

Vastaanottaja
Laihian kunta

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
23.4.2026

Hyväksyminen:

LAIHIAN KUNTA

HULMIN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



Päivämäärä **23.4.2026**
Laatija **Stina Karhunmaa, Päivi Märjenjärvi, Maria Niemi, Hannakaisu
Turunen, Tanja Tarkkanen, Nina Saarela, Eeva Leppäaho**
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	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
3.2.2	Maakuntakaava 2050	19
3.2.3	Yleiskaava	20
3.2.4	Asemakaava	20
3.2.5	Rakennusjärjestys	21
3.2.6	Pohjakartta	21
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1	Osalliset	22
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.5	Asemakaavan tavoitteet	23
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.6.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	23
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	25
5.4	Kaavan vaikutukset	26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luontoon	26
5.5	Kaavamerkinnät ja määräykset	27
5.6	Nimistö	27
6.	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	28

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 Valtatie 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 23.4.2026 päivättyä kaavakarttaa. Asemakaavan laajennuksella muodostuvat korttelin 4017 tontit 2–6 sekä korttelit 4019–4020 ja niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, erityis- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

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

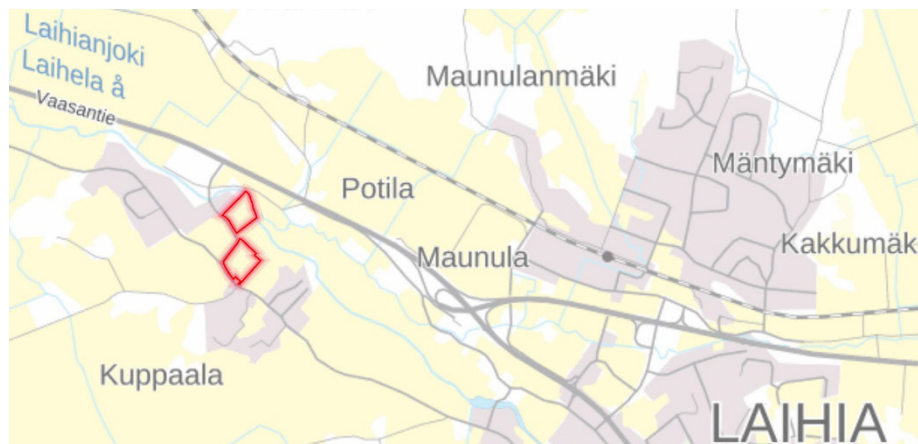
Yhteystiedot

<u>KAAVOITTAJA:</u> Laihian kunta Laihiantie 39 66400 LAIHIA <ul style="list-style-type: none">Maanmittausinsinööri Anna Annila anna.annila@laihia.fi puh. 0500 868 127	<u>KAAVAKONSULTTI:</u> Ramboll Finland Oy Kauppatori 1–3 F 60100 SEINÄJOKI Vaasantie 6 67100 KOKKOLA <ul style="list-style-type: none">Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi paivi.marjenjarvi@ramboll.fi puh. 050 328 7426
---	---

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

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustasta noin 3 km etäisyydelle, Hulmin asuntoalueen itäpuolelle. Suunnittelualue käsittää kaksi osa-aluetta, joista toinen rajautuu lännessä Hulmin koulun alueeseen, pohjoisessa Laihianjokeen, etelässä Hulmintiehen ja idässä asuintalon pihapiiriin. Eteläisempi osa-alue sijoittuu Hulmintien ja Rudontien väliselle alueelle ja rajautuu pohjoisessa ja etelässä osittain asuintalon pihapiiriin ja idässä peltoalueisiin. Alueiden pinta-ala on yhteensä noin 4,6 ha. Alueiden sijainti ja rajausta on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueiden sijainti ja alustava rajausta. © 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 ___ 2026 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa _____. Kaavaehdotus asetettiin virallisesti nähtäville _____. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan _____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, puistoa (VP), lähivirkistysalueita (VL), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), suojaviheraluetta (EV) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet sijaitsevat Hulmin asuntoalueen itäpuolella koulun läheisyydessä. Alueet ovat nykyisin viljelyksessä olevaa peltoa. Lähiympäristöön sijoittuu koulun lisäksi omakotitalojen sekä vanhojen maatilojen talouskeskusten pihapiirejä ja eteläpuolelle Kupparlan alueen asutusta.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta ja suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos (kuvausajankohta: kevät 2024).



Kuva 3. Suunnittelualueetta Hulmintien itäpuolella, taustalla koulu ja päiväkoti (Ramboll 04/2026).



Kuva 4. Hulmintien mutkan kohdalta jokirannan suuntaan (Ramboll 04/2026).



Kuva 5. Rudontien viereistä aluetta Hulmintien liittymän läheltä, taustalla uusimpia asuinrakennuksia Hulmin asuntopuiston puustoisella reunalla (Ramboll 04/2026).



Kuva 6. Rudontien varresta Hulmintien suuntaan (Ramboll 04/2026).



Kuva 7. Rudontien ympäristöä keskustan suuntaan, taustalla Kupparlan asuntoaluetta ja muuta asutusta (Ramboll 04/2026).



Kuva 8. Rudontien ympäristöä, Hulmintien liittymän eteläpuolella (Ramboll 04/2026).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualueet ovat viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelualueen maaston korkeus vaihtelee noin välillä +6,5...11,5 metriä (N₂₀₀₀), 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.

ELY-keskus on antanut 21.12.2022 edellisestä Hulmin asuntoalueen asemakaavalaajennuksesta lausunnon, jonka mukaan: *"alin suositeltava rakentamiskorkeus on määriteltä Laihianjoelle tehdyn tulvakartoituksen perusteella (12.11.2019). Asemakaava-alueella 1/100 vuodessa toistuva tulva nousisi tasolle N2000+9,60 m. Hulmin asemakaava-alueella kastuessaan vaurioituvat rakenteet suositellaan sijoitettavaksi tason N2000 +10,30 m yläpuolelle."*



Kuva 9. Tulvakartta ja suunnittelualueen alustava rajaus (© Syke 02/2026).

