

Päivämäärä **11.3.2025**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Stina Karhunmaa, Leena Vilenius, Tanja Tarkkanen,
Matias Mokko**
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510067682–011

Selostuksen valokuvat: Päivi Märjenjärvi/Ramboll Finland Oy, jos ei muuta mainita.

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	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	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Pohjakartta	14
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet	24
5.3.2	Muut alueet	25

5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon	25
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	26
5.7	Nimistö	26
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1. Pohjatutkimus 2024**
- Liite 2. Hulevesiselvitys 2025**
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake**

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSISTÄ 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
- 2014 Valtateiden 3 ja 18 parantaminen Laihian kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2017 Valtatien 3 parantaminen Laihian keskustan kohdalla, tiesuunnitelma Laihia, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2022 Laihianjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma 2022–2027, ELY-keskus
- 2022 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- 2022 Valtatien 3 parantaminen välillä Helsingby–Laihia, YVA-selostus ja yleissuunnitelma, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ramboll Finland Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 11.3.2025 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 172 tontteja 2–3 ja korttelin 194 tontteja 2–6 sekä niihin liittyviä erityis- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelin 172 tontit 2–3 sekä 12–13, korttelin 194 tontit 2–6 sekä korttelit 195–199 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta

Laihian kunta

Kaavan nimi

Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavalaji/toimenpide

Asemakaavan muutos ja laajennus

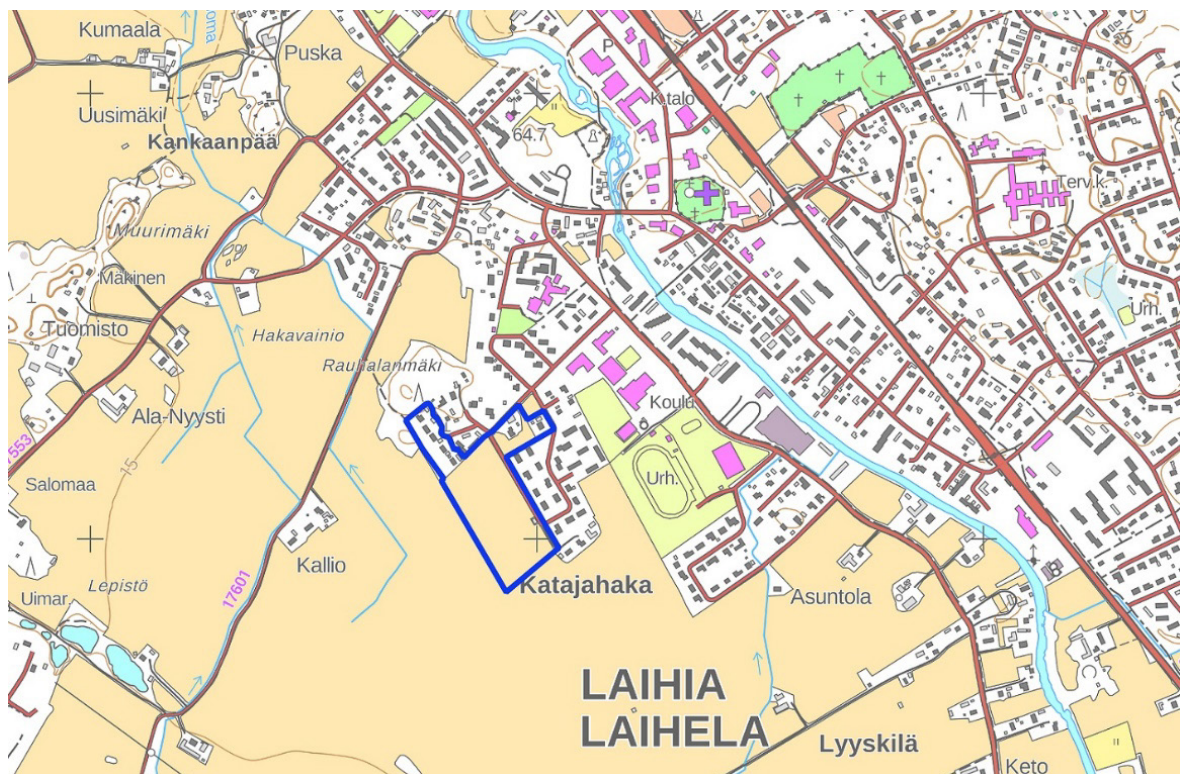
Yhteystiedot

<u>KAAVOITTAJA:</u> Laihian kunta/tekninen osasto Laihiantie 39 66400 LAIHIA puh. (keskus) 040 483 6300 Anna Annila Maanmittausinsinööri puh. 0500 868 127 s-posti: anna.annila@laihia.fi	<u>KAAVAKONSULTTI:</u> 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 muutos ja laajennus toteutetaan yhteistyönä Laihian kunnan ja Ramboll Finland Oy:n kesken.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijoittuu Laihian Katajahaan asuntoalueen etelä- ja länsipuolelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 5,8 ha.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KATAJAHAN ALUE. Tavoitteena on laajentaa asuntoaluetta etelään kunnan omistuksessa olevalle alueelle sekä muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten alue (AM) pientaloasumiseen ja samalla tarkistaa AO-korttelialueen rajausta korttelissa 172. Lisäksi tavoitteena on tutkia korttelin 194 AO-tonttien laajentamista EV-1-alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laihian kunnanhallitus päätti syyskuussa 2024 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa lokakuussa 2024. Kaavaehdotus asetettiin huhtikuussa 2025 valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, lähivirkistysalueita (VL, VL-3) sekä katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on osittain 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 Katajahan asuntoalueen etelä- ja länsipuolelle.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta (peruskartan lähde: MML 2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä, alueen eteläosassa on peltoa. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja maanpinnan korkeus on noin tasolla +14,6...16,0 metriä (N2000). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Pintavedet

