

Vastaanottaja  
**Laihian kunta**

Asiakirjatyyppi  
**KAAVASELOSTUS**

Päivämäärä  
**31.5.2023**

Hyväksyminen:

# LAIHIAN KUNTA

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSAKORTTELI 52



Päivämäärä **31.5.2023**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Maria Niemi, Hannakaisu Turunen,  
Leena Vilenius**  
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**  
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510067682-006

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	13
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Pohjakartta	14
3.2.7	Rakennussuunnitelmat	14
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>17</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>21</b>
5.1	Kaavan rakenne	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	21

5.3.2	Muut alueet	21
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	23
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.7	Nimistö	24
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>25</b>

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

### Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALISTA

2012	Kirkonkylän osayleiskaava. Kalliolakson ja jokivarren arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Oy
2012	Luontoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
2012	Laihian kunta, Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy
2013	Lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy
2013	Viitasammakkoselvitys, Luontopalvelu Kraakku
2014	Kirkonseudun osayleiskaava 2040, Laihia, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
2014	Laihian kirkonseudun osayleiskaava, Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy
2014	Laihian kirkonseudun osayleiskaava 2040, Maisemaselvitys. Pro Agria Etelä-Pohjanmaa
2017	Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
2021	Laihian kunta, KM-korttelin 41 asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy
2022	Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
2022	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
2022	Kauppatien liikennetarkastelu, Ramboll Finland Oy
2023	Laihian Halpa-Halli/Virastotalo, alustava tontinkäyttösuunnitelma 12/2022 sekä havainnekuvat, Arkman Arkkitehtuuri Oy.

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 31.5.2023 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 52 tontti 2 sekä siihen liittyvät virkistys-, vesi- ja katualueet.

## 1.1 Tunnistetiedot

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

### Yhteystiedot

#### **KAAVOITTAJA:**

#### **Laihian kunta/tekninen osasto**

Laihiantie 50  
66400 LAIHIA  
puh. (keskus) 040 483 6300

Anna Annila  
Maanmittausinsinööri  
puh. 0500 868 127  
s-posti: anna.annila@laihia.fi

#### **KAAVAKONSULTTI:**

#### **Ramboll Finland Oy**

Kauppatori 1–3 F Vaasantie 6  
60100 Seinäjoki 67100 KOKKOLA

Projektipäällikkö  
Päivi Märjenjärvi  
paivi.marjenjarvi@ramboll.fi  
puh. 050 328 7426

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan keskeiselle paikalle Kauppaticien ja Laihiantien sekä Laihianjoen väliselle alueelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,5 ha.



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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSAKORTTELI 52. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella yhtenäinen maankäyttö, joka sisältää myymälä-, toimisto- ja hallintotiloja. Samalla tutkitaan rakentamisen soveltumista ympäristöön sekä liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämistä alueella liikenneturvallisuuksi ajatellen. Kaavoituksessa huomioidaan jokirannan viheralue sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM-3), puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. alinta rakentamiskorkeutta, rakennustapaa ja hulevesiä koskien.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan Kauppatien, Laihiantien ja Laihianjoen väliselle rakennetulle alueelle.



Kuva 2. Viistoilmakuva alueelta (viistokuvan lähde: Laineokuva 2022).



Kuva 3. Kuva Kauppatien varresta pohjoisen suunnasta, etualalla nykyistä torialuetta (Ramboll 07/2022).



**Kuva 4. Kuva Laihiantien varren pyörätieltä, Pankkikujan risteysalue oikealla (Ramboll 07/2022).**

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### **Luonnonolot**

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä, jokirannassa on paikoin puustoa ja muuta kasvillisuutta. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +13...13,9 metriä (N2000). Maasto nousee loivasti kaakon suunnalla tonttien välisen rajan tuntumassa. Jokiranta on jyrkkää piha-alueiden ulkopuolella ja korkeus vaihtelee noin välillä +10...13 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### *Pintavedet*

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



**Kuva 5. Tulvakartta (© Syke 10/2021).**

#### *Tulvalausunto*

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen 28.12.2021 antaman lausunnon mukaan Laihianjoelle on vuoden 2019 lopussa valmistunut virtausmallinnus ja tulvavaarakartoitus, jossa on arvioitu tulvakorkeudet, veden syvyydet ja tulvan levinneisyys erilaisissa tulvatilanteissa. Virtausmallin mukaan rakennuspaikan kohdalla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus Laihianjoessa on noin N60 +10,70 m. Vuonna 2014 annettujen ohjeiden (Ympäristöopas: Tulviin varautuminen rakentamisessa) mukaan asuinrakennuksille sekä toimisto- ja liikerakennuksille sopiva alin tavoitetaso tulvilta suojautumiseen on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka koostuu rakennustyyppistä, ilmastomuutoksesta, vesistön ominaisuuksista ja aaltoilusta. Korttelin 52 alueella suositellaan alimaksi rakentamiskorkeudeksi N60 +11,40 m (N2000-järjestelmässä noin +11,83 m). Kastuesaan vaurioituvat rakenteet tulisi sijoittaa tämän korkeuden yläpuolelle.

#### *Luontoselvitys 2012*

Kirkonseudun osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laadittiin vuonna 2012 luontoselvitys, jonka mukaan suunnittelualueella ei havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

#### *Viitasammakko- ja lepakkoselvitys 2013*

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitettiin myös viitasammakoiden ja lepakoiden esiintymistä alueella keväällä ja kesällä 2013. Suunnittelualueelta ei tehty havaintoja viitasammakoista, jokivarresta alueen eteläpuolelta tehtiin havaintoja vesisiipoista.





**Kuva 6. Lepakkokartoitusreitti ja saadut lepakkohavainnot 24.6. ja 21.8.2013 kartoituskäynneillä.**

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

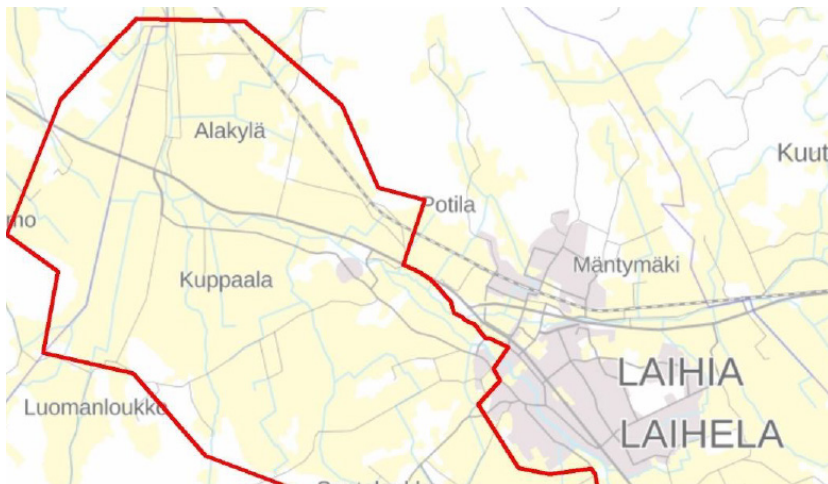
Suunnittelualue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

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

Alue on rakennettua keskustaympäristöä. Alueelle sijoittuu Halpa-Halli sekä kunnan virastotalo, jossa on lisäksi erilaisia liiketiloja. Toimintojen on tarkoitus siirtyä alueelle rakennettavaan uuteen rakennukseen.

