaan vaurioituvat rakennukset ja rakenteet Hulmin asemakaavan laajennusalueella suositellaan sijoitettavaksi tason N2000+10,40 m yläpuolelle.

Vastine

Kaavaehdotukseen korjataan alimman rakentamiskorkeuden määräys lausunnon mukaisesti. Tulvalausunto lisätään kaavaselostuksen lähtötietoihin.

Tekninen lautakunta toteaa, että Hulmin asemakaavan laajennus on kokonaisuutena perusteltu ja tukee Laihian yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Kaava mahdollistaa uuden pientaloasutuksen sijoittumisen hyvien palvelujen läheisyyteen sekä vahvistaa Hulmin alueen roolia asuinalueena. Lisäksi lautakunta päätti nimetä tiet siten, että Hulmintieltä alueelle johtava tie nimetään Sorvarintieksi ja Sorvarintiestä erkaneva kuja nimetään Kattikäälynkujaksi.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotukseen lisätään katunimet.

Lupa- ja valvontavirasto pitää lähtökohtaisesti hyvänä uusien tonttien suunnittelua olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja lähipalveluihin tukeutuen. Kaavaehdotusta laadittaessa on tarpeen kiinnittää huomiota vielä erityisesti pysäköinnin ja liikennejärjestelyiden toteuttamiseen. Kaavaluonnoksessa korttelin 4017 alueelle osoitetun autopaikkojen LPA-korttelialueen tarkoitus ja toteutustapa eivät selviä kaavaselostuksesta. AP- ja AO-korttelialueille on osoitettu autopaikoituksen mitoitus, mutta niiden sijoittuminen jää epäselväksi. Mikäli LPA-alueelle on kaavamerkinnän mukaisesti tarkoitus osoittaa AO- ja AP-alueiden paikoitus, on kaavan ehdotusvaiheessa tarpeen havainnollistaa alueen toteuttamista. Kaavaa laadittaessa tulee huomioida myös alueen toteuttamiseen liittyvät erityiset järjestelyt. Lupa- ja valvontavirasto esittää, että kunta harkitsisi myös mahdollisuutta osoittaa LPA-alue tavanomaisena katualueena. Kortteleiden 4019 ja 4020 välissä, nimeämättömän katualueen päässä olevan suojaviheralueen EV merkitys jää epäselväksi.

Hulmintien ja Rudontien varsille on suunniteltu jalankulku- ja pyöräteitä, jotka on tarkoitus toteuttaa osin erillisenä ja osin korotettuna jalankulku- ja pyörätienä. Kaava-alue on pilkottu kahteen osaan ja katualuetta on osoitettu siten, ettei se kata koko kadun leveyttä. Asemakaavassa tulee osoittaa tarvittavat katualueet koko tien leveydeltä sekä riittäviltä osuuksilta, jotta kaava-alue olisi

tarkoituksenmukainen ja kevyen liikenteen väylien suunnitelmien toteuttaminen olisi myöhemmin mahdollista. LVV toteaa, että liikenneratkaisujen osalta Laihian kunnan tulee selvittää Pohjanmaan elinvoimakeskuksen näkemykset.

Kaavaa laadittaessa on tunnistettu happamien sulfaattimaiden todennäköinen esiintyminen kaava-alueella. Kaavamääräyksen mukaan happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla. LVV on kommentoinut happamien sulfaattimaiden huomioimista aiemmin esim. Valtateiden vaikutusalueen osayleiskaavan tarkistus ja laajennuksen, vaihe 1, Keskustan etelänpuoleinen alueen osayleiskaavan valmisteluvaiheen yhteydessä.

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen hyvin lähelle Laihianjokea. LVV pitää vähintään ranta-alueen osalta alueellisen rakennettavuusselvityksen laatimista tarpeellisena. Samassa yhteydessä tulee selvittää rannan mahdollinen vakavuus ja sortumavaara.

Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, käytetäänkö asemakaavassa em. ympäristöministeriön asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä vai Katja-asetuksen mukaisia kaavamääräyksiä ja -kohteita. Katja-asetusta käytettäessä tulee määräykset korjata asetuksen mukaisiksi. Lisäksi LVV suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään ja sen edellyttämään tietomallimuotoiseen kaavoitukseen siirryttäisiin mahdollisimman pian.