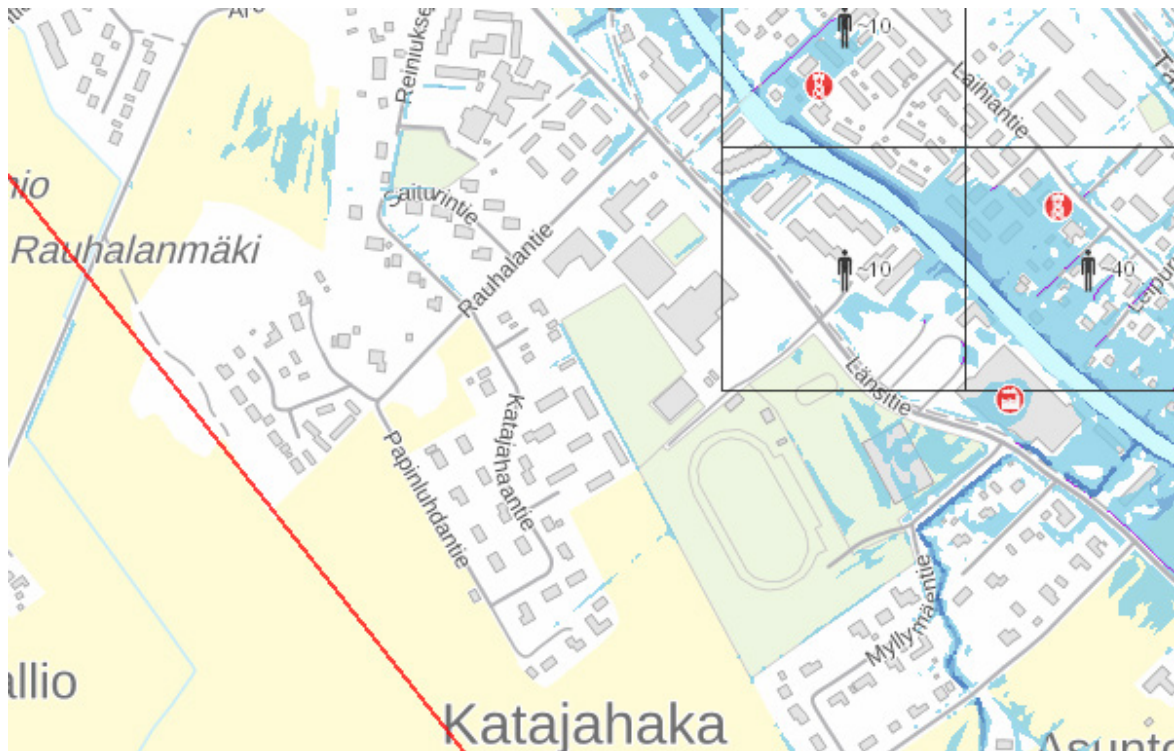
Suunnittelualueen reunoilla nykyisiä asuin- ja peltoalueita vasten on oja. Koillispuolella lähimmillään noin 365–740 m etäisyydellä virtaa Laihianjoki. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Laihianjoelta virtausmallinnuksen, joka valmistui vuoden 2019 lopussa. Tulvariskikartan perusteella suunnittelualue ei sijoitu kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan riskialueelle (kuva 3).

Luontoselvitys 2012

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

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.



Kuva 3. Ote tulvakartasta (lähde: SYKE, Tulvakeskus, Tulvakarttapalvelu 02/2025).

Pohjatutkimus 2024

Alueelta on laadittu asemakaavaa varten vuonna 2024 alustava pohjatutkimus (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksen mukaan alueella on pääasiassa 9...16 metrin syvyinen savi-silttikerrostuma ja alueen maaperä tulee kuormituksen (täyttö, rakenteet) vaikutuksesta todennäköisesti painumaan. Alueella ensisijaisena perustamisvaihtoehtona esitetään kantavien rakenteiden ja alapohjien perustamista tiiviiseen maahan ulotettavien lyöntitukipaalujen varaan. Pieniä painumia ja painumaeroja sietävät kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti matalaperusteisesti täytön varaan. Painumariskiä voidaan pienentää esimerkiksi kevennystäytöin joko kevytsoralla tai vaahtolasimurskeella.

Tutkimuksessa on lisäksi annettu suosituksia pihojen ja putkistojen osalta. Pohjamaa on todettu routivaksi, minkä vuoksi rakennukset tulee routasuojata. Selvityksen mukaan alueen ja tonttien jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon mm. korkeusasemat, kaivuluiskat, kaivantojen kuivana pito ja muut vaatimukset. Selvitystä esitetään jatkossa täydennettäväksi tonttikohtaisilla maaperätutkimuksilla, joilla määritetään soveltuvin perustamista.

Liite 1. Pohjatutkimus 2024

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Laihian keskustan eteläpuolelle Katajahan alueelle.

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueen pohjoisosiin sijoittuu muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen, lisäksi Papinluhdantien varressa pellon reunassa on lato. Lähiympäristössä on 2000-luvun alkupuolella rakennettuja rivitaloja sekä pääosin 1980-luvulla rakennettuja omakotitaloja.



Kuva 4. Kuva Rauhalantieltä etelään päin (Ramboll 05/2024).



Kuva 5. Rauhalantieltä etelään päin (Ramboll 05/2024).



Kuva 6. Papinluhdantien vartta etelään päin (Ramboll 05/2024).



Kuva 7. Papinluhdantieltä näkymä Laitisentie alueen asutukseen (Ramboll 05/2024).



Kuva 8. Papinluhdantien vartta pohjoiseen, lato sijoittuu ihan tien reunaan, nykyisen kaavatien alueelle (Ramboll 05/2024).



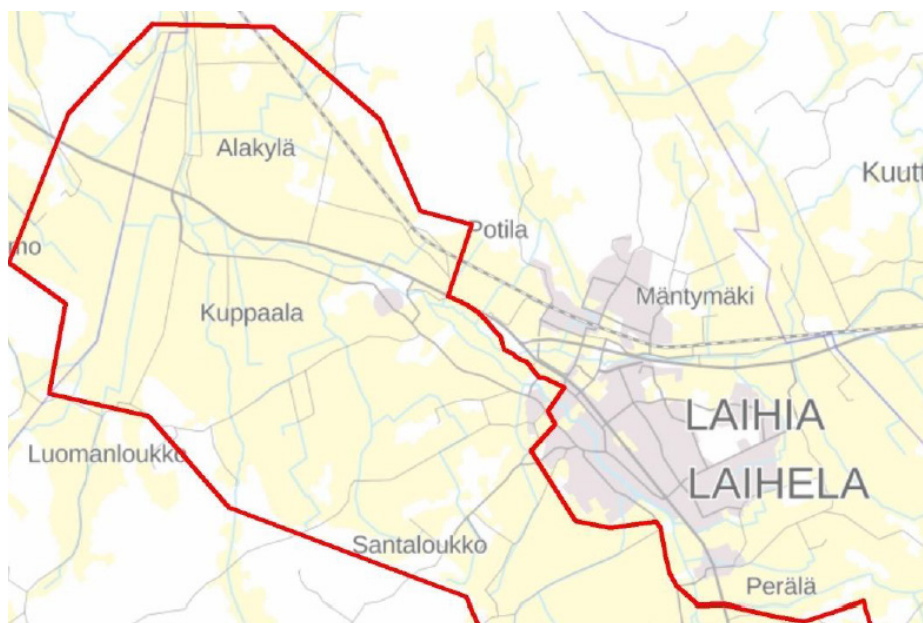
Kuva 9. Papinluhdantien eteläpäästä sekä suunnittelualueelle sijoittuva vanha lato (Ramboll 05/2024).



Kuva 10. Valokuva alueelle ja keskustaaajaman suuntaan pelloilta päin (Ramboll Finland Oy 01/2022).

