ak1142 Isolahdentie 6

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2.9.2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

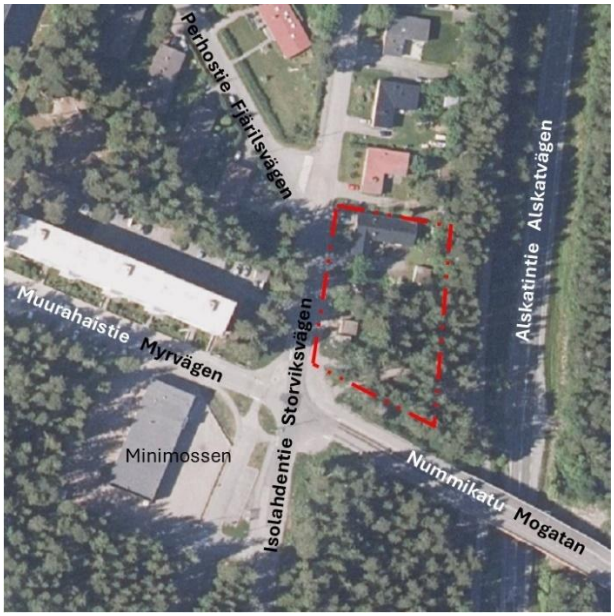
Kunta:	905 Vaasa
Kaupunginosa:	20.
Kortteli:	62
	tontti 1 sekä osa suojaviheralueesta
Suunnittelulaji:	Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi:	Isolahdentie 6
Kaavan numero:	1142

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
(040) 188 4187

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	05.12.2024
	Kaavoitusjohtaja	04.04.2025
	Kaupunkiympäristölautakunta	10.09.2025
	Kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.xxxx

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Isolahdessa noin 3 km keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueeseen kuuluu yksi tontti ja osa sen viereisestä suojaviheralueesta.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla ja kaava-alueen rajaus ilmakuvassa.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Isolahdentie 6 kaavoitettavan tontin osoitteen mukaan ja sen numero kaupungin asemakaavajärjestelmässä 1142. Kaavan tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asumisesta liiketoimintaan ja asumiseen. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen ja tontin omistavan eläinsuojeluyhdistyksen toiminta tontilla.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1. Kaava-alueen sijainti 2
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.3. Selostuksen sisällysluettelo 3
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4

2. TIIVISTELMÄ 5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2. Asemakaava 5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen 5

3. LÄHTÖKOHDAT 6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2. Luonnonympäristö 6
3.1.3. Rakennettu ympäristö 7
3.1.4. Maanomistus 11
3.2. Suunnittelutilanne 11
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16
4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 16
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö 16
4.2.1. Osalliset 16
4.2.2. Vireilletulo 16
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 16
4.3. Asemakaavan tavoitteet 17
4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 18
4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 18
4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 18
4.4.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 19
4.4.3. Asemakaavaluonnoksen kuvaus 19
4.4.4. Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset 20
4.4.5. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen 22
4.4.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 23

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....24
5.1. Kaavan vaikutukset 24
5.1.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 24
5.1.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 24
5.1.3. Muut vaikutukset 24
5.2. Kaavamerkinnät ja -määräykset 24
5.3. Nimistö 24

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 25

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavaehdotus, kaavakartta ja määräykset

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 3. Terveydensuojeluviranomaisen lausunto poikkeamishakemuksesta 12.3.2021

LIITE 4. Jätehuoltosuunnitelma 26.12.2023, T:mi Jari Koivula

LIITE 5. Kooste esimerkkikohteista, Vaasan kaupunki 2025

LIITE 6. Liikennetarpeen arviointi, Vaasan kaupunki 2025

LIITE 7. Tilastolomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008

Vaasan Yhdystien ja Alskatintien parantaminen – hankearviointi, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 2019

Ympäristönsuojelulaki 527/2014

Valtioneuvoston asetus ilmoituksenvaraisista eläinsuojista 138/2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 7.3.2024. Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.9.2024. Isolahdentie 6 asemakaavan muutos oli mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.11.2024.

Asemakaavan muutos tuli vireille 28.11.2024 kaavoitusjohtajan päätöksellä §42/2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.12.2024.

Kaavoitusjohtaja hyväksyy asemakaavamuutoksen luonnoksen valmisteluvaiheen kuulemiseen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville lausuntoja varten.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

2.2. Asemakaava

Asemakaavassa Isolahdentie 6 tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakentamisen tontiksi, jolla on rakennusoikeutta 220 + 30 k-m^2. Tonttia laajennetaan osoittamalla 169 m^2 laajuinen osa suojaviheralueesta osaksi tonttia. Toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat osoitetaan tontille. Suojaviheralueelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitteille ja rakennuksille, joiden rakennusoikeus on yht. 50 k-m^2.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

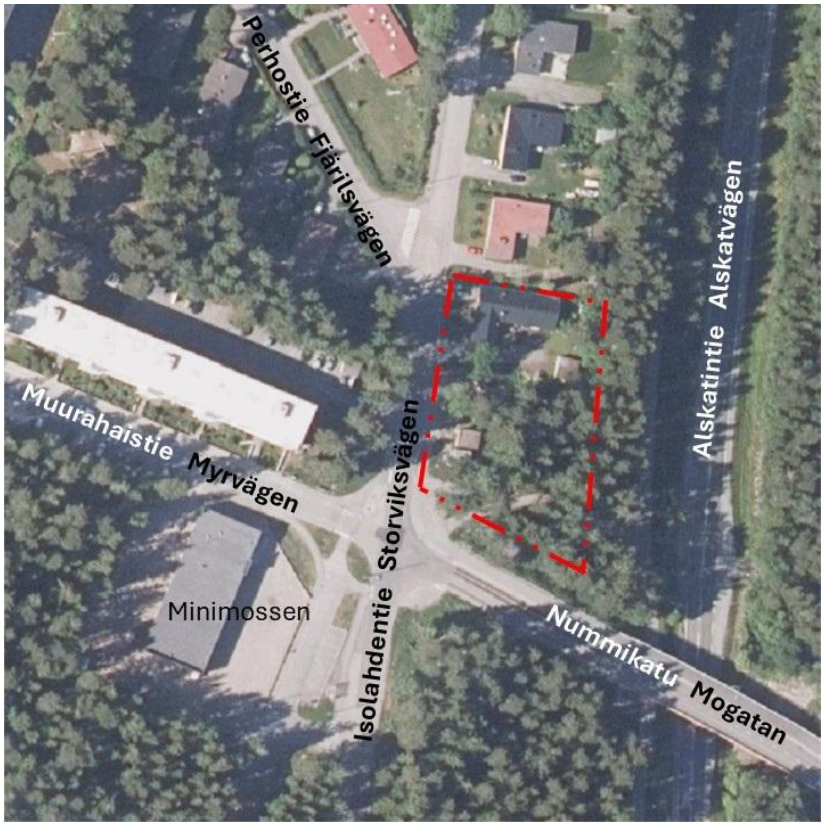
Kun asemakaava saa lainvoiman, Vaasan kodittomien kissojen yhdistys ry voi hankkia omistukseensa tontin laajennuksen ja harjoittaa eläinsuojelutoimintaansa tontilla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Isolahden asuinalueen pääväylien tuntumassa Isolahdentien ja Nummikadun risteyksen pohjoispuolella. Isolahden keskus, jossa tällä hetkellä sijaitsee kierrätysgalleria Minimossen, on aivan kaavoitettavan alueen naapurissa. Isolahden keskuksesta Vaasan kauppatorille on n. 3,2 km linnuntietä.



3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristö koostuu Isolahdentie 6 tontin istutetusta kasvillisuudesta ja suojaviheralueen metsäisestä ympäristöstä.

Kaava-alueen maaperä on moreenia.

Isolahdentie 6 tontti on melko tasainen ja korkeustaso on noin +9 metriä merenpinnasta. Maasto viettää hieman itään päin, jossa korkeustaso laskee alimmillaan +8 metriin. Suojaviheralueella maasto laskee voimakkaammin kohti itää ja alin korkeus on noin +6.

GTK:n aineistojen mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys kaava-alueella on pieni.

Kaavoitettavan alueen luonnonympäristö koostuu tontin istutetusta kasvillisuudesta ja suojaviheralueen metsäisestä ympäristöstä.

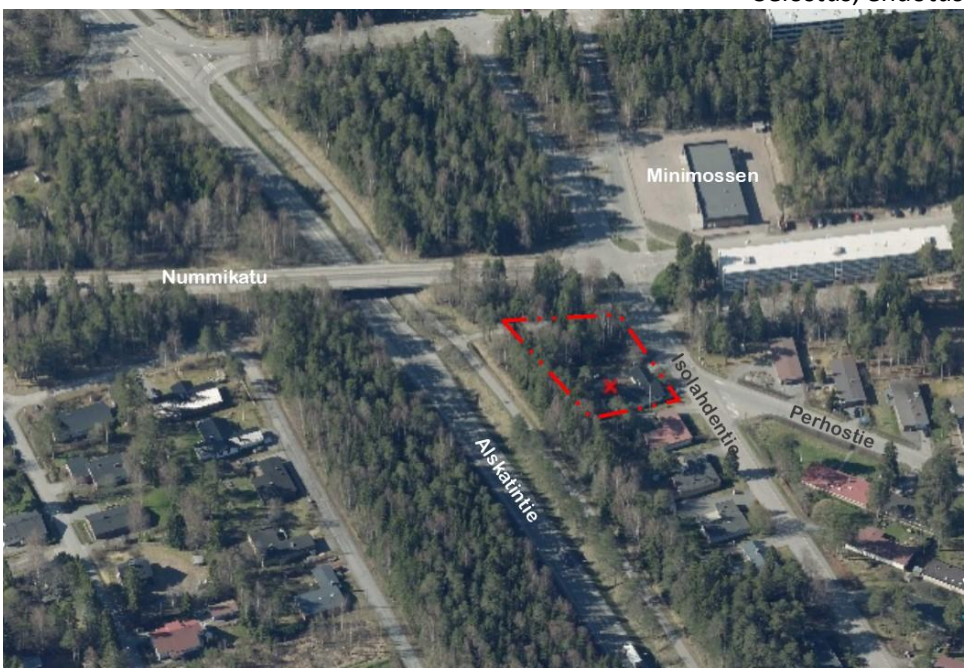
3.1.3. Rakennettu ympäristö

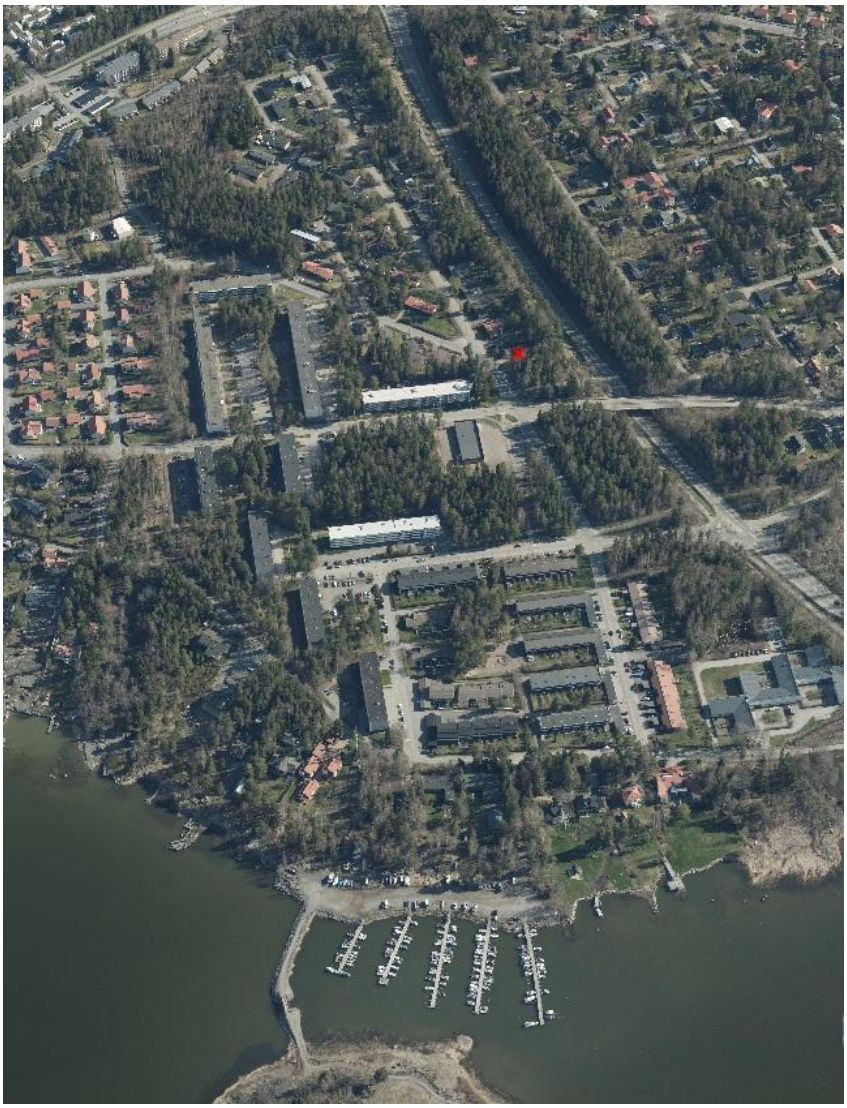
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Isolahdentie 6:ssa sijaitsee vuonna 1977 valmistunut yksikerroksinen tiiliverhoiltu omakotitalo, jossa on kaksi asuntoa. Vuonna 2000 rakennuksen kattomuoto on muutettu tasakatosta harjakatoksi. Rakennus on hyvässä kunnossa ja remontoitu eläinsuojeluyhdistyksen toimintaan soveltuvaksi.

Isolahdentie 6 omakotitalo

Isolahti on asuinalue, joka on kaavoitettu 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa aikakauden suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja rakentunut pääosin 1970-luvulla. Joitakin alueita kaavoitettiin uudelleen 1980-luvulla rivitaloille ja pientaloille. Rannoilla on joitakin vanhempia asuinrakennuksia ja vuonna 2004 Isolahden pohjukkaan kaavoitettiin lisää asuintontteja, jotka ovat pääosin rakentuneet 2010-luvun loppuun mennessä. Alueen rakennuskanta koostuu kerrostaloista, rivitaloista ja pientaloista. Alueella on myös yksi liikerakennus, jossa toimii tällä hetkellä kierrätysgalleria Minimossen.

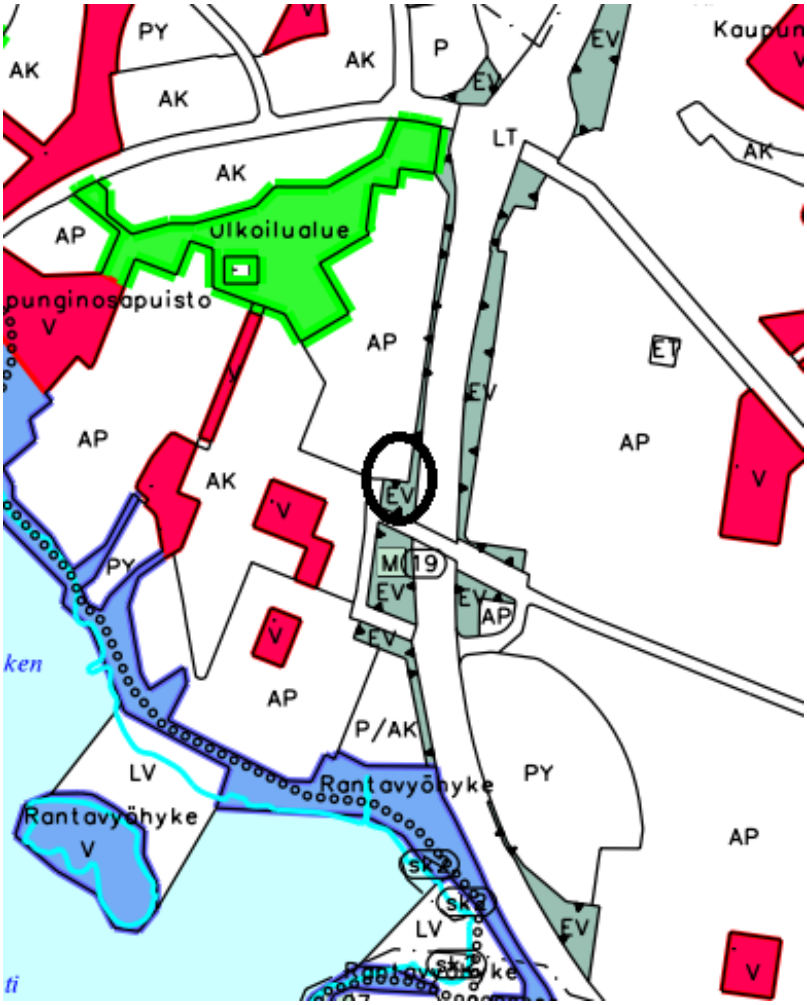




Viistokuvat Isolahden asuinalueesta (v. 2020). Suunnittelualue punaisen ruksin kohdalla.