#### *Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022*

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



**Kuva 7. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta keskustan kohdalla (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).**

#### *Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012*

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

#### *Maisemaselvitys 2014*

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu "Kirkonseudun alueelle, jossa on mm. julkisia ja hallinnollisia palveluita, pientalovaltaista asumista sekä kerrostalorakentamista. Kirkonseutu jakaantuu molemmin puolin valtatieä. Liikekeskusta sijoittuu pääosin joen ja valtatie väliselle alueelle. Alueita ympäröi viher- ja virkistysalueiden verkosto, kirkon ollessa taajaman keskipisteenä ja maamerkinä. Vanhin, vuosisadan alkupuolelle ajoittuva rakennuskanta painottuu kirkonmäen ympäristöön. Kyläkuvallisesti arvokas Napuen taistelun muistomerkki sijoittuu Laihianjoen rantavyöhykkeelle Kirkonkylän keskustaan. Puistomainen muistomerkkialue hautoineen on aktiivisesti käytössä olevan kevyen liikenteen väylän varrella".

## **Muinaisjäännökset**

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditun arkeologisen selvityksen sekä muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Selvitysten perusteella joen vastapuolella olevan puistoalueen keskelle sijoittuu kiinteä muinaisjäännös, Laihian 2. kirkko. Kirkon paikalla on tasoitettua nurmea ja ympärillä kiviä, jonka sisäpuolella on joitakin vanhoja hautakiviä. Kiviäitauksen keskelle on pystytetty Nuijasodan muistomerkki.

## **Palvelut**

Alue sijoittuu Laihian liikekeskustaan.

### *Kaupallinen selvitys 2012*

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kaupallisessa selvityksessä on tutkittu keskustan palveluiden mitoitus ja saatavuutta. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan lisäksi keskustahakuisen erikoiskaupan lisätilantarve suositellaan sijoitettavaksi keskustatoimintojen alueelle. Keskustatoimintojen alueelle voidaan mitoittaa seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

## **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella toimii Halpa-Halli ja sen vieressä on kunnanvirasto, jonka yhteydessä on myös joitakin pienempiä liiketiloja.

## **Virkistys**

Jokiranta on osoitettu puistoksi ja alueelta on jokisiltayhteys joen toisella puolella olevaan Napuenpuistoon.

## **Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu koillispuolelta Kauppatiehen/Laihiantiehen, jotka muodostavat yhden keskustan pääväylistä. Kauppatien ja Laihiantien varressa on jalankulku- ja pyöräilyväylät tien molemmin puolin. Jokirannassa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta on yhteys jokisillan kautta joen eteläpuolella olevien asuntoalueiden sekä mm. koulujen suuntaan.

### *Liikenneselvitys 2014*

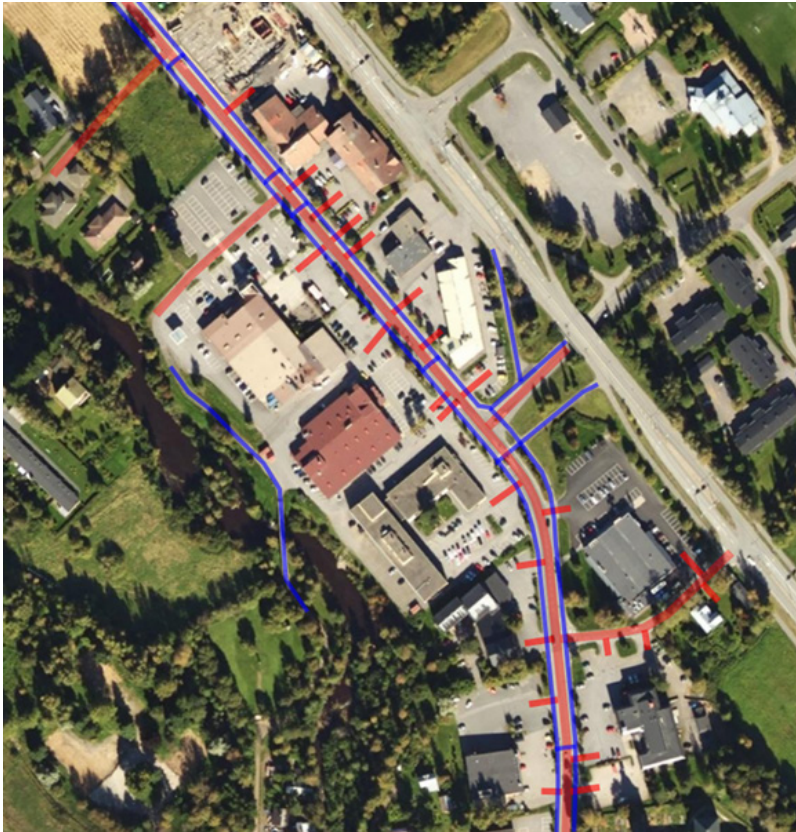
Yleiskaavan yhteydessä vuonna 2014 laaditussa liikenneselvityksessä on todettu, että Kauppatien ja Laihiantien liikenne liikekeskustan kohdalla koetaan ruuhkaiseksi ja toimenpiteenä on ehdotettu esim. muutoksia tonttiliittymiin ja hidaskadun rakentamista, jolloin myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kadunylitykset helpottuisivat.