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 2022

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



Kuva 11. Ote Laihianjoen kulttuurimaisema-alueen rajauksesta (lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö 2022).

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys 2012

Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2012 laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty alueelle erityisiä kohteita eikä kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

Maisemaselvitys 2014

Osayleiskaavan yhteydessä on vuonna 2014 laadittu maisemaselvitys, jonka mukaan suunnittelualue sijoittuu "Kirkonseudun alueelle, jossa on mm. julkisia ja hallinnollisia palveluita, pientalovaltaista asumista sekä kerrostalorakentamista. Alueita ympäröi viher- ja virkistysalueiden verkosto, kirkon ollessa taajaman keskipisteenä ja maamerkinä. Vanhin, vuosisadan alkupuolelle ajoittuva rakennuskanta painottuu kirkonmäen ympäristöön". Maisemaselvityksessä todetaan, että yleiskaavan uudet aluevaraukset sijoittuvat maisemarakenteeseen pääsääntöisesti siten, että vaikutukset kulttuurihistoriallisesti tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaalle alueelle ovat suhteellisen vähäisiä.

Muinaisjäännökset

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

Asuminen

Alueen pohjoisosissa on omakotitaloja. Lähiympäristöön sijoittuu sekä omakotitaloja että rivitaloja.

Palvelut

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Kirkonkylän koulukeskus. Muut julkiset ja kaupalliset palvelut ovat noin 1 km etäisyydellä Laihian keskustaajamassa.

Liikenne

Korttelin 172 alue rajautuu Katajahaantiehen, Rauhalantiehen ja Papinluhdantiehen ja kortteli 194 Laitisentiehen sekä Hilmantiehen.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

Hulevesiselvitys 2025

Alueelta ja lähiympäristöstä on laadittu hulevesiselvitys, jota on täydennetty alkuvuodesta 2025 (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä todetaan, että kaavan laajennusalueen kaikki hulevedet voidaan johtaa kohti kaakkoa sinne rakennettavaan viivytysaltaaseen, josta vedet johdetaan olemassa olevaan ojaan, joka perataan. Kaavaluonnoksen korttelien 195 ja 196 hulevedet on mahdollista johtaa luoteessa olevaan nykyiseen ojaan, josta vedet kulkeutuvat kohti Aronkyläntietä. Korttelin 172 vedet johdetaan Rauhalantien ja Papinluhdantien reuna-osaan, joka perataan ja lisätään rummut uusien liittymien kohdalle.

Liite 2. Hulevesiselvitys 2025**3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Korttelien 172 ja 194 tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

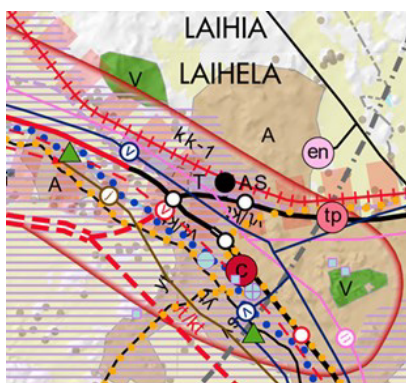
3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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.

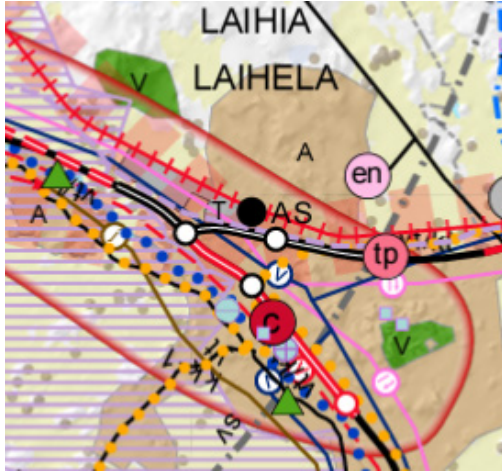
Laihian kunta kuuluu Pohjanmaan liiton alueeseen. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 11.9.2020.



Kuva 12. Ote maakuntakaavasta 2040.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

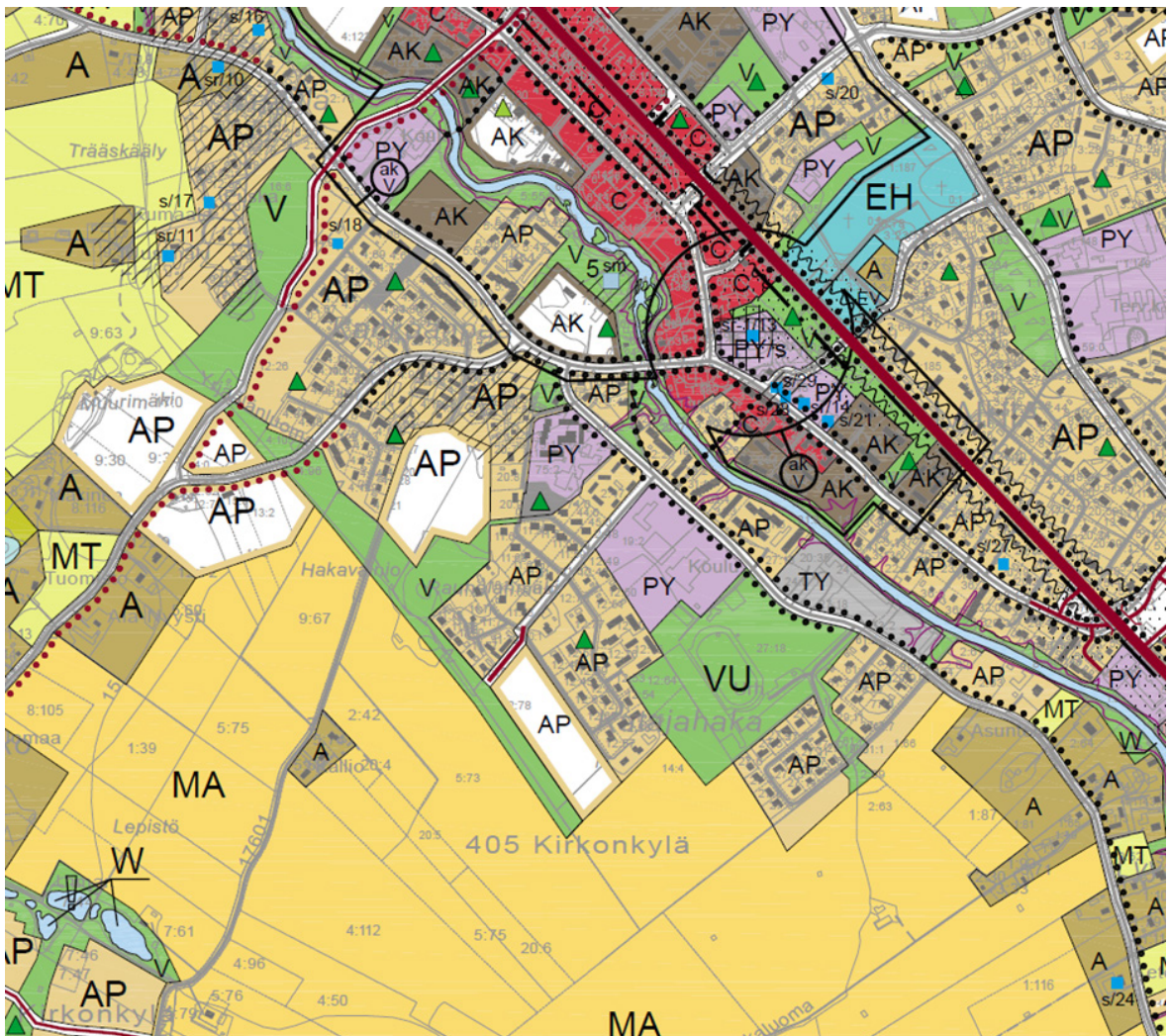
Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on kokouksessaan 7.4.2025 hyväksynyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 korvaa voimaan tultuaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040.