Virkistys

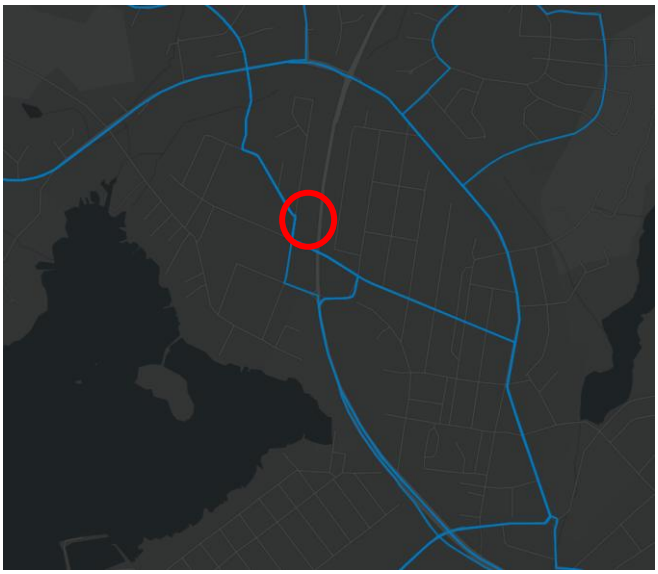
Lähimmät virkistysalueet ovat Isolahden pienet kaupunginosapuistot (kuvassa punaisella), ulkoilualue Isolahden ja Gerbyn välissä (kuvassa vihreällä) sekä merenrantapuisto Isolahden rannassa (kuvassa sinisellä).

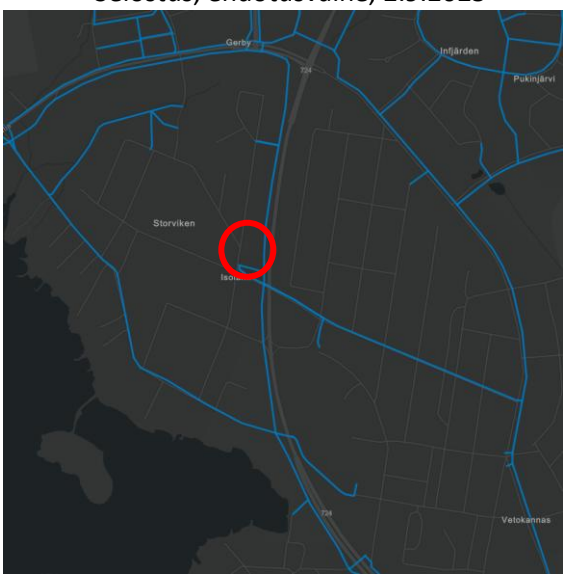


Ote Vaasan yleiskaava 2030:n viheraluejärjestelmästä. Kaava-alue on ympyröity mustalla.

Liikenne

Isolahdentie on paikallinen kokoojakatu, joka kokoaa tonttikatujen liikenteen ja yhdistyy Nummikadun kautta pääliikenneverkkoon. Isolahdentien katualueen leveys on 16 metriä. Julkisen liikenteen reitti kulkee Isolahdentietä ja Perhostietä pitkin ja 5 eri linjaa käyttää sitä. Isolahdentie 6 vieressä on pysäkki. Nummikadulla on pyörätie, joka yhdistää Isolahden keskuksen Alskatintien pyörätiehen. Liikenneyhteydet suunnittelualueelle ovat siis hyvät.

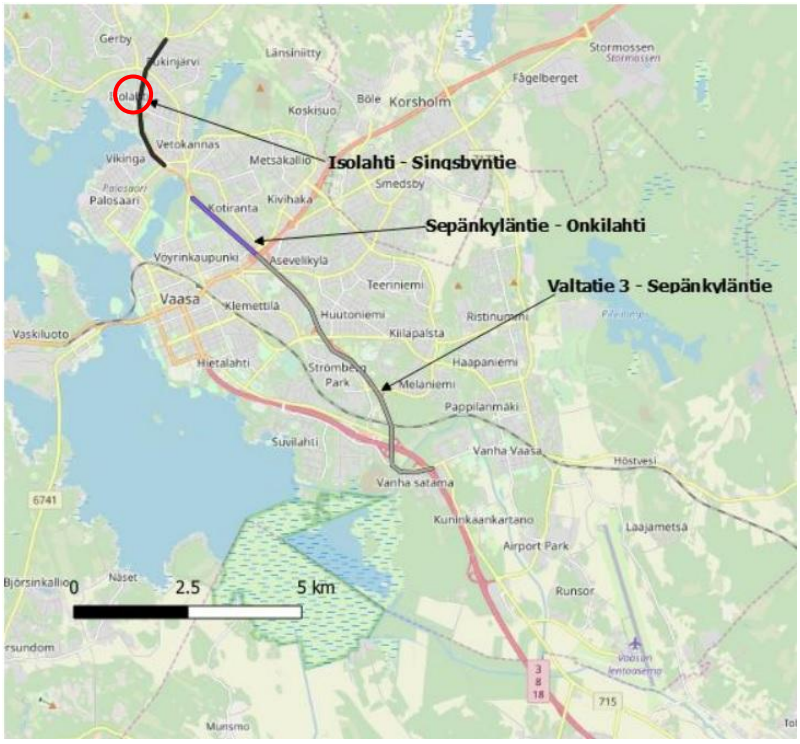




Julkisen liikenteen reitit *Pyörätiet*

Isolahden itäpuolella kulkee Yhdystien jatkeena Alskatintie (kantatie 724), joka toimii tärkeänä sisääntuloväylänä Raippaluodosta ja muilta Vaasan keskustan pohjoisen puoleisilta alueilta. Tien nopeusrajoitus on 70 km/h Gerbyntien ja Onkilahden välillä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne on koko valtatien 8 4,5 km pitkällä osuudella sekä mt 724 osuudella Gerbyntien liittymään asti noin 13 000 ajoneuvoa/vrk, jonka jälkeen liikennemäärät pienenevät pohjoiseen päin.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on laatinut Vaasan Yhdystien ja Alskatintien tieosuudelle kolme tiesuunnitelmaa väleillä valtatie 3 – Sepänkyläntie, Sepänkyläntie – Onkilahti ja Isolahti – Singsbyntie vuonna 2014. Näistä Onkilahti – Isolahti-väli on rakennettu valmiiksi. Hankkeen keskeisimpiä toimenpiteitä ovat tien parantaminen 2+2-ajorataiseksi 7 kilometrin osuudelta, uudet sekä parannellut eritasoliittymät, jalankulku- ja pyörätieväylän parantaminen, uusien siltojen rakentaminen ja meluesteiden rakentaminen.



Tiesuunnitelmaosuudet Yhdystiellä. Kuva raportista "Vaasan Yhdystien ja Alskatintien parantaminen – hankearviointi".

Tekninen huolto

Alueella on kaukolämpöverkko. Vesi- ja viemäriverkko kulkee Isolahdentien alla. Keskijänniteverkko kulkee Nummikadun ja Muurahaistien alla, ja pienjänniteverkko Isolahdentiellä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva Alskatintie aiheuttaa melua ympäristöönsä. Ote raportista Vaasan Yhdystien ja Alskatintien parantaminen – hankearviointi: ”Hankkeessa on suunniteltu melusuojauksia liikenteen meluvaikutusten lieventämiseksi. Suunnittelujaksolla on runsaasti meluntorjuntaa tien molemmin puolin. Meluesteille pyritään luomaan yhtenäinen ilme koko suunnitteluosuudelle, mutta välttämättä kuitenkaan liikaa yksitoikkoisuutta. Tavoitteena on suojata kaikki asukkaat ohjearvot ylittävältä Yhdystien ja Alskatintien melulta.”

3.1.4. Maanomistus

Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry omistaa tontin 905-20-62-1 ja Vaasan kaupunki omistaa suojaviheralueen. Vaasan Sähköverkolle on vuokrattu alue muuntamoa varten.

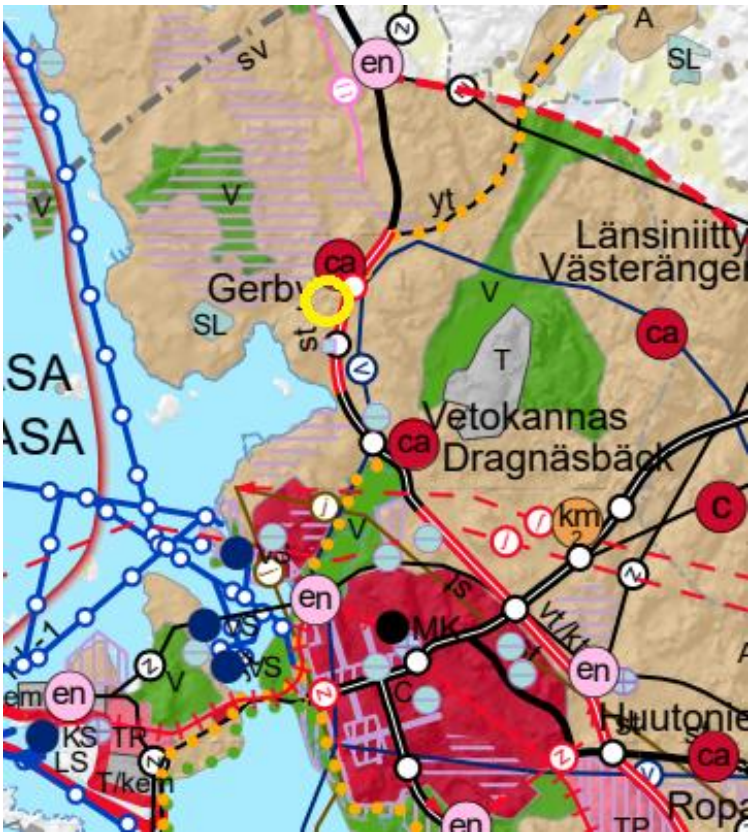
Maanomistus: Punainen = kaupunki, keltainen = vuokrattu, valkoinen: yksityinen.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

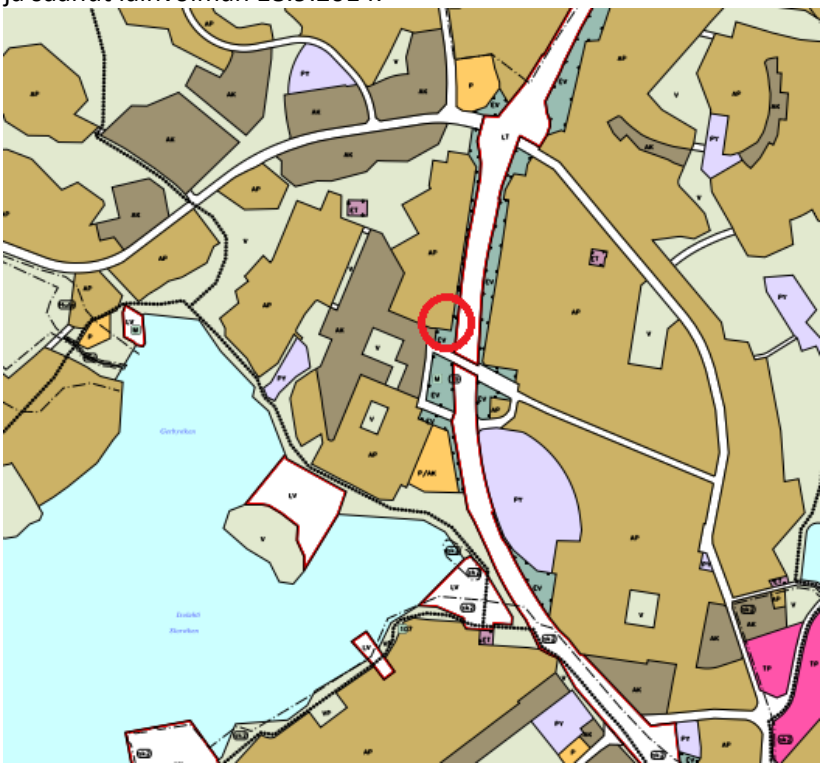
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Asemakaavoituksen kohteena oleva alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella.

Vaasan yleiskaava 2030

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava 2030, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja saanut lainvoiman 18.9.2014.



Ote yleiskaavasta 2030. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

Yleiskaavassa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Pientalovaltainen asuntoalue (AP): Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- Suojaviheralue EV

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa AO-tontin osalta asemakaava nro 383, joka on vahvistunut vuonna 1968, sekä EV-alueen osalta asemakaava nro 1055, joka on vahvistunut 12.5.2016.

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on punaisella merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus.

Asemakaavassa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO).
- Suurin sallittu rakennusala 1-kerroksista, yhden tai kahden perheen, kellaritonta ja pohjapinta-alaltaan vähintään 100 m2:stä asuinrakennusta varten (o7). Rakennukseen on sijoitettava vähintään 1 autosuoja. Autosuoja ja muut aputilat on rakennettava yhteen asuinrakennuksen kanssa. Rakennuksessa ei saa olla ullakkohuoneita. Rakennuksen lattia saa olla korkeintaan 40 cm pihatason yläpuolella

ja rakennuksen korkeus pihatasosta mitattuna korkeintaan 330 cm. Julkisivumateriaalina on päädyissä käytettävä puhtaaksi muurattua punaista julkisivutiiltä ja pitkissä julkisivuissa asbestisementtilevyjä tai vaakasuoraa laudoitusta. Maalattujen pintojen värityksessä on käytettävä vaaleita sävyjä. Katon kaltevuus saa olla korkeintaan 5 ° ja on kateaineena käytettävä punaista kattohuopaa. Rakennuksen pääsiipi on varustettava satulakatolla ellei maistraatti toisin myönnä. Räystäs, syöksytorvet ja vesikourut saavat ulottua tontin rajojen ulkopuolelle. Jos rakennus erityisellä merkillä on määrätty rakennettavaksi kiinni naapuritontin rajaan tulee merkin suunnassa olevan julkisivun ikkunoiden etäisyyden lattiatasosta alakarmin kyntteeseen mitattuna olla vähintään 175 cm.

- Suojaviheralue (EV): Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia kuten muuntamoita, joiden rakennusoikeus on enintään 10 m2 ja koko kaavamuutosalueella enintään 20 m2. Laitteiden ja rakennelmien etäisyys tulee olla vähintään 5 metriä lähimpään tontinrajaan.

Rakennusjärjestys
Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.2.2019. Rakennusjärjestystä uusitaan parhaillaan.