### *Korttelin 41 liikenneselvitys 2021*

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

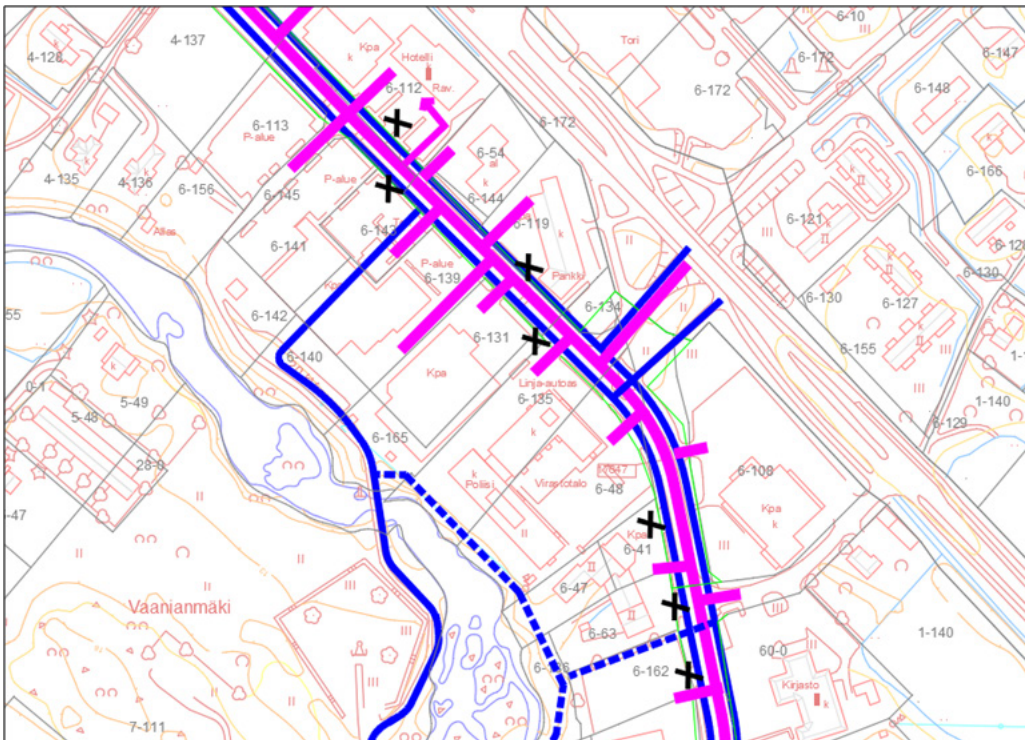
### *Kauppatien liikennetarkastelu 2022*

Kauppatien ja Laihiantien kehittämisestä on laadittu selvitys (Ramboll Finland Oy 2022). Selvitystä varten on koostettu kuva nykytilanteesta (kuva 8). Kuvan perusteella Kauppatiellä ja Laihiantielle on tiheästi tonttiliittymiä. Jalankulkijoilla on ylitystarpeita useassa kohdassa, mutta suojateitä on vain muutamassa kohdassa. Lyhyet liittymävälit heikentävät liikenteen sujuvuutta ja suojateiden puuttuminen tai väärä sijainti heikentävät liikenneturvallisuutta. Torin ja pysäköintialueiden läpi kulkeva Kauppatien suuntainen liikenne heikentää alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.



**Kuva 8. Kauppätien nykyiset liikennejärjestelyt. Ajoneuvoliittymät oranssilla ja jalankulku- ja pyöräilyväylät sinisellä (Ramboll Finland Oy 2021).**

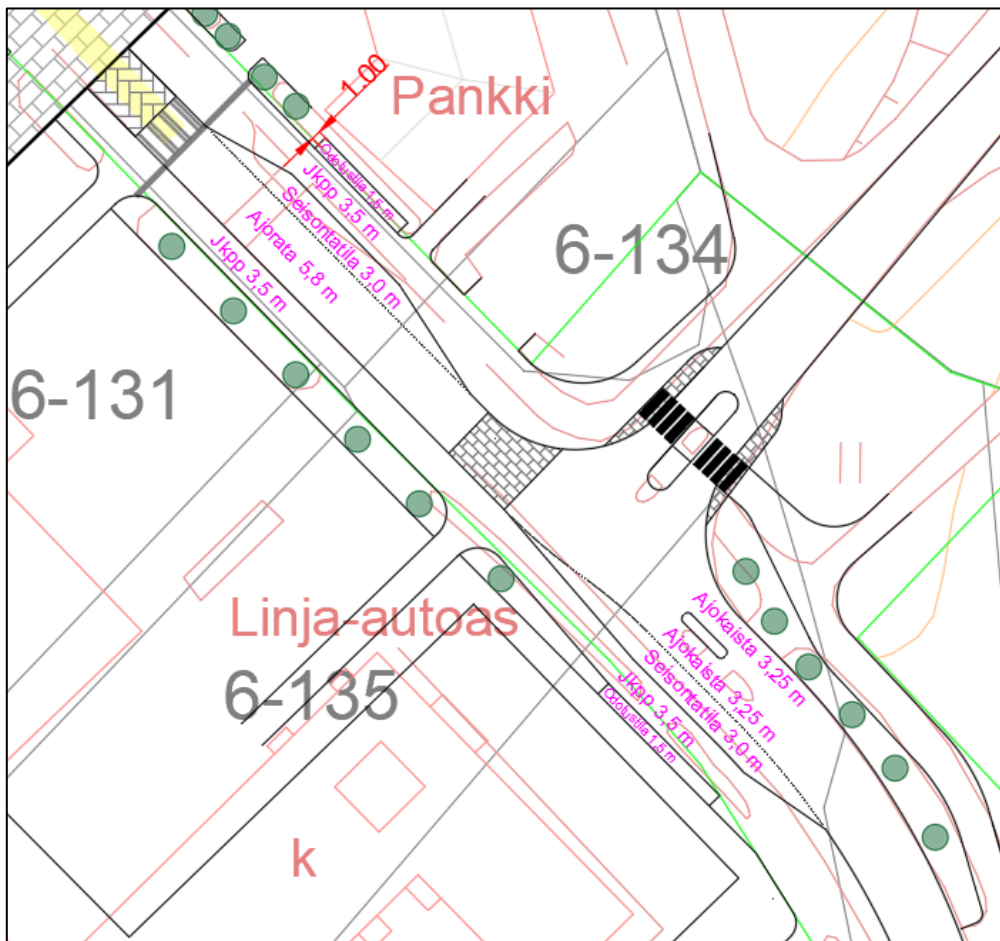
Liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseksi olisi mahdollista sulkea osa tonttiliittymistä siten, että nelihaaraliittymiä jäisi mahdollisimman vähän. Kuvassa 9 on esitetty sinipunaisella ajoneuvoliikenteen väylät ja liittymät, sinisellä pyörätiet ja mustalla rastilla poistettavaksi esitetyt liittymät. Kauppätien osuus nykyisen Halpa-Hallin kiinteistön kohdalla olevalta suojiatieltä nykyisen Huhtasentien liittymään olisi mahdollista rakentaa hidaskaduksi tai ns. jaetuksi tilaksi, jossa eri kulkumuodot käyttävät samaa tilaa ilman rakenteellista erottelua ja jalankulkijat voivat ylittää kadun mistä kohtaa tahansa. Jaettu tila voidaan ohjeistaa esimerkiksi pihakatumerkein.