Kuva 13. Ote maakuntakaavasta 2050.

3.2.3 Yleiskaava

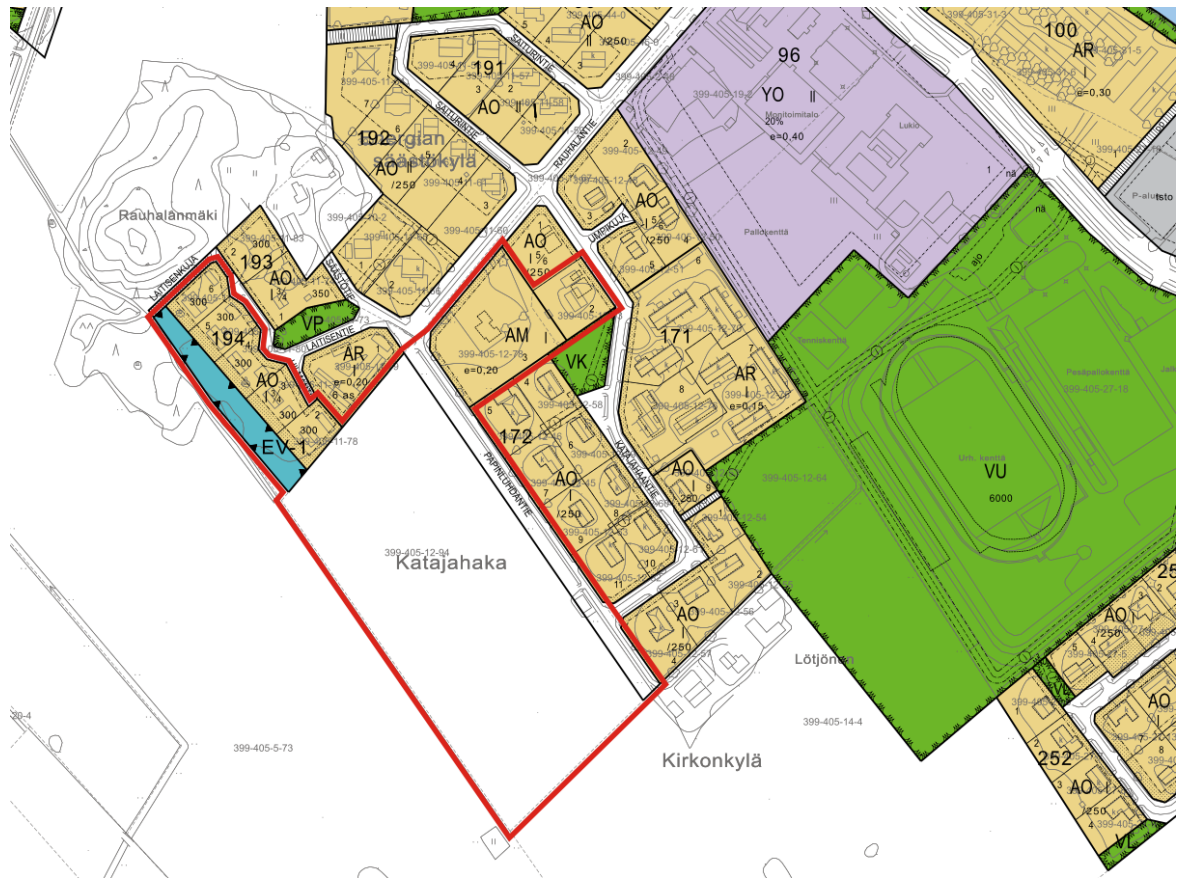
Kaavoitettavalla alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.2.2015 hyväksymä Kirkonseudun osayleiskaavan päivitys, joka on tullut voimaan 12.12.2016.



Kuva 14. Ote osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosissa ovat voimassa 7.9.1988 sekä 31.12.1999 vahvistetut asemakaavat. Muutoin alueella ei ole asemakaavaa.



Kuva 15. Ote ajantasakaavasta sekä suunnittelualueen alustava raja.

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 Laihia kunnan 1:2000-mittakaavassa olevaa kaavoituksen pohjakarttaa, jota on täydennetty viimeksi keväällä 2024. Suunnittelualueen kiinteistöjako perustuu Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa asuntoaluetta sekä muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten alue pientaloasumiseen ja samalla tarkistaa AO-korttelialueen rajausta. Samalla tutkitaan korttelin 194 AO-tonttien laajennusmahdollisuuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Laihian kunnanhallitus on tehnyt 30.9.2024 päätöksen asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin loppuvuodesta 2023 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 20.9.2024 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, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysturvallisuus, Vaasan Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Oyj, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos ja laajennus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.10.–17.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Lausuntoja saatiin kuusi, lisäksi saatiin kaksi mielipidettä.
- Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus järjestettiin kunnanviraston väistötiloissa 31.10.2024.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 11.4.–11.5.2025. Ehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin neljä, muistutuksia ei saatu.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan __.__.____ esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on laajentaa asuntoaluetta etelään kunnan omistuksessa olevalle alueelle sekä muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu maatilojen talouskeskusten alue (AM) pientaloasumiseen ja samalla tarkistaa AO-korttelialueen rajausta. Lisäksi tavoitteena on tutkia korttelin 194 AO-tonttien laajentamisen mahdollisuuksia suojaviheralueelle, jota ei ole enää esitetty yleiskaavassa, koska valtatielinjaussuunnitelmat ovat muuttuneet voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueen reunalle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle

vyöhykkeelle (sv) sekä Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Alueen koillispuolelle sijoittuva Laihian urheilukeskus on osoitettu virkistys-/matkailukohdemerkinnällä. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuvan peltoalueen poikki on osoitettu Helsingby–Laihian (valtatie 3, moottoritien jatke) ohjeellinen / vaihtoehtoinen valtatielinjaus.