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 10. 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 suojelemissa 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.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueet sijoittuvat Hulmin koulun ja asuntoalueen läheisyyteen noin 3 km etäisyydelle Laihian keskustajamasta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Pohjoisempi suunnittelualue rajautuu itäpuolelta vanhan maatilatalouskeskuksen 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. Eteläisempi suunnittelualue rajautuu eteläpuolella vanhan asumattoman asuinrakennuksen pihapiiriin sekä pohjoisessa vanhan maatilatalouskeskuksen pihapiiriin.

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).

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 raittikieliksi tai joenvarsikieliksi. 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 asutusrakennukset sekä raitti- ja kumpareasutus. Paikoin peltoaukeilla ja pihapiirien läheisyydessä

kasvaa lähimaisemaa hallitsevia maisemapuita tai pihateiden varsille istutettuja pitkiä puukujuja. 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 pienipiirteinä luonnon monimuotoisuutta lisäävinä kohteina. Pensaikot ja yksittäiset puut sijoittuvat ojien ja peltoteiden varsille. Laihianjoen rantamaisemaa hoidetaan säännöllisesti raivaamalla”.



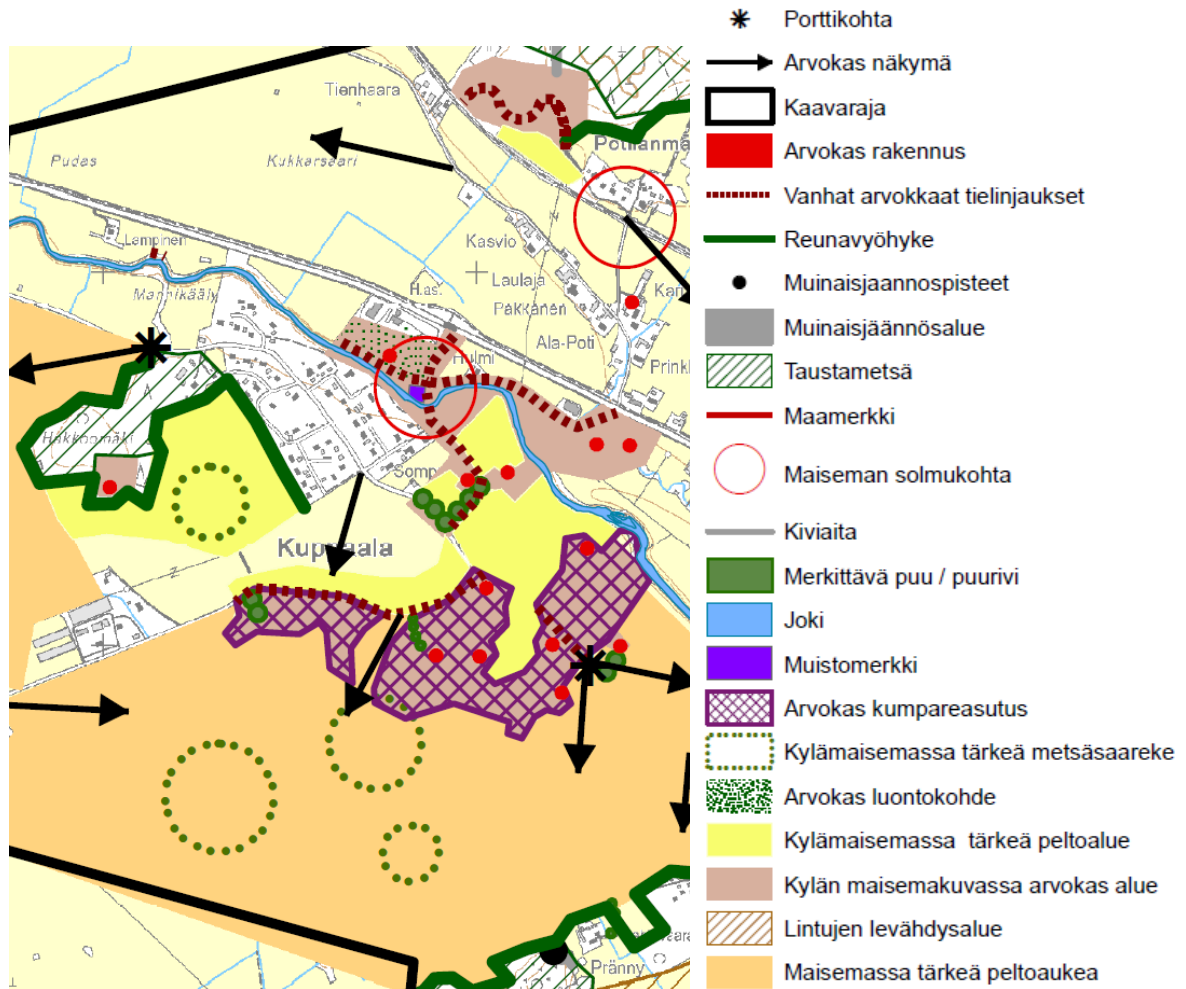
Kuva 11. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022). Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

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.