**Kuva 9. Suunniteltu katu- ja tonttiliittymien rytmitys Kauppätienellä (Ramboll Finland Oy 2021).**

**Kauppatien pysäkkisuunnitelma 2023**

Matkahuollon toimintojen poistuessa nykyiseltä paikalta, tarvitaan Laihian keskustassa keskeinen ja turvallinen linja-autojen kyytiinnousu – ja jättöpaikka pitkämatkaisen linja-autoliikenteen asiakkaille. Tämän asemakaavan yhteydessä suunniteltiin uudet linja-autopysäkit Kauppatien varteen ennen shared space -osuuden alkua siten, että Vaasan suuntaan menevän liikenteen pysäkki on nykyisen Halpa-Hallin kohdalla ja Ilmajoen suuntaan nykyisen virastotalon kohdalla. Vaasan suunnan pysäkin kohdalla on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet (3,5 m) molemmin puolin sekä 5,8 m leveä ajorata. Linja-auton seisontatila on 3,0 metriä leveä. Pysäkin odotustila menee osittain tontin puolelle ja odotuskatoksen sijoittamisesta tehdään sopimus kiinteistön omistajan kanssa. Ilmajoen suunnan pysäkin kohdalla on 3,25 m leveät ajoneuvoliikenteen kaistat, joiden välissä on 1,5 m leveä liikenteenjakaaja hahmottamassa ajosuuntia liittymässä sekä 3,0 m leveä linja-auton seisontatila. Odotustila pysäkkikatoksineen on kokonaan katualueella ja odotustilan ja seisontatilan väliin jää 3,5 metriä leveä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Odotustilan molemmin puolin on mahdollista järjestää liittyntäpysäköintipaikkoja polkupyörille ja mopoille. Alkiontien liittymän eteläpuolella oleva saarekkeellinen suojatie poistuu ja liittymän pohjoispuolelle pysäkkien välille esitetään korotettua suojatietä.



**Kuva 10. Alustavat suunnitellut pysäkkijärjestelyt (Ramboll Finland Oy 2023).**

**Tekninen huolto**

Alue on vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja hulevesiverkoston piirissä. Johtojen sijainti varmistetaan tarkemmassa suunnittelussa.

**Ympäristönsuojelu ja hiilijalanjälki**

Hanketta varten saatujen tietojen mukaan uuden Halpa-Hallin/virastotalon kiinteistötekniikassa tullaan hyödyntämään nykypäivän energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja, jotka käsittävät mm. lämpimän poistoilman tehokkaan talteenoton, valaistuksen toteuttamisen energiatehokkain led-valaisimin sisä- ja ulkotiloissa sekä kaupan kylmätekniikan toteuttamisen uusimmilla alhaisen GWP-arvon laitteilla ja kylmäaineilla. Lisäksi myymälään tullaan asentamaan aurinkovoimala aurinkopaneeleineen, jolla pystytään tuottamaan omaa energiaa ja näin korvaamaan osin hankintasähköä. Sähköautoilijoille tullaan myös tarjoamaan latausmahdollisuutta

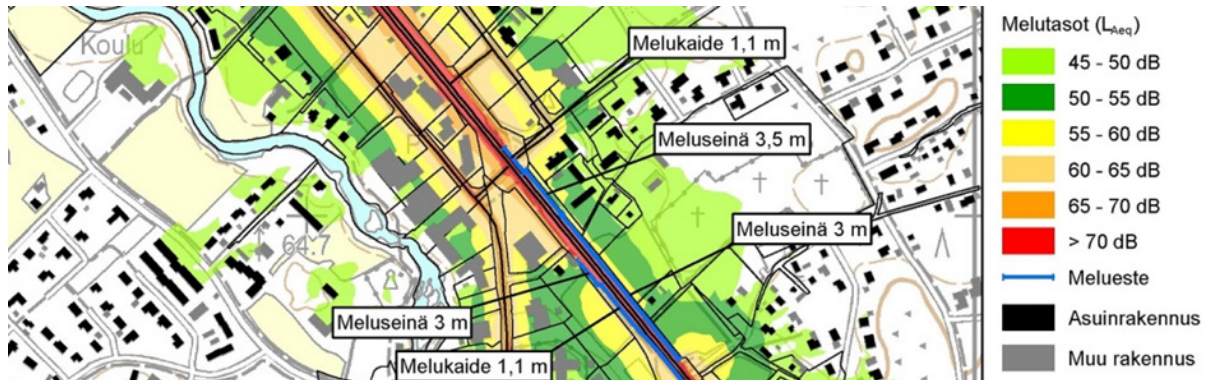
asioinnin yhteydessä. Ainakin osa pysäköintiruuduista ja jalankulkureiteistä on tarkoitus toteuttaa nurmikivipinnoitteella.

### Ympäristön häiriötekijät

#### Melu

Valtateiden 3 ja 18 tiesuunnitelmaa varten on laadittu meluselvityksen täydennys vuonna 2016. Suunnittelualueella ei ole meluntorjuntaa. Kuvassa 11 on esitetty melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040 päivällä klo 7–22.

Liike- ja toimistohuoneistojen osalta sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan päiväohjearvoa 45 dBA. Liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta sisämelun suhteen, sillä päiväohjearvo 45 dBA ei ylitä normaaleilla seinärakenteilla.



Kuva 11. Melutasot päivällä klo 7-22, ennustetilanne 2040, suunniteltu meluntorjunta (Liikennevirasto 13.12.2016).

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on kunnan kiinteistöyhtiön sekä yksityisen omistuksessa olevia maa-alueita.