Maakuntakaava 2050

Maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle (kk-1), Vaasa-Seinäjoki kehittämisvyöhykkeelle sekä Vaasan lentoaseman lentoliikenteen estevapaalle vyöhykkeelle (sv). Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu Laihian urheilukeskus, joka on osoitettu virkistys-/matkailukohdemerkinnällä sekä Laihianjoen kulttuurimaiseman alue, joka on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin nykyisenä ja uutena pientalovaltaisena asuuntoalueena (AP). Alueen reunoille peltoalueita vasten on osoitettu virkistysaluetta (V). Rauhalantie on osoitettu katuna/ yhdystienä ja sille on osoitettu jatke ohjeellisenä uutena väylänä tai muuna ajoyhteytenä. Alue sijoittuu yleiskaavassa Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma). Lähiympäristöön on osoitettu asumista (AP) sekä leikkikenttä-/taajamapuistomerkintä, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), virkistysaluetta (V), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä eteläpuolelle maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Asemakaava

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) ja maatilojen talouskeskusten (AM) korttelialueita sekä suojaviheraluetta (EV-1). Papinluhdantie on osoitettu katualueena. Lähiympäristöön on osoitettu erillispientalojen (AO) ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueita, leikkipuisto (VK) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijoittuminen rakennetun ympäristön yhteyteen sekä kulttuurimaisema-alueen läheisyyteen otetaan huomioon kaavoituksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavat kaavaluonnokset

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella alustavia luonnosvaihtoehtoja korttelista 172 sekä laajennusalueelta keväällä 2024, joita käsiteltiin kunnassa. Alustavissa luonnoksissa alueelle tavoiteltiin melko suuria omakotitontteja. Lisäksi asuinrakentamisen monipuolisia mahdollisuuksia varten laajennusalueelle esitettiin pari asuin-pientalotonttia. Alustavissa luonnoksissa on tutkittu erilaisia katuvaihtoehtoja sekä tonttikokoja. Tonttikoot alustavissa luonnoksissa vaihtelevat AO-tonteilla noin välillä 1800–2500 m² ja AP-tonteilla noin välillä 2700–2900 m².



Kuva 16. Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot Ve1 ja Ve1b, 26.3.2024.



Kuva 17. Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot Ve3a, Ve3b ja Ve3c, 26.3.2024.

Kaavaluonnos 20.9.2024

Alueelta laadittiin lähtötietojen, esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskustelujen sekä kaavaluonnosvaihtoehdon 3b perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 20.9.2024. Luonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä alueen länsi- ja eteläreunaan virkistysalue (VL) peltoalueita vasten. Lisäksi on osoitettu uusi tonttikatu. Korttelin 194 AO-tontteja on laajennettu voimassa olevan kaavan suojaviheralueelle (EV-1).

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 16.10.–17.11.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalta, Laihian tekniseltä lautakunnalta, Vaasan Sähköverkko Oyj:ltä, Pohjanmaan museolta sekä Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta. Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveystalvonnalla ja Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pohjanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta, koska asemakaava on Kirkonseudun osayleiskaavan mukainen. Kaavaluonnoksesta saatiin myös kaksi mielipidettä.

Lausunnot

Vaasan Sähköverkko Oy ehdottaa Papinluhdantien katualueella nykyään olevaa muuntamoa varten etelämpään tien varteen virkistysalueelle paikkaa, jonne se voidaan tarvittaessa siirtää. Alueella on Vaasan Sähköverkon KJ-kaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen (1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä). Muuntamon sekä kaapeleiden siirtäminen tai suojaaminen tehdään aiheuttajan kustannuksella.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään Papinluhdantien varteen ohjeellinen alueen osa (et-1) muuntamoa varten. Alueelle sijoittuvat keskijännitekaapelit lisätään johtoalueineen kaavaehdotukseen.

Tekninen lautakunta päätti ehdottaa nimeä Kajaalantie Papinluhdantieltä poikkeavalle tielle, joka kulkee rinkiä uuden kaava-alueen läpi takaisin Papinluhdantielle. Lyhyemmälle tielle, joka poikkeaa tältä tieltä kaakon suuntaan, lautakunta päätti ehdottaa nimeä Kajaalankuja. Lautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään katunimet.

Pohjanmaan museo toteaa, että asuinalueella ollaan laajentamassa rakentumattomalle peltoalueelle. Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue ei ulotu Laihian keskusta-alueelle, mutta valtakunnallisesti arvokas maisema-alue avautuu asemakaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle. Uusia asuin kortteleita suunniteltaessa on hyvin huolellisesti mietittävä uusien pihapiirien ja rakennusten sopeuttamista arvokkaaseen ja avoimeen maaseudun peltomaisemaan.

Kolmelta sivulta kapeat lähivirkistysaluekaistaleet rajaavat AO- ja AP-kortteleita. VL-kaavamerkintään ei kuitenkaan ole liitetty tarkempia määräyksiä. AO-tonteille on annettu huomattavan suuri rakennusoikeus ja avoimeen peltomaisemaan rajautuville tonteille on sallittua rakentaa kaksikerroksisia taloja. Rakennustapaohjeisiin tulee lisätä tarkemmat määräykset avoimelle peltoalueelle rajautuvien korttelien rakennusten sopeuttamiseksi avoimeen maaseutumaisemaan, esim. koskien julkisivumateriaaleja ja väriyksiä. VL-merkinnälle tulee osoittaa omat määräykset koskien hoitoa ja istutuksia.

Vastine

Asemakaava perustuu yleiskaavaan, jossa alueelle on osoitettu pientalovaltaista asunto-alueutta (AP) ja reunoille peltoalueita vasten virkistysaluetta (V).

Katajahaan alue on lähtenyt rakentumaan 1980-luvulla, jatkuen Laitisen alueen rakentamisella 2000-luvulla. Rakennuskanta on vaihtelevaa sekä iältään, julkisivumateriaaleiltaan että väreiltään. Kaavaselostuksen kohtaan 3.1.3 Rakennettu ympäristö lisätään tietoja Katajahaan alueen rakennuskannasta.

Kaavaehdotukseen muutetaan kerroshkorkeus kortteleissa 195 ja 198 sallimaan enintään 1½-kerroksinen rakentaminen. Lisäksi kaavaehdotukseen lisätään yleinen kaavamääräys, jonka mukaan rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai rappaista sekä määräys talousrakennusten enimmäismäärästä tonteilla. Kaavaselostuksen kuvissa 19–21 on esitetty luonnosvaiheessa laaditut havainnekuvat alueelta.