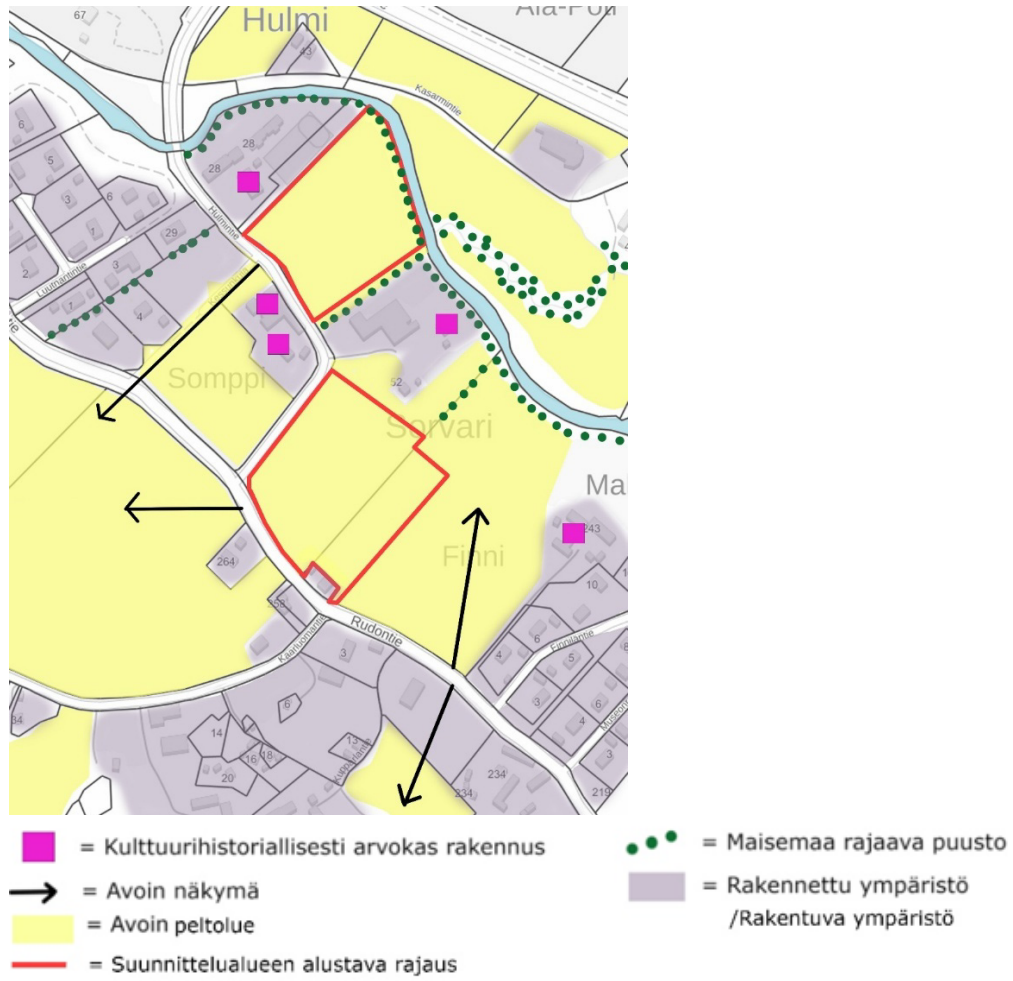
Maisemaselvityksessä todetaan, että yleiskaavan *uudet aluevaraukset sijoittuvat maisemarakenteeseen pääsääntöisesti siten, että vaikutukset kulttuurihistoriallisesti tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaalle alueelle ovat suhteellisen vähäisiä.*



Kuva 12. 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 maisemakuvalla tyypilliset laajat peltoalueet. Näkymiä ja peltoalueita rajaa lähimaisemassa suojaava puusto sekä kauempana metsäsaarekkeet (ks. kuva 14). Hulmintieltä ja Rudontieltä avautuvat näkymät kohti laajempaa peltoaluetta etelässä sekä etäämmällä sijaitseva kumpareasutusta (ks. kuvat 12 ja 13).



Kuva 13. Maisema-analyysi suunnittelualueesta ja lähimaisemasta.



Kuva 14. Ilmakuva suunnittelualan 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 joki-varressa sekä Rudontien varressa.

Palvelut

Hulmin koulu ja päiväkoti sijoittuvat suunnittelualueen viereen Hulmintien varteen. Lähellä sijaitsevaa Kapteenintaloa vuokrataan erilaisia tilaisuuksia varten, lisäksi valtatie 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.

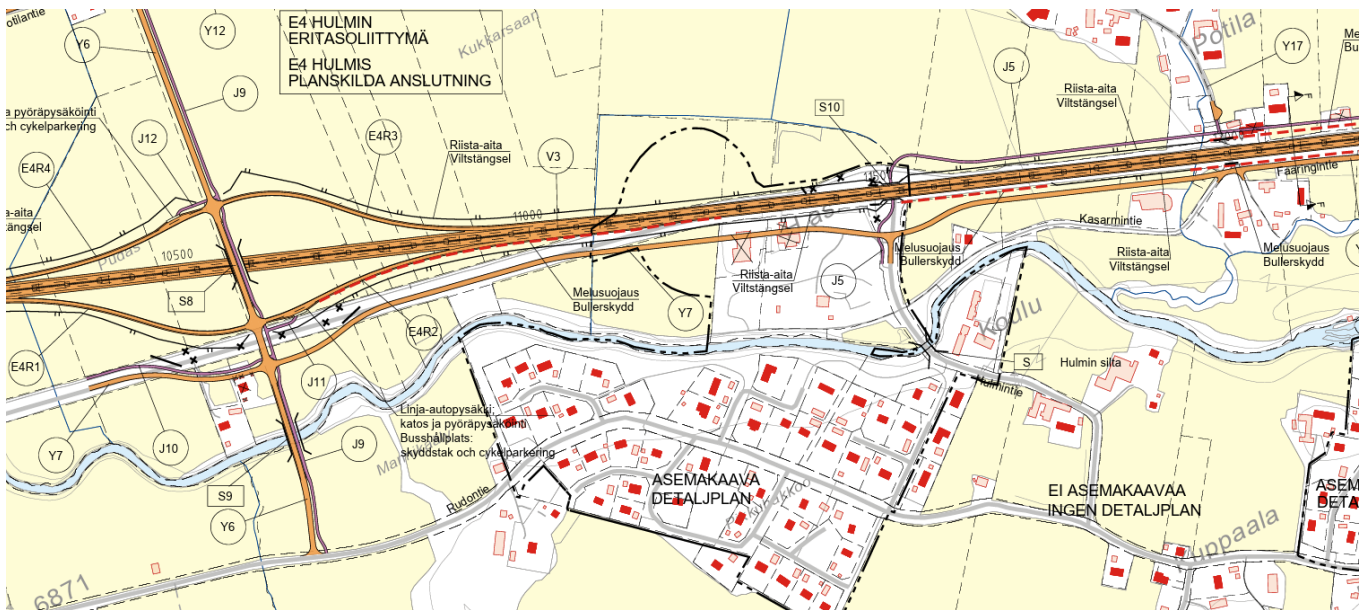
Liikenne

Suunnittelualueet sijoittuvat 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.