Vastine

Pysäköintialueet toteutetaan sisäisesti korttelialueittain, asuntokohtaista pysäköintiä ei ole tarkoitus toteuttaa kaavaluonnoksessa esitetyllä LPA-alueella. Kaavaehdotukseen muutetaan LPA-alue katualueeksi sekä otetaan mukaan koko Hulmintie katualueena. Rudontietä ei ole nähty tässä vaiheessa tarkoituksenmukaiseksi osoittaa kokonaan katualueena.

Kortteleiden 4019 ja 4020 välissä oleva alue on osoitettu EV-alueeksi, jotta tien jatkaminen kaakon suuntaan olisi mahdollista tulevaisuudessa, jos se nähdään tarpeelliseksi. Alue muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) kaavaehdotukseen.

Lähtökohtaisesti nykyisiä kuivatustasoja ei tulla todennäköisesti alentamaan, jolloin happamien valuntojen riski nähdään vähäiseksi. Kaavamääräyksellä edellytetään happamien sulfaattimaiden huomioimista.

Alueelta on laadittu syksyllä 2026 pohjatutkimus. Tutkimuksen yhteydessä on selvitetty erityisesti ranta-alueen olosuhteita. Pohjatutkimuksen perusteella jokirantaan esitettyjä AO-tontteja ja niiden rakennusaloja muokattiin ehdotusvaiheeseen samalla kun virkistysaluetta jokirannassa laajennettiin.

Kaava tehdään siirtymäsäännösten mukaisesti, koska kaavan on tarkoitus mahdollistaa alueen rakentaminen jo vuonna 2027. Siten ei ole katsottu tarpeen käyttää Katja-asetuksen mukaisia kaavamääräyksiä.

Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavan eteläinen osa-alue vastaa osayleiskaavan tavoitteita. Pohjoisen osa-alueen osalta luonnos ei kuitenkaan kaikilta osin noudata osayleiskaavan tavoitteita, sillä alueelle osoitetaan asuinrakentamista osayleiskaavassa maatalousalueeksi osoitetulle alueelle. Mikäli asemakaava ei ole osayleiskaavan mukainen, maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutus korostuu.

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asutuksen, koulun ja muun rakennetun ympäristön yhteydessä. Ratkaisua voidaan tältä osin pitää maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen tavoitteiden mukaisena. Koska asemakaava kuitenkin poikkeaa pohjoisen osa-alueen osalta osayleiskaavan tavoitteista ja sijoittuu Laihianjoen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, poikkeamisen perusteet ja vaikutukset tulisi esittää kaava-aineistossa selkeästi.

Pohjanmaan liitto pitää lähtökohtaisesti hyvänä, että kaavassa osoitetaan virkistys- ja viheralueita. Samalla on kuitenkin tärkeää, että aluevaraukset ovat käyttötarkoituksensa ja kunnossapitonsa kannalta tarkoituksenmukaisia. Korttelin 4019 tonttien 3 ja 4 läheisyyteen osoitettu virkistysalue on varsin kapea. Jatkosuunnittelussa olisi hyvä arvioida, palveleeko se tarkoituksenmukaisesti erillisenä virkistysalueena vai olisiko perustellumpaa liittää alue tontteihin ja osoittaa se esimerkiksi istutettavana alueen osana.

Pohjoisella osa-alueella on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Kaava-aineistosta ei käy selvästi ilmi, mihin ratkaisu perustuu ja miten alue liittyy tonttien liikennejärjestelyihin, joten tätä olisi hyvä täsmentää selostuksessa. Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa luonnoksesta.

Vastine

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen reuna-alueelle. Yleiskaavassa on yleispiirteisesti tutkittu uusia asumiseen soveltuvia alueita Hulmin asuntoalueen lähiympäristössä, kun taas asemakaavassa suunnittelualueen soveltuvuutta asumiseen ja

täydennysrakentamiseen on tutkittu tarkemmin vuonna 2026 laaditun maisema-analyysin sekä kaavaehdotusvaiheessa laadittujen havainnekuvien avulla. Yleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä suunnittelualueen ei ole todettu sijoittuvan maisemassa tärkeälle peltoaukealle. Havainnekuvien perusteella voidaan todeta suunnitellun alueen soveltuvan ympäröivään maisemaan mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään sekä täydentävän yhdyskuntarakennetta luonnollisella tavalla ja muodostavan kylämäistä rakennetta koulun ympäristöön. Koulun läheisyydessä Hulmilla on kysyntää asuintonteista, muutama vuosi sitten lähialueelle kaavoitetut tontit on jo pääosin rakennettu ja myös yleisötilaisuudessa toivottiin lisää tontteja, ks. s. 30. Asumisen lisääminen koulun läheisyydessä edistää myös koulun säilymistä nykykäytössään.