Tonttijako ja -rekisteri
Kaavamuutosalueen tontti on asemakaavan nro 383 sitovan tonttijaon mukainen, ja se on merkitty rekisteriin 17.4.1968.

Pohjakartta
Pohjakartta on tarkistettu 4.12.2024 ja se on asetuksen mukainen.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Suojelupäätökset
Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat
Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry haki poikkeamista asemakaavasta 12.2.2021 tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi yhdistyksen toimitilaksi ja pieneläinsuojaksi. Vaasan kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi poikkeamisen kokouksessaan 30.3.2021. Osa naapureista valitti päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, joka kumosi päätöksen 30.3.2023. Hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus perusteli päätöksensä sillä, että tontin käyttötarkoituksen muutos poikkeaisi päätökseen liitetyistä ehdoista huolimatta niin merkittävästi tontin nykyisestä kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, että poikkeaminen aiheuttaisi näissä oloissa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähiympäristö Isolahden alueella on pääosin toteutunut asemakaavojen mukaisesti asuinkerrostalo- ja asuinpientaloalueena. Asuin- ja liikerakennusten tontti AL, jolla sijaitsee Minimossen, ei ole toteutunut täysin asemakaavan mukaisesti. Sen eteläpuolella sijaitseva yhdyskuntateknisten rakennusten tontti (YT) ei ole toteutunut. Tällä hetkellä lähialueella ei ole suunnitelmia muuttaa asemakaavoja.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Poikkeamismenettelyn yhteydessä selvitettiin toiminnan vaikutuksia lähiympäristössä liikenteen ja mahdollisten terveyshaittojen osalta. Näitä selvityksiä tarkennetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 7.3.2024. Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.9.2024. Asemakaavan muutos tuli vireille 28.11.2024 kaavoitusjohtajan päätöksellä §42/2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Osallisia asemakaavatyössä ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Digita

4.2.2. Vireilletulo

Asemakaavan muutos oli mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.11.2024. Asemakaavan muutos tuli vireille 28.11.2024 kaavoitusjohtajan päätöksellä §42/2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta lähetettiin kirjeet naapureille ja sähköposti muille osallisille ja viranomaisille.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulon yhteydessä järjestettiin kaupungin sisäinen aloituskokous sähköpostitse, jossa kaavoittaja esitteli kaavan lähtötiedot ja tavoitteet, ja kaupungin viranomaiset esittivät omat lähtötietonsa ja mahdolliset tavoitteensa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5. – 18.12.2024 ja siitä saatiin viisi lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät esitetään kaavaselostuksessa alla, ja alkuperäiset lausunnot säilytetään kaavan asiakirjojen mukana kaupungin tietojärjestelmässä.

<u>ELY-KESKUS</u>

Liikenneympäristö

Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että viheryhteyksien jatkuvuus on hyvä huomioida.

Alueidenkäyttö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, että kaava-alueen lähiympäristö on asuinaluetta, jossa on myös palveluita. ELY-keskus toteaa, että asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun muassa terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavatyössä on hyvä huomioida myös se, ettei kiinteistön käytöstä aiheudu naapurustolle kohtuutonta rasitusta. Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa arvioida lisäksi mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida myös hulevesien käsittely. Luonnos-/ehdotusvaiheiden mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin. ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

POHJANMAAN LIITTO

Österbottens förbund meddelar att vi inte ger något utlåtande om detaljplanen vid Storviksvägen 6 då ändringen inte har en regional betydelse.

VAASAN VESI

Vaasan Vedellä on kiinteistölle valmiit vesihuoltoliittymät. Vaasan Vesi ei vastusta tontin käyttötarkoituksen muuttamista.

TELIA

Telialla ei ole lausuttavaa tästä asemakaavasta.

ERILLISVERKOT

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asumisesta liiketoimintaan ja asumiseen. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen ja tontin omistavan eläinsuojeluyhdistyksen toiminta tontilla.

Kuten Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnossa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta todetaan, asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun muassa terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavatyössä on huomioitava, ettei kiinteistön käytöstä aiheudu naapurustolle kohtuutonta rasitusta.

Osallisten tavoitteet

Lainaus kaavoitushakemuksesta:
”Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry hakee asemakaavanmuutosta omistamansa tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuintontista liiketilakäyttöön Vaasan Kissatalon toiminnan mahdollistamiseksi. Yhdistyksen toiminta on alkanut vuonna 1993 ja se on Vaasan seudun suurin kissojen löytöeläintoimija. Jäsenten ja vapaaehtoisten lisäksi työkokeilijat sekä oppilaitosten harjoittelijat osallistuvat toimintaan. Perustuslain 20 § mukaan vastuu luonnosta, ympäristöstä ja sen monimuotoisuudesta kuuluu kaikille. Yhdistys osallistuu kissapopulaatioiden ehkäisyyn ja antaa kissoille mahdollisuuden turvalliseen ja terveelliseen elämään. Suomen luonnolle on etu, että löytöeläintoiminnassa on julkisten toimijoiden lisäksi yksityisiä toimijoita, kuten yhdistyksiä. Kaavamuutoshakemuksen kohteena oleva kiinteistö on yhdistyksen toiminnalle otollinen sen keskeisen sijainnin ja saavutettavuuden takia. Nämä ovat oleellisia toiminnan jatkuvuuden ja kiinnostavuuden kannalta. Jokaisen yhteinen etu on varmistaa luonnon ja eläinten hyvinvointi, ja Vaasan Kissatalon toiminta edistää tätä tarkoitusta. Nykyisissä tiloissa toiminnan jatkaminen ei ole mahdollista. Kohdekiinteistö, sen sijainti, kunto ja ominaisuudet huomioiden, mahdollistaa toiminnan harjoittamisen ja kehittämisen turvallisesti, terveellisesti ja yleishyödyllisesti.”

4.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Isolahdentie 6 kaavamuutosta koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
   Liiketoiminnan sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella tukee toimivan yhdyskunnan muodostumista ja kestävää liikkumista.
2. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
   Varmistutaan siitä, että toiminnasta ei aiheudu terveydelle tai turvallisuudelle haitallisia vaikutuksia läheiselle asuinympäristölle.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavoittaja laati kaksi alustavaa luonnosta, joiden pohjalta käytiin neuvotteluja maanomistajan sekä kaupungin viranhaltijoiden kanssa. VE1:ssä tontti säilyi nykyisen kokoisena ja toiminnan vaatimat pysäköintipaikat (5 kpl) sijoitettiin tontille. VE2:ssa suojaviheralueelta lohkaistiin valmiiksi tasainen alue autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kiinteistötoimen ehdotuksesta tämä alue liitettiin alustavassa luonnoksessa osaksi tonttia, koska silloin alueen hallinta, vastuu- sekä kunnossapitoasiat olisivat selkeitä. Molemmat luonnokset esiteltiin maanomistajalle, joka vuosikokouksessaan 9.3.2025 teki päätöksen valita VE2 ja näin sitoutua ostamaan maa-alueen kaupungilta.

Alustavat luonnosvaihtoehdot VE1 (vas.) ja VE2 (oik.)

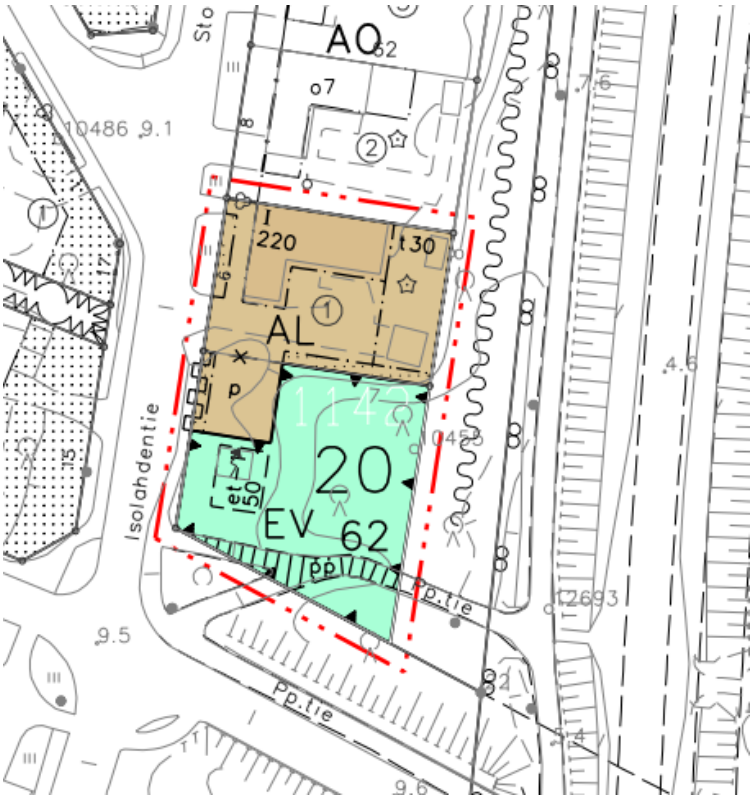
4.4.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen vaikutukset lähiympäristöönsä ovat samat tai lähes samat. Suurimmat vaihtoehtojen vaikutusten erot näkyvät tontin sisäisissä järjestelyissä ja toiminnassa. VE2:ssa maanomistajalla on enemmän tilaa tontillaan järjestää toimintaa ja sen vaatimaa pysäköintiä, ja enemmän mahdollisuuksia tehdä tontistaan toimiva ja viihtyisä. Myös VE1:ssä kaikki toiminta ja sen vaatima pysäköinti mahtuvat tontille, mutta pihan viihtyisyys kärsii, jos tontilla on 5 autopaikkaa.

4.4.3. Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnoksessa nykyinen AO-tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueeksi AL. Alueelle voidaan sijoittaa vain sellaista toimintaa, joka vastaa ympäristövaikutuksiltaan asumista. Korttelialueen rakennusoikeus on 220 + talousrakennukselle 30 k-m^2. Kerroskorkeus on yksi. Päärakennuksen rakennusala noudattaa pääpiirteittäin olemassa olevan rakennuksen rajoja. Talousrakennuksen tai -rakennusten rakennusala on sijoitettu tontin takaosaan. Pysäköintipaikat on merkitty ohjeellisena, eli ne voidaan sijoittaa myös muualle korttelin sisällä. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöönsä materiaalien, värien, kattomuodon ja räystäskorkeuden suhteen. Isolahdentien varressa on istutettavia alueita. Linja-autopysäkin kohdalla on liittymäkielto.

Suojaviheralueella on sallittua yhdyskuntatekninen rakentaminen, jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala (et-1). Rakennusoikeus on 50 k-m^2. Suojaviheralueen halki kulkeva olemassa oleva jalankulku- ja pyöräilyväylä on merkitty ohjeelliseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp).



Asemakaavaluonnoksen karttaosa

4.4.4. Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

<u>Vaikutukset elinympäristön viihtyisyyteen ja terveellisyyteen</u>

Mielikuvat alueiden viihtyisyydestä ovat subjektiivisia, eli niihin vaikuttavat henkilökohtaiset mieltymykset. Osa ihmisistä voi pitää eläinsuojan/kissatalon sijoittumista asuinalueelle viihtyisyyttä heikentävänä. Alueidenkäyttölain 54 § mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Tässä kappaleessa arvioidaan eläinsuojan/kissatalon toiminnan vaikutuksia asuinympäristössä eri näkökulmista.

Kun Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry haki poikkeamista asemakaavasta vuonna 2021, kaavoitus pyysi **lausunnon kaupungin terveydensuojeluviranomaiselta** kissatalotoiminnan sijoittamisesta osoitteeseen Isolahdentie 6. Lausunnossa sovellettiin terveydensuojelulakia ja -asetusta sekä eläinsuojelulakia. Lausunnossa todetaan, että kun rakennuksessa on hyvä ilmanvaihto ja se siivotaan säännöllisesti, kun kiinteistö on liitetty järjestettyyn jätehuoltoon ja jäteastiat mitoitetaan riittäviksi syntyvään jätemäärään nähden sekä jätteet poistetaan kiinteistöltä riittävän usein, ja kun eläinten pitoon tarkoitetut tilat sisällä ja ulkona täyttävät eläinsuojelulain ja sen nojalla säädettyjen säännösten vaatimukset, eikä ulkotarhoja rakenneta naapurikiinteistön rajalle, kissatalon toimintojen sijoittuminen alueelle ei aiheuta alueen asunnoille sellaista terveydensuojelulain tarkoittamaa terveyshaittaa, joka estäisi käyttötarkoituksen muutoksen. Lausunto kokonaisuudessaan on kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 3).

Ympäristönsuojelulaki ei edellytä kissojenpitoon lupaa tai ilmoitusta. Kissojenpidolle ei ole olemassa myöskään viranomaissuosituksia koskien suojaetäisyyksiä asumiseen tai muuhun herkkään maankäyttöön. Kissahoitolat ovat valvontaeläinlääkärin säännöllisesti valvottavia kohteita, kun niissä on yli 5 kissaa. Valvontaeläinlääkäri valvoo eläinten hyvinvointia.

Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry on laatinut **jätehuoltosuunnitelman** toiminnalleen Isolahdentie 6:ssa. Suunnitelmassa linjataan

- Isolahdentie 6:n suunniteltu jätehuolto eläinten terveellisen ja turvallisen ylläpitämisen varmistamiseksi
- Isolahdentie 6:n suunniteltu jätehuolto yhdistyksen toimintaa tukevien tapahtumien järjestäminen huomioiden
- jätehuoltoon liittyvät toimet ja tavoitteet Isolahdentie 6:n sijainti asuinalueella huomioiden, tarkoituksena varmistaa, ettei toiminnasta aiheudu haju- tai terveyshaittaa ympäristölle
- tulevaisuuden kehitystavoitteet, huomioiden kestävä kehitys, asuinalueen tarpeet, toiminnan luonne sekä eläinten hyvinvoinnin turvaaminen.

Tiivistelmä jätehuoltosuunnitelmasta: Jätteitä kerätään kannellisiin ja suljettaviin keräysastioihin, jotka pidetään suljettuina ja lukittuina. Säännöllinen tyhjennysväli mitoitetaan siten, että keräysastiat eivät ylitä 80 % täyttöastetta. Toiminnassa seurataan ja noudatetaan kulloinkin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä. Yhdistyksessä toimivat vapaaehtoiset ja työharjoittelijat opastetaan jätteiden lajitteluun. Lajittelun tehokkuutta seurataan vähintään vuosittain. Tuhoeläinten ehkäisy on suunnitelmallista. Yhdistys sitoutuu päivittämään jätehuoltosuunnitelmaa ja kehittämään jätehuoltoaan eläinten ja ihmisten hyvinvoinnin turvaamiseksi ja edistämiseksi sekä ympäristön viihtyvyyden, terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi. Asuinalueella asuvien palaute otetaan huomioon toiminnassa ja kehityksessä. Suunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 4).