### 3.2 Suunnittelutilanne

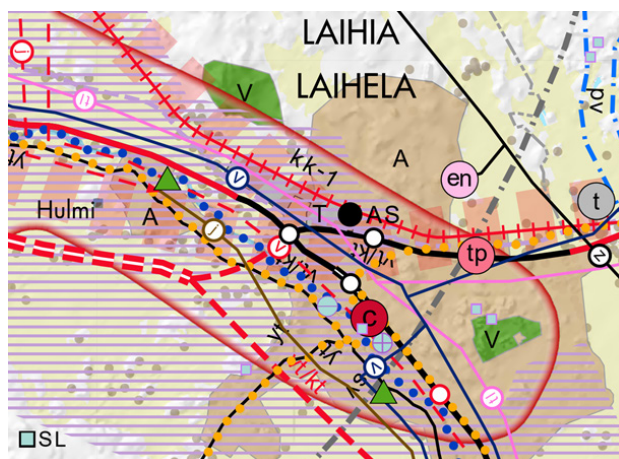
#### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

#### 3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella.

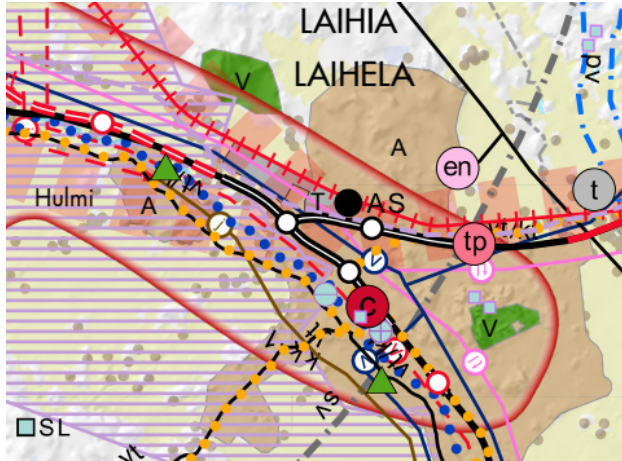
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 12. Ote maakuntakaavasta 2040.

### Pohjanmaan maakuntakaava 2050

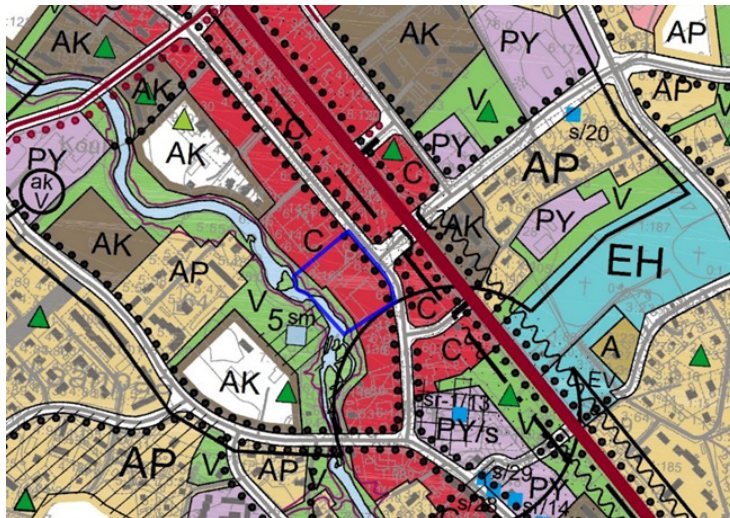
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen. Maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023.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



Kuva 13. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

#### 3.2.3 Yleiskaava

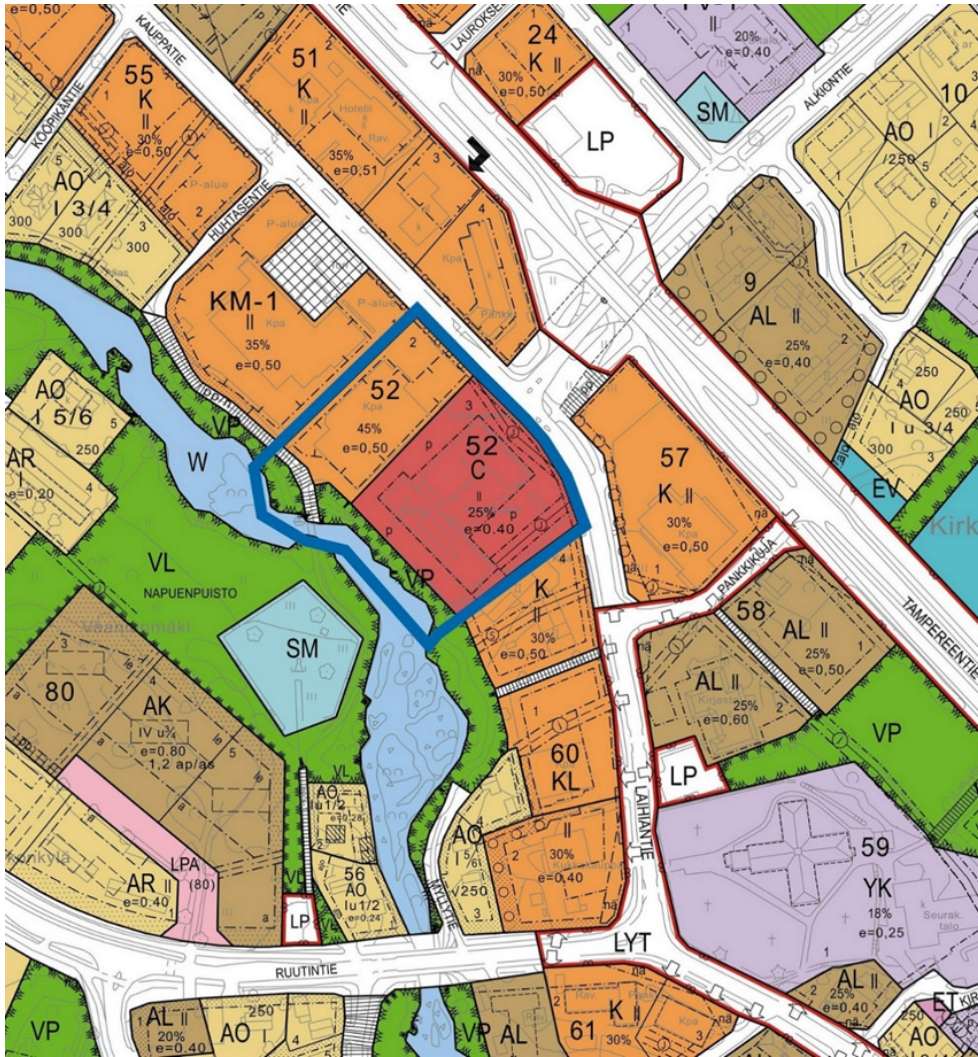
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 16.2.2015. Kaava on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 14. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

#### 3.2.4 Asemakaava

Korttelin 52 tontilla 2 on voimassa 15.10.2001 hyväksytty asemakaava ja tontilla 3 voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 18.6.2012.