Korttelien 4019 ja 4020 itäpuolelle osoitetulle lähivirkistysalueelle on hulevesiselvityksessä esitetty uusi oja, joka korvaa suunnittelualueella nykyisin olevan ojan. Virkistysalueen kautta mahdollistetaan myös ojan kunnostus- ja perkaus paremmin kuin tonttien kautta.

Kaavaehdotukseen muutetaan LPA-alue katualueeksi.

Pohjanmaan museo katsoo, että myös pienimittakaavaiset peltoalueet Laihianjoen valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ovat maisemallisesti ja kyläkuvallisesti tärkeitä ja säilytettäviä, kuten ”Maiseman arvot ja erityspiirteet” liitteessä on arvioitu. Maiseman ja kyläkuvan kannalta on tärkeää myös säilyttää viljelyssä olevia avoimia peltoalueita.

Kaavaselostuksen s. 13 löytyy Maisema-analyysi 2026, jossa esitetään, että peltoalueet suunnittelualueen ympäristössä ovat mittakaavaltaan pienempiä kuin Laihian maisemakuvalle tyypilliset laajat peltoalueet. Museo katsoo, että tämä ei kuitenkaan vähennä kaavoituksen alla olevien peltoalueiden arvoa maisemassa ja että ne tulee säilyttää.

Kaavaluonnos sallisi kookkaiden omakoti-, rivi- ja paritalojen rakentamista tällä hetkellä avoimille peltoalueille, mikä radikaalisti tulee vaikuttamaan alueen kulttuurimaisemaan ja kyläkuvaan. Käytännössä kaksikerroksiset ($Iu^3/_4$) rakennukset tulevat dominoimaan alueen perinteistä maaseutumaista rakennettua ympäristöä.

Asemakaavamääräysten rakentamistapaohjeissa määrätään, että uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin. Ohjeista kuitenkin puuttuu määritelmä siitä, mitkä nämä huomioonotettavat kulttuurimaiseman ominaispiirteet ovat.

Vuosina 2012–14 tehdyt kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset eivät kaikilta osin enää vastaa tämän päivän tilannetta, lähialueelle on sen jälkeen kaavoitettu uusia asuinkortteleita, ja vanhojen selvitysten perusteella on vaikea arvioida kaavan vaikutuksia valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaseen maisemaan, kyläkuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vastine

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen reuna-alueelle. Yleiskaavassa (2016) on yleispiirteisesti tutkittu uusia asumiseen soveltuvia alueita Hulmin asuntoalueen lähiympäristössä, kun taas asemakaavassa suunnittelualueen soveltuvuutta asumiseen ja täydennysrakentamiseen on tutkittu tarkemmin vuonna 2026 laaditun maisema-analyysin sekä kaavaehdotusvaiheessa laadittujen havainnekuvien avulla. Yleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä suunnittelualueen ei ole todettu sijoittuvan maisemassa tärkeälle peltoaukealle. Havainnekuvien perusteella voidaan todeta suunnitellun alueen soveltuvan ympäröivään maisemaan mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään sekä täydentävän yhdyskuntarakennetta luonnollisella tavalla ja muodostavan kylämäistä rakennetta koulun ympäristöön ja Hulmintien varteen. Hulmin koulu erottuu edelleen maisemakuvassa eikä jää alisteiseksi uudelle rakentamiselle. Koulun läheisyydessä Hulmilla on kysyntää asuintonteista, muutama vuosi sitten lähialueelle kaavoitetut tontit on jo pääosin rakennettu ja myös yleisötilaisuudessa toivottiin lisää tontteja, ks. s. 30. Asumisen lisääminen koulun läheisyydessä edistää myös koulun säilymistä nykykäytössään.