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



Kuva 15. Ote yleissuunnitelmaluonnoksesta: Valtatie 3 välillä Helsingby – Laihia 3.10.2023.

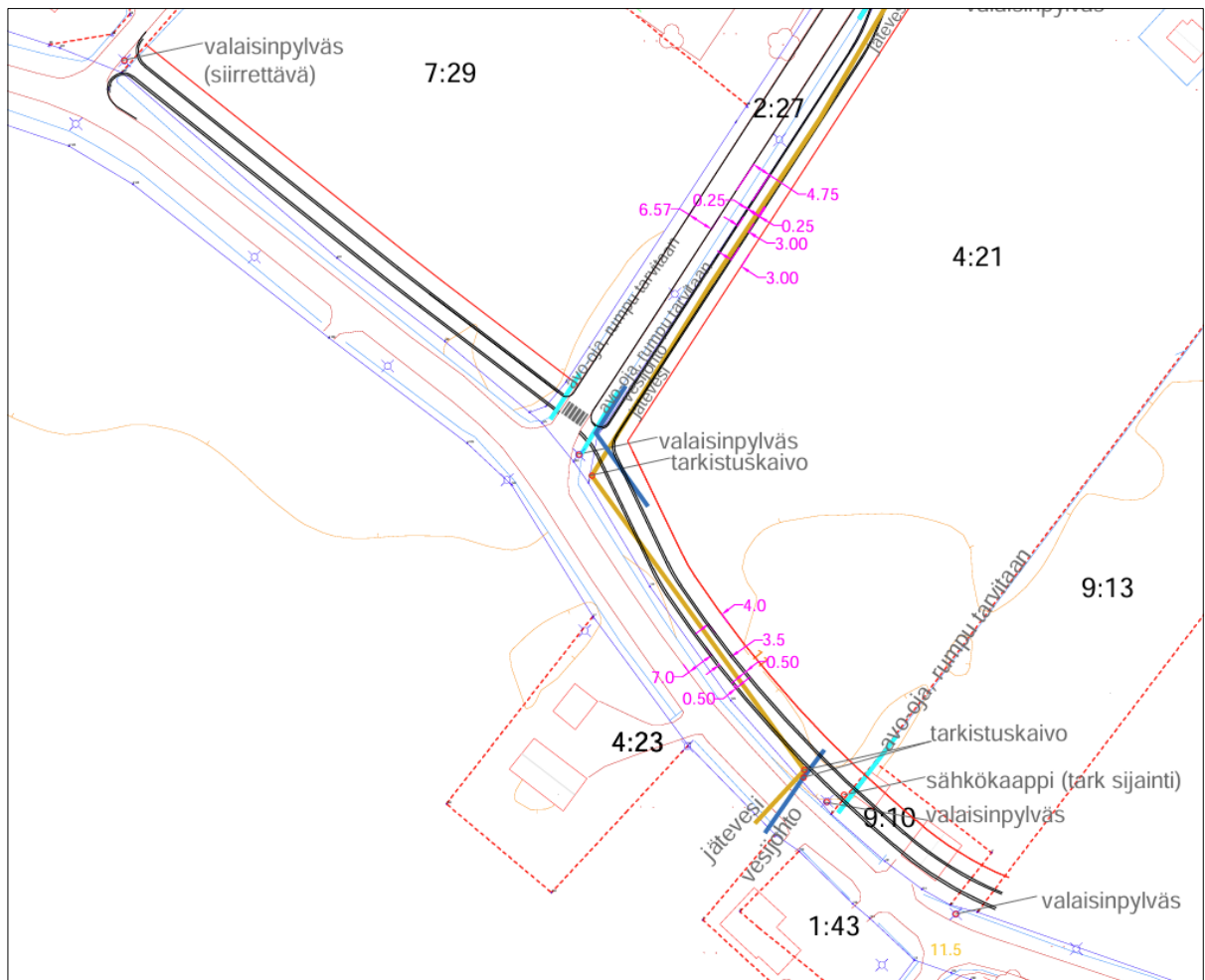
Liikennetarkastelu 2026

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

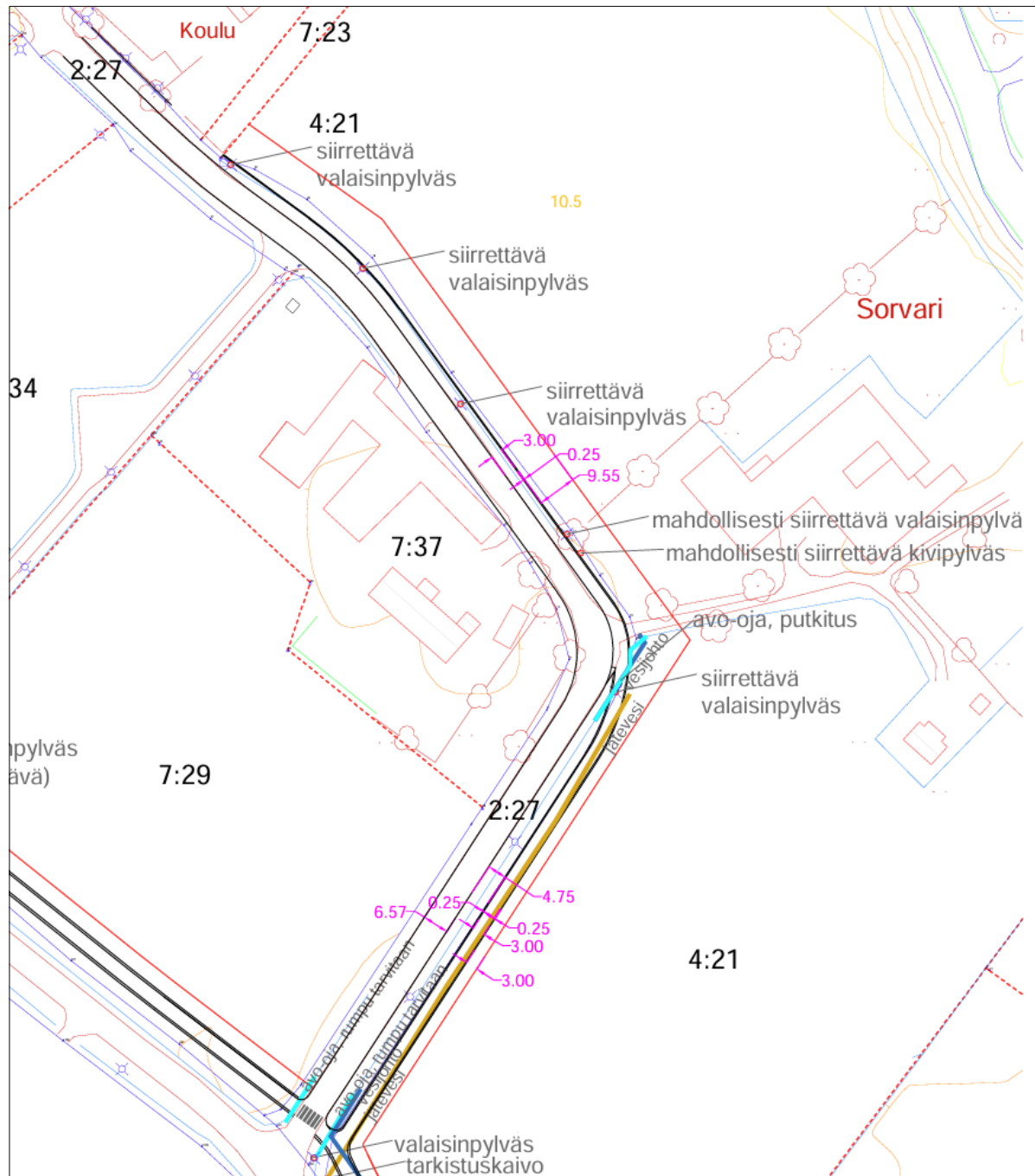
pyörätielle. Välillä Kaarluomantie – Korpraalinkuja, on tarkasteltu jalankulku- ja pyörätien tilantarve. Kaarluomantien ja Hulmintien välisellä osuudella jalankulku- ja pyörätielle on varattu tila asemakaavassa. Pyörätien leveys on 3,5 m ja molemmin puolin on 0,5 m pientareet. Ajoradan ja pyörätien välisen ojan leveys on 7,0 metriä. Pyörätien viereen on varattu tilaa ojapainanteelle 4,0 m. Jätevesiviemäri sijaitsee osittain pyörätien kohdalla. (ks. kuva 16)