Arvioitaessa toiminnan vaikutuksia lähiympäristön **viihtyisyyteen** voidaan vertailla nykyisen Palosaarella sijaitsevan Kissatalon ja Isolahdentie 6:n rakennuksia ja niiden lähiympäristöjä. Kissatalo on toiminut Palosaarella vanhassa asuinrakennuksessa vuodesta 1996 alkaen, eikä naapurusto ole valittanut sen toiminnasta. Joidenkin ihmisten mielestä Kissatalon läheisyydessä on hajuhaittaa etenkin lämpiminä kesäpäivinä. Palosaaren Kissatalo on kaupungilta vuokrattu vanha hirsirakennus, jonka kunnostusta toimintaan paremmin sopivaksi kaupunki ei ole voinut tukea, vaan hakenut ja saanut sille purkuluvan. Rakennus puretaan, kun Kissatalo siirtyy sieltä muualle. Isolahdentie 6 asuinrakennus on hyväkuntoinen ja remontoitu sisätiloiltaan toimintaan sopivaksi. Se on myös yhdistyksen omistama kiinteistö, jota he voivat omalla päätöksellään ja kustannuksellaan jatkossakin kunnostaa. Palosaarella Kissatalon molemmin puolin sijaitsee asuinkiinteistöjä, kun Isolahdessa naapurina on asuinkiinteistö vain tontin yhdellä sivulla. Palosaarella tontti on pienempi kuin Isolahdessa ja katualueet kapeampia. Palosaaren Kissatalo sijaitsee Levoninkadulla, jonka leveys on 9 metriä. Tontille mahtuu korkeintaan 2 autoa ja lähin pysäköintialue sijaitsee yliopistolla 50 metrin päässä. Isolahdentien leveys on 16 metriä. Tontille mahtuu vähintään 5 autoa ja lähin pysäköintialue sijaitsee 80 metrin päässä. Isolahdessa Kissatalolla on merkittävästi enemmän tilaa toiminnan ja pysäköinnin järjestämiselle kuin nykyisissä tiloissa Palosaarella. Myös edellytykset mahdollisten haittojen hallintaan ovat täten merkittävästi paremmat Isolahdessa kuin nykyisissä toimitiloissa Palosaarella.

Hajuvaikutuksia aiheuttavat kissojen ulosteet ja leikkaamattomien kollien virtsa. Nämä hajuvaikutukset eivät ole kuitenkaan niin laajalle leviäviä kuin tuotanto- ja harraste-eläinten, joiden eläinsuojien, ulkotarhojen ja lantaloiden sijoittamiselle on olemassa suojaetäisyydet valtioneuvoston asetuksessa ilmoituksenvaraisista eläinsuojista. Kissatalolla on jätehuoltosuunnitelma, jonka noudattamiseen ja päivittämiseen he ovat sitoutuneet, ja lisäksi naapuruston palautteet otetaan huomioon toiminnassa ja sen kehittämisessä. Kissatalolle tuodut kissat kastroidaan ja steriloidaan niin pian kuin mahdollista. Kissat eivät liiku ulkona vapaina, vaan ne pidetään sisällä ja ulkotarhoissa, jotka ovat yhteydessä sisätiloihin. Kissatalon sisätilat on remontoitu ja ulkotarhat on rakennettu toimintaan sopiviksi ja helposti siivottaviksi, ja ne siivotaan päivittäin. Kissatalo on sitoutunut edistämään löytökissojen hyvinvointia ja terveyttä, jolloin tilojen siisteys on ensiarvoisen tärkeää.

Meluvaikutuksia Kissatalon toiminnalla ei ole. Tapahtumissa ei soiteta musiikkia. Kissat viihtyvät hiljaisessa ympäristössä eivätkä itse aiheuta meteliä. Kaikki Kissatalon kissat kastroidaan ja steriloidaan, jolloin ne eivät tule kiimaan eivätkä mourua. Tapahtumat järjestetään kissojen terveys ja turvallisuus huomioiden, jolloin ei ole tarkoituksenmukaista kerätä alueelle suuria ihmismassoja tai aiheuttaa meteliä.

Vastaavaa toimintaa kuin Vaasan Kissatalolla on useilla paikkakunnilla asumiseen kaavoitetuilla alueilla ja tonteilla tiiviin asutuksen keskellä, esimerkiksi Kotkassa, Kouvolassa ja Tampereella. Kooste esimerkkikohteista on kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 5).

Edellä esitettyyn perustuen Kissatalon toiminnan ei arvioida aiheuttavan sellaisia vaikutuksia asuinalueen terveellisyyteen ja viihtyisyyteen, jotka poikkeaisivat merkittävästi asumisesta.

Liikennevaikutukset

Kun Isolahdentie 6 tontti kaavoitetaan asuin- ja liiketoimintaan, Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikan mukainen pysäköintipaikkamitoitus on 1 autopaikka / 50 k-m^2 liiketilaa. Pyöräpysäköintimitoitus on sama, 1 pyöräpysäköintipaikka / 50 k-m^2 liiketilaa. Asemakaavaluonnoksen rakennusoikeus tontilla on 250 k-m^2, jolloin sekä autopaikkoja että pyöräpaikkoja tarvitaan 5. Nämä paikat mahtuvat tontille hyvin. Vierailijapysäköintiin voidaan käyttää läheisiä yleisiä pysäköintipaikkoja sekä Minimossenin pysäköintipaikkoja, jotka sijaitsevat 80–120 metrin etäisyydellä. Kissatalon vierailuajat ovat sellaisina aikoina, jolloin Minimossen on kiinni (iltaisin ja viikonloppuisin). Pysäköinnistä on sovittu Minimossenin kanssa. Isolahdentien ja Perhostien varrella on myös sallittua pysäköidä liikennesääntöjä noudattaen.

Merkittävä osa Kissatalolle suuntautuvasta liikenteestä tapahtuu jalan, polkupyörällä ja julkisella liikenteellä. Kissatalo on helposti saavutettavissa myös näillä liikennemuodoilla.

Liikennevaikutuksia on arvioitu yhdistyksen ilmoittamien tietojen sekä Ympäristöministeriön oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” avulla. Kissatalon toiminnan arvioidaan aiheuttavan laskentatavasta riippuen joko vähemmän liikennettä kuin asuminen, tai keskimäärin 8,35 henkilöautomatkaa/vrk, mikä on 26 % enemmän liikennettä kuin on arvioitu asumisen tuottama henkilöautoliikennemäärä 6,6 matkaa/vrk Isolahdentie 6:ssa. Suurin osa vierailijaliikenteestä (jonka osuus on 3,9 matkaa/vrk) suuntautuu kuitenkin Minimossenin pysäköintialueelle, eikä Isolahdentie 6:n tontille. **Yhteenvetona voidaan siis todeta, että Kissatalon toiminta Isolahdentie 6:ssa ei aiheuta merkittävästi enempää henkilöautoautoliikennettä tontille kuin asuminen.** Liikennetarpeen arviointiselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 6).

Sosiaaliset ja työllistävät vaikutukset

Kissatalo työllistää mm. pitkäaikaistyöttömiä, vammaisia ja TET-harjoittelijoita, sekä tarjoaa virkistystä alueen yksinäisille. Yhdistystoiminta tukee tutkitusti siihen osallistuvien mielenterveyttä. Eläinten kanssa oleminen ja niiden hoitaminen ovat niin ikään mielenterveyttä tukevia tekijöitä. Eläinsuojelutoiminta on yleishyödyllistä toimintaa, jota suurin osa ihmisistä pitää hyvänä ja tuettavana.

4.4.5. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.4.-14.5.2025 välisen ajan ja siitä jätettiin kolme lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja kaavoituksen vastineet niihin:

Vaasan Sähköverkko

Luonnoksessa on otettu erinomaisesti huomioon et-alueen koko tulevaa muuntamouusintaa varten.

Ei tarvetta vastineelle.

ELY-keskus

Liikenneympäristö

Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa edelleen, kuten se on todennut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossaan, että viheryhteyksien jatkuvuus on hyvä huomioida.

Alueidenkäyttö

Kaavaselostusluonnoksessa on esitetty alueen kaavatilanne. Kaavamateriaalia tulee täydentää ajantasaisille tiedoilla Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n osalta. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on käsitellyt Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 uudestaan ja hyväksynyt kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. ELY-keskus toteaa edelleen, kuten se on todennut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossaan, että asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun muassa terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja että kaavatyössä on hyvä huomioida myös se, ettei kiinteistön käytöstä aiheudu naapurustolle kohtuutonta rasitusta.

Kaavoituksen vastine:
Kaavamuutoksella ei olennaisesti pienennetä viheralueita. AL-tonttiin liitetään 13m x 13m kokoinen suojaviheralueen osa, joka on jo valmiiksi sorapintainen ja lähes puuton.

Kaavaselostukseen täydennetään Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksymistä koskevat tiedot.

Kaavamääräyksissä rajataan AL-tontin käyttötarkoitusta siten, että sen ympäristövaikutukset vastaavat asumista.

<u>Pohjanmaan museo</u>

Kulttuuriympäristön ja maiseman osalta museolla ei ole lisättävää asemakaavaluonnokseen tai huomautettavaa siitä.

Ei tarvetta vastineelle.

Lausuntojen perusteella asemakaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

4.4.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.9.2024.

Isolahdentie 6 asemakaavan muutos oli mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.11.2024.

Asemakaavan muutos tuli vireille 28.11.2024 kaavoitusjohtajan päätöksellä §42/2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.12.2024.

Kaavoitusjohtaja hyväksyi asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemiseen 4.4.2025 päätöksellä §6/2025.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville lausuntoja varten.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Omakotitontti osoitteessa Isolahdentie 6 sekä siihen liitettävä 13m x 13m kokoinen suojaviheralueen osa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueeksi AL. Alueelle voidaan sijoittaa vain sellaista toimintaa, joka vastaa ympäristövaikutuksiltaan asumista. Korttelialueen rakennusoikeus on 220 + talousrakennukselle 30 k-m^2. Kerroskorkeus on yksi. Päärakennuksen rakennusala noudattaa pääpiirteittäin olemassa olevan rakennuksen rajoja. Talousrakennuksen tai -rakennusten rakennusala on sijoitettu tontin takaosaan. Pysäköintipaikat on merkitty ohjeellisena, eli ne voidaan sijoittaa myös muualle korttelin sisällä. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöönsä materiaalien, värien, kattomuodon ja räystäskorkeuden suhteen. Isolahdentien varressa on istutettavia alueita. Linja-autopysäkin kohdalla on liittymäkielto.

Suojaviheralueella on sallittua yhdyskuntatekninen rakentaminen, jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala (et-1). Rakennusoikeus on 50 k-m^2. Suojaviheralueen halki kulkeva olemassa oleva jalankulku- ja pyöräilyväylä on merkitty ohjeelliseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp).

5.1. Kaavan vaikutukset

5.1.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset, koska muutokset nykytilanteeseen verrattuna ovat vähäiset. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 240 k-m^2. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 220 + 30 k-m^2. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöönsä materiaalien, värien, kattomuodon ja räystäskorkeuden suhteen. Tontin laajennuksen osalta maisema voi muuttua, jos alue esimerkiksi aidataan. Aitaamista ohjaa Vaasan kaupungin rakennusjärjestys.

5.1.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset. Suojaviheralueesta tonttiin liitettävä osa on valmiiksi tasainen, sorapintainen ja lähes puuton. Sillä sijaitsee yksi mänty ja yksi pihlaja, jotka saatetaan joutua kaatamaan. Yhtenäisempi metsäalue sijoittuu suojaviheralueena säilyvälle alueelle, jonne ei kohdistu muutoksia.

5.1.3. Muut vaikutukset

Muita vaikutuksia on arvioitu kaavaluonnoksen yhteydessä ja selostettu kappaleessa 4.4.4.

5.2. Kaavamerkinnät ja -määräykset

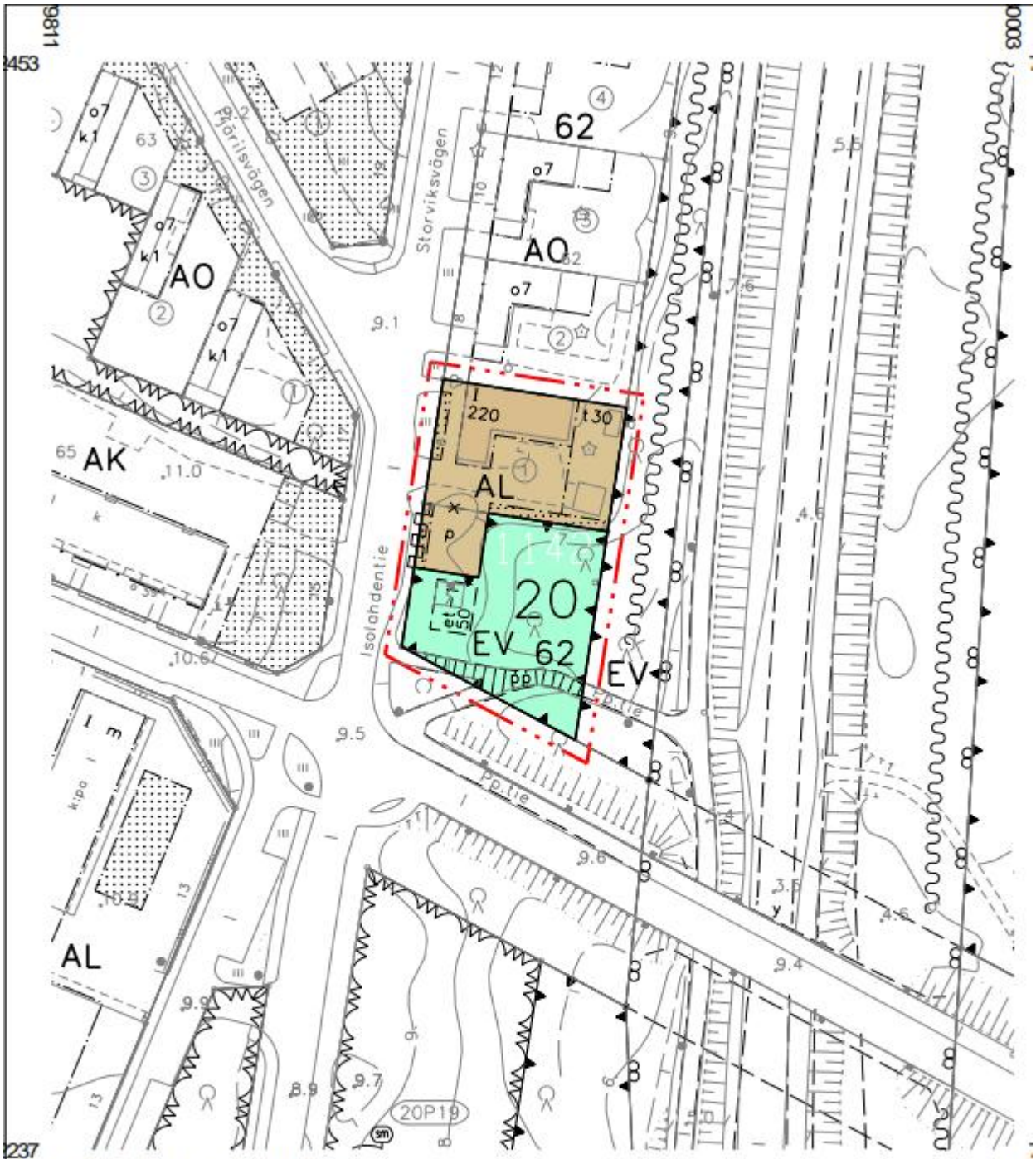
Kaavakartta ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.3. Nimistö

Nimistö ei muutu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa on mahdollista ryhtyä toteuttamaan, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Kiinteistön omistajan on lunastettava tonttiin liitetty alue itselleen kaupungilta.



Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa 4.12.2024
Vasa

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kortteliin saa sijoittaa vain sellaista toimintaa, joka vastaa ympäristövaikutuksiltaan asumista. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöönsä materiaalien, värien, kattomuodon ja räystäskorkeuden suhteen.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På området får förläggas bara sådan verksamhet som till miljökonsekvenserna motsvarar boende. Byggnaderna ska anpassas till omgivningen med avseende på material, färger, takform och takfotshöjd.

EV

Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

20

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

62

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

220

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

et – 1

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

pp

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.

p

Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

YLEISMÄÄRÄYKSET:
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

PIHA-ALUEET: Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 neliömetriä jokaista asuntoa kohti.
Hulevedet on imeytettävä tontilla tai johdettava hulevesiviemäriin.