**Kuva 15. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualan alustava rajaus.**

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

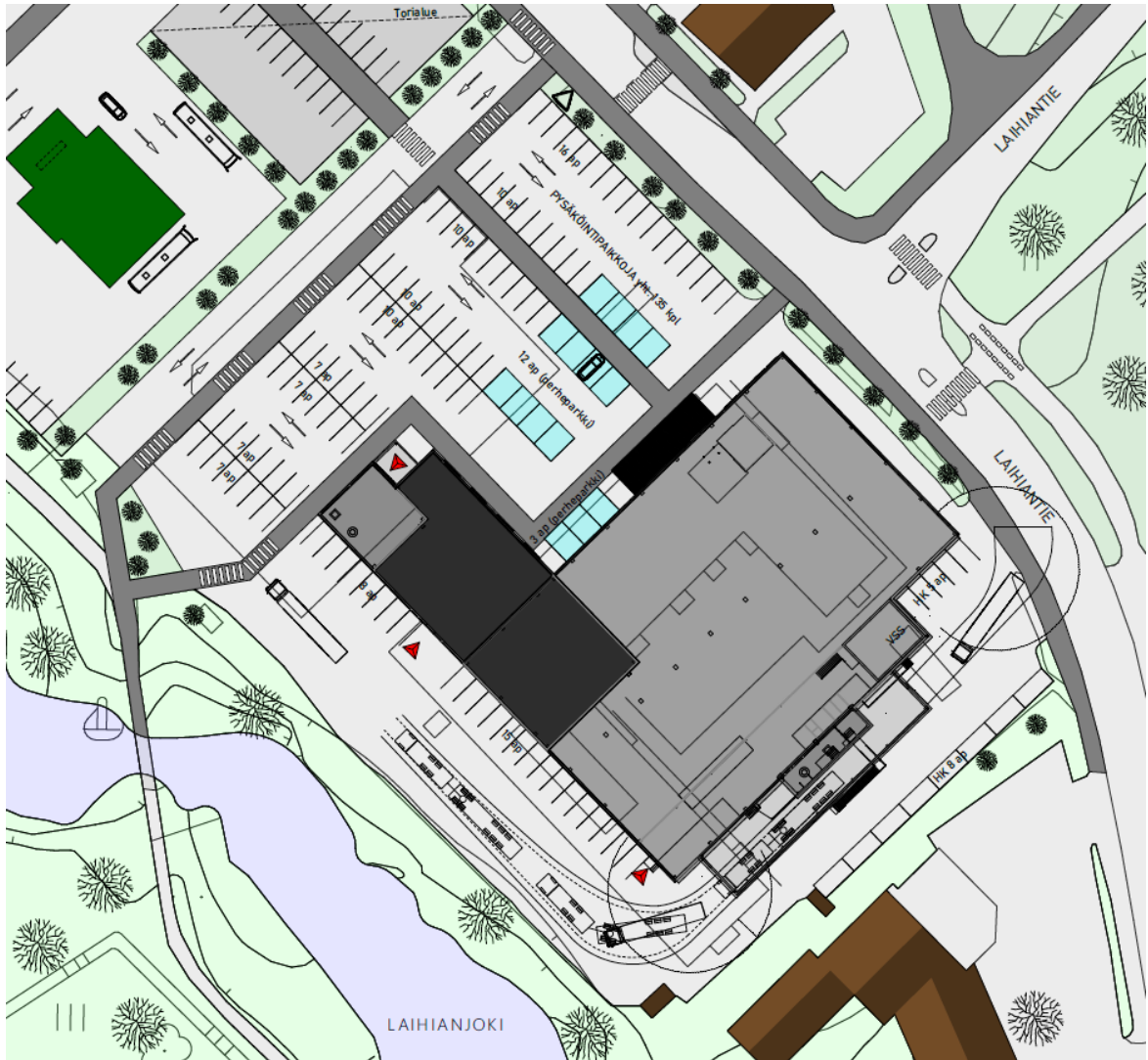
Laihian kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 11.2.2002. Rakennusjärjestys tuli voimaan 28.3.2002.

### 3.2.6 Pohjakartta

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

### 3.2.7 Rakennussuunnitelmat

Alueelta on laadittu Halpa-Hallin toimesta tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksia sekä havainnekuvia (Arkman Arkkitehdit Oy). (Ks. kuvat 16–18)



Kuva 16. Ote viimeisimmästä tontinkäyttösunnitelmaluonnoksesta 12/2022 (Arkman Arkkitehdit Oy).



Kuva 17. Ote havainnekuvesta 21.11.2022 (Arkman Arkkitehdit Oy).





**Kuva 18. Ote havainnekuvesta 21.11.2022 (Arkman Arkkitehdit Oy).**

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta mahdollistaa uuden myymälä-, toimisto- ja hallintotiloja sisältävän rakennuksen rakentaminen. Samalla huomioidaan jokirannan viheralue sekä jalan- kulku- ja pyöräliikenteen tarpeet.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt \_\_.\_\_.\_\_ päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaa- voitustyö käynnistettiin syksyllä 2022 Ramboll Finland Oy:ssä. Maanomistajien kanssa on tehty kaavoitussopimukset ja kaavaehdotuksen valmistuttua tehdään maankäyttösopimukset.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 31.5.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja siihen rajoittuvien alueiden asukkaat, maanomistajat ja kunnan asukkaat, Laihian kunnan eri hallintokunnat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjanmaan Liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Poronkankaan Vesi Oy, Vaa- san kaupungin ympäristöosaston terveystarvonta, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

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

#### 4.3.2 Vireilletulo

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

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueella yhtenäinen maankäyttö, joka sisältää myymälä-, toimisto- ja hallintotiloja. Samalla tutkitaan rakentamisen soveltumista ympäristöön, liikennöin- nin ja pysäköinnin järjestämistä sekä otetaan huomioon jokirannan viheralue ja jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet.

##### **Maanomistajan asettamat tavoitteet**

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että uuden liike-/hallintorakennuk- sen ja siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan.

## Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

### *Maakuntakaava 2040*

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle, Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Laihianjoelle on merkitty melontareitti. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti ja lounaispuolelle päävesijohdon yhteystarvemerkinä. Suunnittelualueen länsipuolelle joen vastarannalle on merkitty Laihian 2. kirkon muinaismuistolain nojalla rauhoitettu muinaisjäänös ja kaakkoispuolelle Laihian kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä.