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2014 laaditussa maisemaselvityksessä kaava-alue kuuluu taajamamaiseen alueeseen. Selvityksen mukaan Rudontien varressa sijaitsee Hulmin uudempaa rakentamista edustava asuinalue, joka sijoittuu keskelle jokivarren kulttuurimaisemaa, erottuen tiiviinä taajamana ja on kokonaisuutena maisemasta hyvin irrallinen. Suunnitellun alueen arvioidaan täydentävän Hulmin uudempaa rakentamista muodostaen alueesta eheämmän kokonaisuuden. Alueen sopeutumista kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin on ohjattu samoilla rakennustapaa koskevilla asemakaavamääräyksillä kuin 19.6.2023 hyväksytyssä Laihian Hulmin asemakaavan laajennuksessa, joka sijaitsee Hulmintien eteläpuolella. Vaikutusten arviointia täydentämään on laadittu havainnekuvia.

Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto katsoo, että paikallista liikennettä palveleva Hulmintie tulee sisällyttää kaavaan kokonaisuudessaan ja merkitä se katuna. Katuna merkitsemistä puoltaa se, että kaavaluonnoksessa Hulmintien ja Rudontien puoleiset reunat on merkitty katualueen laajennuksena. Kyseessä on ristiriitainen merkintä, jos nykyisiä maanteitä ei merkitä katuna. Selkeyden vuoksi olisi perusteltua ottaa myös Rudontie (yt 6871) osaksi asemakaavaa nykyisestä asemakaava-alueesta Kaarluomantien liittymään (yt 17651) asti ja merkitä katuna.

Liikenneosasto huomauttaa, että asemakaavassa katuna osoitettu maantie muuttuu kaduksi vasta kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä. Kadunpitopäätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Nykyisessä asemakaavassa katuna merkityistä osuuksista Hulmintietä ja Rudontietä ei ole vielä tehty kadunpitopäätöstä.

Selostuksessa on mainittu yleissuunnitelmaluonnoksessa Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia (3.10.2023) esitetty Hulmin asuntoalueen kohdan eritasoliittymä ja suunnitelmaluonnoksessa esitetty melusuojaus. Kaavaselostuksessa meluvaikutuksia on tarkasteltu vuoden 2050 meluennusteen mukaisessa tilanteessa ja oletuksella, että yleissuunnitelmaluonnoksen mukaiset melusuojaukset olisi valtatien 3 varteen tehty. Huomautamme, että osassa korttelia 4017 (osayleiskaavassa MT maatalousalue) päiväohjearvo 55 dB ja yöohjearvo 45 dB ylittyvät jo nykytilassa. Melusuojauksen toteutuminen on riippuvainen yleissuunnitelmaluonnosvaiheessa olevan tienparantamishankkeen toteutumisesta, eikä siihen voida tässä vaiheessa tukeutua. Kaavaluonnosta tulee tältä osin muuttaa meluvaikutukset huomioivaksi. Tarvittaessa tulee teettää meluselvitys tilanteesta, jossa melusuojausta ei rakenneta.

Pohjoisen alueen sisäänkulkuyhteys on osoitettu LPA-alueena. LPA-alueet on tarkoitettu yksinomaan pysäköintiä varten, eikä kauttakulkuliikennettä siten voida ohjata LPA-alueen läpi. LPA-merkintä tulee muuttaa katuyhteydeksi. Samalla tulee merkitä kadun alkupäähän molemmin puolin liittymäkieltoalue 30 metrin matkalle maantien reunasta mitattuna. Vastaavasti eteläisen suunnittelualueen katuyhteyden liittymäkieltoaluetta tulee pidentää 30 metriin. Liittymäkieltoalueita ei tarvitse merkitä maantiemitoituksella, mikäli Hulmintie merkitään asemakaavaan katuna.