GÅRDSOMRÅDEN: För användbara och trivsamma utrymmen för lek och utomhusvistelse ska på gårdsområdet reserveras minst 10 kvadratmeter per bostad.
Dagvattnet ska tas omhand på tomten eller ledas till dagvattenavloppet.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuntokerrosala 1ap/85 k-m² kuitenkin vähintään 1ap/asunto
- liike- ja toimistotilat 1ap/50 k-m²
Kerrosalaan laskettavia varastotiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Bilplatser minimiantal:
- bostadsvåningsyta 1bp/85 v-m² dock minst 1bp/bostad
- affärs- och kontorsutrymme 1bp/50 v-m²
Bilplatser behöver inte anvisas för lagerutrymmen som beräknas våningsytan.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
2 pp/asunto
Liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m²

Cykelplatser minimiantal:
2 cp/bostad
Affärs- och kontorsutrymme 1 cp/50 v-m²

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
20. kaupunginosa
kortteli 62
tontti 1
sekä suojaviheralue

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 20
kvarter 62
tomt 1
samt skyddsgrönområde

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 28.11.2024
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 05.12.2024
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 04.04.2025
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 15.04.2025
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 10.09.2025

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan nr	1142
Mittakaava / Skala	1/1000
Laatinut / Uppgjord av	AMa
Piirtänyt / Ritad av	OJa
Pvm / Datum	02.09.2025

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

V A A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1142
ISOLAHDENTIE 6
Asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

28.11.2024

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1142

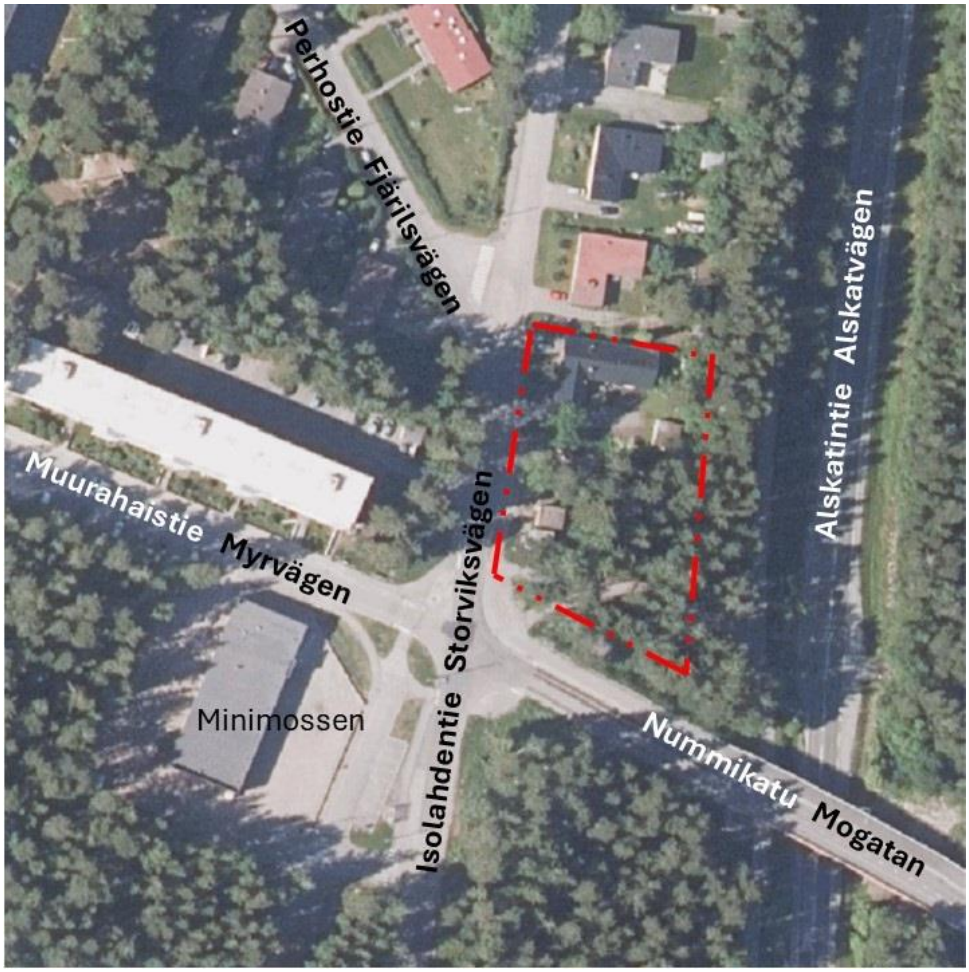
Suunnittelun kohde

Kaava-alue sijaitsee Isolahden kaupunginosassa noin kolme kilometriä Vaasan keskustasta pohjoiseen. Kaava-alueeseen kuuluu yksi tontti, Isolahdentie 6, ja osa sen viereisestä suojaviheralueesta.

Alueen lähiympäristö on 1970-luvulla rakentunutta asuinaluetta, jossa on myös palveluita. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee esimerkiksi kierrätysgalleria Minimossen.

Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Alustava asemakaavarajaus ilmakuvassa.

Suunnitelman tavoite

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta, jotta se soveltuu eläinsuojeluyhdistyksen toimitilaksi tai liiketoimintaan.

Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistynyt tontin ja rakennuksen omistavan Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry:n aloitteesta. Asemakaavan muutos tulee vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsaus 2025:n hyväksymisen yhteydessä.

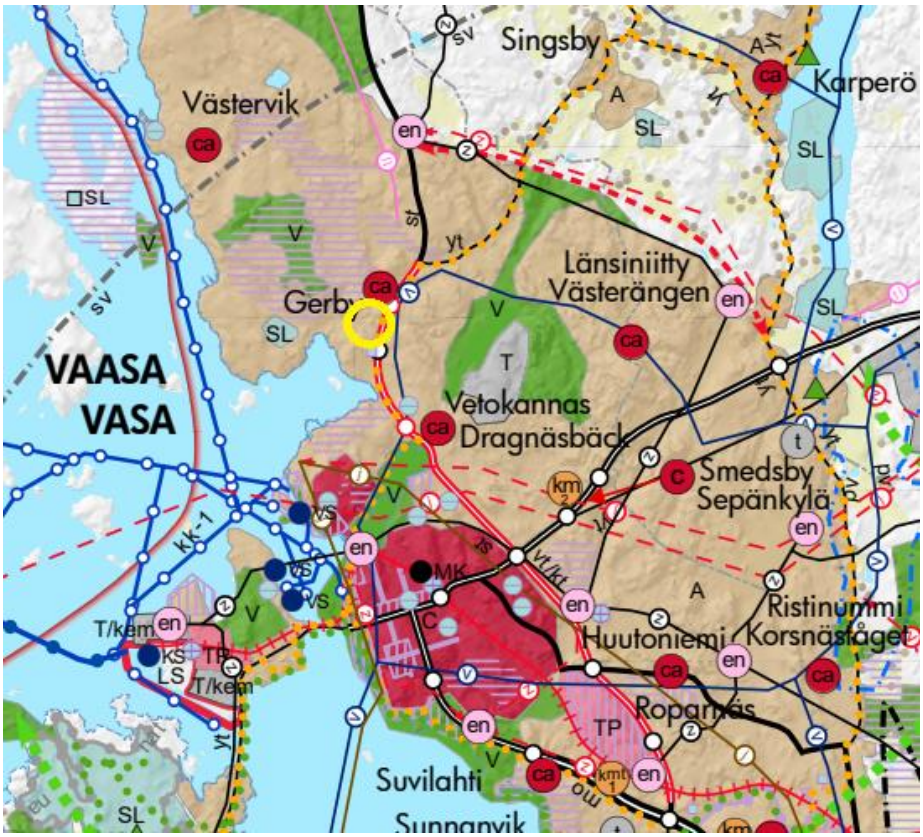
Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa asemakaavoituksen kohteena oleva alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Pohjanmaan liitto on aloittanut Pohjanmaan maakuntakaava 2050 laatimisen maakuntahallituksen 28.9.2020 tekemän päätöksen mukaisesti. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2024. Suunnittelualue on ehdotuksessa edelleen taajamatoimintojen aluetta, eikä lähiympäristössäkään ole esitetty muutoksia voimassa olevaan maakuntakaavaan.

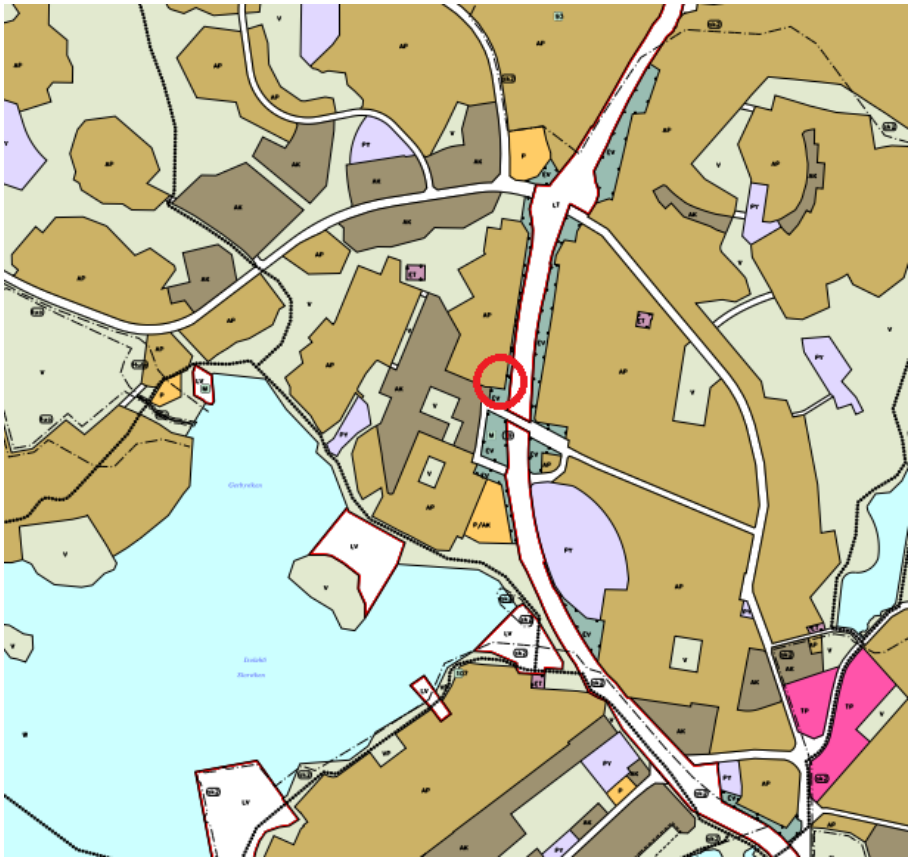


Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella.

Vaasan yleiskaava 2030

Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava 2030, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

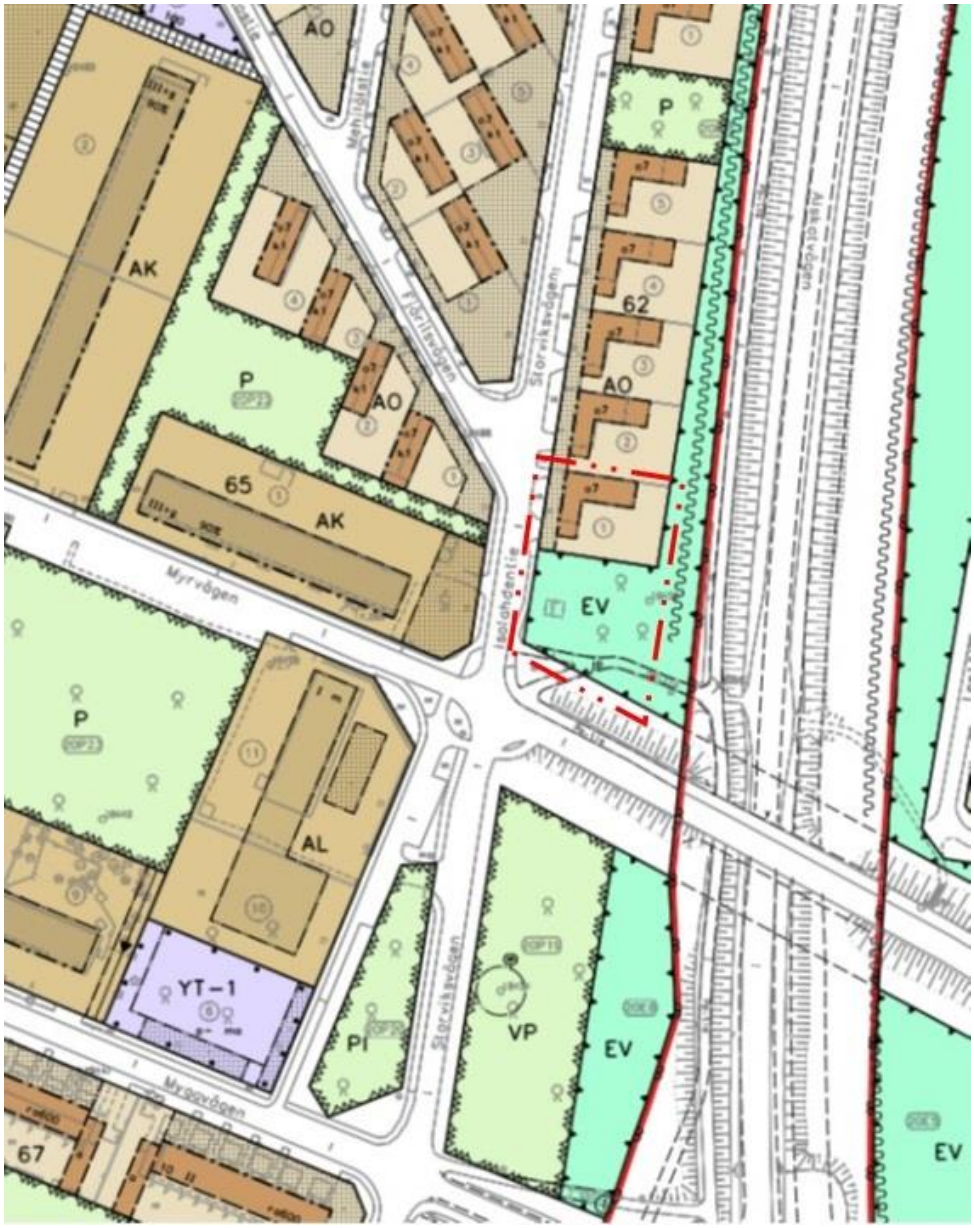
Kaavassa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Pientalovaltainen asuntoalue (AP):** Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- **Suojaviheralue EV**

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa AO-tontin osalta asemakaava nro 383, joka on vahvistunut vuonna 1968, sekä EV-alueen osalta asemakaava nro 1055, joka on vahvistunut 12.5.2016.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on punaisella merkitty alustava asemakaavan muutosalueen rajaus.

Asemakaavassa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

- Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO)
- Suojaviheralue (EV): Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia kuten muuntamoita, joiden rakennusoikeus on enintään 10 m^2 ja koko kaavamuutosalueella enintään 20 m^2. Laitteiden ja rakennelmien etäisyys tulee olla vähintään 5 metriä lähimpään tontinrajaan.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Lausunto Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry:n poikkeamislupahakemuksesta, Vaasan kaupunki Ympäristöosasto 12.3.2021
- Kiinteistön jätehuoltosuunnitelma, Tmi Jari Koivula 26.12.2023
- Lausunto Vaasan Kissatalon järjestämistä tapahtumista, Vaasan Kodittomien kissojen ystävät ry 2023
- Liikenneselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Vaasan kaupungin omistuksessa ovat kaavoitettavan alueen suojaviheralueet. Tontti on yksityisessä omistuksessa.