### *Maakuntakaavaluonnos 2050*

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa–Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle ja Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Laihianjoelle on merkitty melontareitti. Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu ohjeellinen pyöräilyreitti ja lounaispuolelle päävesijohdon yhteystarvemerkinä. Suunnittelualueen länsipuolelle joen vastarannalle on merkitty Laihian 2. kirkon muinaismuistolaille suojeltu muinaisjäänöskohde ja kaakkoispuolelle noin 200 metrin etäisyydelle Laihian kirkon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä.

### *Osayleiskaava*

Osayleiskaavassa alue ja lähiympäristö on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueena (C). Alue sijoittuu osayleiskaavassa kerrostalovyöhykkeelle, jolle saa rakentaa enintään viisikerroksisia rakennuksia sekä Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (ma). Kauppatien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit tien molemmin puolin ja virkistysalueelle alemmas jokirantaan paikoin tulvavaara-alueita. Jokirantaan on molemmin puolin jokea osoitettu virkistysaluetta (V). Virkistysalueelle joen vastapuolelle sijoittuva Laihian 2. kirkko on merkitty muinaismuistokohteena (sm) sekä Napuen taistelun muistomerkki kyläkuvallisesti arvokkaana alueena. Lähiympäristöön joen toiselle puolelle on osoitettu myös kerros- tai tiivistä rivitalovaltaista asuntoaluetta (AK).

### *Asemakaava*

Korttelin 52 tontilla 2 voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu liikerakennusten (KM-1) korttelialuetta, jonka alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja liikerakennuksen yhteyteen kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellisia asumiseen sopivia tiloja 50 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti. Tontin kerrosluvuksi on merkitty II ja tehokkuusluku on e = 0,50. Tontille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 45 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Jokiranta-alueelle on osoitettu puistoa (VP) sekä jalankulku- ja pyörätie, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Korttelin 52 tontilla 3 voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen (C) korttelialuetta, jonka alueelle saa sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Tontin kerrosluvuksi on merkitty II ja tehokkuusluku on e = 0,40. Tontille osoitetun kaavamerkinnän mukaan 25 % tontista saa käyttää rakentamiseen. Jokirantaan on osoitettu puistoa (VP).

Lähiympäristöön on osoitettu mm. liikerakennusten (K, KM-1) korttelialueita, puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja muinaismuistoalue (SM).

## **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alueen sijoittuminen Laihian liikekeskustaan sekä tulva-alueelle huomioidaan kaavoituksessa.

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

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### **Kaavaluonnos 31.5.2023**

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 31.5.2023. Luonnoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM-3), puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. \_\_.\_\_. \_\_.\_\_. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähkötyötieltä. Lausunnot saatiin ...

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditut havainnekuvat alueelta on esitetty kuvissa 19–21.



**Kuva 19. Havainnekuva Kauppatieltä etelän suuntaan (viistokuvan lähde: Lainekuva 2022).**



**Kuva 20. Katutason havainnekuva Kauppatieltä torin paikkeilta etelään.**



**Kuva 21. Havainnekuva Kauppatieltä kaupan sisäänkäynnin suuntaan.**

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liiketontille muodostuva kokonaiskerrosala on 5000 krsm<sup>2</sup>. Tontti sijoittuu ennestään rakennetulle alueelle.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan noin 60 työntekijää, jos mitoituserusteena käytetään 1 työntekijä/200 krsm<sup>2</sup> myymälätiloja kohden sekä 1 työntekijä / 40 krsm<sup>2</sup> virasto-, toimisto-, ravintola- ja muiden kaupallisten palvelujen tiloja kohden.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakennustapaa, kasvillisuutta sekä hulevesien käsittelyä koskien.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KM-3), puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM-3**

Kortteli 52 tontti 2 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa lisäksi sijoittaa julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto- ja toimistotiloja, ravintolatiloja sekä muita kaupallisia palveluita.

- Korttelialueen tien puoleiseen osaan merkitylle rakennusalalle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia ja joen puoleiseen osaan merkitylle rakennusalalle enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelialueelle on merkitty 5000 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille katuja ja muita toimintoja vasten on merkitty istutettavia/säilytettäviä puurivejä sekä istutettavia alueen osia, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen poikki on merkitty yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten varattu alueen osa (pp) jokirannasta Kauppatielle. Lisäksi alueelle on merkitty ohjeellisia yleistä jalankulkua varten varattuja alueen osia.
- Korttelialueen reunoille on merkitty alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattuja alueen osia (h).
- Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p).
- Korttelialueen liittymien kohtaan on merkitty kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- Korttelialueen reunaan Kauppaticien/Laihiantien ja Alkiontien risteysaluetta vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle vähintään 1ap/50 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### **Puisto VP**

Jokirantaan on osoitettu puistoaluetta (VP). Puistoalueelle sillan itäpuolelle on merkitty ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa (et-1).

##### **Vesialue W**

Laihianjoen alueelle on osoitettu vesialuetta (W).

##### **Katualueet**

Kauppaticien/Laihiantien katualuetta on levennetty vähäisesti korttelin 52 suuntaan linja-autopysäkkiä varten. Jokirannan läheisyyteen sijoittuva nykyinen jalankulku-/pyörätie sekä jokisillan kohta on osoitettu osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna (pp).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

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

#### **Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta**

Alueella ja lähiympäristössä on lähinnä liikerakentamista sekä julkisia palveluita. Keskustan palveluiden rakentamista ja rakentamisen tehostamista ohjaa yleiskaava. Alueen yleisilme ei pääosin muutu. Uusi suunniteltu liikerakentaminen rajaa katutilaa tiiviimmäksi ja toisaalta pysäköintialue väljentää sitä. Kaavassa on annettu määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä. Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus/puusto rajaa ja pilkkoo laajempia avoimia alueita.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu Laihianjokilaakson maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Laihian kirkon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä yleiskaavassa osoitettu kyläkuvallisesti arvokas Napuenpuiston alue joen vastapuolella on huomioitu mm. kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Napuenpuiston alue on yhteydessä kaavoitettavaan alueeseen jokisillan yli kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit kautta. Suunnittelualueella on säilytetty sekä reittiyhteys että puistoa jokirannassa. Kaavan vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu havainnekuvien pohjalta.

#### **Asuminen**

Kaavassa ei ole osoitettu enää asumista liiketontille. Lähiympäristössä on keskustan asuinalueita.

#### **Palvelut**

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

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista muodostua lisää työpaikkoja.