Korttelin 4020 eteläpäähän on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Jk+pp-väylä liittyy kaavaluonnoksessa maantiehen sisäkaarteessa muodostaen nelihaaraliittymän yhdysteiden 6871 Rudontie ja yt 17651 Kaarluomantie kanssa. Nelihaaraliittymiä tulee pyrkiä välttämään, vaikka yksi haara olisi rajattu jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle. Paikka ei myöskään sovellu suojatielle tai ylityspaikalle. Suojatietä ei voi tehdä T-risteykseen eikä näkemiltään puutteelliseen paikkaan. Kehottavat siirtämään tai poistamaan pp-merkinnän tai kuvaamaan selosteessa välivaiheet, miten yhteyden suunnitellaan kytkeytyvän kaavaselostuksessa esitettyyn Rudontien suuntaisen jalankulku- ja pyöräilyväylän tilavaraukseen. Myös Kaarluomantien suunnasta tulevan jalankulku- ja pyöräliikenteen määrää, ja siten Rudontien ylitystarvetta, tulee arvioida ja ottaa huomioon kaavaratkaisussa.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että kortteleiden 4017, 4019 ja 4020 hulevesiä ei tule johtaa maanteiden sivuojiin.

Vastine

Kaavaehdotukseen muutetaan LPA-alue katualueeksi sekä otetaan mukaan koko Hulmintie katualueena, joten liittymäkieltoalueita ei ole tarpeen jatkaa. Rudontietä ei ole nähty tässä vaiheessa tarkoituksenmukaiseksi osoittaa kokonaan katualueena.

Hulmintien ja Rudontien katualueen leveydessä on otettu huomioon sekä nykyiset ojat että riittävän leveiden uusien ojarakenteiden toteuttamismahdollisuus pyörätien viereen liikenneselvityksen ja hulevesiselvityksen pohjalta. Alueelta laaditun hulevesiselvityksen perusteella Rudontien varteen sijoittuvien korttelien hulevedet on tarkoitus johtaa Hulmintien varteen suunnitellun pyörätien viereisen ojan sekä suunnittelualueen itäosan VL-alueille esitettyjen uusien ojien kautta joen suuntaan. Siten hulevesikaavamääräystä maanteiden sivuojien suhteen ei ole nähty tarpeelliseksi.

Melun huomioon ottamiseksi kaavaehdotukseen lisätään korttelin 4017 AO-tonteille ohjeelliset rakennusalat sekä kaavamääräys, jonka mukaan korttelin 4017 asuintonttien pääasialliset oleskelualueet on suojattava rakennusten tai meluaitojen tai muiden rakenteiden avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB. Lisäksi kaavaselostuksen lähtötietoihin täydennetään tietoja Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia YVA:a ja yleissuunnitelmaluonnosta varten laaditusta meluselvityksestä.

Kaavaehdotukseen muutetaan EV-alue ja sen eteläpuolelle katuna esitetty pyörätie VL-alueeksi, jolle merkitään jalankulkua ja polkupyöräilyä varten varattu alueen osa ohjeellisena. Lisäksi kaavaselostukseen lisätään liikenneselvityksen kuvaan esitys suojatien tai

ylityspaikan toteuttamiskohdasta Rudontien yli Kaarluomantien liittymän länsipuolelle. Kaarluomantien varteen sijoittuu haja-asutusluontoista rakentamista ja alueella asuu vain muutamia koululaisia, joten jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä on vähäinen ja siten Rudontien ylitystarve on vähäinen.

Telia Finland Oyj:llä on alueella käytössä infraa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta.

Vastine

Asia otetaan huomioon rakentamislupa- ja rakentamisvaiheessa.

Vaasan Sähköverkko Oy:n mukaan korttelialueilla 4019 ja 4020 (AO) sähkötehon tarve tulee kasvamaan ja lähellä ei ole muuntamoa, joten sille tulee osoittaa paikka. Vaasan sähköverkko ehdottaa kaakkoisnurkan VL-alueen leventämistä sekä muuntamopaikan 5 m x 5 m sijoittamista sinne, joka on sähköteknisesti paras paikka. Näin aluetta palveleva muuntamo saadaan sijoitettua kaava-alueen sisälle eikä vaikeuta tulevaisuudessa kaavoitusta tai rakentamista edelleen Kupparlan suuntaan. Toinen vaihtoehto olisi sijoittaa muuntamo korttelin 4020 tontin 4 eteläkulmaan, josta Vaasan Sähköverkon kaapelit menevät jo läpi ja muodostavat johtorasitteen. Kolmas vaihtoehto on sijoittaa muuntamo EV-alueelle, mutta se taas estäisi tien jatkamisen kaakkoon päin tulevaisuudessa. Vaasan Sähköverkolla on alueella KJ- ja PJ-kaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen, jonka laajuus on 1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä. Mikäli maanpinnan tasoon tehdään muutoksia, kaapelit täytyy siirtää tai suojata**.**

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään ohjeellinen alueen osa sähkömuuntamoa varten (et-1) Sorvarintien päässä olevalle virkistysalueelle. Keskijännitekaapelin johtorasite lisätään jokirannan tonteille. Muut johtorasitteet otetaan huomioon ennen tonttien rakentumista ja tarvittaessa sovitaan niiden siirtämisestä.

Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus 2.6.2026

Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus Hulmin koululla 2.6.2026. Tilaisuudessa käydyn keskustelun mukaan on hyvä, että Hulmille saataisiin lisää tontteja koulun lähelle ja mahdollisesti lapsiperheitä sitä kautta. Rivitaloja toivottiin alueelle myös esim. vanhemmalle väestölle, että voisivat asua edelleen lähellä vanhaa kotiaan, jos myyvät omakotitalojaan eteenpäin. Mielipiteenä mainittiin myös, että asutuksen laajentamisen luonnollista aluetta ovat myös pienemmät peltoalueet ennen Kupparlan lakeuksia metsiköiden takana. Kysymyksiä oli Hulmintien valtatieliittymästä, jonka poistamista on esitetty VT 3 Helsingby-Laihia tiesuunnittelussa, jolloin rinnakkaistieyhteys olisi Hulmintieltä länteen Hulmin länsipuolen eritasoliittymään. Lisäksi todettiin, että Hulmin edelliselle asemakaavoitetulle alueelle on juuri rakentumassa yksi omakotitalo, kaikki tontit varattiin sieltä heti ja enää vain yhtä ei ole aloitettu rakentamaan. Paikallaolijat olivat kaavaratkaisun kannalla ja halusivat lisää tontteja alueelle.

Kaavaehdotus 23.11.2026

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotus 23.11.2026. Kaavaehdotuksessa kaava-aluetta on laajennettu kattamaan Hulmintien alue ja Rudontien varteen sijoittuvan pienehkön kiinteistön alue, jonka kunta on ostamassa. Lisäksi suunnittelualueen rajausta on tarkistettu uusien kiinteistörajojen pohjalta. Alueelta syksyllä 2026 laaditun pohjatutkimuksen perusteella jokirantaan esitettyjä AO-tontteja ja niiden rakennusaloja muokattiin ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotuksessa LPA-alue on muutettu katualueeksi ja tarkistettu sitä ympäröiviä korttelialueita, tontin- ja rakennusalan rajoja sekä poistettu pyörätiealue (pp), jonka paikalle on osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytystä ja ohjaamista varten varattu alueen osa (hule-1). Lisäksi korttelin 4019 itäpuolen virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen sähkömuuntamoa varten varattu alueen osa sekä sähköjohdon johtoalue kortteliin 4017. Kaavaehdotukseen on myös lisätty kaavamääräyksiä melun osalta. EV-alue ja jokirannan puistoalue (VP) on muutettu ehdotuksessa VL-alueiksi.

Kaavaehdotus on yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.____. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä.

Alueelta laaditut havainnekuvat on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 33. Tasohavainnekuva alueelta (ilmakuvan lähde: MML 2026).



Kuva 34. Havainnekuva alueelta (viistokuvan lähde: Lainekuva 06/2026).



Kuva 35. Havainnekuva alueelta (valokuvan lähde: Ramboll Finland Oy 06/2026).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu kaksi paritalotonttia sekä 11 omakotitonttia, jotka ovat ennestään rakentamattomia. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita yhteensä noin 50 (3,5 asukasta/omakotitalo ja asuinpientalokorttelien osalta 3 asukasta/asunto).