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 n. 10 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 17)

Tienvarsien jalankulku- ja pyöräteitä täydentävät asemakaava-alueiden pp-yhteydet eteläisemmältä alueelta Rudontielle ja pohjoisemmalla alueelta koulun tontille.



Kuva 16. Rudontien varren erillinen jalankulku- ja pyörätie.



Kuva 17. 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 käsittää kaksi osa-alueita, joista toinen sijoittuu jokivarteen yksityisen omistuksessa olevalle peltoalueelle ja toinen Hulmintien ja Rudontien väliselle alueelle kunnan omistuksessa olevalle peltoalueelle. Suunnittelualueet ovat suurimmaksi osaksi peltoa, jokivarressa on puustoa. Alue kuuluu happamien sulfaattimaiden esiintymisalueelle (Kuva 19).

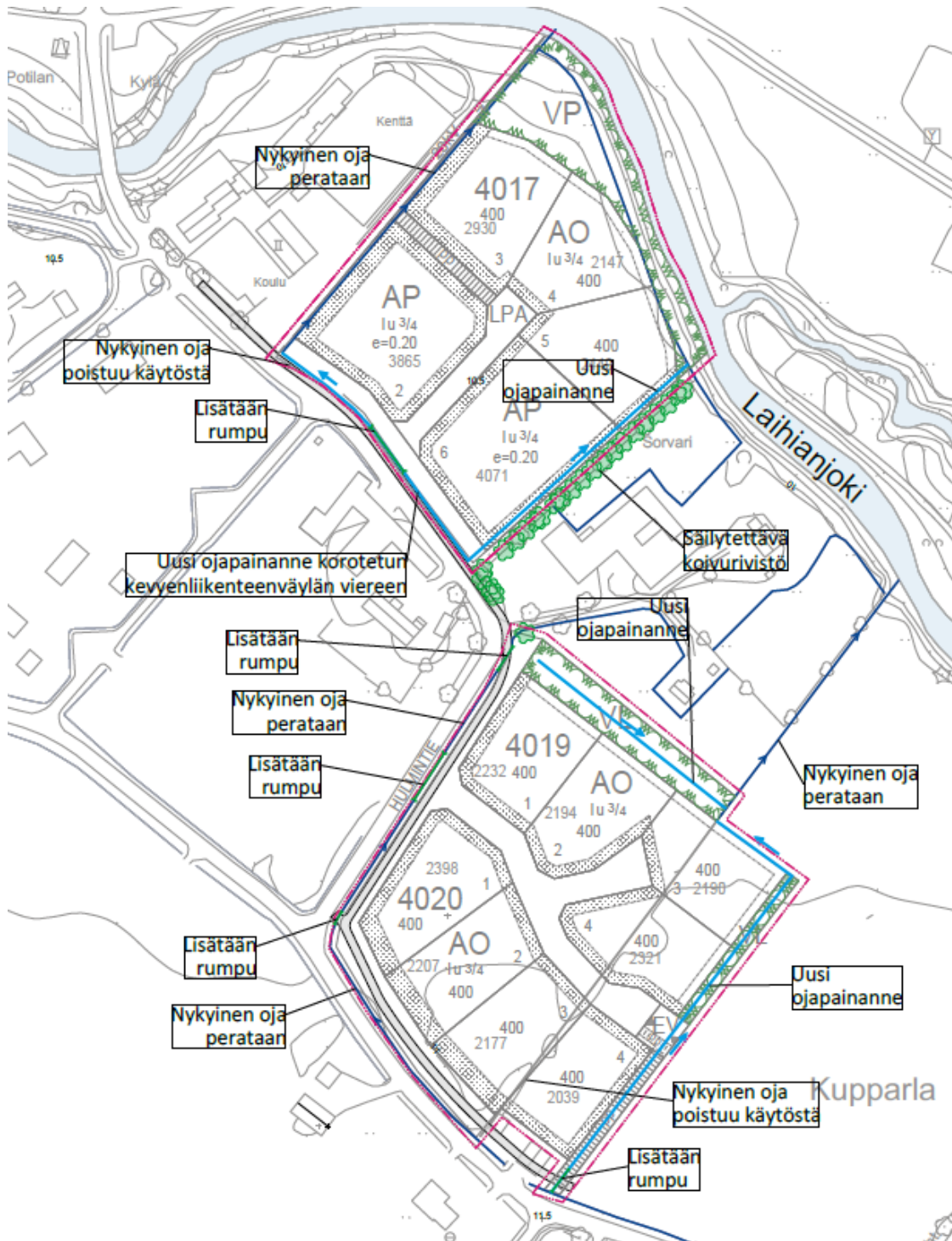
Kaava-alueelle annetaan seuraavia toimenpide-ehdotuksia hulevesien hallitsemiseksi.