#### **Virkistys**

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

#### **Liikenne**

Kauppapientien nykyisen liikennemäärän on aiempien selvitysten mukaan arvioitu olevan noin 6700 ajon/vrk. Kesäkuussa 2022 tehtyjen mittausten perusteella keskimääräinen vuorokausiliikenne oli apteekin kohdalla 4570 ajon/vrk. Uusien toimintojen myötä Kauppapientien liikennemäärä saattaa hiukan kasvaa nykyisestä, kun Halpa-Hallin rakennusoikeus kasvaa noin 1000 kerrosneliometriä kunnanviraston ja muiden pienempien toimintojen pysyessä nykyisenkaltaisina.

Aiemmissa selvityksissä Kauppapientien liikennemäärän on ennustettu olevan noin 7700 ajon/vrk vuonna 2040. Tämän kaavan aiheuttaman lisäliikenteen katsotaan sisältyvän aiemmin ennustettuun liikenteen kasvuun. Långåmminentien sillan myötä Kauppapientien liikennemäärän oletetaan vähenevän kun osa vt 3 suuntaisesta liikenteestä siirtyy Kauppapienteltä Ruutintielle ja Rudontielle.

Alueen saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteen kuin jalankulkijoiden ja pyöräilijöidenkin kannalta. Kauppapientien varressa sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet molemmin puolin ja myös jokisillan kautta on jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksiä joen eteläpuolisille alueille. Matkahuollon tilojen poistuessa kunnanviraston tontilta, on Kauppapientien ja Laihiantien varteen suunniteltu linja-autopysäkkejä odotustiloinen pitkämatkaiselle linja-autoliikenteelle molemmin puolin Kauppapientien ja Alkiontien liittymää.

Halpa-Hallin logistiikkakeskuksen mukaan Laihian myymälän kuljetuskalusto koostuu sekä täysperävaunu- että puoliperävaunuyhdistelmästä, joten tässä tarkastelussa mitoitussajoneuvona käytetään täysperävaunuyhdistelmää (kam, 25,25 m). Huoltoliikenteen yhteys kulkee yksisuuntaisesti rakennuksen takaa siten, että sisäänajo on Kauppapienteltä eteläisemmästä liittymästä ja ulosajo pysäköintialueen läpi takaisin Kauppapientielle. Jokirannassa huoltoliikenteen reitti risteää kaksi jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyttä, mikä on turvallisuusriski. Raskaan ajoneuvon kuljettajan

on vaikea havaita erityisesti ajoneuvon oikealla puolella lähellä liikkuvia jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

### **Tekninen huolto**

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

## **5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon**

### **Maisema**

Alueen yleisilme muuttuu alueen eteläosassa vähäisesti rakennetumpaan suuntaan, kun taas pohjoisosassa pysäköintialue laajenee. Avoimen alueen laajetessa näkymät joen virkistysalueelle kasvavat ja samalla saavutettavuus paranee. Suunniteltu jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä ohjautuu kohti jalankulku- ja pyöräliikenteen siltaa, joka on kaavaratkaisun myötä havaittavissa Kauppatieltä. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla rakennustapa ohjaavia määräyksiä kaavassa. Puustoa on merkitty säilytettäväksi ja alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia. Istutettava ja säilytettävä kasvilisuus rajaa ja pehmentää laajaa pysäköintialuetta.

### **Luonnonolot**

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jokirannassa on säilytetty virkistysaluetta. Kaavamutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen. Asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

### **Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki**

Kaava mahdollistaa palvelujen kehittämisen keskustassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla, jonka myötä jalankulun ja pyöräilyn osuutta voidaan kasvattaa asiointissa. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakentaminen on nyt osoitettu lähemmäksi Laihiantietä, joten jokirannassa olevaa puistoaluetta on mahdollista kehittää puistomaisemmaksi. Kaavassa on lisäksi osoitettu puurivejä ja istutettavia alueen osia sekä määrätty puuistutuksia pysäköintialueelle. Kaavan myötä alueelle muodostuvan laajan pysäköintialueen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää myös esim. nurmikivipinnoitteella. Uuden liikerakennuksen suunnittelussa huomioidaan hiilijalanjälki mm. käytettävissä energiaratkaisuissa. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. rakennuksen laajuus ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Suunnittelualueella toteutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri energiaratkaisuilla, kuten aurinkosähkön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräys hulevesisuunnitelman laatimistarpeesta.

## **5.6 Kaavamerkinnet ja määräykset**

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat mm. rakentamistapaa, kasvillisuutta, korkeus-asemaa ja pintavesiä. Muut rakentamistapaa koskevat määräykset on annettu korttelialuetta koskevissa määräyksissä (ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet).

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

### *Rakennustapa*

- Korttelin 52 tontilla 2 rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja sopeutua Kauppatien varren rakennettuun ympäristöön.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 30 metriä.
- Huolto- ja lastaustilat tulee sijoittaa, rajata/aidata ja verhoilla siten, että ne mielletään osaksi rakennusta.
- Huolto- ja lastausalueet tulee sijoittaa korttelialueelle. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä suunnitelma huoltoliikenteen ja lastauspaikkojen turvallisista järjestelyistä ja sijainnista.
- Huoltoliikenne tulee eriyttää asiakasliikenteestä ja jalankulku- ja pyöräliikenteestä.



- Kauppatieltä puistoon johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa tulee erottaa pysäköintialueesta taso- tai materiaalierolla tai istutuskaistalla. Lisäksi Kauppatien suuntainen läpiajo torin suuntaan tulee estää rakenteellisesti.
- Korttelialueelle saa rakentaa mainostornin, jonka enimmäiskorkeus maanpinnasta on 15 metriä.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.
- Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu veden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

#### *Kasvillisuus*

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Paikoitusalueet tulee rajata ja jäsennöidä puustutuksin, vähintään 1 puu/10 autopaikkaa.

#### *Korkeusasema*

- Rakennusten on korkeusaseman suhteen noudatettava maaston muodot huomioivaa yhteistä linjaa.
- Vesivaurioille alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustason N2000 +11,83 m (N60 +11,40 m) yläpuolelle.

#### *Pintavedet*

- Tontin hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytykskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytyks- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

## **5.7 Nimistö**

Nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennusten ja pysäköintialueiden mahdollista sijoittelua tontille on esitetty soveltuvien osin kuvissa 19–21.

Seinäjoella 31.5.2023

### **Ramboll**

#### **Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö

Stina Karhunmaa  
Arkkitehti

### **Ramboll Finland Oy**

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