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

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kulttuurimaiseman arvot sekä tulva-alue on otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelin 4017 tontit 2 ja 6 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelin 4017 tonteilla 2 ja 6 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa ¾ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku tonteilla 2 ja 6 on e=0.20, mikä merkitsee noin 789...846 krsm^2 rakennusoikeutta tontin koosta riippuen. Tontit ovat kooltaan 3945 ja 4231 m^2.
- Tonttien 2 ja 6 reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita, koulualuetta ja nykyistä asutusta vasten.
- Tontin 2 lounaiskulmaukseen on merkitty istutettava piha-alueen osa, jonne ei saa istuttaa puita (pi).
- Tonttien 2 ja 6 reunoille on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sähköjohtoa varten (z).
- Tonttien reunaan Hulmintietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tontin 2 koillisreunaan on merkitty tonttien rajalle ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-1).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap / asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO

Korttelin 4017 tontit 3–5 sekä korttelit 4019–4020 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Korttelin 4017 tonteilla 3–5 sekä kortteleissa 4019–4020 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa ¾ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- AO-tonteille on osoitettu 400 krsm^2 rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan 2043...2737 m^2.
- AO-tonttien reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita sekä korttelin 4017 tontin 3 osalta koulun tonttia vasten.
- Tontin 5 itäreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sähköjohtoa varten (z).
- Korttelien 4019–4020 reunaan Rudontietä ja Hulmintietä vasten on tonttikatuliittymää lukuun ottamatta merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tontin 3 lounaisreunaan on merkitty tonttien rajalle ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-1).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Suunnittelualueelle jokirantaan sekä eteläisemmän alueen reunaan peltoaluetta ja nykyasutusta vasten on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Korttelin 4019 itäpuolelle on lähivirkistysalueelle merkitty ohjeellinen sähkömuuntamoa varten varattu alueen osa (et-1). Sorvarintien päästä on itäreunan lähivirkistysalueelle merkitty Rudontien suuntaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Katualueet

Pyörätien aluevarauksen aiheuttaman tiealueen levennyksen myötä Hulmintie on osoitettu kokonaan katualueena ja lisäksi Rudontie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla osittain katualueena. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu uusi tonttikatu ja suunnittelualueen eteläosaan kaksi uutta tonttikatua.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäytölliseen kehitykseen. Lähiympäristössä on Hulmin asuntoalue sekä joitakin omakotitaloja ja maatilojen pihapiirejä. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaavoitus

Rakentaminen on maakuntakaavan 2050 tavoitteiden mukaista ja noudattaa yleiskaavan tavoitteita asutuksen lisäämisestä Hulmin alueella. Suunnittelualue ja lähiympäristö on osoitettu yleiskaavassa pääosin asumiseen, jokirantaan on osoitettu virkistysalueen lisäksi asutuksen väliin sijoittuva maatalousalue.

Taajamakuva, rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualue liittyy kiinteästi Hulmin taajama-alueeseen, joka on muodostunut Hulmin koulun läheisyyteen 1990-luvulta lähtien. Yleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä suunnittelualuetta ei ole todettu maisemassa tärkeänä peltoaukeana. Jokirantaan on osoitettu yleiskaavassa maatalousaluetta ja virkistysaluetta. Jokirantaan on asemakaavassa osoitettu virkistysaluetta. Suunnittelualue sijaitsee laajalla valtakunnallisesti arvokkaalla Laihianjoen kulttuurimaisema-alueella ja lähialueelle sijoittuu Hulmintien kyläkuvallisesti arvokas, historialliseen tiehen ja sen ympäristö- ja taajamakuvaan liittyvä alue, jotka on kaavassa otettu huomioon muun muassa kasvillisuutta ja rakennustapaa koskevilla kaavamääräyksillä sekä väljän tonttikoon avulla. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaa rakennetumman ympäristön suuntaan. Uudisrakentamisessa tulee kaavamääräysten mukaan ottaa huomioon sopeutuminen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin. Kaavaehdotusvaiheessa maisemavaikutuksia on tutkittu tarkemmin havainnekuvien avulla (kuvat 33–35), joiden perusteella voidaan todeta suunnitellun alueen soveltuvan ympäröivään maisemaan mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään sekä täydentävän yhdyskuntarakennetta luonnollisella tavalla ja muodostavan kylämäistä rakennetta koulun ympäristöön sekä Hulmintien varteen, ks. myös kohta 5.4.2 Maisema.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia palvelujen läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu lähellä olevien palveluiden lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, joihin on alueelta hyvät yhteydet Rudontien kautta.

Virkistys

Hulmin koululla on liikuntasali ja jääkiekkokaukalo ja Hulminpuistossa ulkoilureittejä. Ympäristön virkistysalueet ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen ei aiheuta merkittävästi lisää liikennettä alueella. Hulmintien ja Rudontien varsille on tutkittu jalankulku- ja pyörätien sijoittamismahdollisuuksia ja kaavassa on otettu huomioon jalankulku- ja pyörätien aluevaraus katualueiden leveydessä. Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on merkitty uusi jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteys asuinalueelta Rudontien varren

pyörätievaraukselle. Rudontien ja Hulmintien varren pyörätiet muodostavat koululaisille uuden turvallisen reitin koulun suuntaan ja samalla myös Hulmin alueelta Laihian keskustan suuntaan kävellen tai pyörällä kulkevien turvallisuus paranee. Rudontien varren pyörätieltä on osoitettu yhteys myös Kaarluomantielle. Rudontien ylitystarve on vähäinen, koska Kaarluomantien varren asutus on haja-asutusta ja jalankulku- ja pyöräilijämäärät ovat vähäisiä. Ylityskohtaan voidaan merkitä suojatie tai se voidaan jättää ylityspaikaksi ilman suojatiemerkintää. Kaarluomantien kohdalla on Rudontiellä 50 km/h nopeusrajoitus.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja ilmastoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Jokirannan viheralue on osoitettu puistona ja suunnittelualueen eteläosan reunoille on osoitettu virkistysalueita. Lisäksi tonteille on merkitty istutettavia alueen osia. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot liittyvät avoimeen viljelyalueeseen, arvokkaaseen rakennuskantaan, joka korostuu avoimessa maisemakuvassa, kumpareasutukseen sekä Laihian jokivarren maisemaan. Hulmin asuntoalueen, johon suunnittelualue rajautuu, luonnehditaan poikkeavan alueen perinteisestä rakennustyylistä sekä asutusrakenteesta. Suunnittelualue liittyy rakentuessaan luontevasti Hulmin asuntoalueeseen. Suurehkot tontit mahdollistavat rakennusten väljän sijoittelun, mikä sopii arvokkaaseen maisema-alueeseen. Avoin viljelyalue pienenee rakentumisen myötä vähäisesti, jokiranta ja sen vieressä oleva pienehkö peltoalue on suljetumpi maisemakuvaltaan, koska se sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle. Lähiympäristössä sijaitsevan arvokkaan rakennuskannan voidaan katsoa yhä pitävän asemansa maisemassa. Lähiympäristön maisemakuva muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ovat vähäisiä liittyessään Hulmin rakennettuun alueeseen sekä Rudontien varren asutukseen. Maisemavaikutuksia on tutkittu tarkemmin havainnekuvien avulla (kuvat 33–35).

Luonnonolot

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin, jokirannan viheralue säilyy ennallaan. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa asuinalueen laajentamisen Hulmilla hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä koulua ja muita palveluja. Lisäksi kaavassa on mahdollistettu jalankulku- ja pyöräliikenteen kehittäminen alueelta Laihian keskustaajaman palveluihin. 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 maalämmön käytöllä. Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita sekä tonteille istutettavia alueen osia, jotka osaltaan voivat vaikuttaa hiilikädenjälkeen, koska kasvillisuus on tonteilla yleensä monipuolisempaa verrattuna peltoalueisiin.

Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesisuunnitelman laatimisen sekä alimman rakentamiskorkeuden osalta.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Kattovärin tulee olla musta tai tummanharmaa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:2,5.
- Erillisen talousrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 80 k-m².
- Uudisrakentamisessa tulee huomioida sopeutuminen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
- Julkisivujen värityksessä on käytettävä perinteiseen rakennettuun ympäristöön soveltuvia värisävyjä.

- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Korttelin 4017 asuintonttien pääasialliset oleskelualueet on suojattava rakennusten tai meluaitojen tai muiden rakenteiden avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.

Kasvillisuus

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

Korkeusasema

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhtenäistä linjaa.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N_{2000}+10,40 m yläpuolelle.
- Tien pinnan on mahdollisimman hyvin seurattava maaston muotoja.

Pintavedet

- Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.6 Nimistö

Alueelle on osoitettu uusia katuja, Sorvarintie, Kattikäälynkuja ja Hulminvainiontie. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kuvissa 33–35 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 23.11.2026

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa
Arkkitehti, YKS 767