Kaavaehdotuksessa alueen keskelle sijoittuvat VL-alueet muutetaan VL-3-alueiksi, jotka määräyksen mukaan on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Lisäksi ojanvarsien VL-alueille on annettu yleismääräys.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että alueella ei ole olemassa ojitusyhteisöä, mutta kaava koskee kuitenkin Vehkaluoman ja Kumarlanluoman ojitusyhteisöä (toimitusnumero 3524va1) ja Myräjänojan ja sen sivuhaarojen ojitusyhteisöä (toimitusnumero 2847va1_2188va1), kun hulevettä johdetaan ojitusyhteisöjen ojiin. Kun maankäyttö muuttuu, myös valunta alueelta muuttuu. Ojitusyhteisöille kuuluvat ojat on mitoitettu kerran 20 vuodessa toistuville virtaamille. Virtaaman kasvaessa lisääntyy myös tulvariski alavirtaan päin ja mahdolliset ojissa olevat rakenteet (esim. rummut, putkiojat) saattavat olla alimitoitettuja. Ojitusyhteisötkarttapalvelusta löytyvät ojitusyhteisöjen hyötyalueet, ojitusyhteisön nimi ja toimitusnumero. Näillä tiedoilla voi pyytää asiakirjoja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta tekemällä tietopyynnön.

Kaava-alue sijaitsee n. 350...650 m etäisyydellä Laihianjoesta ja on melko alava (suunnitelman mukaan 14,6...16,0 m N2000). Laihianjoen tulva-alue ei ulotu kaava-alueelle, mutta tulva voi nousta ojia pitkin. Suositellaan, että alin rakentamiskorkeus otetaan huomioon alueen rakentamisessa. Laihianjoella kaavan korkeudella kerran 100 vuodessa toistuva tulva nousisi tasolle n. N2000+14,4 m. Täten Katajahaan kaava-alueella kastuessaan vaurioituvat rakenteet suositellaan sijoitettavaksi tason N2000 +14,9 m yläpuolelle. Kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden pohjalta laskettua alinta rakentamiskorkeutta suositellaan mm. asuinrakennuksille. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on määriteltä Laihianjoelle tehdyn tulvakartoituksen perusteella. Kartoituksessa on arvioitu tulvatasot, vesisyvyys ja tulvien leviäminen eri tulvatilanteissa. Kartoitus on päivätty 12.11.2019. Kartat ovat nähtävissä tulvakarttapalvelussa osoitteessa: <https://www.vesi.fi/vesitieto/tulvakarttapalvelu/>.

Hankealue sijoittuu voimassa olevan maakuntakaavan Laihianjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle, joka on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue ei rajoitu suoraan hankealueeseen, mutta sijaitsee hyvin lähellä aluetta sen länsi- ja eteläpuolella.

Kaavaselostuksessa on esitetty kohdassa 5.4.1, että Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema on huomioitu muun muassa rakennustavassa ja kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Lisäksi samassa kohdassa on esitetty, että vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu havainnekuvien pohjalta. Havainnekuvia ei ole liitetty ELY-keskukselle lähetettyjen asiakirjojen mukaan, joten näihin ELY-keskus ei pysty ottamaan kantaa. Rakennustavassa olisi vielä hyvä tarkentaa AP- sekä AO-kaavamääräyksiä koskien julkisivumateriaalia ja väriystä. Myös kasvillisuuden osalta tulisi osoittaa omat määräykset VL-merkinnälle, jotta suunniteltu asuinpienaloalue sopeutuisi paremmin avoimeen maaseutumaisemaan sekä läheisyydessä olevaan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sen arvoja heikentämättä.

ELY-keskus muistuttaa vuoden 2025 alusta voimaan tulevan rakentamislain lupakynnyksen muutoksista ja toteaa, että asemakaavassa olisi hyvä olla ohjaavia määräyksiä koskien esimerkiksi mahdollisten talousrakennusten määrää.

Koska Geologian tutkimuskeskuksen sivuston (<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>) perusteella alueelta todennäköisesti löytyy happamia sulfaattimaita, tulisi kaavaan ottaa määräyksiä sulfidipitoisten maa-ainesten käsittelystä tai selvitystarpeesta rakentamisen ja maastotöiden yhteydessä. Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee seurata ja hyödyntää Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin - oppaan ohjeistuksia (Opas happamien sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163782>) ja avata asiaa myös kaavaselostuksessa. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden mahdollinen käsittelytarve olisi hyvä selvittää jo kaavoituksen yhteydessä.

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa kaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine

Ojitusyhteisön oikeudet on huomioitu kaavoituksessa osoittamalla riittävän leveät virkistysaluevaraukset ojien varsille tulevia perkaustarpeita varten sekä yleismääräyksellä ojien perkaamisen huomioon ottamisesta VL-alueilla. Kaavoitettavan alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä otetaan huomioon myös riittävän suuret putket ja rummut. Hulevesisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet kunnan on tarkoitus toteuttaa viimeistään nyt kaavoitettavan alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Alueelta ja lähiympäristöstä laadittua hulevesiselvitystä on tarkennettu ehdotusvaiheeseen. Selvityksessä on otettu huomioon Laihianjoen tulvavaikutukset ja esitetty toimenpiteitä hulevesien hallintaan ja ojien tulvimisen estämiseen laajemmaltikin. Selvityksen perusteella kaava-alueen eteläosan virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-1). Myös muita virkistysalueita voidaan käyttää hulevesien viivyttämiseen tarvittaessa. Kaavaselostukseen lisätään tietoja myös pintavesistä sekä ote Tulvakeskuksen tulvakarttakuvasta kohtaan 3.1.2. Luonnonympäristö/Luonnonolot.

Asemakaava perustuu yleiskaavaan, jossa alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja reunoille peltoalueita vasten virkistysaluetta (V). Katajahaan alue on lähtenyt rakentumaan 1980-luvulla, jatkuen Laitisen alueen rakentumisella 2000-luvulla. Rakennuskanta on vaihtelevaa sekä iältään, julkisivumateriaaleiltaan että väreiltään. Kaavaselostuksen kohtaan 3.1.3 Rakennettu ympäristö lisätään tietoja Katajahaan alueen rakennuskannasta.

Kaavaehdotukseen muutetaan kerroshkorkeus kortteleissa 195 ja 198 sallimaan enintään 1½-kerroksinen rakentaminen. Lisäksi kaavaehdotukseen lisätään yleinen kaavamääräys, jonka mukaan rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai rappautta sekä määräys talousrakennusten enimmäismäärästä tonteilla. Kaavaselostuksen kuvissa 19–21 on esitetty luonnosvaiheessa laaditut havainnekuvat alueelta.

Kaavaehdotuksessa alueen keskelle sijoittuvat VL-alueet muutetaan VL-3-alueiksi, jotka määräyksen mukaan on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Kaavaehdotukseen lisätään määräys, jonka mukaan happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Mielipiteet

- 1) Mielipiteessä vastustetaan kaksikerroksisten rakennusten rakentamista Katajahaan uudelle alueelle. Alue on pellon reunassa kiinni ja koko peltoalue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta. Kaksikerroksiset rakennukset tulisivat muuttamaan maisemaa merkittävästi. Mikäli korttelin 194 tontteja laajennetaan suojaviheralueelle (EV-1), on kunnan huolehdittava, etteivät tonttien omistajat levitä puutarhajätettä hänen kiinteistönsä alueelle. Rauhalanmäen läpi johtavan peltotien pitää pysyä kulkukelpoisena, kunnan tulee poistaa suunnitelmasta Laitisenkujan kevyen liikenteen väylä. Toteutuessaan se ohjaisi liikennettä yksityisen maanomistajan maalle.