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.

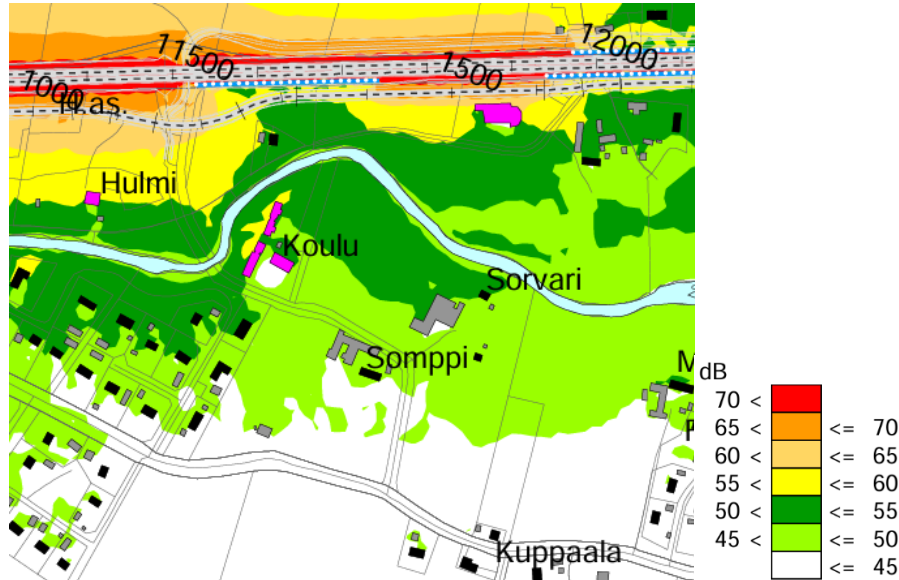


Kuva 20. Ehdotetut alustavat hulevesien johtamissuunnat. Nämä tulee tarkistaa alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

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



Kuva 21. 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).

3.1.4 Maanomistus

Eteläisempi suunnittelualue on kunnan omistuksessa ja pohjoisempi yksityisessä omistuksessa.

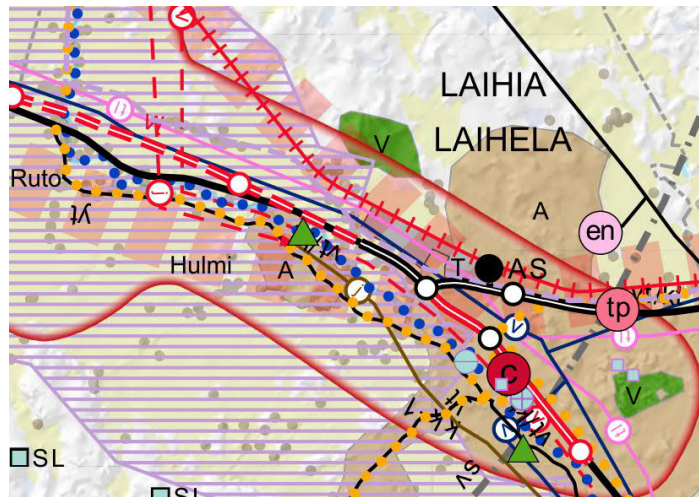
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava 2050

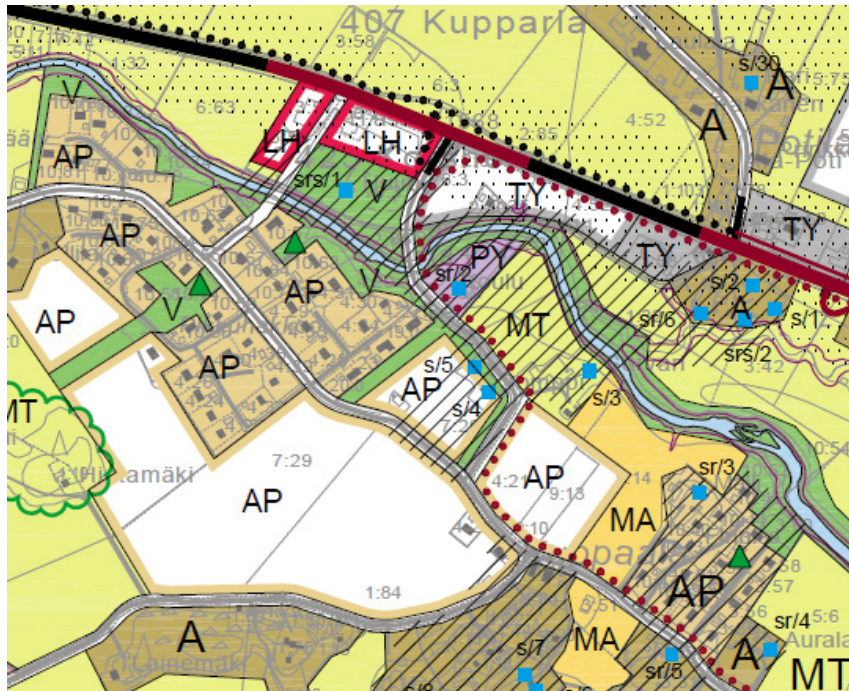
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050, joka tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Voimaan tullessaan Pohjanmaan maakuntakaava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



Kuva 22. Ote maakuntakaavasta 2050.