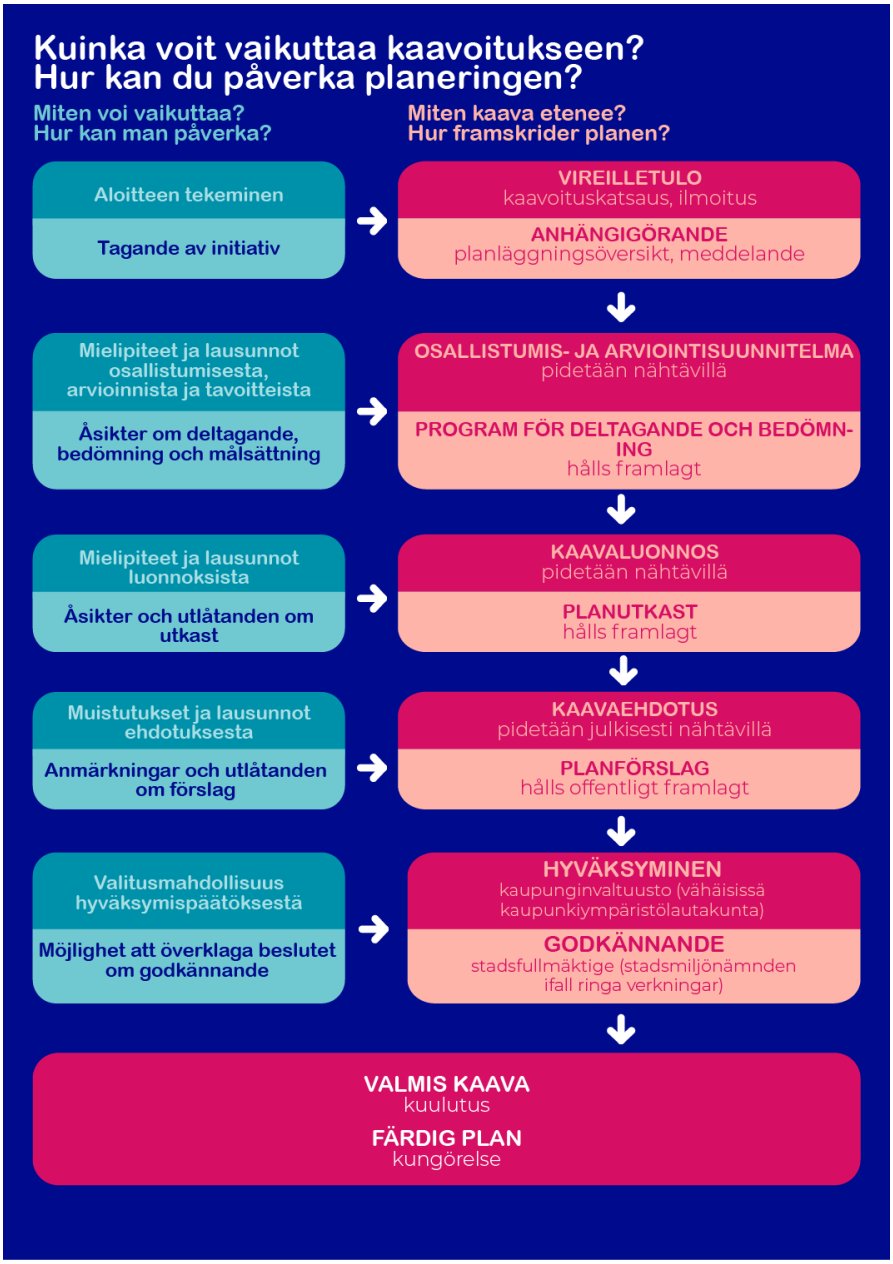
Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
  Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Digita

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Lisäksi järjestetään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1142

2. KAAVALUONNOS: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella** mielipiteellä kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaikissa kaavavaiheissa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaupunki neuvottelee mahdollisesti tarvittavat muut sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2026.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1142

Yhteystiedot

Kaavamuutoksesta on mahdollista keskustella sopimalla tapaaminen suunnittelijan kanssa.

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, p. 040 7438149, anne.majaneva@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. +358 (0)40 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Vaasan kaupunki
Kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva
Kirkkopuistikko 26 A
65100 Vaasa

Lausunto

12.3.2021

Vaasan kodittomien kissojen yhdistys ry:n poikkeuslupahakemus, 905-20-62-1.

Vaasan kaupungin kaavoitus pyytää sähköpostitse 24.2.2021 terveydensuojeluviranomaiselta lausuntoa Vaasan kodittomien kissojen yhdistys ry:n poikkeuslupahakemuksesta, joka koskee kissatalotoiminnan sijoittamista kiinteistölle 905-20-62-1 osoitteeseen Isolahdentie 6 Vaasa.

Yhdistyksen internetsivuilla kerrotaan, että tällä hetkellä kissatalo vastaanottaa ensisijaisesti hylättyjä kissoja, ja tekee yhteistyötä Koiratarha Kulkurin sekä VESY:n kanssa. Kissataloon talteenotetut löytökissat odottavat karanteenissa mahdollisen omistajan hakua eläinsuojelulain (247/1996) määräämän 15 vuorokautta. Mikäli kissaa ei ole noudettu määräajassa, se leikataan, rokotetaan, madotetaan ja sille suoritetaan terveystarkastus. Yhdistys etsii uuden kodin vuosittain 250–300 kissalle.

Hakemuksessa on esitetty kissojen pitopaikaksi yksikerroksinen omakotitaloa, jonka pinta-ala on 192 m^2. Tontin pinta-ala on 925 m^2. Rakennus on L-muotoinen ja pitkältä sivultaan se rajautuu naapurin asuintonttiin. Rakennuksen hyvä ilmanvaihto ja säännöllinen tilojen puhdistaminen ovat edellytys, että eläinsuojasta ei aiheudu hajuhaittoja rakennuksen sisällä ja sieltä rakennuksen ulkopuolelle.

Hakija on esittänyt hakemuksessaan kissojen ulkotarha-alueita omakotitalon julkisivun välittömään läheisyyteen noin 1600 mm julkisivusta yhteensä noin 36,5 m^2. Rakennuksen päädyssä oleva ulkotarha on suunniteltu sijoitettavaksi naapurin asuinkiinteistön rajaan asti. Suositeltavaa on, ettei ulkotarhaa viedä aivan naapurin asuintontin rajaan asti ja ulkotarha rakenneteen materiaaliltaan sekä muodoltaan siten, että se on helposti puhdistettavissa.

Jäteastiat on sijoitettu kiinteistön pitkälle sivulle, joka rajautuu puistoon. Astiat sijaitsevat naapurin asuintontin rajan vastakkaisella puolella. Toiminnasta muodostuu poltettavaa jätettä ja pellettijätettä. Lähistöllä sijaitsevaan jätteen keräyspisteeseen Minimosseniin voidaan myös viedä poltettavaa tai lajiteltua jätettä, kuten metallia. Kiinteistön tulee liittyä järjestettyyn jätehuoltoon ja jäteastiat tulee mitoittaa riittäviksi syntyvään jätemäärään nähden. Kiinteistöltä tulee säännöllisesti ja riittävän usein poistaa jätteet hajuhaittojen ja mahdollisten tuholaisten, kuten kärpästen ja jyrsijöiden esiintymisen estämiseksi. Tarvittaessa on tehtävä tuholaisten torjuntatyötä.
Alueella kiinteistöt ovat liittyneet kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään.

Hakemuksessa esitetään kiinteistöllä pidettäväksi useampia tapahtumia, kuten myyjäisiä 1 krt / kuukausi kestoltaan 4-5h / kerta ja niiden kävijämääräksi arvioidaan 50-100 henkilöä / myyjäistapahtuma. Tapahtumakävijöiden kerrotaan saapuvan kiinteistölle kävellen tai pyörällä. Autolla liikkuville osoitetaan 100 metrin etäisyydellä kiinteistöstä sijaitseva yleinen parkkialue. Tapahtumista ei saa aiheutua meluhaittaa, kuten musiikkimelua, alueen asuinrakennuksissa oleskeleville. Mahdollisista musiikkitapahtumista tulee tehdä erillinen ilmoitus ympäristösuojeluviranomaiselle. Muilta osin kiinteistön soveltumisen arviointi tapahtumien järjestämiseen ei kuulu ympäristötoimen toimivaltaan vaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen harkintaan.

Eläinten pitoon tarkoitettujen tilojen rakennuksen sisällä ja ulkona tulee täyttää eläinsuojelulain ja sen nojalla annettujen säädösten vaatimukset, joita eläinsuojeluviranomainen voi arvioida rakennusluvan yhteydessä.

Edellä mainitut asiat huomioiden kissatalon toimintojen sijoittuminen alueelle ei aiheuta alueen asuntoihin sellaista terveydensuojelulain tarkoittamaa terveyshaittaa, joka estäisi käyttötarkoituksen muutoksen.

Sovelletut oikeusohjeet:
Terveydensuojelulaki (763/1994) ja terveydensuojeluasetus (1280/1994).
Eläinsuojelulaki (247/1996).

Maarit Kantola

Maarit Kantola, terveysinsinööri
puh. 040 555 1184

Toimipiste Vaasa
Senaatinkatu 1 B 2.krs.
PL 3
65101 VAASA
Puhelin: (06) 3251 111

Toimipiste Laihia ja Vähäkyrö
Vähänkyröntie 11
66500 VÄHÄKYRÖ
Puhelin: (06) 3251 111

Sähköpostiosoite: terveysvalvonta(at)vaasa.fi
Internetosoite: www.vaasa.fi

26.12.2023

JÄTEHUOLTOSUUNNITELMA

Tämä jätehuoltosuunnitelma koskee Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry:n ylläpitämän Vaasan kissatalon toimintaa osoitteessa Isolahdentie 6, 65230 Vaasa.

Suunnitelmassa linjataan

- Isolahdentie 6:n suunniteltu jätteenhuolto eläinten terveellisen ja turvallisen ylläpitämisen varmistamiseksi
- Isolahdentie 6:n suunniteltu jätteenhuolto yhdistyksen toimintaa tukevien tapahtumien järjestäminen huomioiden
- jätteenhuoltoon liittyvät toimet ja tavoitteet Isolahdentie 6:n sijainti asuinalueella huomioiden, tarkoituksena varmistaa, ettei toiminnasta aiheudu haju- tai terveyshaittaa ympäristölle
- tulevaisuuden kehitystavoitteet, huomioiden kestävä kehitys, asuinalueen tarpeet, toiminnan luonne ja ihmisten sekä eläinten hyvinvoinnin turvaaminen

1. Tiedot kiinteistöstä:

Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry
Vaasan Kissatalo
Isolahdentie 6
65230 VAASA
Kiinteistötunnus: 905-20-62-1

2. Kuvaus toiminnasta kiinteistöllä:

Vaasan Kodittomien kissojen ystävät ry ottaa talteen kodittomia kissoja pääasiassa Vaasan alueelta. Kissoille tarjotaan tilapäinen suoja Kissatalolta tarkoituksena etsiä jokaiselle kissalle pysyvä koti. Kissoille pyritään uusi, pysyvä koti mahdollisimman nopeasti. Kissojen keskimääräinen majoitusaika on 3kk-2v. Kyseisenä aikana kissat sirutetaan, rokotetaan ja steriloidaan. Kotia odottavia kissoja on Kissatalolla keskimäärin n. 60.

3. Suunnitelman laatimisesta ja ylläpitämisestä vastaavat henkilöt:

Laatija:
Tmi Jari Koivula
3398774-5
Ruohorannantie 10
04400 Järvenpää

Ylläpito:
Kirsti Koivula
Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry

4. Kiinteistöllä syntyvät jätejakeet, keräysvälineet ja tyhjennysvälit:

Jätelaji	Jätekoodi	Keräysväline	Tyhjennysväli	Jätteen kuljettaja	Vastaanottaja
Poltettava sekajäte	200301	2 x 660	1 krt / 1 vko. Kesäaikana tarvittaessa useammin.	Ekoman Oy	Ab Stormossen Oy
Metalli	200140	-	Toimitetaan lähimpään keräyspisteeseen.		
Biojäte	200108	1 x 240	1 krt / 2 vko	Ekoman Oy	Ab Stormossen Oy
Lasijäte	200102	-	Toimitetaan lähimpään keräyspisteeseen.		

*Toiminnassa ei synny vaarallista jätettä.

5. Jätehuollon järjestäminen yhdistyksen tapahtumissa:

Tapahtumissa ei vaadita erityisiä toimenpiteitä jätehuollon osalta. Tapahtumissa muodostuva jäte on lajiltaan ja määrältään verrattavissa yhdistyksen normaaliin toimintaan.

6. Hajuhaitan ja tuholaisten ehkäisy:

Jätteitä kerätään ainoastaan kannellisiin ja suljettaviin keräysvälineisiin. Keräysastiat pidetään suljettuina ja lukittuina. Säännöllinen tyhjennysväli mitoitetaan siten, että käytössä olevat keräysastiat eivät ylitä 80 %:n täyttöastetta. Toiminnassa syntyvä biojäte on verrattavissa määrältään ja laadultaan asuinkiinteistöllä syntyvään biojätteeseen, joten sen ei katsota aiheuttavan poikkeavaa hajuhaittaa tai haittaeläinriskiä.

7. Kehitystavoitteet, toimenpiteet ja jätehuoltosuunnitelman päivittäminen:

Toiminnassa seurataan ja noudatetaan kulloinkin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä. Yhdistyksessä toimivat vapaaehtoiset ja TE-toimiston kautta tulevat harjoittelijat opastetaan jätteiden lajitteluun osana yhdistyksen perehdytysohjelmaa. Lajittelun tehokkuutta ja jätehuoltopalvelun tavoitteiden toteutumista, kuten tyhjennysvälejä ja keräysvälineiden määrää, seurataan vähintään vuosittain jäsenkokouksessa.

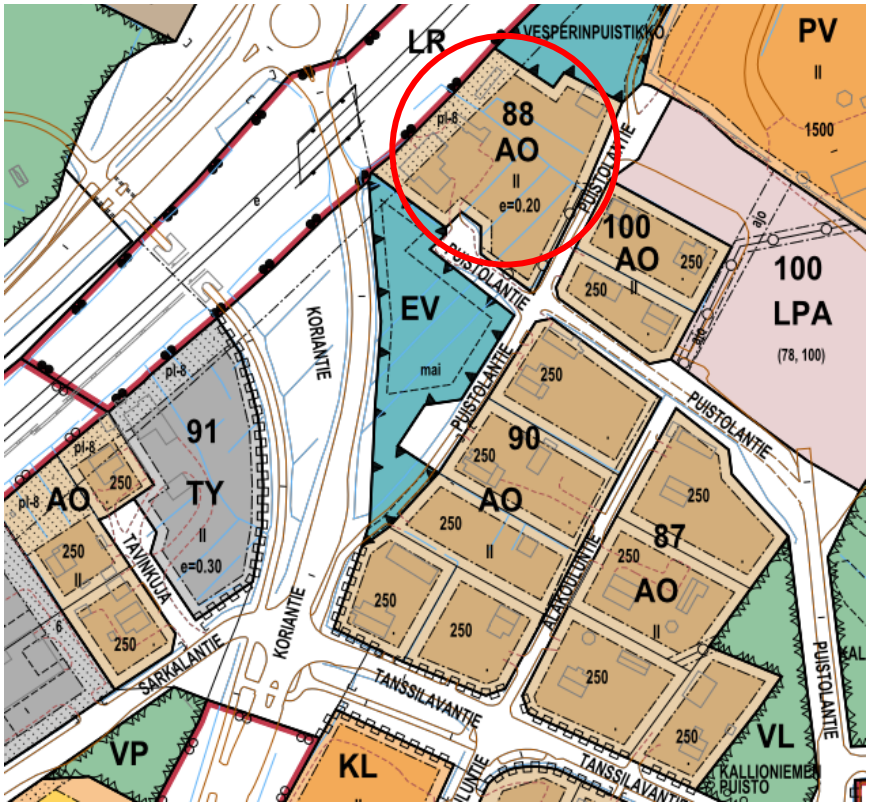
8. Sitoutuminen suunnitelman noudattamiseen, vaikutusmahdollisuudet ja yhteistyö lähialueen asukkaiden kanssa

Vaasan kodittomien kissojen ystävät ry. sitoutuu tämän suunnitelman noudattamiseen. Yhdistys sitoutuu päivittämään jätehuoltosuunnitelmaa ja kehittämään jätehuoltoaan eläinten ja ihmisten hyvinvoinnin turvaamiseksi ja edistämiseksi, sekä ympäristön viihtyvyyden, terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi. Asuinalueella asuvien palaute otetaan huomioon toiminnassa ja kehityksessä. Yhdistys varmistaa, että asuinalueen asukkailla on mahdollisuus ottaa yhteyttä yhdistykseen, koskien toiminnan vaikutusta ympäristöön. Yhdistys sitoutuu yhteistyöhön asuinalueen asukkaiden kanssa toiminnan turvaamisen ja kehittämisen nimissä.