Vastine

Kerroskorkeuksien soveltuvuutta on tutkittu havainnekuvien avulla. Kaavaehdotukseen muutetaan kerroskorkeus kortteleissa 195 ja 198 sallimaan enintään 1½-kerroksinen rakentaminen. Mielipiteessä mainittu jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä sijoittuu tämän kaavamuutosalueen ulkopuolelle, joten sen osalta asiaa voidaan tutkia myöhemmin alueelle tulevilla kaavamuutoksissa.

- 2) Mielipiteessä tiedustellaan, salliiko kaavamerkintä AO myös paritalojen toteuttamisen, rakennusoikeutta tuntuu olevan riittävästi (300 m²). Kuusiaidan kulma on karttaliitteiden mukaan "viistetty", nyt se on melko "terävä" ja muodostanee näkemäesteen, joten onko kuusiaita poistettava. Hulevedet on suunniteltu johdettavaksi joko Rauhalantien varren tai Papinluhdantien varren ojiin. Toteutuvatko hulevesisuunnitelmassa mainitut asiat lähiaikoina? Tällä hetkellä ojat ovat käytännössä painuneet kiinni, eivätkä pura mihinkään.

Vastine

AO-tonteille saa rakentaa myös paritaloja. Kuusiaita sijoittuu tonttien istutettavalle alueelle tai paikoin ihan tontin reunaan. Papinluhdantietä on tarkoitus leventää kaavamuutoksen myötä peltoalueen suuntaan ja katujen risteysalueelle on esitetty kaavakatujen periaatteiden mukaiset viisteet. Kuusiaidan poistaminen kadunkulmasta ei ole välttämättä tarpeen, jos katusuunnittelussa katsotaan, että se mahtuu olemaan nykyisellä paikallaan. Ojien perkaustarve on tunnistettu. Hulevesisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet kunnan on tarkoitus toteuttaa viimeistään nyt kaavoitettavan alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus 31.10.2024

Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus kunnanviraston väistötiloissa 31.10.2024. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. EV-alueen muuttamisesta tonttialueeksi ja sen vaikutuksista tontinomistajille, uusien rakennusten korkeudesta, nykyisistä hulevesiongelmista lähiympäristössä koulun alueella ja urheilukentän lähellä sekä kauko- ja maalämmöstä. Myös Laitisenkujan poistamista kaavasta esitettiin. Lisäksi keskusteltiin Papinluhdantien ja ojien parantamisesta.



Kaavaehdotus 11.3.2025

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotus 11.3.2025. Kaavaehdotuksessa on tarkistettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä VL-alueiden osalta sekä enimmäiskerroslukua kortteleissa 195 ja 198. Lisäksi on osoitettu ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa sekä alueen reunoille sähköjohtojen johtoalueet. Kaavaehdotukseen on myös lisätty kaavamääräyksiä julkisivumateriaalien ja talousrakennusten enimmäismäärän sekä happamien sulfaattimaiden osalta.

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 11.4.–11.5.2025. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Vaasan Sähköverkko Oy:ltä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonnalta, Pohjanmaan museolta sekä Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Telia Finland Oyj ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa tästä asemakaavasta. Vaasan sähköverkko Oy:llä, Vaasan kaupungin ympäristöosaston terveysvalvonnalla ja Pohjanmaan museolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksiköllä ei ole huomautettavaa luonnonsuojeluun liittyen. Kaavoitettava alue on peltoa. Luontoselvitykset ovat vuosilta 2012 ja 2013, mutta alueen keskeisten luonnonosuhteiden ei arvioida muuttuneen olennaisesti näiden luontoselvitysten laatimisen jälkeen.

Vesienhoitoon liittyen olisi tarpeen avata happamia sulfaattimaita koskevaa kaavamääräystä selostuksessa sekä tarvittaessa tarkentaa asemakaavamääräyksissä. Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä niin, että maankäytön eri toimenpiteissä huomioidaan sekä happamien sulfaattimaiden että kuivatus- ja valumavesien asianmukainen käsittely happamien sulfaattimaiden aiheuttamien haittojen ennaltaehkäisemiseksi ja vähentämiseksi.

Kulttuuriympäristöön ja alueidenkäyttöön liittyen pyydetään tarkentamaan kaavamääräyksissä kiinteistöjen jätevesikäsittelyn järjestämistä. Kaavamääräyksissä ja -selostuksessa olisi ollut selkeyden vuoksi hyvä myös avata sitä, minkälaista rakentamista alueelle ja AO-tonteille sallitaan. Paritalojen mahdollistaminen AO-tonteille vaikuttaa muun muassa liikennemääriin alueella.

Lähivirkistysalue VL-3 on havainnekuvan perusteella kapea ja harvaan istutettu, eikä ehkä välttämättä tule toimimaan toivotulla tavalla. Kaavamateriaalia tulee täydentää ajantasaisilla tiedoilla Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 osalta. ELY-keskus kehottaa lisäksi tarkistamaan selostuksessa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitun voimassa olevan osayleiskaavan nimen. ELY-keskus katsoo, että muutoin sen aiemmin esiin tuomat asiat on riittävästi huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

Vastine

Selostuksen vaikutusarviointia täydennetään happamien sulfaattimaiden osalta. Alue tul- laan viemäroimään kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä ja liittämään kunnalliseen verkostoon, kaavamääräystä ei siten ole nähty tarpeelliseksi. Kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä otetaan happamat sulfaattimaat huomioon, lisäksi tonttien osalta on annettu kaavamääräyksiä perustamisolosuhteiden tutkimisesta.

AO-tonteille on rakennusjärjestyksen mukaan sallittua rakentaa myös paritaloja, mutta käytännössä tontit ovat toteutuneet yleensä omakotitalotontteina. Alueelle on osoitettu 12 uutta AO-tonttia, joiden myötä liikennemäärä ei merkittävästi kasva, vaikka osa tonteista toteutuisi paritalotontteina.

VL-3-alueet on osoitettu maisemallisten syiden kannalta, sekä siksi, että alueen keskelle jäisi mahdollisuus käyttää virkistysalueita tarvittaessa myös alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen sekä viivyttämiseen. VL-3-alueet ovat 12 m leveinä riittävät tähän tarkoitukseen. VL-3-alueet eroavat muista alueelle osoitetuista VL-alueista siten, että VL-3-alueilla ei ole ojastoa tai johtolinjoja, jotka estäisivät isomman puuston istuttamisen ja määräyksellä pyritään puistomaiseen ylläpitoon. VL-alueita on osoitettu alueen reunoille mahdollistamaan myös mm. ojien kunnostamistoimenpiteet.