3.2.3 Yleiskaava

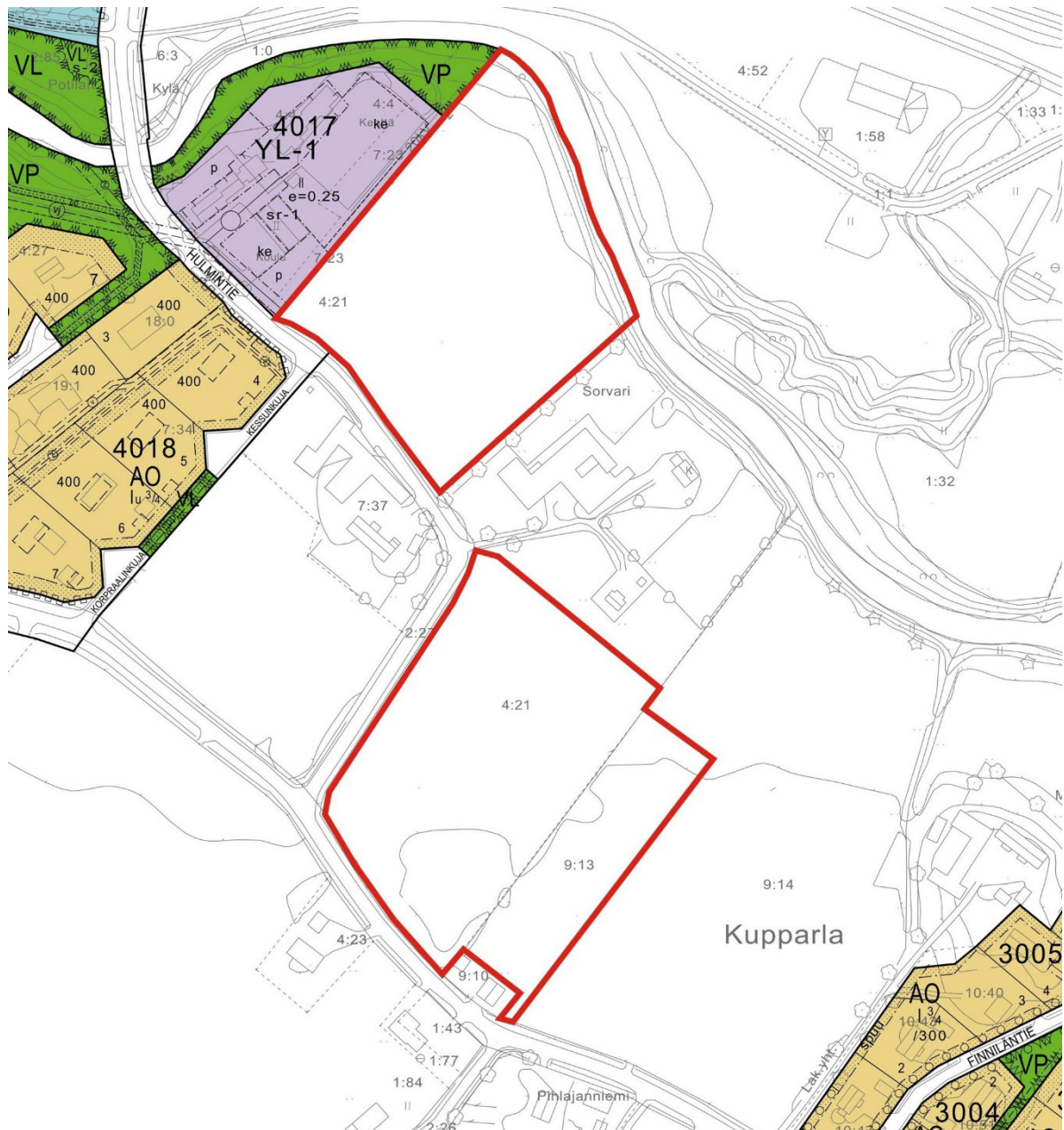
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 23. Ote Kirkonseudun osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole ennestään asemakaavaa. Pohjoisempi suunnittelualue rajautuu vuosina 2012 ja 2023 vahvistuneisiin asemakaavoihin.



Kuva 24. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueiden alustava raja.

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 alkuvuodesta 2026.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa Hulmin asuntoaluetta sekä mahdollistaa pyörätien aluevaraus Rudontien varteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä __.__.____. 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)
- Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus
- Pohjanmaan elinvoimakeskus
- 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 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 __.__.____. 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

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausunntomenettelyllä.

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 kaupunki-kehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämissvyöhykkeelle 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 yhteystarvemerkinä 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 rajausta 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).

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 m² 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 25.

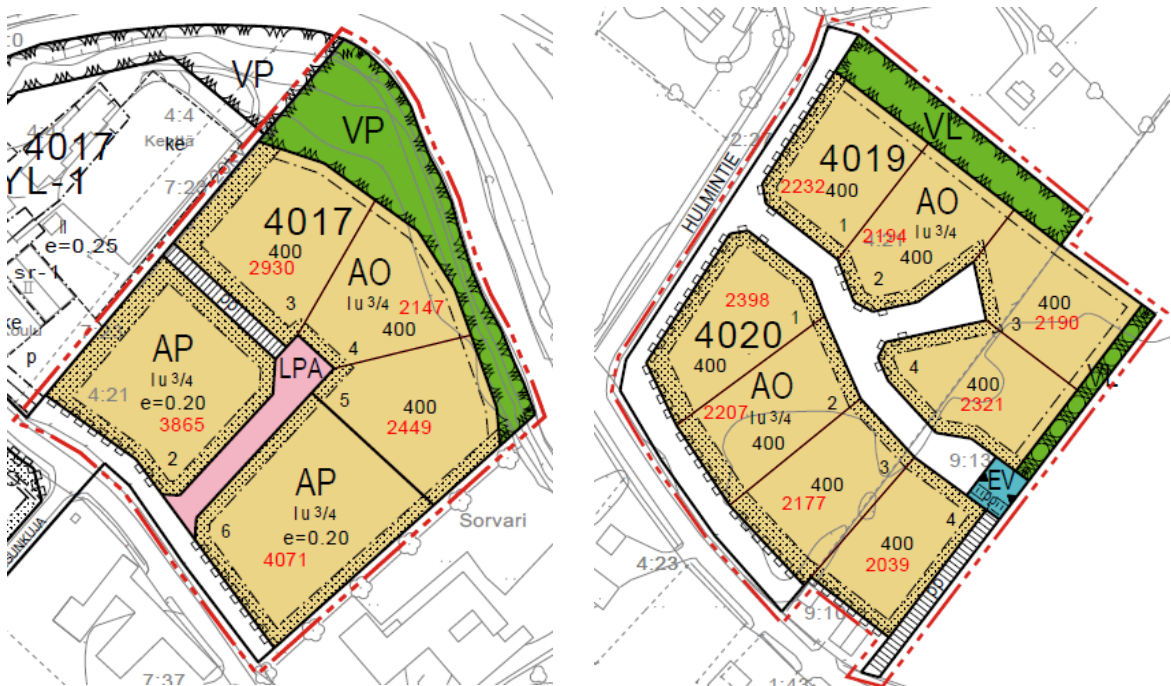


Kuva 25. Alustavia luonnosvaihtoehtoja.

Kaavaluonnos 23.4.2026

Alueelta laadittiin kaavaluonnos, joka on päivätty 23.4.2026. Luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinpienalojen (AP) ja erillispienalojen (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 __. __. __. __. __. __. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Luonnoksesta saatiin lausunnot...



Kuva 26. Ote kaavaluonnoksesta 23.4.2026, tonttipinta-alat punaisella. Vasemmalla pohjoisempi osa-alue ja oikealla eteläisempi osa-alue.

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).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kulttuurimaiseman arvot sekä tulva-alue on otettu huomioon kaavamääräyksiin.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, puistoa (VP), lähivirkistysalueita (VL), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), suojaviheraluetta (EV) 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 $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Tehokkuusluku tonteilla 2 ja 6 on $e=0.20$, mikä merkitsee noin 770...810 krsm² rakennusoikeutta tontin koosta riippuen.
- Tonttien 2 ja 6 reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita, koulualuetta ja nykyistä asutusta vasten.
- Tonttien reunaan Hulmintietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 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 $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- AO-tonteille on osoitettu 400 krsm² rakennusoikeutta.
- AO-tonttien reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita sekä korttelin 4017 tontin 3 osalta koulun tonttia vasten.
- Korttelien 4019–4020 reunaan Rudontietä ja Hulmintietä vasten on tonttikatuliittymää lukuun ottamatta merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

Autopaikkojen korttelialue LPA

Pohjoisemman suunnittelualueen keskelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), jonka kautta tonttien liikennöinti on mahdollista järjestää Hulmintielle.

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Jokirantaan on osoitettu puistoa (VP), joka liittyy länsipuolelta koulualueen puistoalueeseen.

Lähivirkistysalue VL

Suunnittelualueen reunaan peltoaluetta ja nykyasutusta vasten on osoitettu lähivirkistysalueita (VL).

Suojaviheralue EV

Korttelien 4019 ja 4020 väliin on osoitettu suojaviheralue (EV). Alueen eteläreunaan on merkitty ohjeellinen alueen osa jalankulkua ja polkupyöräilyä (pp) varten.

Katualueet

Hulmintie ja Rudontie on osoitettu suunnittelualueen kohdalla katualueina pyörätien aluevarauksen aiheuttaman tiealueen levennyksen myötä. Lisäksi eteläisemmälle osa-alueelle on osoitettu kaksi uutta tonttikatua.

Korttelin 4017 tonttien 2 ja 3 väliin on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) koulun suuntaan samoin kuin korttelin 4020 itäpuolelle Rudontien suuntaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Kaavoitus

Rakentaminen on maakuntakaavan 2050 mukaista ja noudattaa yleiskaavaa suurelta osin. Suunnittelualue ja lähiympäristö on osoitettu yleiskaavassa pääosin asumiseen, jokirantaan on osoitettu virkistysalueen lisäksi maatalousaluetta.

Taajamakuva, rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueet liittyvät kiinteästi Hulmin taajama-alueeseen, joka on muodostunut Hulmin koulun läheisyyteen 1990-luvulta lähtien. Yleiskaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä suunnittelualuetta ei ole todettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Jokirantaan on osoitettu yleiskaavassa maatalousaluetta ja 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 taajamakuvaan rakennetun ympäristön suuntaan. Uudisrakentamisessa tulee kaavamääräysten mukaan ottaa huomioon sopeutuminen kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin. Kaavaehdotusvaiheessa maisemavaikutuksia tutkitaan tarkemmin havainnekuvien avulla.

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 pyörätien sijoittamismahdollisuuksia ja kaavassa on otettu huomioon pyörätien aluevaraus katualueiden leveydessä. Eteläisemmän osa-alueen kaakkoiskulmaan on merkitty uusi jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteys 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 turvallisuusparanee.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Jokirannan viheralue on osoitettu puistona ja eteläisemmän osa-alueen 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 suunnittelualaue rajautuu, luonnehditaan poikkeavan alueen perinteisestä rakennustyylistä sekä asutusrakenteesta. Suunnittelualaueet liittyvät 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 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.

Luonnonolot

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

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. Kattoväriin 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 väryksessä 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.
- 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 $N_{2000}+10,30$ m yläpuolelle.
- Tien pinnan on mahdollisimman hyvin seurattava maaston muotoja.

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

5.6 Nimistö

Alueelle on osoitettu uusia katuja, _____. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 23.4.2026

Ramboll
Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa
Arkkitehti, YKS 767