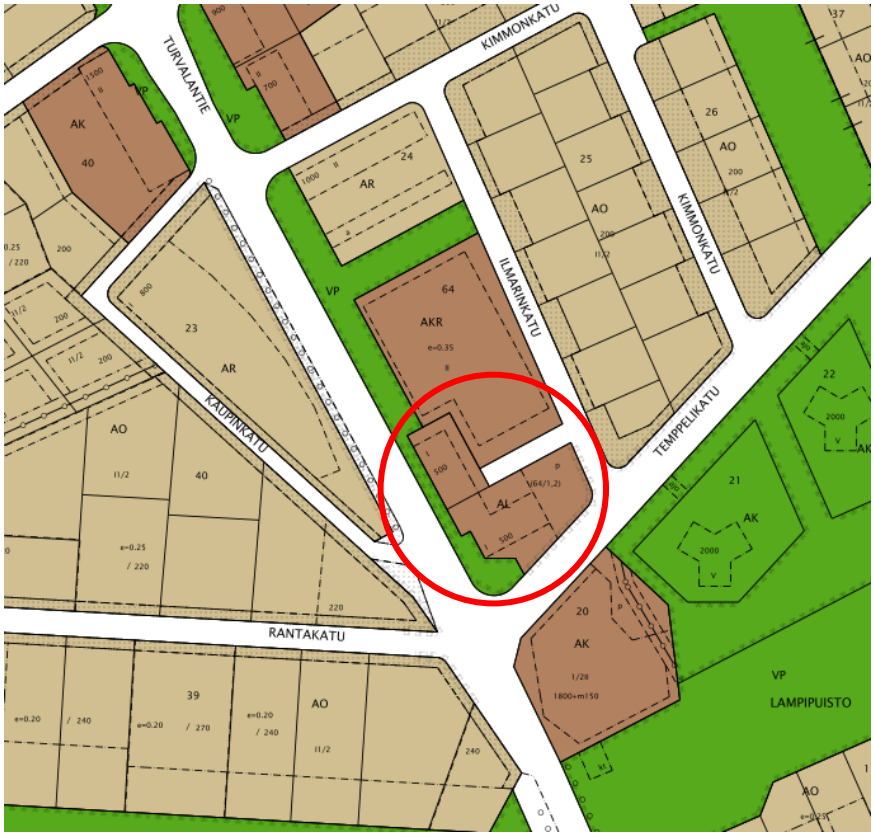
AK1142 ISOLAHDENTIE 6 – KOOSTE ESIMERKKIKOHTEISTA

MUUALLA TOIMIVIA LÖYTÖELÄINTALOJA:

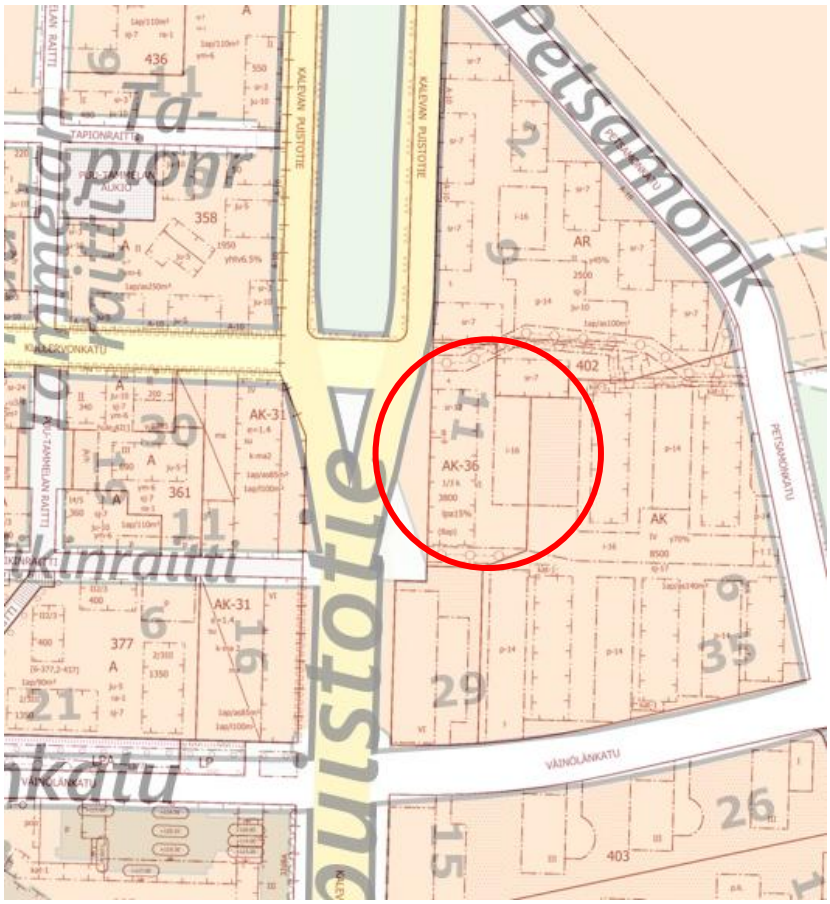
Kouvolan seudun eläinsuojeluyhdistys ry, Puistolantie Kouvola, AO-tontilla asuinalueella



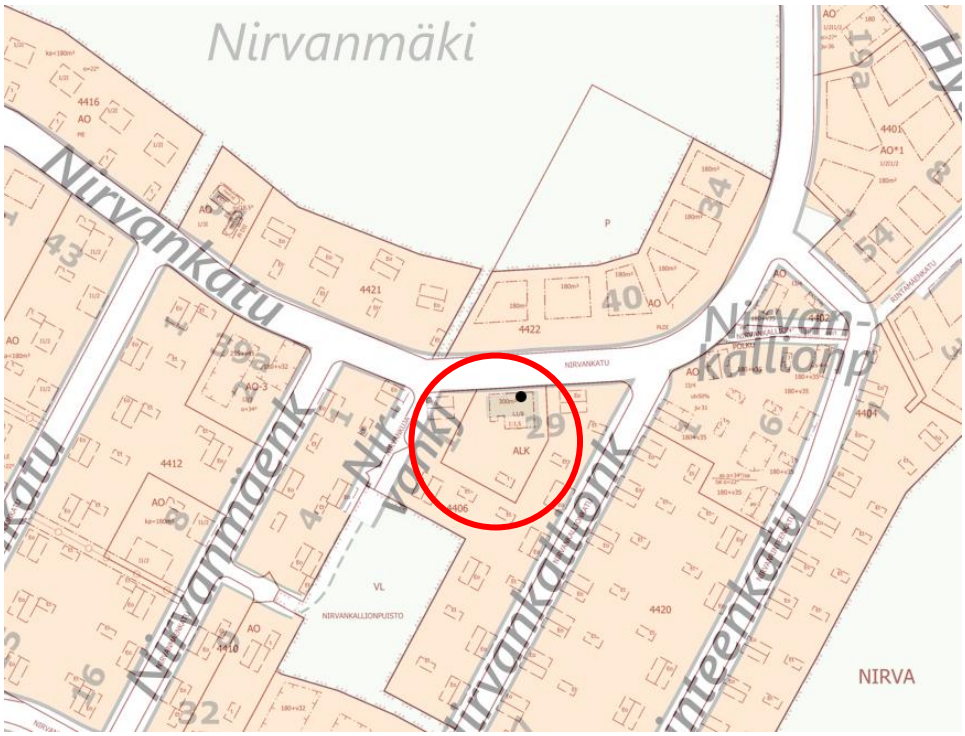
Etelä-Kymenlaakson eläinsuojeluyhdistys ry, Temppelikatu 2 Kotka, AL-tontilla asuinalueella



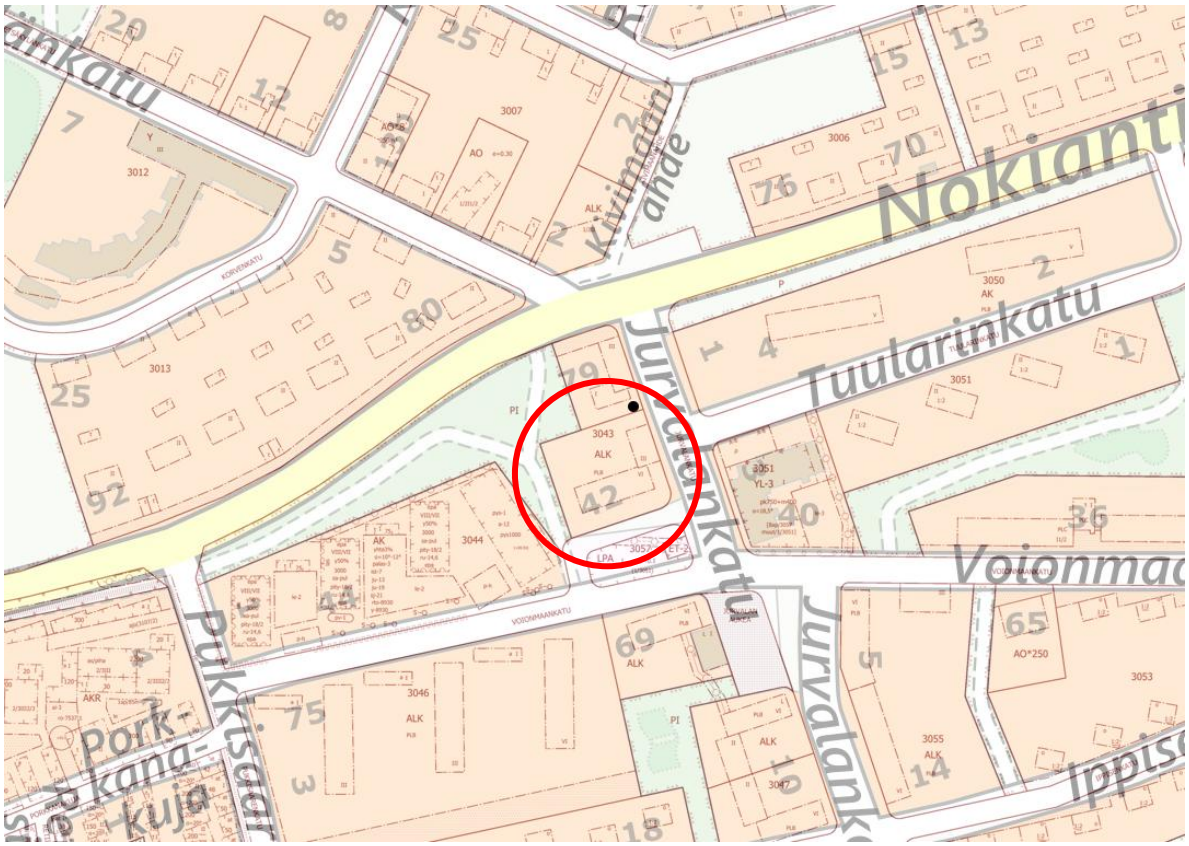
Maukula ry, Kalevan puistotie 11 Tampere, kerrostalon kivijalan liiketilassa keskellä kaupunkia AK-tontilla (saa rakentaa myös toimisto-, liike-, työ- ja palvelutiloja)



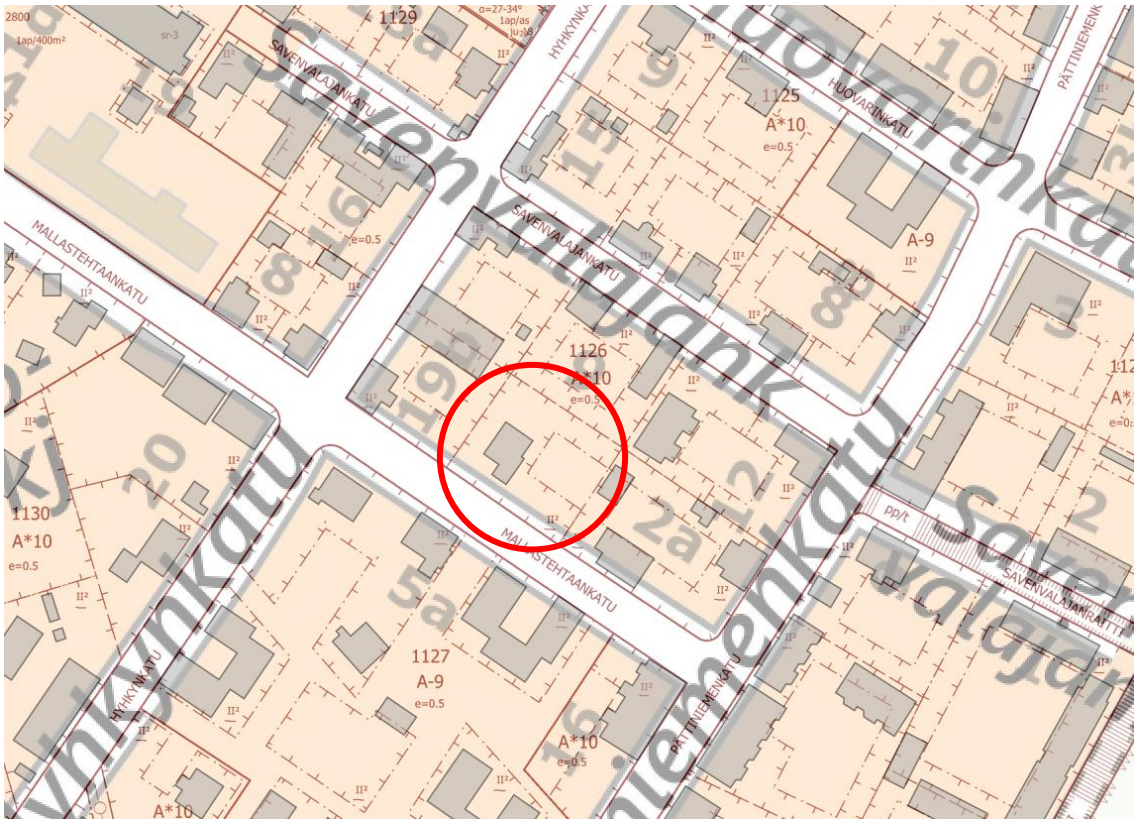
Koikkalan kissala, Nirvankatu 31 Tampere, ALK-tontilla asuinalueella



Kissojen Katastrofiyhdistys ry, Jurvalankatu 2 Tampere, ALK-tontilla asuinalueella, vieressä LPA-alue, vastapäätä päiväkoti



Kissakoti Kattinen, eläinhoitola, Mallastehtaankatu 4 Tampere, A-tontilla asuinalueella (asuin- tai liikerakennusten korttelialue)



LIIKENNETARPEEN ARVIOINTI

ISOLAHDENTIE 6

Asemakaava nro 1142

VAASAN KAUPUNKI
KAAVOITUS
2025

Tässä liikennetarpeen arvioinnissa tutkittiin lähinnä autoliikenteen vaikutusta kohteeseen, mikäli tontin käyttötarkoitus on a) asumista tai b) pienimittakaavaista liiketoimintaa *(kissatalo)*.

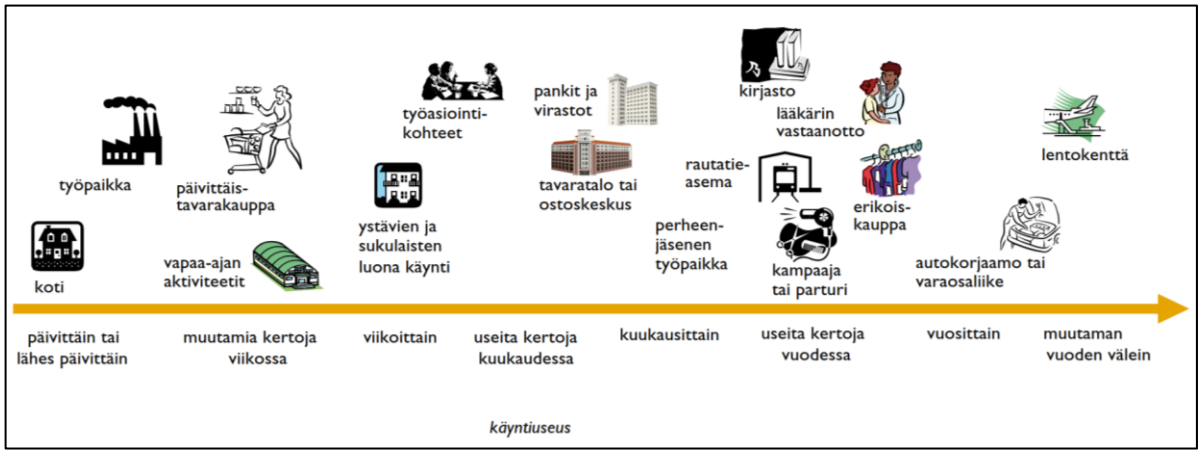
Taustamateriaalina käytettiin paitsi alueen käyttäjien antamia tietoja, myös Suomen ympäristöministeriön opasta 27/2008 *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*.

Matkan määritelmä valtakunnallisessa henkilöliikennetutkimuksessa

Matka on siirtymistä paikasta toiseen, esimerkiksi kotoa kauppaan tai työpaikalle. Meno ja paluu ovat erillisiä matkoja. Matkoiksi luetaan kaikki matkat, myös lyhyet, jos ne ulottuvat pihapiirin ulkopuolelle. Pihapiiri voi tarkoittaa vastaajan oman kodin pihapiiriä tai muuta sen hetkistä oleskelupaikkaa. Matkoiksi ei lasketa liikkumista omassa pihapiirissä tai tilalla eikä ammattiautoilijoiden ja muiden liikennevälineissä työskentelevien työssään tekemiä matkoja. (HLT 2004–2005)

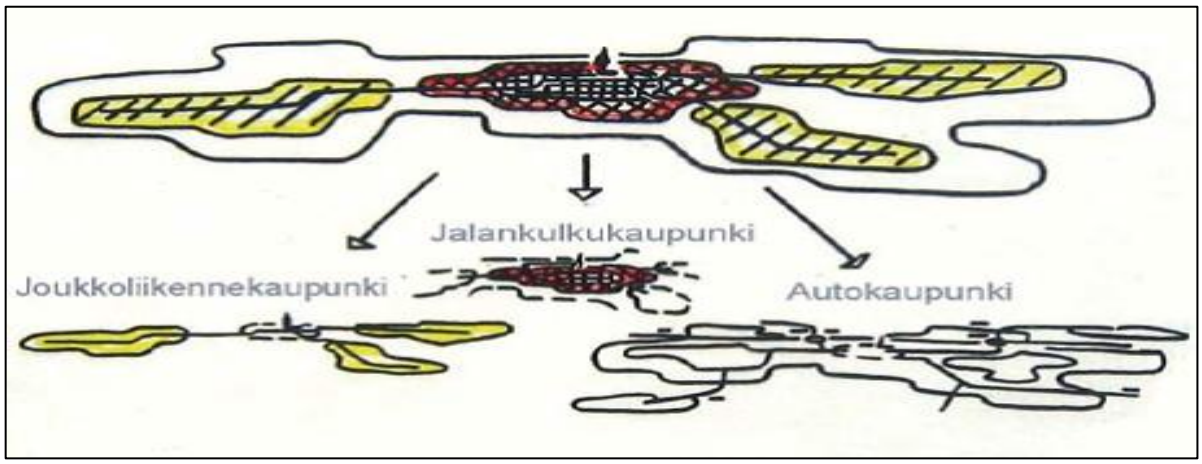
YLEISTÄ

Liikkuminen on keino päästä jonnekin, missä tarvetta kohtaava toiminta tapahtuu. Eniten matkoja tehdään kodin ja vapaa-ajankohteiden sekä kodin ja ostos- ja asiointipaikkojen välillä. Useimmiten tarve tehdä matkoja voidaan johtaa maankäytön ja toimintojen sijoittumisesta.



Eri toimintojen matkatuotoksia yksilön näkökulmasta.

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Taajama-alueet on jaettu kolmeen pääryhmään sijainnin ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella: jalankulku-, joukkoliikenne- ja autovyöhykkeet.



Kaupunkirakenteen vyöhykkeet

Toimintokohtaiset matkatuotosluvut kuvaavat sitä, kuinka paljon tietty toiminto, esimerkiksi kauppa tai asuminen, tuottaa käyntejä. Yhteen käyntiin liittyy aina kaksi matkaa *(meno ja paluu)*.

ISOLAHDENTIE 6

Isolahdentie 6 sijaitsee Isolahden kaupunginosassa, jota voidaan pitää joukkoliikenne-vyöhykkeenä. Tontin vieressä on paikallisliikenteen bussipysäkki, missä pysähtyy vähintään kerran tunnissa kulkeva linja-auto. Tontilla sijaitsee 196 k-m^2 suuruinen kahden asunnon omakotitalo. Tontin käyttötarkoitus on tällä hetkellä asuminen.

Tontille haetaan asemakaavan muutosta kissatalon *(löytökissojen alkusijoituspaikka)* toimintaa varten. Haetun kaavamuutoksen tarkoituksena on kyseisen kissatalotoiminnan mahdollistuminen tontilla sijaitsevassa asuinrakennuksessa. Kissoja käydään hoitamassa kaksi kertaa päivässä. Kissatalo järjestää kaksi kertaa viikossa avoimia ovia sekä kesäisin kerran kuussa pihamyyjäisiä. Tontille mahtuu 5-6 auton pysäköintipaikkaa. Autopaikkoja on käyttöön myös läheisen arkipäivisin auki olevan liikerakennuksen edessä.

Liiketoiminta muodostaa normaalisti enemmän autoliikennettä, kuin asuminen. Nykyisessä kissatalossa *(sijainti Palosaarella)* vieraillaan pääosin enemmän joukko- ja kevyen liikenteen voimin, kuin autolla.

KIINTEISTÖN KÄYTTÖTARKOITUKSENA ASUMINEN

Mikäli rakennuksessa asuisi perhe:

Henkilöitä kiinteistössä *(aikuisia)*	1–2 /pv
Autoja käytössä	0–2

KÄYTTÖTARKOITUKSENA PIENIMUOTOINEN LIIKETOIMINTA *(KISSATALO)*

Kissatalon henkilömäärä *(ja automäärä)* vaihtelevat toimijoiden mukaan seuraavasti:

1) hoitajat *(normipäivä)*	1–2 hlö /pv
Autoja vuorokaudessa.	0–4
2) hoitajat+vieraat *(TO, SU)*	1–10 hlö /pv
Autoja vuorokaudessa	0–10
3) hoitajat+asiakkaat *(kesä-SU)* 1x kk	1–10 hlö /pv
Autoja vuorokaudessa	0–10

KESKIMÄÄRÄISIÄ MATKATUOTOSLUKUJA

45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseuduilla. (HLT 2004–2005)

ASUKKAIDEN KESKIMÄÄRÄISET KULKEMISET

Asukkaiden matkatuotosluvut, kulkutapajakauma ja henkilöautosuorite (koko vuoden keskiarvo)								
Alueluokka		Kotiperäistä matkaa/ asukas, vrk *(saapuvaa tai lähtevää)*	Kotiperäistä matkaa/ 100 k-m², vrk *(saapuvaa tai lähtevää)*	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)				Henkilöautosuorite (km/asukas/vrk)
				jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä	
keskuskunnan keskustaajama	jalankulkuvyöhyke	1,92	4,39	48 %	5 %	46 %	0 %	6,3
	jalankulkuvyöhykkeen reunavyöhyke	2,36	5,12	8 %	27 %	65 %	0 %	18,2
	joukkoliikennevyöhyke	2,31	5,06	24 %	14 %	54 %	5 %	14,5
	autovyöhyke	2,48	4,48	14 %	11 %	74 %	0 %	34,7
muun kunnan keskustaajama		2,46	4,67	16 %	16 %	66 %	0 %	22,6
lähitaajama ja lievekylä		2,49	4,32	17 %	16 %	64 %	2 %	29,7
muu kyläasetus		2,54	3,88	8 %	7 %	77 %	3 %	32,6
taajamien lievealueet		2,07	3,16	9 %	2 %	81 %	2 %	32,6
ulkopuoliset taajamat		2,16	4,10	21 %	12 %	63 %	2 %	29,5
harvaan asuttu maaseutuasutus		2,03	3,10	3 %	5 %	79 %	0 %	33,5
keskimäärin koko seudulla		2,39	4,51	26 %	13 %	61 %	2 %	23,9

KULKUTAPAJAKAUMAT ALUEITTAIN TOIMIPAIKAN SIJAINNIN MUKAAN

TYÖMATKAT

45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudut	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
keskuskaupungin taajama	17 %	15 %	66 %	2 %
muun kunnan keskustaajama	16 %	19 %	61 %	3 %
lähitaajama ja lievekylät	6 %	5 %	88 %	1 %
ulkopuoliset taajamat	8 %	13 %	75 %	4 %
keskimäärin koko seudulla	12 %	16 %	69 %	3 %

VAPAA-AJANMATKAT

Kissatalon matkalukujen kuvaajana on vapaa-ajanmatkat, koska kissatalon toiminta on suhteellisen suljettua. Toiminto on vain ajoittain auki muille, kuin kissojen hoitajille – pääosa matkoista on hoitajien tekemiä.

45 000–80 000 asukkaan kaupunkiseudut	Kulkutapa (osuus tehdyistä matkoista, %)			
	jalan	polkupyörällä	henkilöautolla	joukkoliikenteellä
keskuskaupungin taajama	25 %	17 %	55 %	3 %
muun kunnan keskustaajama	16 %	17 %	68 %	0 %
lähitaajama ja lievekylät	26 %	16 %	58 %	0 %
taajamien lievealueet	20 %	22 %	57 %	2 %
ulkopuoliset taajamat	16 %	11 %	72 %	2 %
keskimäärin koko seudulla	22 %	16 %	59 %	3 %

LASKELMAT HENKILÖAUTOLIIKENTEEN MÄÄRÄKSI VUOROKAUDESSA

Koskien tonttia Isolahdentie 6

ASUMINEN

Laskemisessa käytetään nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden mukaan pinta-alaa 240 k-m^2. Henkilöauto on kulkutapana 54 %:ssa matkoista.

Asumiseen liittyviä matkoja vuorokaudessa keskimäärin

100 k-m^2 *5,06 matkaa (edellisen sivun taulukosta)*

240 k-m^2 2,4 x 5,06 = 12,14 matkaa, joista **autolla 6,6 matkaa**

KISSATALO

Kissatalossa on kerrallaan 1–2 hoitajaa ja hoitokäyntejä on vuorokaudessa kaksi.
Henkilöauto on kulkutapana 55 %:ssa matkoista vastaavissa tapauksissa *(vapaa-aika)* keskimäärin (edellisen sivun talukon mukaan).

Kissatalon toimintaan liittyviä matkoja vuorokaudessa keskimäärin

Hlökunta päivittäin 4–8 matkaa *(1–2 hlö hoitokäynnit 2 krt/vrk)*

Su, To avoimet ovet 0–20 matkaa *(á 0–10 hlö)*

Touko-syys myyjäiset 1/kk 0–100 matkaa *(á 0–50 hlö, 5 vko/v)*

Matkat eri viikonpäivinä

Maanantai	Tiistai	Keskiviikko	Torstai	Perjantai	Lauantai	Sunnuntai
4–8	4–8	4–8	4–20	4–8	4–8	4–20
						+ 5 su 4–100

Matkat vuodessa eri viikonpäivinä; 52 viikkoa

208–416	208–416	208–416	208–1040	208–416	208–416	228–1540

Matkat keskimäärin vuodessa eri viikonpäivinä

312	312	312	624	312	312	676

*Matkat keskimäärin **vuodessa autolla eri viikonpäivinä***

171,6	171,6	171,6	343,2	171,6	171,6	371,8

***Keskiarvo* vuorokaudessa autolla 4,32 matkaa** (vähemmän kuin asumiseen liittyvät matkat)

Toisenlainen laskentatapa:

Henkilökunta *(1-2 henkilöä)* käy 2xvrk -> 4-8 matkaa/vrk -> 0,55x4-8 menomatkaa autolla/vrk -> 2,2–4,4 matkaa/vrk autolla, **keskimäärin 3,3 matkaa/vrk autolla**

Henkilökunnan muut käynnit *(uusien kissojen tuonti, eläinlääkärimatkat yms.)* keskimäärin 8 matkaa /vko -> 8:7= **1,14 matkaa/vrk, kaikki nämä matkat tehdään autolla**

Avoimet ovat 2 x viikossa, max 10 kävijää / tapahtuma-> 20:7=2,86 kävijää/vrk -> 0,55x2,86 = 1,57 menomatkaa autolla/vrk -> **3,15 matkaa/vrk autolla**, tästä liikenteestä suurin osa suuntautuu Minimossenin pysäköintialueelle

Pihamyyjäisiä kesäkaudella 1xkk, kävijämäärä n. 50 -> (5x50):365 =0,68 kävijää/vrk -> 0,55x0,68 = 0,38 käyntiä autolla/vrk -> **0,76 matkaa/vrk autolla**, tästä liikenteestä suurin osa suuntautuu Minimossenin pysäköintialueelle

➔ **yhteensä 8,35 matkaa/vrk**

Laskentatavasta riippuen liikennettä on 2,28 matkaa/vrk vähemmän kuin asumiskäytössä, tai 1,75 matkaa/vrk enemmän. Suurin osa vierailijaliikenteestä (jonka osuus on 3,9 matkaa/vrk) suuntautuu kuitenkin Minimossenin pysäköintialueelle, eikä Isolahdentie 6:n tontille.

Yhteenvetona voidaan siis todeta, että Kissatalon toiminta Isolahdentie 6:ssa ei aiheuta merkittävästi enempää henkilöautoautoliikennettä tontille kuin asuminen.

Lähteet:

- SUOMEN YMPÄRISTÖ 27 | 2008; Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa; *Hanna Kalenoja, Kaisuliina Vihanti, Ville Voltti, Annu Korhonen ja Nina Karasmaa*

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	**Täyttämispvm**	8.4.2025
Kaavan nimi	Isolahdentie 6		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1142
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2240	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2240

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,2240**	**100,00**	**300**	**0,13**	**0,0000**	**60**
A yhteensä	0,1094	48,8	250	0,23	0,0169	10
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1146	51,2	50	0,04	-0,0169	50
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,2240**	**100,00**	**300**	**0,13**	**0,0000**	**60**
A yhteensä	0,1094	48,8	250	0,23	0,0169	10
AO					-0,0925	-240
AL	0,1094	100,0	250	0,23	0,1094	250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1146	51,2	50	0,04	-0,0169	50
EV	0,1146	100,0	50	0,04	-0,0169	50
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						