Maakuntakaavan 2050 tiedot tarkistetaan kaavaselostukseen.



Kuva 19. Tasohavainnekuva alueelta (© Maanmittauslaitos 09/2024).



Kuva 20. Viistoilmakuvasovite 24.9.2024 (viistokuvan lähde: Lainokuva 08/2023).



Kuva 21. Havainnekuva 24.9.2024 uuden Papinluhdantiehen pohjoisempaa liittyvän tonttikadun alkupäästä lännen suuntaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu kolme asuinpientalotonttia (AP), jotka ovat ennestään rakentamattomia sekä 18 omakotitonttia (AO), joista 12 on ennestään rakentamattomia.

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

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita, lähivirkistysalueita (VL, VL-3) sekä katualuetta.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AP

Kortteli 195 on varattu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

- Korttelin 195 tontilla 1 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku tontilla on $e = 0.20$, mikä merkitsee noin 610 krsm² rakennusoikeutta.
- Korttelin 195 tonteilla 2 ja 3 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tehokkuusluku tonteilla 2 ja 3 on $e = 0.25$, mikä merkitsee noin 604...739 krsm² rakennusoikeutta tonttia kohden.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Tontin 1 reunaan Papinluhdantietä sekä tonttikadun kulmausta vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tonttien 1 ja 2 rajalle on merkitty ojaa varten 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 194 tontit 2–6, korttelit 196–199 sekä korttelin 172 tontit 2–3 sekä 12–13 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

- Kortteleissa 196, 197, 198 ja 199 sekä korttelin 172 tonteilla 3, 12 ja 13 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelin 194 tonteille 2–6 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelin 172 tontilla 2 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa enintään $\frac{5}{6}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelin 194 tonteille 2–6 sekä korttelin 172 tonteille 2, 3, 12 ja 13 on osoitettu 300 krsm² rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan noin välillä 1437...2026 m².
- Korttelien 196–199 tonteille on osoitettu 380 krsm² rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan noin välillä 1819...2229 m².
- Korttelialueiden reunoille on määrätty istutettavat alueen osat, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelin 194 tontin 2 pohjoisreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa hulevesijohdolle (s).
- Osakorttelin 172 tonttien 3 ja 12 reunoille Papinluhdantietä sekä Rauhalantietä vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelin 196 tontin 1, korttelin 197 tontin 1 sekä korttelin 199 tontin 1 reunoille Papinluhdantietä vasten sekä tonttikadun liittymän kulmaukseen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Laajennusalueen reunoille on osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Eteläosan lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen sähkömuuntamo varten varattu alueen osa (et-1), ohjeellinen yleiselle ja-lankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) sekä ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta alueen hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-1). Pohjois- ja eteläosan lähivirkistysalueiden reunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sähköjohdolle (z).

Lähivirkistysalue VL-3

Kaavan laajennusalueen keskelle tonttien väliin on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-3), joiden alueet on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Katualueet

Papinluhdantien eteläpuolelle on osoitettu uusi tonttikatu Kajaalantie sekä siihen eteläosassa liittyvä Kajaalankuja.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa maankäytön kehittymisen alueella. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan päälinjausten mukainen. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin asumiseen. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Taajamakuva, rakennettu ympäristö ja kulttuurimaisema

Alueella ja lähiympäristössä on asuinalueita sekä koulukeskus ja urheilualueita. Alueen rakentaminen kehittää taajamakuvaan rakennetumman ympäristön suuntaan yleiskaavan mukaisesti. Alueen läheisyyteen sijoittuva Laihianjoen valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema on huomioitu mm. rakennustapaa ja kasvillisuutta koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavan vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu havainnekuvien pohjalta.

Asuminen

Kaava lisää toteutuessaan asumisen mahdollisuuksia keskustaajamassa palvelujen läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu Kirkonkylän koulukeskuksen lisäksi Laihian keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Alueelle on osoitettu virkistysalueita ja lisäksi ympäristön virkistysalueet ja -palvelut ovat alueen asukkaiden käytössä.

Liikenne

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Alue on helposti saavutettavissa nykyisen tieverkoston kautta. Rauhalantien varressa on pyörätie Länsitieltä koulukeskukselle saakka, joka parantaa liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä ilmastoon

Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Lähimaisemassa rakentamista on sopeutettu ympäristöön antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa. Tonteille on osoitettu istutettavia alueen osia.

Luonnonolot

Kaava-alue on osittain rakennettua ympäristöä. Alueelta ei ole selvityksissä todettu erityisiä luontoarvoja. Alueen reunoilla sijaitsevia ojanvarsia on säilytetty virkistysalueina. Kaavamuutoksella ja -laajennuksella ei ole erityistä vaikutusta luonnonoloihin. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin arvioidaan vähäisiksi.

Kaavan perusteella virkistysalueita voidaan käyttää alueelta kertyvien hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen. Kaavassa on myös annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Alueen kuivatus perustuu viivytyksaltaaseen suunnittelualueen eteläosassa sekä nykyisiin ja/tai rakennettaviin ojiin, joiden rakentamisen ja kunnostuksen yhteydessä otetaan myös happamat sulfaattimaat huomioon. Kaavamääräyksen perusteella perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti. Happamat sulfaattimaat huomioidaan tarpeen mukaan kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa asuinalueen laajentamisen keskustaa-ajamassa hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä kouluja ja muita palveluja. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia sekä lähivirkistysalueita. 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 kauko- tai maalämmön käytöllä.

Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesisuunnitelman laatimisen osalta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Rakennustapa

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai rappautusta.
- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, pulpettikatto tai niiden sovellus. Kattoväriin tulee olla musta tai tummanharmaa. Harjakaton kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:2,5 ja pulpettikaton kattokaltevuuden 1:5–1:7.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu vastaava pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- AO- ja AP-tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa enintään kolme talousrakennusta. Erillisen talousrakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 80 k-m².
- Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.
- Happamat sulfaattimaat tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Korkeusasema

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

Pintavedet

- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma.

Kasvillisuus

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä leikki-, oleskelu- tai pysäköintialueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Ojien varteen sijoittuvat VL-alueet tulee hoitaa siten, että ojien perkaamiseen liittyvät toimenpiteet mahdollistetaan.

5.7 Nimistö

Alueelle on osoitettu kaksi uutta katuja, Kajaalantie ja Kajaalankuja. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Asemakaava voi alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Kuvissa 19–21 on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellun mahdollisen uuden rakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta ympäristöön.

Seinäjoella 11.3.2025

Täydennykset 2.6.2025

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Stina Karhunmaa
Arkkitehti, kaavan laatija YKS-767

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi