

Seinäjoen kaupunki

KALAJÄRVEN MATKAILUKESKUKSEN MASTER PLAN



Loppuraportti

29.4.2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
2	NYKYTILANNE	3
2.1	Kalajärven matkailukeskus.....	3
2.2	Kalajärven matkailukeskuksen kehittyminen.....	9
2.3	Siirtolaismuseo.....	10
2.4	Kylämatkailuhanke	13
2.5	Kalajärven kävijätutkimukset	14
3	LÄHIALUEEN MATKAILU	16
3.1	Etelä-Pohjanmaan matkailustrategia	16
3.2	Matkailun taloudelliset vaikutukset.....	16
3.3	Matkailukohteet.....	17
4	LEIRINTÄALUEMATKAILU	19
4.1	Leirintäaluematkailu Suomessa.....	19
4.2	Leirintäaluematkailun kehittyminen tulevaisuudessa	21
4.3	Leirintäalueluokitus.....	22
4.4	5-tähden leirintäalueet Suomessa	23
4.4.1	Manamansalon leirintäalue, Vaala, Kainuu	23
4.4.2	Santalahden leirintäalue, Kotka.....	24
4.4.3	Matkailukeskus Rauhalampi, Kuopio	24
4.4.4	Poronhoidon lomakeskus, Rauma.....	25
5	MAANKÄYTTÖ.....	27
5.1	Maakuntakaava.....	27
5.2	Yleiskaava	28
5.3	Asemakaava	29
5.4	Tulvasuojelu	34
5.5	Pohjavesialue.....	37
6	KALAJÄRVEN SWOT-ANALYYSI.....	38
7	KALAJÄRVEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA	39
7.1	Kalajärven matkailukeskuksen visio ja tavoitteet vuoteen 2020.....	39
7.2	Kehittämismahdollisuudet 5-tähden caravan- ja leirintäalueena.....	39
7.3	Kehittämismahdollisuudet korkeatasoiseksi vapaa-ajan matkailukeskukseksi.....	40
8	TOIMENPIDEOHJELMA	42
8.1	Liikennejärjestelyjen kehittäminen	42
8.2	Karavaanarialueen mitoitus.....	43
8.3	Valittu kehittämisvaihtoehto.....	45
8.4	Ympäristön toiminnot	50
8.5	Investoinnit	52
8.6	Toimenpideohjelman yhteenveto	59

9	KONSEPTOINTISUUNNITELMA	60
9.1	Toiminta-ajatus ja palvelutarjonta.....	60
9.2	Kohderyhmät	60
9.3	Potentiaaliset yhteistyökumppanit	61
9.4	Rahoitusmahdollisuudet.....	61
9.5	Ehdotukset jatkotoimenpiteiksi	63

LIITTEET

LIITE 1. Työn aikana käsitellyt kehittämisvaihtoehdot

LIITE 2. Tietoja 5-tähden leirintäalueen vaatimuksista

LIITE 3. Taustatietoa lomamökkien luokituksista

LIITE 4. Taustatietoa viikko-osakekonseptista

LIITE 5. Havainnekuvat Kalajärven ympäristöstä ja keskusalueesta

**SEINÄJOEN KAUPUNKI
KALAJÄRVEN MATKAILUKESKUKSEN MASTER PLAN****1 JOHDANTO**

Kalajärven matkailukeskus on Seinäjoen merkittävin ja kävijämäärällä mitattuna myös suurin matkailukohde. Kalajärven matkailukeskus on pohjoismaisen leirintäalueuokituksen mukainen neljän tähden alue ja se on voittanut useita valtakunnallisia asiakasäänestyksiä. Alueen merkittävimmät asiakaskohderyhmät ovat karavaanarit, päiväkävijät ja tapahtumavierailijat. Alueen suurin maanomistaja on Seinäjoen kaupunki, joka on vuokrannut matkailukeskuksen liiketoiminta-alueet. Kalajärven matkailukeskuksen suurimmat toimijat ovat SFC Seinäjoen seutu ry, joka ylläpitää ja kehittää 340-paikkaista caravan-alueita sekä Varjamot Oy, joka vastaa alueen ravintola- ja viihdetoiminnasta.

Peräseinäjoella on useita matkailukohteita, joista Kalajärvi on merkittävin. Peräseinäjoki on osa valtakunnallista kylämatkailuverkostoa ja siellä toimii Siirtolaisuusinstituutin aluekeskus sekä Siirtolaisuusmuseum, joka kehittää Kalajärven matkailualueen yhteyteen Maailman raitti-matkailukohdetta. Matkailualueella sijaitsee myös Aisamäen kesäteatteri.

Työn tavoitteena oli laatia Kalajärven matkailukeskukselle kokonaisvaltainen matkailun master plan - kehittämissuunnitelma. Pääpaino on ollut laatia yhdessä alueen keskeisten toimijoiden kanssa:

Strateginen kokonaissuunnitelma Kalajärven matkailupalvelujen ja sisältöjen kehittämiseksi ja tuotteistamiseksi sekä laatia maankäytöllinen suunnitelma, joka mahdollistaa alueen pitkän aikavälin kehittymisen.

Suunnitelman tavoitteena on

- mahdollistaa palvelujen ja matkailun kehittyminen alueella
- linjata tulevaisuuden suunnitelmallinen kehitys
- määrittää investointi- ja kehityshankkeita
- esittää toiminnallisia vaihtoehtoisia konsepteja
- esittää maankäytöllisiä vaihtoehtoisia konsepteja.

Kehittämissuunnitelma sisältää seuraavat osa-alueet:

- 1) Nykytilan analyysi
- 2) Alueen maankäytön suunnitelma matkailuliiketoiminnan kannalta: maankäyttö, kaavoitus, liikenne, rakentaminen
- 3) Alueen matkailun kehittämissuunnitelma ja toimenpide-ehdotukset
- 4) Konseptointisuunnitelma.

Selvitys on laadittu tiiviissä yhteistyössä olemassa olevien toimijoiden ja eri sidosryhmien kanssa. Hankkeen aikana on haastateltu lukuisia henkilöitä sekä järjestetty sähköinen kysely. Lisäksi marraskuussa 2010 pidettiin laaja työseminaari. Selvitystyötä ohjasi työryhmä, johon kuuluivat seuraavat edustajat:

- kehittämispäällikkö Jukka Pajunen, Seinäjoen seudun elinkeinokeskus
- yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen, Seinäjoen kaupunki
- työpäällikkö Hannu Ilomäki, Seinäjoen kaupunki

Seinäjoen kaupungilta työtä ovat kommentoineet myös seuraavat henkilöt: kaupungininsinööri Kari Havunen, kaupunginpuutarhuri Hannu Ojanen, kaavoituspäällikkö Hilikka Jaakola, suunnittelupäällikkö Keijo Kaistila ja kehittämisjohtaja Erkki Välimäki.

Selvitystyö toteutettiin syksyn 2010 ja alkuvuoden 2011 aikana. Selvityksen on tehnyt FCG Finnish Consulting Group Oy, jossa työstä vastasivat FM Asta Nupponen, M.Sc. Pauli Santala, rakennusarkkitehti Anne Koskela, kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio, suunnitteluinsinööri Karoliina Kitinoja ja tekninen avustaja Maija Hakola-Äijö.

2 NYKYTILANNE

2.1 Kalajärven matkailukeskus

Kalajärvi on 4-tähden matkailukeskus, joka on valittu neljästi vuoden **Caravan alueeksi** vuosina 1992, 1995, 2003 ja 2008. Caravan-lehden leirintä-aluekyselyssä syksyllä 2007 ja 2010 Kalajärvi valittiin parhaaksi leirintäalueeksi Suomessa. Alueella on SF Caravan Seinäjoen seutu ry:n ylläpitämä caravan-alue. Asuntovaunupaikkoja on noin 300 paikkaa sekä 2 invapaikkaa, jotka ovat sähköistettyjä. Alueella noudatetaan 4 m turvavälejä. Kävijöitä ajelttaa alueen sisällä ja alueelta Peräseinäjoen keskustaanku Aku-veturin vetämä kolmivaunuinen junayhdistelmä Tupu, Hupu ja Lupu.



Kuva 1. Kalajärven caravan alue on SF Caravan Seinäjoen seutu ry:n ylläpitämä.

Kalajärven **uimaranta** on lapsiystävällinen ja rannalla on myös lasten leikki-paikka. Rannalta löytyy huoltorakennus eli pukutilat suihkuineen, rantalentopallokenttä sekä grillikatos. Uimarannan läheisyydessä sijaitseva grillauspaikka on vapaasti käytettävissä ja polttopuuta voi ostaa ravintolasta. Uimarannalla on yksi Suomen pisimmistä **ulkovesiliukumäistä**, pituutta vesiliukumäellä on 100 m.



Kuva 2. Kalajärven uimaranta on lapsiystävällinen ranta.

Kalajärven Puistogolf avattiin vuonna 2006 ja siellä on 18 erilaista rataa. Radat ovat vaativuudeltaan helppoja, joten lajiin tutustuminen onnistuu kaikenikäisiltä. Kalajärven Puistogolf valittiin vuonna 2008 Radio Novan äänestyksessä Suomen parhaaksi Minigolf -alueeksi. Pelialue on avoinna 1.6.-15.8. päivittäin.



Kuva 3. Kalajärven puistogolf on suosittu minigolf-alue.

Ravintola Kalajärvi tarjoaa myös á la Carte –annoksia, sisätiloihin mahtuu 150 henkeä ja terassitilaa on noin 150 hengelle. Talvikautena ruokailut ja juhlapalvelut järjestetään tilauksesta. Ravintolan läheisyydessä on **tanssilava**, jossa järjestetään tansseja kesälauantaisin sekä myös muita tapahtumia. Ruokapalveluiden lisäksi Ravintola Kalajärvestä voi vuokrata soutuveneitä sekä ostaa lippuja vesiliukumäkeen. Kalajärven matkailukeskusalueella on 1,5 km **pururata ja tenniskenttä**. Tenniskenttien varaukset hoidetaan ravintolasta.

Alueella on yksityisten vuokraamia vuokramökkejä tarjolla toistakymmentä. Yksityisten käytössä olevia mökkejä on noin 50 kpl ja lisäksi Aurinkorannan alueelle rakentuu 20 loma-/asuinrakennusta. Kalajärven virkistysalueen **vuokramökkejä** tarjoavat seuraavat tahot:

- Loma-asunto Luhtanen
- Jaana Lepistö
- Jansun Oy
- Jussin Tuvat
- Kalajärven Lomamökit
- Kangasnimien mökit
- Koivutupa
- Loimutuvat (n. 3 km virkistysalueelta)
- Marko Kukaniemi
- Varjamot Oy.

Loppuraportti
29.4.2011

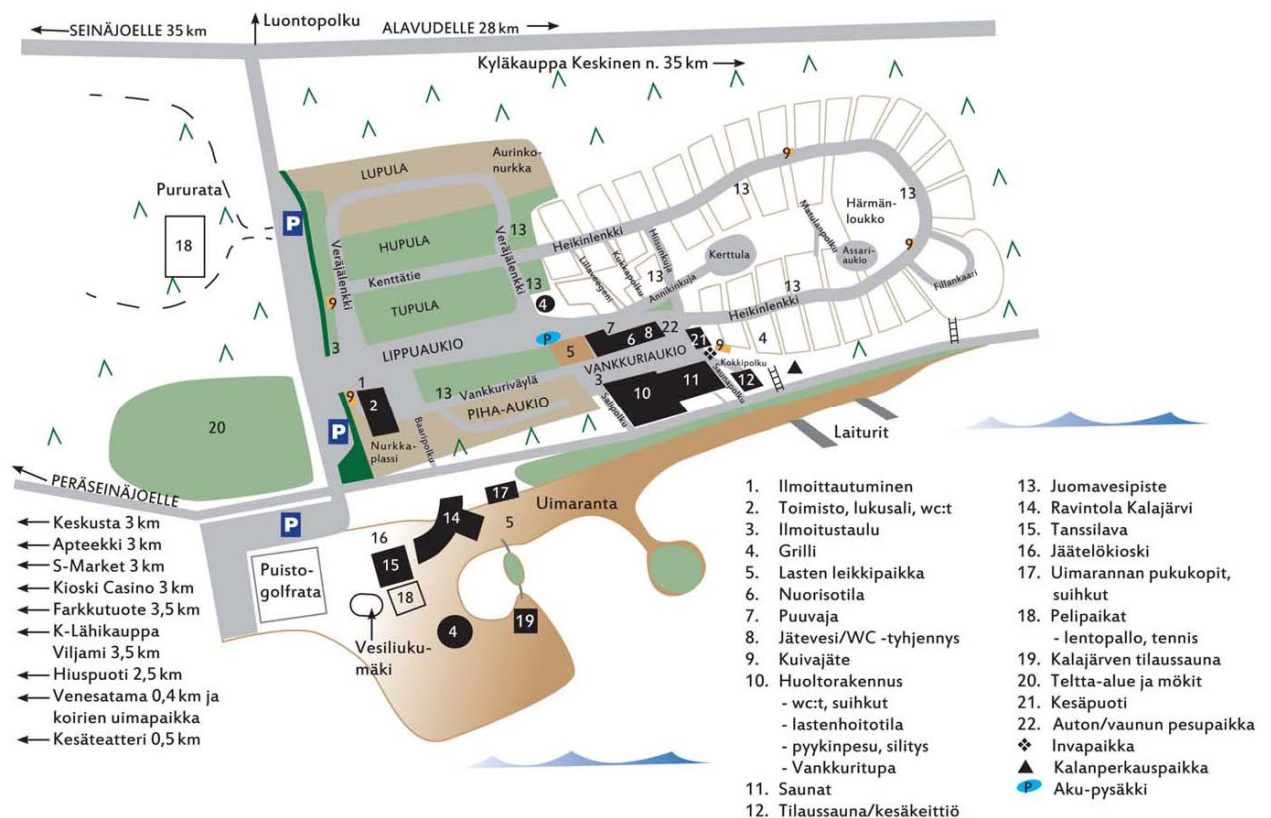
Venesatamassa on veneille laituripaikkoja sekä maavenepaikkoja.



Kuva 4. Kalajärven nykyinen venesatama.

Peräseinäjoen harrastajateatteriyhdistys Pennihäät pitää yllä **Aisamäen kesäteatteria**. Alueelta löytyy myös **Siirtolaismuseo** ns. Maailman raitti, joka on rakenteilla.

Lähellä sijaitsee **ratsastustalli**, Kalajärven Hevoskeskus sijaitsee n. 1,5 km päässä. Kalajärvellä on mahdollisuus **kalastaa**, kalastuslupia on saatavilla ravintolasta.

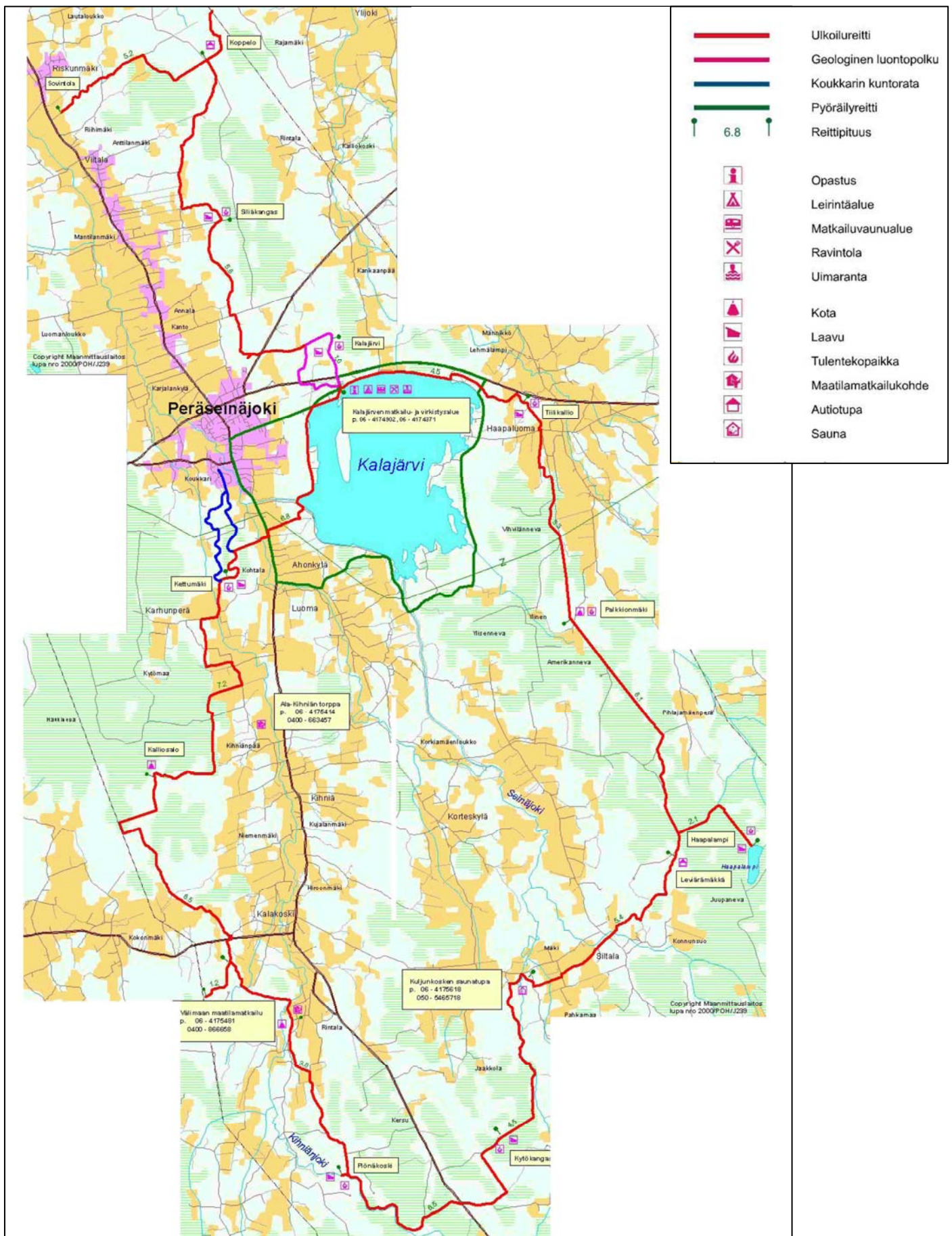


Kuva 5. Kalajärven matkailualueen nykyiset toiminnot.

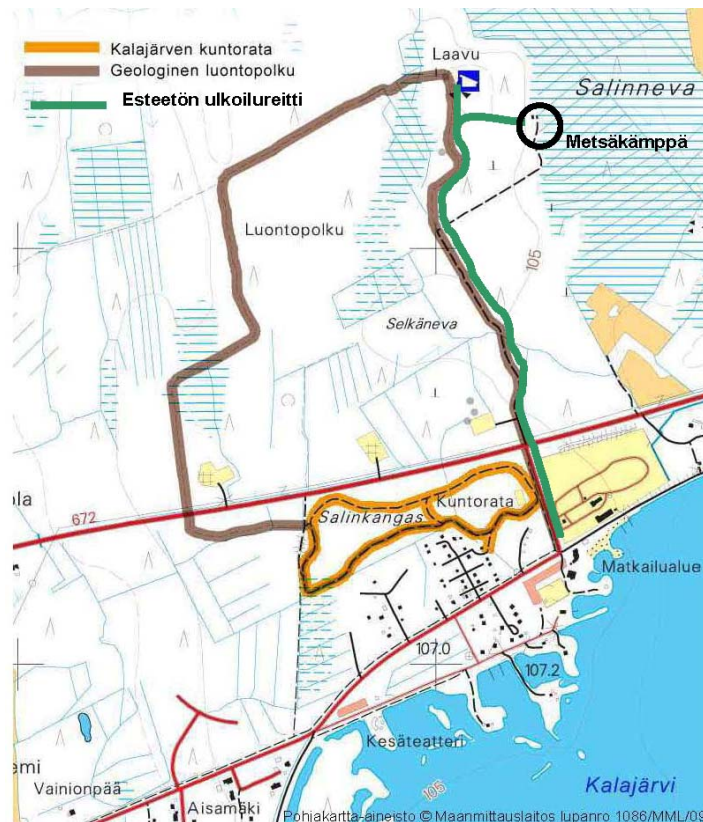
Vuonna 1990 pidettiin arkkitehtikilpailu, jossa Kalajärven alueelle laadittiin yleissuunnitelma. Nykyiset siirtolapuutarhat ovat toteutuneet silloin laaditun suunnitelman mukaisesti.

Peräseinäjoki tarjoaa retkeilijälle vaihtelevaa elämysliikuntaympäristöä. Peräseinäjoki on rauhallista maalaismaisemaa, jossa peltolakeudet, metsät ja suot vaihtelevat. Kalajärvi tuo virkistävän poikkeuksen pohjalaiseen järvettömään maisemaan.

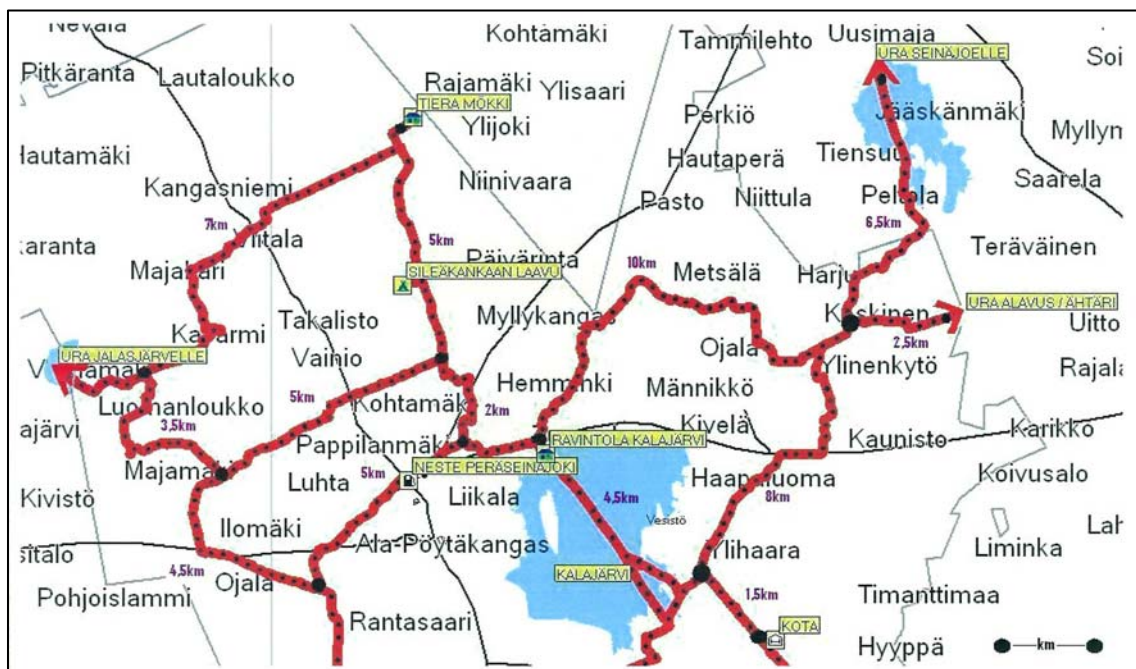
Peräseinäjoen ympäristössä löytyy myös muita merkittäviä maastoreittejä, luontoreittejä löytyy noin 70 km verran. Kalajärven ympäri kulkee 18,5 km pitkä merkitty **pyöräreitti**, reitti on osittain hiekka- ja asfalttietä. Kalajärven ravintolan läheisyydestä lähtee 25 luontorastia opastetulle sisältyvä **geologinen luontopolku** ja 3,8 km pituisella matkalla on laavu. Luontopolulta on yhteys ns. metsäkämpälle. Luontopolun alkupäässä olevalle laavulle ja Metsänhoitoyhdistyksen metsänhoidon havaintometsään ja sen mökille on rakennettu esteetöntä kulkureittiä puolisoista kilometriä. Tälle osalle matkaa on rakennettu lankkusiltaa ja kivituhkalla pinnoitettua polkua. Luontopolun loppuosa säilyy luonnonmukaisena polkuna ja pitkospuureittinä. Kunnostushankkeen yhteydessä luontopolun ja havaintometsän esittelytaulut kunnostetaan ja ajantasaistetaan.

Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 6. Peräseinäjoen reitistöt.

Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 7. Kalajärven lähialueen reitit.

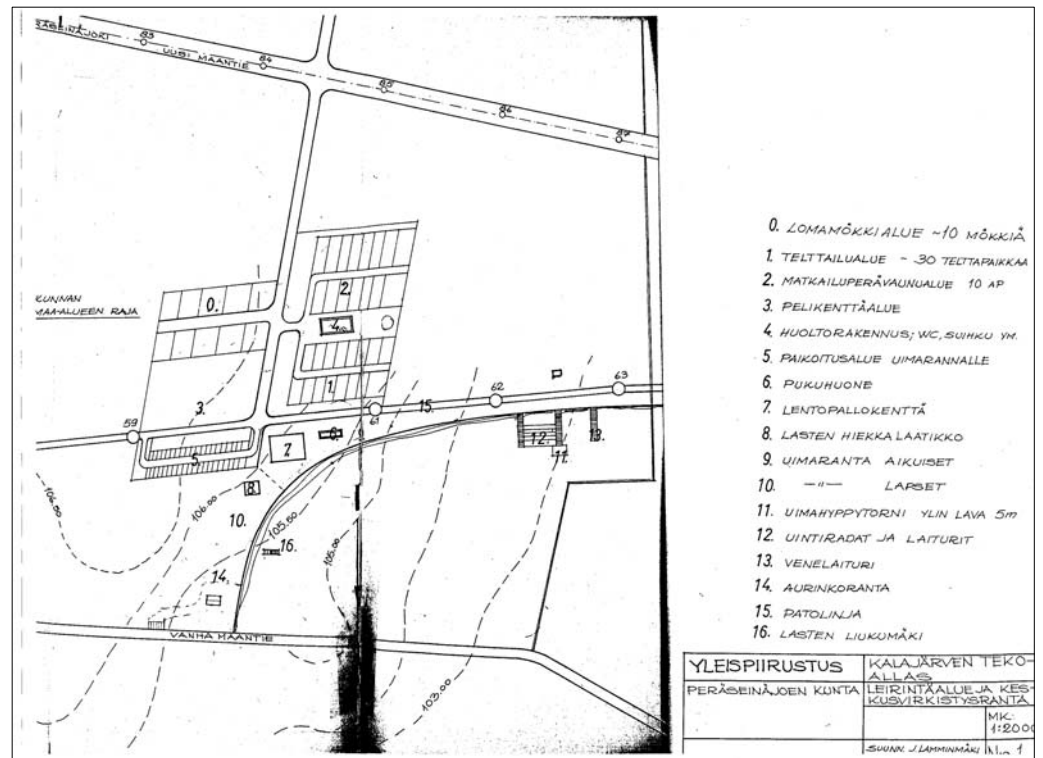


Kuva 8. Matkailualueen ja sen ympäristön olemassa olevat moottorikelkkareitit.

Loppuraportti
29.4.2011

2.2 Kalajärven matkailukeskuksen kehittyminen

Vuonna 1973 Arkkitehti ja suunnittelutoimisto Salplan teki Kalajärven alueelle yleissuunnitelman vapaa-ajan käytön edellyttämistä toimenpiteistä vesistöjärjestelyihin liittyen. Suunnitelmassa määritettiin nykyisestä matkailualueesta seuraavaa "Matkailua palveleva leirinnän, matkailuperävaunujen ja majoitusmökkien alue". Vuonna 1975 Jorma Lamminmäki ja Jussi Mäki laativat Kalajärven leirintäalue- ja keskusvirkistysrantasuunnitelman, jonka mukaan uimaranta-alue on aluksi rakennettu.



Kuva 9. Kalajärven leirintäalue- ja keskusvirkistysrantasuunnitelma vuodelta 1975.

Vuonna 1977 Kalajärven altaaseen nostettiin vesi ja alueella on toiminut uimaranta vedennostosta alkaen. Vuonna 1985 Tehtiin vuokrasopimus Seinäjoen seudun Matkailuvaunuyhdistys SF-Caravan ry kanssa.

Vuonna 1988 pidettiin alueen kehittämistä kaavoitus- ja ideakilpailu, jonka voitti Arkkitehtuuri- ja sisustussuunnittelutoimisto Keijo Moilanen, jonka toimesta alueelle tehtiin rakennuskaava. Saman kilpailun tuloksena valittiin ravintolarakennuksen suunnittelijoiksi Arkkitehtiryhmä 5, joista Risto Suikkari on suunnitellut kaikki laajennusvaiheenkin suunnitelmat.

Alla on lueteltu vuosiluottain Kalajärven kehittymistä vuodesta 1988 eteenpäin:

- 1988: tehtiin ensimmäinen vuokrasopimus vuokramökkien rakentamiseksi alueelle
- 1989: alueen Ravintolarakennus rakennettiin jota useampaan kertaan on laajennettu viimeksi v. 2008
- 1990: venelaiturit ja maavenepaikat rakennettiin
- 1991: Hannu Ojanen laati alueelle vihersuunnitelman ja myöhemmin pihakalustesuunnitelmat

- 1992: alue saatiin viemäriverkoston piiriin
- 1994: tanssilavalle rakennettiin katto
- 1995: vesiliukumäki rakennettiin
- 1996: pyöräilyreitti merkittiin järven ympäri
- 1996: leirintäalueiden luokituksessa saatiin kolme tähteä
- 1997: geologinen polku n. 4 km rakennettiin
- 1997: siirtolapuutarhatonttien kunnallistekniikka rakennettiin
- 1998: rakennettiin grillikatos
- 1998: leirintäalueiden luokituksessa saatiin neljä tähteä
- 1999: luontoreitistö laavuineen rakennettiin
- 2001: uimarannan huoltorakennus rakennettiin
- 2001: tenniskenttä rakennettiin
- 2005: rakennettiin Aisamäen kesäteatteri
- 2006: rakennettiin Puistogolf.

2.3 Siirtolaismuseum

Siirtolaisuusinstituutti¹ on muuttoliikkeiden tutkimiseen ja dokumentoimiseen erikoistunut laitos. Sen päätoimipaikka sijaitsee Turussa ja alueellinen palvelupiste eli **Pohjanmaan aluekeskus** sijaitsee Peräseinäjoella Terästalolla. Siirtolaisuusinstituutin Pohjanmaan aluekeskuksen perustehtävä on kerätä ja tallentaa muuttoliikkeisiin liittyvää paikallista aineistoa sekä tehdä ja edistää muuttoliikkeitä ja etnisyyttä koskevaa paikallista tutkimusta ja harjoittaa tähän liittyen julkaisutoimintaa. Aluekeskus ylläpitää toimialaansa keskittynyttä avointa tutkimuskirjastoa sekä tarjoaa tietopalveluja mm. auttaa Siirtolaisrekisterin käytössä ja toimeksiannosta tekee siirtolaisuuteen liittyviä hakuja. Pyyntöistä aluekeskus järjestää muuttoliikkeisiin liittyvää koulutusta, luennointia ja muuta ohjelmaa. Aluekeskus tekee myös yhteistyötä toimialueen kulttuuri- ja matkailuorganisaatioiden kanssa. Aluekeskuksen ylläpidon perusvoimavarat tulevat Opetusministeriöltä, Seinäjoen kaupungilta ja Seinäjoen Seudun Yhteistyötoimikunnalta. Yhteistyökumppaneita ovat toimialueen muut muuttoliikkeistä kiinnostuneet organisaatiot sekä Suomen Siirtolaisuusmuseum.

Pohjanmaan aluekeskuksen alullepanijana on toiminut Anna-Leena Toivonen. Hän on tehnyt vuonna 1963 väitöskirjan aiheesta Etelä-Pohjanmaan valtamerentakainen siirtolaisuus 1867–1930. Pohjanmaan aluekeskus aloitti toimintansa Peräseinäjoella lokakuussa 1994. Aluekeskuksen toiminnan tueksi perustettiin vuonna 1996 neuvottelukunta, jossa on edustettuina muun muassa Etelä-, Keski- ja Pohjanmaan maakuntien seutukunnat sekä maakunnalliset liitot. Lisäksi aluekeskuksen toimintaa tukee vuonna 2000 toimintansa aloittanut johtokunta, johon kuuluu Peräseinäjoen kunnan sekä Etelä-, Keski- ja Pohjanmaan liittojen edustajat. Varsinaisesti aluekeskus on kuitenkin Siirtolaisuusinstituutin hallinnon alainen.

Suomen Siirtolaisuusmuseon Tukiyhdistys ry² on perustettu vuonna 2004. Yhdistys tukee Suomen Siirtolaisuusmuseon toimintaa hankkimalla sille rahoitusta. Tukiyhdistys järjestää Siirtolaisuusmuseon tapahtumia ja näyttelyitä sekä tekee yhteistyötä siirtolaisuuteen liittyvien kotimaisten ja ulkomaisten tahojen kanssa. Tukiyhdistys on vuokrannut Seinäjoen kaupungilta 2,7 ha:n alueen Kalajärven rannalta Maailman Raittia varten.

Siirtolaisuusmuseon Maailman raitti sijaitsee Kalajärvellä (Länsirannantie 2). Maailman Raitti rakentuu suomalaissiirtolaisten asumista ja elämää eri puolilla maailmaa esitteleväksi matkailukohteeksi. Raitin ensimmäinen talo,

¹ <http://www.migrationinstitute.fi/>

² <http://www.siirtolaismuseum.fi/>

Hakalan talo, valmistui kesällä 2008. Kesästä 2010 lähtien alueella on nähtävyytenä myös Australiasta saatu sokeriruokofarmin työntekijöiden asuntoparakki. Amerikan raitti täydentyy piakkoin myös USA:n ja Kanadan taloilla. Kaikki Maailman Raitille tulevat rakennukset ovat suomalaisten siirtolaisten rakentamia ja asumia sekä nykypaikassaan uhanalaisia. Raitit kootaan yhteistyössä ulkosuomalaisten, heidän järjestöjensä ja instituutioidensa sekä Suomessa asuvien siirtolaisten ja paluumuuttajien kanssa.



Kuva 10. Hakalan talo Maailman Raitilla.

Maailman Raitti tulee valmistuessaan esittelemään kaikki suomalaissiirtolaisten kulkemat raitit:

- Amerikan Raitti (Alaska, Kanada, Yhdysvallat ja Latinalainen Amerikka)
- Ruotsin ja Euroopan Raitti
- Afrikan ja Oseanian (Australia ja Uusi-Seelanti) Raitti
- Venäjän ja Siperian Raitti
- Raitti Suomeen (maahanmuutto, paluumuutto).

kirjallisuutta. Siirtolaisuusmuseumo toimii alan kansainvälisenä kohtaamispaikana ja informaatiokeskuksena. Se järjestää ulkosuomalaisten, siirtolaisryhmien ja siirtolaistaustaisten kulttuuria, historiaa ja nykypäivää esitteleviä vaihtuvia näyttelyitä, seminaareja, esitelmä- ja keskustelutilaisuuksia sekä muita tapahtumia.

Siirtolaisuusmuseumo on verkostoitunut eri puolilla maailmaa sijaitsevien siirtolaisuuteen liittyvien yhteisöjen ja yksityisten tahojen kanssa. Suomen siirtolaisuusmuseumo osallistuu kotimaisiin ja ulkomaisiin konferensseihin sekä matkailu- ja siirtolaistapahtumiin.

2.4 Kylämatkailuhanke

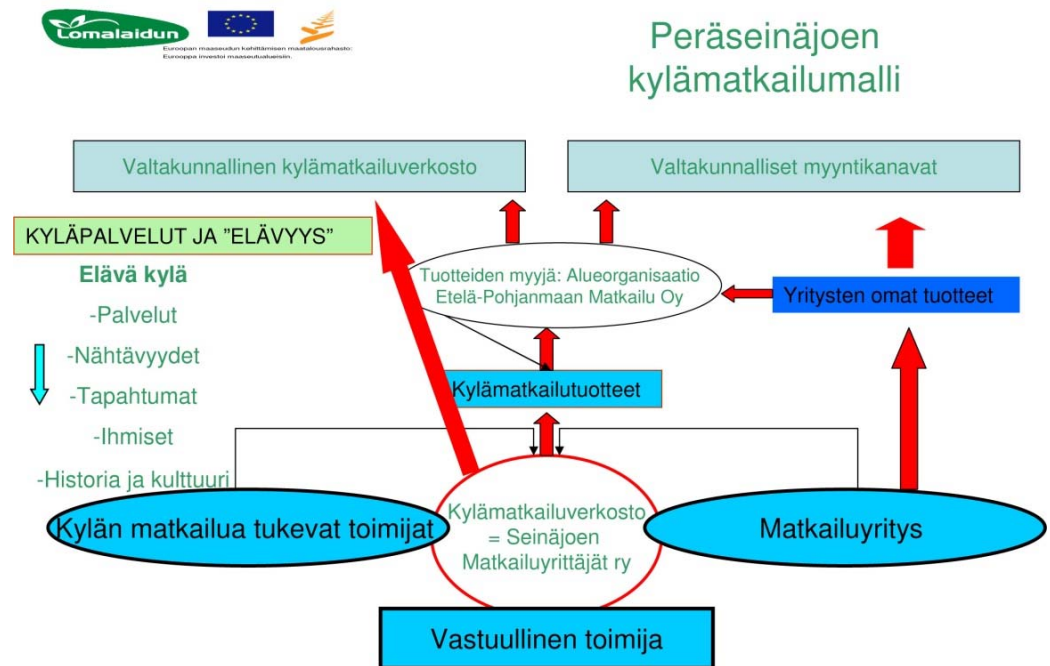
Peräseinäjoki on aktiivinen Seinäjoen kaupungin kylä. Asukkaita kylällä on noin 3500. Matkailu on Peräseinäjoella keskittynyt Kalajärven leirintäalueen ympärille. Kalajärven alueen lisäksi Peräseinäjoella on useita maaseutumatkailuyrityksiä, Siirtolaisuusinstituutti sekä aktiivisesti alueen matkailussa toimivia yhdistyksiä.

Peräseinäjoen kylämatkailun kehittämishanke³ on EU-rahoitteinen hanke, jota hallinnoi Seinäjoen Matkailuyrittäjät ry. Hanke on osa valtakunnallista kylämatkailun kehittämishanketta, jota koordinoi Lomalaidun ry. Mukana on 12 pilottikylää, joista Peräseinäjoki on ainoa pohjalaiskylä.

Hankkeen aikana on luotu yhteistyössä valtakunnallisen koordinaatiorahankkeen sekä alueen matkailuorganisaation kanssa toimintamalli kylämatkailun edelleen kehittämiseksi ja ylläpitämiseksi. Mallin pohjana on kylän aiempi tapa toimia matkailun ja kylän kehittämiseksi ja sitä on jatkojalostettu mm. muilta pilottikyliltä opituilla hyvillä käytänteillä. Kylämatkailun käytännön toteutuksesta vastaa kylämatkailutoimikunta, joka vastaa kylämatkailusuunnitelman laatimisesta, toteutuksesta ja seurannasta. Toimikunta on valinnut kylämatkailuvastaavan, joka johtaa kylämatkailusuunnitelman tekemistä sekä toimii paikallisena tiedonvälittäjänä.

Hankkeen ensimmäinen vaihe 1.10.2008-30.6.2010 ja jatkoaika 1.7.-30.11.2011. Hankkeen tavoitteet ja toimenpiteet ovat: 1) Tuotekehityksen edistäminen sekä tuotteistaminen, 2) Verkostoituminen ja yhteistyön lisääminen paikallisesti ja valtakunnallisesti, 3) Kotimaisten ja kansainvälisten matkailijoiden lisääntyminen alueella, kansainvälistymisen mahdollisuuksien selvittäminen sekä 4) Kylän säilyminen vireänä ja elinvoimaisena. Hanke ei itsessään tee toimenpiteitä, vaan koordinoi, aktivoi ja innostaa yrityksiä, yhdistyksiä ja asukkaita.

³ http://www.seinajokimatkailu.com/?page_id=36



Kuva 12. Peräseinäjoen kylämatkailumalli.

2.5 Kalajärven kävijätutkimukset

Kalajärven kävijätutkimus⁴ suoritettiin kesällä 2010 Kalajärvellä, tutkimukseen haastateltiin 213 kävijää. Vastaajista 78 % oli matkassa perheen tai puolison kanssa. Vajaa viidennes oli Kalajärvellä ensimmäistä kertaa, yli 10 kertaa käyneitä oli 41 % vastaajista. Suurimmalla osalla (72 %) tiedot Kalajärvestä perustuvat omiin aiempiin kokemuksiin. Tietoja oli saatu myös mm. sukulaisilta/tuttavilta (36 %) ja Kalajärven internet-sivuilta (26 %). Kalajärven valintaan matkakohteeksi vaikuttivat paljon omat aiemmat kokemukset (64 %), alueen viihtyisyys (63 %), alue kokonaisuudessaan (54 %), hyvä Caravan-alue (53 %) ja uimaranta (49 %).

Vastaajat käyttivät Kalajärvellä kyseessä olevan matkan aikana Kalajärven alueella keskimäärin rahaa 36 euroa/henkilö ja Peräseinäjoen keskustan palveluihin keskimäärin 22 euroa/henkilö, yhteensä siis 58 euroa/henkilö.

Parhaana asiana Kalajärvellä pidettiin etenkin rantaa, aktiviteettien runsautta sekä kokonaisuutta. Vastaajien kehittämissuhteet liittyivät mm. caravan-alueen kehittämiseen sekä yleisten tilojen parantamiseen.

⁴ Seinäjoen seudun elinkeinokeskus, Seinäjoen ammattikorkeakoulu (2010): Kalajärven virkistysalue, Kävijäkysely 2010. Markkinatutkimuspalvelut 2010. Päivi Borisov, Marja Lautamaja.



Kuva 13. Kalajärven kävijöiden tyytyväisyys Kalajärven palveluihin.

Kesällä 2009 tehtiin Peräseinäjoen matkailijakysely⁵, johon saatiin 243 vastausta (perhekuntaa). Lähes 50 % vastaajista oli karavaanareita. Matkaseurueessa oli useimmiten 2 tai 3-4 henkilöä, joista teinejä ja vanhuksia oli vähän. Matkailijoiden viipymä oli useimmiten 2-3 yötä. Tärkeimmät syyt tulla Peräseinäjoelle olivat sijainti, hinnat, majoitus ja rauha. Tärkeimpinä käyntikohteina olivat Veljekset Keskinen ja Kalajärvi. Rahankäyttö jakautui seuraavasti: alle 50 € (14 %), 51-100 € (23 %), 101-200 € (29 %), 201-300 € (15 %), yli 300 € (19 %).

Caravan-lehden⁶ leirintäkysely toteutettiin Lahden Caravan-messuilla 17.-19.9.2010 ja kyselyyn vastasi 568 messuvierasta. Tallennetun tutkimusaineiston analysoi ja raportoi Focus Master Oy. Leirintäkyselyn vastaajia pyydettiin nimeämään paras suomalainen leirintäalue, jolla he ovat viime aikoina vierailleet. Parhaaksi leirintäalueeksi sijoittui Seinäjoen Kalajärvi. Kalajärveä kiiteltiin etenkin ystävällisistä ja palveluhaluisista isännistä, lapset on hyvin huomioitu, siisteydestä, monipuolisesta toiminnasta, hyvistä aukioloajoista ja halvasta kokonaismaksusta. Kysymykseen, millaisia vapaa-ajan palveluita karavaanari kaipaa leirintäalueelta tai sen läheisyydestä, kyselyyn vastanneet mainitsivat esimerkiksi tanssipaikan, joka korostuu erityisesti ilman lapsia matkailevien pariskuntien keskuudessa, perheellisten keskuudessa korostuu uimaranta sekä lasten leikkipaikat ja aktiviteetit. Aktiivimatkailijat vierastavat baareja ja terasseja; sen sijaan heillä on monesti jokin oma, tyypillisesti ulkoiluun tai liikkumiseen liittyvä harrastus.

⁵ Peräseinäjoen kylämatkailuhanke, SEDU Lapuan matkailuopiskelijat (2009): Peräseinäjoen matkailijakysely, kesä 2009. Johanna Hietanen.

⁶ Caravan -lehti 1/2011, s.60-67: Suuri leirintäkysely Lahden Caravan- messuilla.

3 LÄHIALUEEN MATKAILU

3.1 Etelä-Pohjanmaan matkailustrategia

Valtakunnallisen matkailustrategian linjauksen mukaisesti Etelä-Pohjanmaalla matkailun kehittämisen strategiset painopistealueet⁷ on jaettu kahteen osa-alueeseen

- A. Matkailukeskittymien edelleen kehittämiseen (heijastusvaikutukset, tunnettuus) sekä
- B. Teemapohjalta lähtevien tuotteiden ja palvelujen kehittämiseen.

Maakunnan matkailukeskittymät ovat:

- Ähtärin eläinpuistoalueen perhematkailukeskittymä
- Tuurin ostosmatkailukeskittymä
- Kuortaneen liikuntamatkailukeskittymä
- Härmän ja PowerPark alueen –matkailukeskittymä
- Nykäläniemi-Halkosaari – vapaa-aikamatkailukeskittymä Lappa-järvellä
- Seinäjoen kaupunki (tapahtuma-, kokous- ja kulttuurimatkailu) ja Kalajärven virkistysaluekeskittymä.

Etelä-Pohjanmaan matkailustrategian vuoteen 2013 päämääriä ovat:

- Edesauttaa ja luoda edellytyksiä ympärivuotiselle matkailulle alueella
- Luoda edellytyksiä ammattimaisen matkailuyritystoiminnan kehittymiselle, kasvulle ja kilpailukyvyille
- Panostaa kotimaisten matkailijoiden viipymän pidentymiseen alueella
- Hakea alalle kannattavaa kasvua myös ulkomaalaisista matkailijoista
- Kehittää asiakaslähtöisiä, vetovoimaisia, laadukkaita ja helposti ostettavia matkailutuotteita ja -palveluja sekä kansainvälisille että kotimaisille matkailijoille
- Oppia verkostoitumaan ja tekemään yhteistyötä kehittämis-, markkinointi- ja myyntitoimenpiteissä alan sisällä sekä tarvittaessa myös yli toimialarajojen
- Etelä-Pohjanmaalla matkailun kasvutavoitteeksi vuoteen 2013 mennessä on asetettu keskimäärin 3 % vuodessa. Matkailutyöpaikkojen odotetaan lisääntyvän noin 1½ - 2 % vuodessa. Seutukunnittain kasvutavoitteet vaihtelevat 1½ - 4 prosenttiyksikön välillä
- Kotimaanmatkailu on matkailun perusta ja sen kehittämiseen tulee myös jatkossa panostaa; lyhyellä aikavälillä kasvu on ensisijaisesti haettavissa kotimaisista matkailijoista. Ulkomaalaisten matkailijoiden absoluuttiset määrät Etelä-Pohjanmaalla ovat verrattain pieniä, vain 3,8 % rekisteröidyistä kokonaisuöpyymistä v. 2006
- Tavoitteeksi on asetettu, että kansainvälistymistoimenpiteiden seurauksena ulkomaalaisten osuus rekisteröidyistä majoitusvuorokausista maakunnassa vuonna 2012 olisi noin 7-8 % eli liki 50 000 yöpymistä.

3.2 Matkailun taloudelliset vaikutukset⁸

Vuonna 2008 Etelä-Pohjanmaan saama välitön matkailutulo oli lähes 330 miljoonaa euroa. Matkailijoista hyötyivät ennen kaikkea kaupan yritykset. Vuoden 2005 tutkimuksen mukaan matkailutulo kasvoi vuosina 2004 – 2008 re-

⁷ Etelä-Pohjanmaan liitto, MATKO-hanke (2007): Etelä-Pohjanmaan matkailustrategia ja toimenpidesuunnitelma vuosille 2007-2013.

⁸ Haaga-Perho (2009): Matkailun taloudelliset vaikutukset Peräseinäjoen alueella ja Etelä-Pohjanmaalla vuonna 2008.

aaliarvoin laskettuna runsaat 40 miljoonaa euroa eli vajaat 14 prosenttia. Maakunnan välitön matkailutulo henkeä kohden oli 1 797 euroa.

Vähittäiskaupan suuri osuus kertoo ostosmatkailun suosiosta. 2000-luvulla ostosmatkailu on eteläisessä Suomessa yksi nopeimmin kasvaneista matkailun tuoteryhmistä. Veljekset Keskinen Oy:n vetovoiman vuoksi Seinäjoen seutukunnan osuus Etelä-Pohjanmaan välittömästä matkailutulosta oli runsas kolmannes.

Matkailu työllisti Etelä-Pohjanmaalla vuonna 2008 vajaan 3 500 kokoaikaisen työpaikan verran. Suurimpia työllistäjiä olivat kaupan sekä majoitus- ja ravitsemisalan yritykset.

Peräseinäjoen alueen välitön matkailutulo vuonna 2008 oli 3,4 milj. euroa, mistä vähittäiskaupan osuus oli yli puolet eli 61 %. Edellisen kerran Peräseinäjoen matkailun tulo- ja työllisyys selvitys on tehty vuonna 1998. Kymmenen vuotta sitten Peräseinäjoen välitön matkailutulo oli 7,78 miljoonaa markkaa (n. 1,3 milj. €). Peräseinäjoen matkailun kokonaisvaikutukset ovat kasvaneet kaiken kaikkiaan 3,65 miljoonaa euroa vertailtaessa tuoreita tuloksia kymmenen vuoden takaisin.

Matkailun työllisyysvaikutukset Peräseinäjoella vuonna 2008 olivat 44 kokoajakaista työpaikkaa, josta vähittäiskaupassa 25 ja majoitus- ja ravitsemisalalla 13 työpaikkaa. Kymmenen vuotta sitten matkailun työllisyysvaikutus oli 17 kokopäiväistä työpaikkaa (majoitus- ja ravitsemisalalla 9 ja vähittäiskaupassa 8).

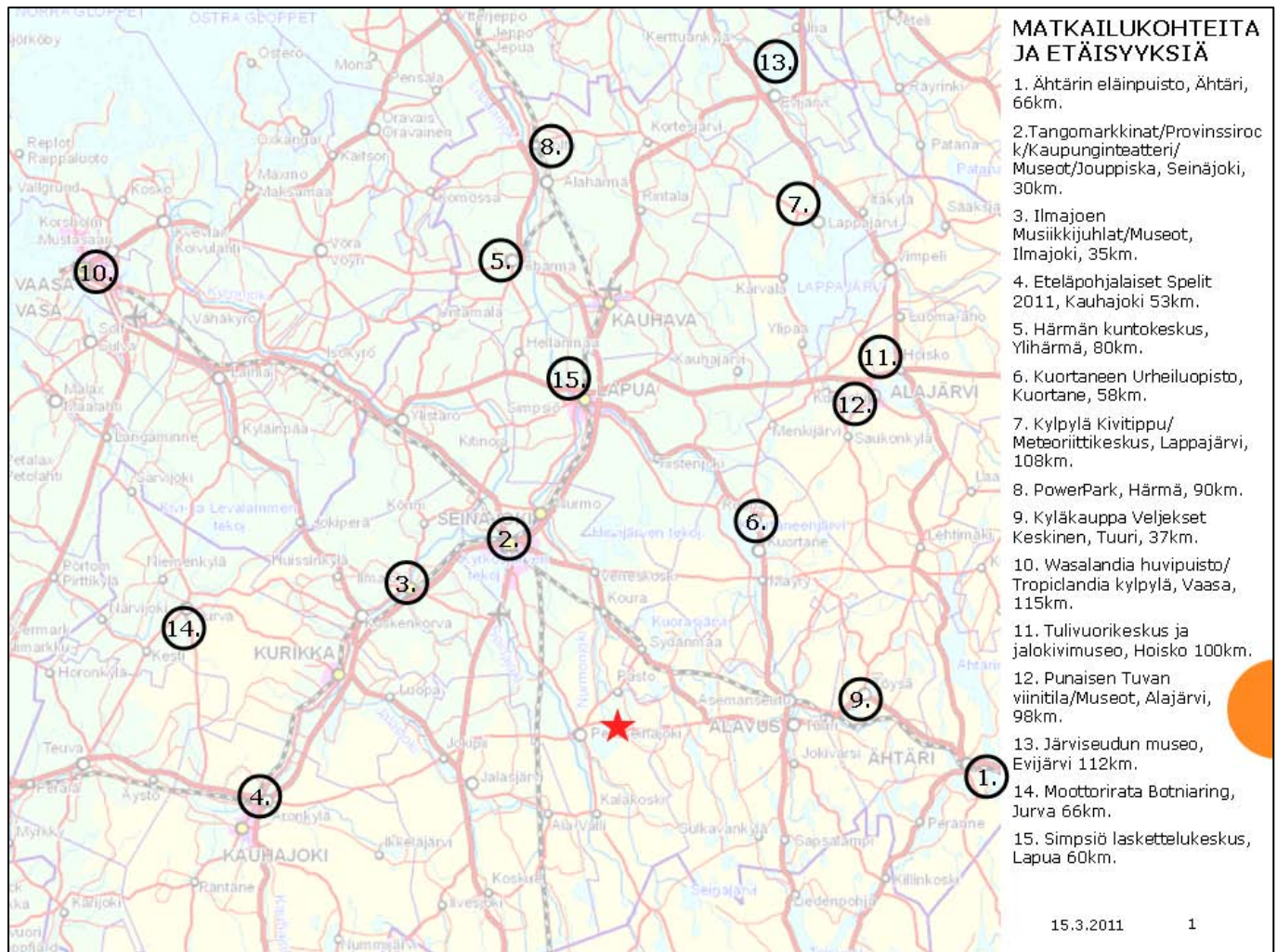
Välillinen matkailutulo eli matkailusta suoraan hyötyvien ostot muilta toimialoilta oli vuonna 2008 yhteensä 0,7 milj. euroa, palkkoja matkailu maksoi 1,2 milj. euroa, josta veroja maksettiin vajaat 0,2 milj. euroa.

3.3 Matkailukohteet

Lakeusmaisema lienee yksi kuuluisimmista eteläpohjalaisista nähtävyyksistä. Etelä-Pohjanmaan ja Pohjanmaan tärkeimmät matkailukohteet ovat:

- Ähtärin eläinpuisto, Ähtäri
- Tangomarkkinat/Provinssirock/Kaupunginteatteri/Museot, Seinäjoki
- Kalajärven matkailukeskus, Seinäjoki
- Ilmajoen Musiikkijuhlat/Museot, Ilmajoki
- Eteläpohjalaiset Spelit, Kauhajoki
- Härmän kuntokeskus, Ylihärmä
- Kuortaneen Urheiluopisto, Kuortane
- Kylpylä Kivitippu/Meteoriittikeskus, Lappajärvi
- PowerPark, Härmä
- Kyläkauppa Veljekset Keskinen, Tuuri
- Wasalandia huvipuisto/ Tropiclandia kylpylä, Vaasa
- Tulivuorikeskus ja jalokivimuseo, Hoisko
- Punaisen Tuvan viinitila/Museot, Alajärvi
- Järviseudun museo-Väinöntalo, Evijärvi
- Moottorirata Botniaring, Jurva
- Simpsiö laskettelukeskus, Lapua.

Kalajärven matkailukeskuksen läheisyydessä sijaitsevat matkailukohteet on esitetty alla olevassa kuvassa.

Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 14. Kalajärven läheisyydessä sijaitsevat matkailukohteet.

4 LEIRINTÄALUEMATKAILU

4.1 Leirintäaluematkailu Suomessa⁹

Maassamme on noin 600 leirintäaluetta, joista noin 320 on ulkoilulain mukaisia leirintäalueita, näistä 130 toimii ympärivuotisesti. Leirintäalueilla vietettiin vuonna 2009 noin 4,7 milj. yöpymisvuorokautta, joista 2,17 milj. ulkoilulain mukaisilla alueilla. Kotimaisten leirintäyöpymisten osuus kokonaisluvusta oli 1,8 milj.

Matkailuajoneuvoja on maassamme lukumääräisesti enemmän kuin koskaan. Vuoden 2009 lopussa oli maassamme 40 595 matkailuautoa. Matkailuvaunuja oli rekisterissä 65 922. Yhteensä matkailuajoneuvokanta on 106 517. Suurin osa matkailuajoneuvon käyttäjistä kuuluu henkilöjäsenenä SF Caravan liiton jäsenyhdistyksiin. SF-Caravan ry:ssä on jäsenenä 70 jäsenyhdistystä ympäri Suomea. Jäsenyhdistysten henkilöjäsenmäärä on kasvanut joka vuosi vuodesta 1997 alkaen ja jäsenistö uudistunut. Vuoden 2010 lopussa SF-Caravan ry:n jäsenyhdistyksissä oli 60 976 henkilöjäsentä.

Leirintämatkailun majoitusmuodot jakautuvat matkailuajoneuvoihin, telttoihin ja leirintämökkeihin. Jokaisella majoitusmuodolla on kannattajansa. Tilastoidut leirintäyöpymiset ovat viime vuosina antaneet suunnan, joissa puolet yöpymisistä tapahtuu matkailuajoneuvoissa, noin kolmasosa leirintämökeissä ja noin viidesosa teltoissa. Kotimaiset yöpymiset lisääntyivät 1 % ja ulkomaiset vähenivät peräti 12,5 %. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan leirintävuorokausien kokonaismäärä laski 1,3 %. Yöpymisistä 58,2 % tapahtui matkailuajoneuvoissa, 30,9 % leirintämökeissä ja leirintäalueiden sisämajoituksessa ja 10,9 % telttamajoituksessa.

Leirintämatkailu on maassamme ja maailmassa kasvava matkailumuoto. Omalla autolla tehtävien loma- ja virkistysmatkojen houkuttelevuutta kasvattavat ihmisten yksilöllisyys, aikatauluista riippumattomuus, vapaan matkailumuodon mukavuus, lisääntynyt ajoneuvokanta ja hyvä taloudellinen tilanne. Perinteinen leirintämatkailu on löytänyt uusia muotoja 2000-luvulla. Varsinkin matkailuautojen voimakas lisääntyminen on tuonut tarpeen lyhytaikaiseen majoittumiseen tähän tarkoitetuilla yöpymispaikoilla. Niitä onkin perustettu mm. monien leirintäalueiden yhteyteen. Monien maatilojen yhteyteen on perustettu pienimuotoisia, muutamalle matkailuvaunulle tai teltalle tarkoitettuja pihaleirintäalueita.

Matkailuautoilta alettiin periä maaliskuusta 2010 alkaen auton CO₂- eli hiilidioksidipäästöihin perustuva ajoneuvovero. Päättös merkitsi matkailuauton ajoneuvoveron kolmin - tai nelinkertaistumista.

Monien kuntien kaavoitussuunnitelmat ovat poistaneet leirintäalueita kylpylöiden ja asuntoalueiden tieltä. Esimerkiksi laskettelukeskusten ympäristössä olevia tontteja kaavoitetaan mökki- ja huvilakäyttöön mieluummin kuin leirintäalueiksi. Leirintäaluetoiminnan kannalta ongelmia ovat aiheuttaneet myös lyhyet alueiden vuokra-sopimukset kuntien ja muiden maanomistajien kanssa. On olemassa kuitenkin lukuisa joukko kuntia, joissa leirintämatkailu ja leirintäaluetoiminta nähdään merkittävänä, kunnan palvelurakennetta täydentävänä elinkeinotoimintana.

⁹ http://www.camping.fi/template_page1.asp?lang=1&sua=2&s=528&q=y
<http://www.karavaanarit.fi/>

SF Caravan ry:n ja Suomen Gallupin kesällä 2006 tekemän tutkimuksen mukaan karavaanariseurue kuluttaa vierailupaikkakunnalla rahaa keskimäärin 118 euroa vuorokaudessa. Eniten rahaa kuluttivat 34 – 49-vuotiaat (151 €/vrk) ja vähiten taas yli 50-vuotiaat (85 €/vrk). Tulosten mukaan, mitä suuremmalla joukolla matkustetaan, sitä enemmän kulutetaan rahaa. Päivittäistavarakauppa on suurin karavaanimatkailun hyötyjä. Rahaa karavaanareilta kuluu eniten ruokaostoksiin ja kestokulutustavaroihin. Näiden jälkeen eniten kulutetaan polttoaineeseen, museoihin ja nähtävyyksiin sekä urheilutapahtumiin. Hieman yli puolet karavaanareista on lapsiperheitä. Kolmasosalla lapset ovat jo lähteneet kotoa, ja loput ovat lapsettomia perheitä tai yksineläjiä.

Karavaanarit liikkuvat matkailuautolla tai -vaunuyhdistelmällä keskimäärin 4 000 kilometriä vuodessa. Valtaosa matkoista tehdään kesäaikaan ja kotimaassa. Karavaanari yöpyy matkailuajoneuvossaan keskimäärin 50 yötä vuodessa. Karavaanimatkalle lähdön syitä ovat perhekohteet, kuten huvipuistot ja puuhamaat, kesän festivaalit ja kulttuuritapahtumat, kiertomatkat, luonto- ja kalastuskohteet sekä sukulaisvierailut. Talvella matkakohteena on useimmiten hiihtokeskus, sillä näissä on tarjolla sähköistettyjä vaunupaikkoja ja runsas ohjelmapalvelutarjonta. Lähes kaksi kolmesta (60 %) karavaanarista käyttää vaunuja myös talviaikaan. Talvella tapahtuvat yöpymiset perustuvat pitkälti kausipaikoilla pidettäviin vaunupaikkoihin, ja liikkuminen on vähäistä. Laskettelumahdollisuuksien lisäksi karavaanarit hakeutuvat talvikohteisiin, joissa on mahdollisuus talvikalastaa, hiihtää tai moottorikelkkailla.

Menestyneimmät leirintäalueet ovat panostaneet palveluun, siisteyteen ja jatkuvan teknisen ja toiminnallisen tason parantamiseen. Keskeisiä leirintäalue-toiminnan menestystekijöitä ovat hyvä hinta-laatu –suhde, erikoistuminen, paikallisyhteistyö, kanta-asiakkuudet, hyvät liikenneyhteydet, sijainti, ympäristön huomioiminen, markkinoinnin hallitseminen sekä hyvä varaus- ja informaatiojärjestelmä.

Keskeisiä ongelmia ovat mm. lyhyt sesonki, rahoituksen riittämättömyys, tukirahoituksen saatavuus, vanhentunut rakennuskanta, edullinen hintataso, oheispalveluiden puute sekä lyhyet vuokrasopimukset. Lisäksi ajoneuvojen polttonesteiden korkea hintataso lyhentää karavaanarin lomamatkan pituutta ja hankaloittaa erityisesti syrjäseuduilla toimivien leirintäalueiden ja matkailun pienyritysten toimintaa.

Matkailuajoneuvoilla yövytään myös muualla kuin leirintäalueilla. Nykyaajan karavaanari tarvitsee lisää yöpymisvaihtoehtoja kuten leirintäalueiden ns. quick stop -paikkoja ja leirintäalueiden ulkopuolisia matkaparkkeja. Moni pienenkö matkailuyritys tarjoaa matkaparkki-palveluja. Yleisten leirintäalueiden palvelutarjontaa tulee monipuolistaa edelleen. Leirintäalueet tulevat järjestämään myös ns. quick stop -paikkoja lyhyttä yöpymistä varten. Quick stop -paikoilla, jotka on sijoitettu pääsääntöisesti leirintäalueen parkkipaikalle, portin viereen tai muutoin välittömään läheisyyteen, voi yöpyä leirintäalueen vastaanoton ollessa suljettuna. Quick stop -paikkojen olemassaolo on aluekohtaista, ja yleensä quick stop -paikka on normaalia leirintäalueyötä edullisempi ja palveluiltaan vähäisempi. Erityisesti quick stop -leirintä sopii vain yöpymismahdollisuutta kaipaavalle matkajalle.

Matkaparkit voivat olla maksuttomia, mutta yleensä niillä peritään pieni yöpymismaksu. Joskus maksu otetaan vain sähkön käytöstä, jos sähköä on tarjolla. Valtaosalla paikoista on vesisäiliöiden täyttömahdollisuus ja jätevesien tyhjennyspaikat. Matkaparkit eivät kilpaile leirintäalueiden kanssa, sillä ne soveltuvat vain lyhytaikaiseen pysähdykseen. Matkaparkkien palvelut ovat myös leirintäalueiden tarjontaa vaatimattomammat. Hyvä matkaparkkien verkosto

lisää mahdollisuuksia erityisesti matkailuauton, mutta myös matkailuvaunun ympärivuotiseen käyttöön. Matkaparkit ovat toistaiseksi palveluiltaan ja hinnoitteluiltaan jäsentymättömiä ja luokittelemattomia.

4.2 Leirintäaluematkailun kehittyminen tulevaisuudessa¹⁰

Leirintäalueiden on panostettava palveluihinsa voimakkaasti pysyäkseen mukana toimialansa kilpailussa, jossa matkailukeskukset, maatilamatkailu sekä hotellitoiminta kehittyvät ja monipuolistuvat. Leirintämatkailun kasvuun vaikuttavat tulevaisuudessa mm. autojen polttoaineiden hintojen nousu, leiriytymismahdollisuuksien kehittyminen, yleinen taloudellinen tilanne ja mahdollisen ilmastomuutoksen mukana tulevat ympäristömääräykset.

Niin mökkimajoituksen kuin caravaanarimatkailun kysynnän odotetaan kasvavan. Telttamajoituksen kysyntä on enemmän riippuvainen sääolosuhteista, mutta telttailunkin suosion uskotaan lisääntyvän esimerkiksi pyöräilyn ja moottoripyöräilyn suosion kasvun myötä ja toisaalta telttojen varustelutason myötä. Telttamajoitusta kysytään etenkin kaupunkialueilla sijaitsevilta leirintäalueilta. Viime vuosina on ollut havaittavissa telttailun trendimäistä heräämistä.

Asiakkaiden leirintämatkailulle asettama yhteinen vaatimus on palvelun laatu. Aivan kuten matkailuajoneuvojen ja telttojen varustelutaso kohenee, samoin myös mökkien tasolle asetetaan korkeita vaatimuksia. Mökkien ja matkailuajoneuvojen korkea laatutaso tukee pyrkimystä kehittää leirintäaluetoiminnasta ympärivuotista liiketoimintaa. Tasovaatimusten kovetessa on odotettavissa, että kaikki leirintäalueet eivät pysty vastaamaan kilpailuun.

Arvioidaan, että leirintäalueiden määrä Suomessa tulee jonkin verran väheneään lähivuosina yöpymisten keskittyessä yhä enemmän korkeampi-tasoisille ja suuremmille matkailukeskustyyppisille leirintäalueille. Tämän päivän leirintäalueen menestystekijöitä ovat hyvä hinta-laatu -suhde, kantaasiakkuudet ja sijainti liikenteellisesti edullisella paikalla. Parhaiten menestyvät leirintäalueet ovat löytäneet erikoistumisesta ja profiloitumisesta keinon menestyä yhä korkeampaa laatutasoa hakevilla markkinoilla. Monet leirintäalueet ovat löytämässä sähköisestä kaupasta mahdollisuuden itselleen. Myös leirintäalueiden markkinointi on siirtynyt vahvasti sähköisiin jakelukanaviin. Yksi mielenkiintoinen piirre 2000-luvun leirintäaluetoiminnassa on sen pyrkimys hakeutua järjestäytyneeksi toimialaksi muiden majoitustoimialojen rinnalle.

Leirintämatkailun kasvu johtaa erilaistumisen lisääntymiseen. Väestö ikääntyy ja leirintäalueilla, erityisesti matkailuajoneuvoissa, tapahtuva pitkäaikainen oleskelu ns. "kausipaikkalaisuus" lisääntyy. Karavaanarimatkailu on monelle ns. elämäntapa ja se antaa vapauden liikkua paikasta toiseen. Suuret ikäluokat siirtyvät entistä enemmän leirintämatkailun harrastajiksi kausipaikoille. Toisaalta SF-Caravan ry:n nykyjäsenistön ulkopuolelta on odotettavissa runsaasti uusia, suuria ikäluokkia edustavia matkailuauton ja -vaunun omistajia. Matkailuautoilu lisääntyy ikääntyneimmillä harrastajilla ja matkailuvaunun käyttö nuoremmilla perheillä. Uusina käyttäjinä ovat tulleet mukaan myös isovanhemmat lapsenlapsineen. Matkailuautojen ja -vaunujen käyttömahdollisuudet, käyttötavat ja sitä kautta käyttäjien tarpeet poikkeavat selkeästi toisistaan. SFC-alueilla talkootyönä suoritettavat palvelut vähenevät. Leirintäalue-

¹⁰ http://www.camping.fi/template_page1.asp?lang=1&sua=2&s=528&q=y

<http://www.karavaanarit.fi/>

Ympäristöministeriö (2003): Suomen leirintämatkailun nykytila ja kehittämisenäkymät. Helsinki 2003.

palveluiden hintataso nousee. Ympäristöarvojen huomioiminen leirintäalue-toiminnassa nousee entistä tärkeämmäksi.

Matkailuajoneuvokannan kasvaessa ja leirintämatkailijoiden harrastusten ja matkailutottumusten erilaistuessa myös odotukset leirintä- ja yöpymispalveluille muuttuvat ja monipuolistuvat. Matkailuajoneuvojen käyttäjille tulee kehittää palveluja pitkäjänteisesti ja siten, että yhteistyö leirintäalueita ympäröivän elinkeinoelämän ja asukkaiden välillä huomioidaan entistä paremmin. Karavaanimatkailuun liittyy yhä useammin myös joku erityisharrastus.

Kaikilta palveluilta odotetaan tehokkuutta, nykyaikaisuutta ja aktiivista markkinointia. Seudun yhteisessä markkinoinnissa leirintäalueet tulisi olla entistä voimakkaammin mukana. Leirintäaluepalveluiden hintatason kohoaminen hyväksyttävää, jos palvelujen laatu on hyvä. Leirintämatkailu saattaakin tulevaisuudessa eriytyä yhä enemmän eritasoisiksi ja erilaisia palveluja tarjoaviksi. Leirintäalueet profiloituvat rohkeammin; nykyisten lapsiperheille ja luontomatkailijoille erikoistuneiden ketjujen lisäksi kuntoilijat, seniorit, työmatkajat, nuoriso ja useat muut mahdolliset segmentit saavat tarpeisiinsa erikoistuneet leirintäalueet. Karaavanareita varten jotkut alueet erikoistuvat tarjoamaan ainoastaan kausipaikkoja matkailuajoneuvoille. On kuitenkin huomioitava, että profiloitumista on siihen todella satsattava ja tietyn asiakasryhmän tarpeisiin vastattava monipuolisesti.

Luontoaktiviteettien kysyntänäkymät ovat hyvät. Matkailija arvostaa puhdasta luontoa, saasteettomuutta ja turvallisuutta. Trendejä ovat edelleen erilaiset seikkailuaktiviteetit sekä nousevana suuntauksena erilaiset hyvinvointiin liittyvät matkailutuotteet. Tulevaisuuden tuotteista kasvua ennustetaan myös incentive -tuotteille ja kalastusmatkailupalveluille.

4.3 Leirintäalueluokitus

Suomessa otettiin vuonna 1996 käyttöön viisiportainen leirintäalueluokitus¹¹. Yleisillä leirintäalueilla on laatuluokitus, jonka perusteella leirintäalueet on jaettu viisiportaisesti palvelutasonsa mukaan. Luokiteltuja leirintäalueita on maassamme noin 110. Luokittelussa yhden tähden alue tarjoaa matkailijan peruspalvelut ja viiden tähden leirintäalue korkeimman mahdollisen palveluvarustuksen. Luokitusjärjestelmässä tarkastellaan 36 eri kokonaisuutta. Näitä ovat mm. ajoväylät, jätehuolto, huolto- ja palvelurakennukset, vapaa-ajanaktiviteetit, ravintola jne. Luokituskatselmuksessa ei tyydytä vain toteamaan esim. saniteettitilojen määrää, vaan huomioidaan, miten ne on rakennettu ja missä kunnossa ne ovat.

Tasoluokan myöntää luokitusryhmä, johon kuuluu edustajia sekä matkailuelinkeinosta että kuluttajajärjestöistä. Suomen leirintäalueluokitus on yhteispohjoismainen järjestelmä ja yksi Suomen matkailupoliittisiin linjauksiin sisältyvistä laadunvarmennusjärjestelmistä. Leirintäalueluokitus 4- ja 5-tähden osalta:

Neljä tähteä ****

- 75% matkailuvaunu- ja -autopaikoista sähköistettyjä
- ympärivuotinen ennakkovarausmahdollisuus
- matkailuautoille omia paikkoja
- kaikki huolto- ja palvelurakennukset lämmitettyjä
- kahvilassa / ravintolassa tarjolla ruoka-annoksia

¹¹ http://www.camping.fi/template_page1.asp?lang=1&sua=2&s=113

Viisi tähteä *****

Yllä mainittujen lisäksi:

- ympärivuorokautinen valvonta leirintäalueella
- kaikki huolto- ja palvelurakennukset lämpöeristettyjä
- lastenhoitajapalvelu
- runsaasti vapaa-ajan aktiviteetteja
- ravintola täysin anniskeluoikeuksin
- osassa mökeistä wc, suihku, pienoiskeittiö ja tv.

4.4 5-tähden leirintäalueet Suomessa**4.4.1 Manamansalon leirintäalue, Vaala, Kainuu¹²**

Alueen omistaja on Metsähallitus/Villi Pohjola. Pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Alueella on 13 kirkasvetistä lampea käsittävä virkistyskalastusalue, Oulujärvi ja hienot hiekkarannat. Vuonna 2010 leirintäalue oli auki 14.5.–26.9. välisenä aikana, palveluiden laajuus on rajoitetumpaa ei-sesonkiaikaan. Leirintäalue toimii Oulujärven retkeilyalueen opastuksen ja käytönohjauksen keskuksena.

- Vuokramökkejä 18 kpl, telttapaikkoja 50 kpl
- Sähköistettyjä matkailuajoneuvopaikkoja 140 kpl
- Tennis-, sulkapallo-, lentopallo- ja minigolfkentät
- Vierasvenesatama
- Vuokrattavana myös veneitä ja polkupyöriä
- Kalastukseen hyvät mahdollisuudet.



Kuva 15. Aluekartta Manamansalon leirintäalueesta.

¹² <http://www.kainuunmatkailu.fi/>

4.4.2 Santalahden leirintäalue, Kotka¹³

Santalahden leirintäalue sijaitsee meren rannalla Mussalon saarella, 5 km Kotkan keskustasta. Se on Etelä-Suomen ainoa 5-tähden leirintäalue. Alueen pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria. SF-Caravan ry:n jäsenäänestyksessä Santalahti valittiin vuoden leirintäalueeksi 2008. Kesäksi 2011 Santalahteen valmistuu 30 uutta matkailuajoneuvopaikkaa, huoltorakennus sekä 6 kpl tasokkaita 10 henkilön lomahuoneistoja. Leirintäalue, lomamökit, sauna- ja kokoustilat sekä pitopalvelu ovat avoinna ympäri vuoden. Lokakuusta huhtikuuhun edellytetään ennakkotilausta. Leirintämökit, kahvila, minigolf ja elintarvikemyynti ovat avoinna vapusta syyskuun loppuun.

- Telttapaikkoja 150, mökkejä 37, vaunupaikkoja 90 kpl
- Minigolf Park 18 rataa, golfkenttä 18 reikää
- Kahvila, ravintola, lapsiystävällinen uimaranta, lasten leikkipuisto sekä seikkailurata, luontopolkuja
- Vierasvenesatama
- Saunoja, astianpesuhuone, keittiöitä, grillipaikkoja, grillikatoksia, postilaatikko
- Maan uumeniin rakennettu Luolasaunamaailma rannassa, savusauna, takahuone ja lämminvesiallas, iso Lapin Kota.



Kuva 16. Aluekartta Santalahden leirintäalueesta.

4.4.3 Matkailukeskus Rauhalampi, Kuopio¹⁴

Kuopion Matkailupalvelu Oy:n omistama Rauhalahden matkailukeskus, kuuluu Top Camping Finland –ketjuun. Leirintäalueen pinta-ala on noin 39 ha. Muiden tahojen omistuksessa Kylpylähotelli Rauhalampi, Jätkänkämpä, maailman

¹³ <http://www.santalahti.fi/index.html>

¹⁴ <http://www.rauhalampi.com/>

suurin savusauna sekä sulkapallo-/tennishalli, jalkapallokenttä. Lähivuosien kävijämäärätavoite on 100 000 kävijää vuositasolla ja 75 000 yöpymisvuorokautta. Leirintäalue on avoinna ympäri vuoden.

- Telttapaikkoja n. 300 paikkaa
- Sähköllä varustettuja vaunupaikkoja 237 kpl
- Mökkejä alueella on yhteensä 83 kpl, lomahuiloita 10 kpl, lomamökkejä 9 kpl, leirintämökkejä 64 kpl
- Leirintäalueella tilaa maks. noin 3000 ihmiselle
- Kesäravintola, kesäkauppa, minigolfrata, beach-volley -kentät, ohjelmapalveluyritys, aktiviteettivälineiden vuokrausta, seikkailu- ja luontoaktiviteetteja
- Kesällä 2007 valmistunut perhepelipuisto Hoksopoli sekä katettu kesäteatteriareena.



Kuva 17. Aluekuva matkailukeskus Rauhalahdesta.

4.4.4 Poroholman lomakeskus, Rauma¹⁵

Raumalla, Otanlahden rannalla sijaitseva merellinen Poroholman lomakeskus sekä leirintäalue, josta on matkaa kaupungin keskustaasta ja idylliseen Vanhaan Raumaan pari kilometriä. Alueella on virallinen vesibussisatama, josta liikennöidään Rauman saaristoon ja lähisaarille.

- Noin 100 sähköistettyä caravanpaikkaa
- 11 perinteistä leirintämökkiä sekä telttapaikkoja
- Vieraskäytävällä 40 sähköistettyä paikkaa, vieraskäytävien syväys on 1,9 metriä
- Buffetravintola, rantasauna sekä uimaranta
- Aktiviteettitarjonta mm. leikkikenttä, minigolf, kahvila, kauppa, erilaisia vuokralaitteita, kävelypolkuja, uimaranta, urheilustadion, jalkapallokenttiä, maa-uimala, pesäpallokenttä, frisbeegolf.

¹⁵ <http://www.poroholma.fi/>

Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 18. Aluekuva Poroholman lomakeskuksesta.

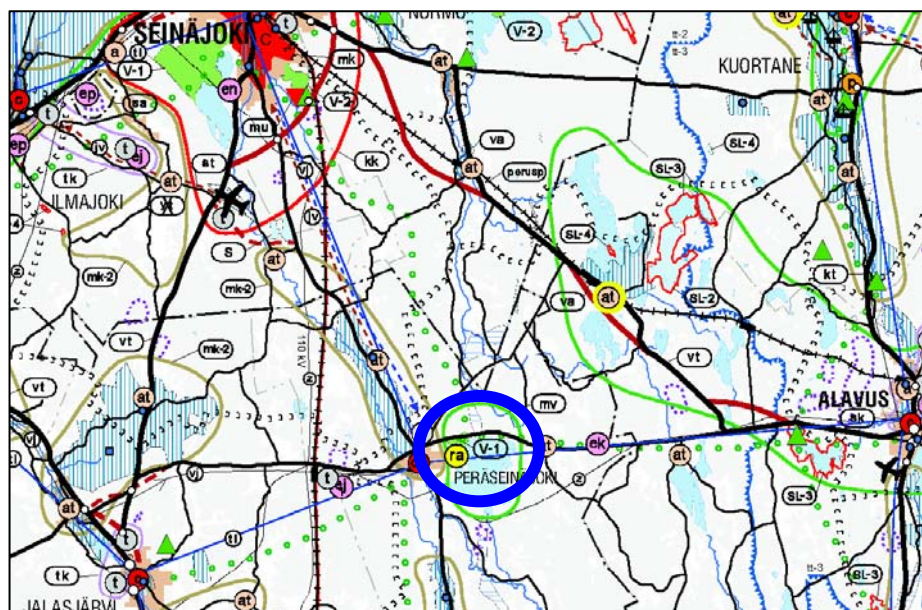
5 MAANKÄYTTÖ

Peräseinäjoki sijaitsee Länsi-Suomen läänissä eteläisellä Etelä-Pohjanmaalla. Kuntakeskuksesta on Seinäjoelle matkaa 30 km. Peräseinäjoki on pääosin maalaismaisemaa, jossa peltolakeudet, metsät ja suot vaihtelevat. Kalajärvi on poikkeus pohjalaisessa järvettömässä maisemassa.

5.1 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on päivätty 1.12.2003 ja ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 23.5.2005. Maakuntakaavassa Kalajärven alue on esitetty matkailun vetovoima-alueeksi merkinnällä **mv**. Tälle merkinnälle on edelleen tarkempi suunnittelumääräys, jossa suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kalajärven matkailukeskuksen alue on merkitty erillismerkinnöillä **ra** ja **v-1**. Merkintä **ra** tarkoittaa loma-asuntoaluetta jolle saa sijoittaa matkailupalveluja ja julkisia sekä yksityisiä palveluja, mitoituksen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti luonnon ja maiseman antamat lähtökohdat. Merkintä **v-1** tarkoittaa virkistysaluetta joka on tarkoitettu virkistys- ja matkailutoiminnan solmupisteeksi ja jonne voidaan sijoittaa tarkoitusta tukevia rakennuksia ja rakenteita. Kalajärven pohjoispuolella on etelä-pohjoissuuntainen kaistale merkitty pohjavesialueeksi, jonka aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava niin, että pohjaveden laatu ei huononnu eikä alueen antoisuus pienene. Kalajärven pohjoispuolella on lisäksi merkitty ohjeellinen ulkoilureitti joka jatkuu Kalajärven kautta Seinäjoelle ja Alavudelle saakka. Kalajärven poikki itä-länsisuuntaisesti on merkitty Peräseinäjoelta Alavudelle ohjeellinen tietoliikenneverkko/-yhteys.

Ohjeellisia ulkoilureittejä maakuntakaavassa on Kalajärveltä osoitettu Seinäjoelle, Alavudelle, Jalasjärvelle ja Kihniöön. Ohjeellisia moottorikelkkailun runkoreittejä maakuntakaavassa on osoitettu Kalajärveltä. Kalajärven poikki itä-länsisuuntaisesti on Peräseinäjoelta Alavudelle johtava ohjeellinen tietoliikenneverkko/-yhteys.



Kuva 19. Karttaote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta, johon merkitty suunnittelualue sinisellä ympyrällä.

Maakuntakaavassa on Etelä-Pohjanmaan alueelle esitetty Kalajärven lisäksi 8 muuta matkailun vetovoima-aluetta: Lapuanjokilaakso, Evijärvi-Lappajärvi, Alavus-Lehtimäki-Tuuri-Ähtäri, Kuortane, Kuninkaanpuisto Soinissa, sekä Kyrönjokilaakso. Kullakin matkailun vetovoima-alueella on oma erityispiirteensä. Kalajärven erityispiirre on painottunut virkistykseen.

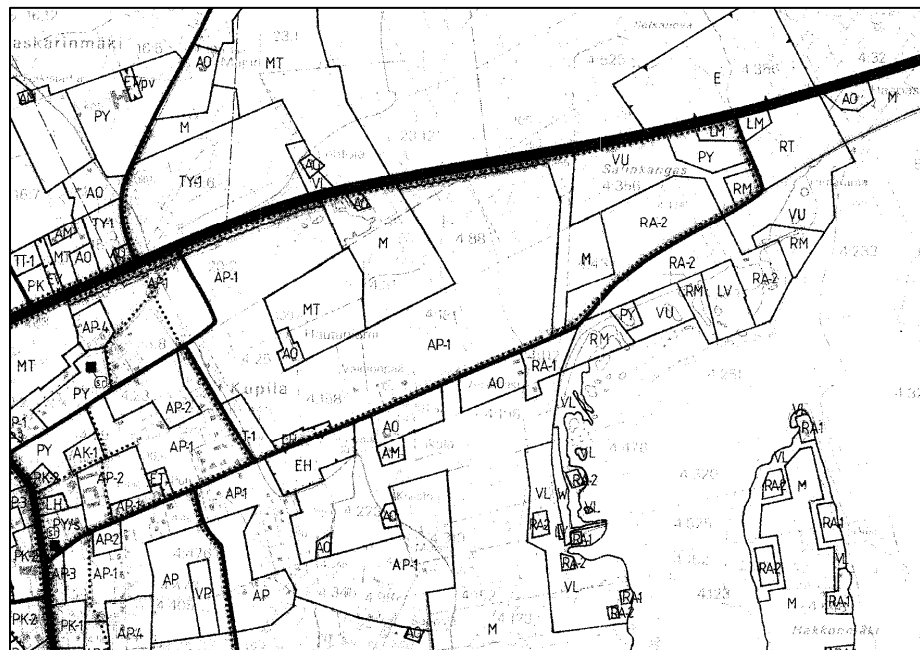
Maakuntakaavaan on merkitty loma-asuntoalueen merkinnällä Kalajärven lisäksi 7 muuta erillistä maakunnallisesti merkittävää loma-asuntoaluetta: Evijärven Kettusaari, Lappajärven Rovastila, Lapuan Simpsiö, Teuvan Parra, Vimpelin Lakeaharju, Ähtärin Moksunniemi ja Isojoki.

Virkistysalueita Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa on esitetty yhteensä 20 kappaletta, joista Kalajärveä lähimmät 40 km:n säteellä ovat: Pitkämä Kuri-kassa, Kalajaisjärvi Ilmajoella, Jouppilanvuori-Kyrkösjärvi Seinäjoella, Hirvijärvi Lapualla ja Aholankangas Kuortaneella.

5.2 Yleiskaava

Peräseinäjoen keskustan osayleiskaava on hyväksytty 21.6.1993. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa on osoitettu Kalajärven matkailualueelle seuraavanlaiset aluevaraukset:

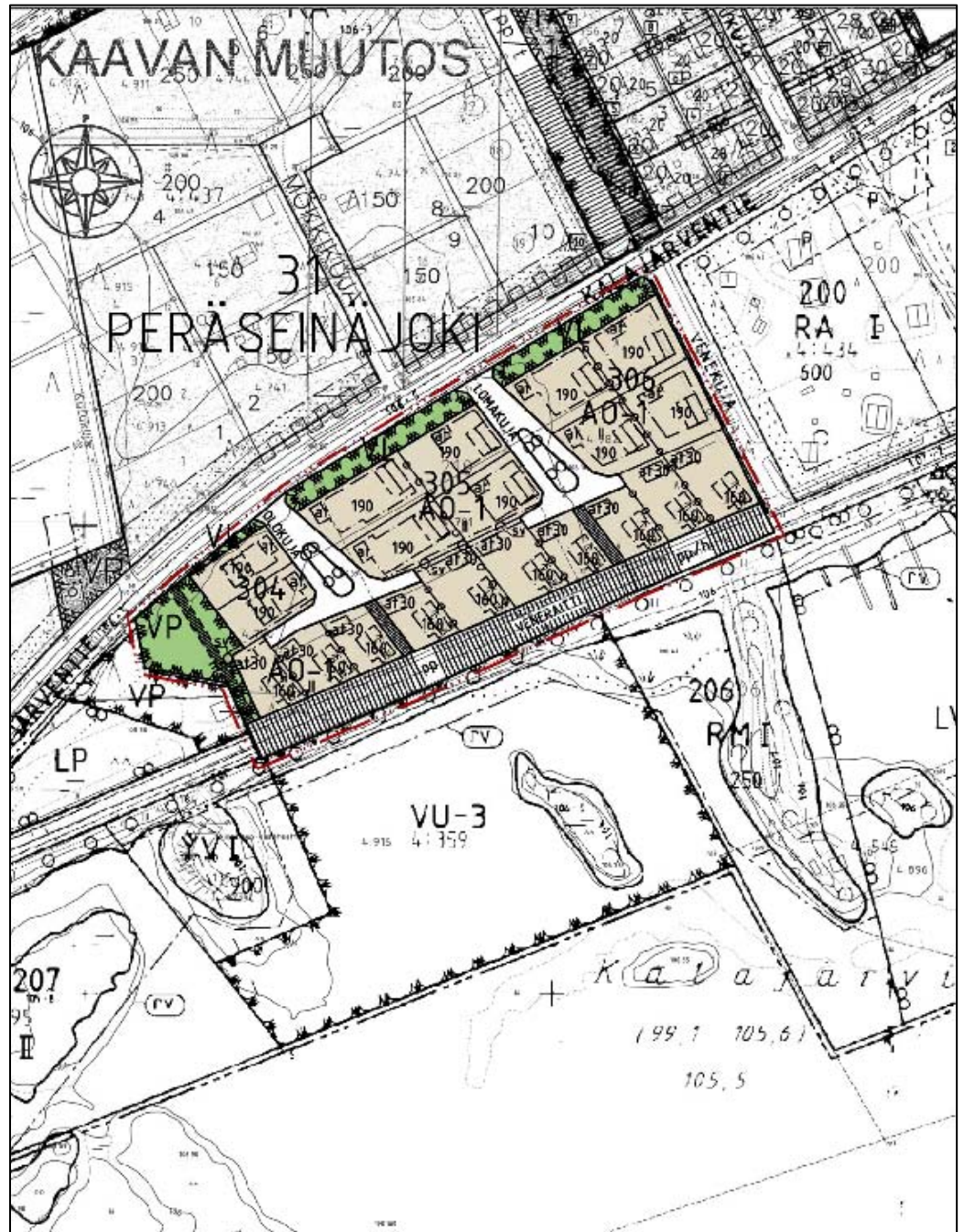
- AO, Erillispientalovaltainen asuntoalue
- PY, Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
- VL, Lähivirkistysalue
- VU, Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
- RA-1, Loma-asuntoalue väljään loma-asuntojen rakentamiseen
- RA-2, Loma-asuntoalue tiiviiseen loma-asuntojen rakentamiseen
- RM, Matkailupalvelujen alue
- RT, Telttailu- ja leirintäalue
- LM, Tieliikenteen alue
- LV, Vesiliikenteen alue
- E, Erityisalue
- M, Maa- ja metsätalousvaltainen alue
- W, Vesialue.



Kuva 20. Karttaote Peräseinäjoen keskustan osayleiskaavasta.

5.3 Asemakaava

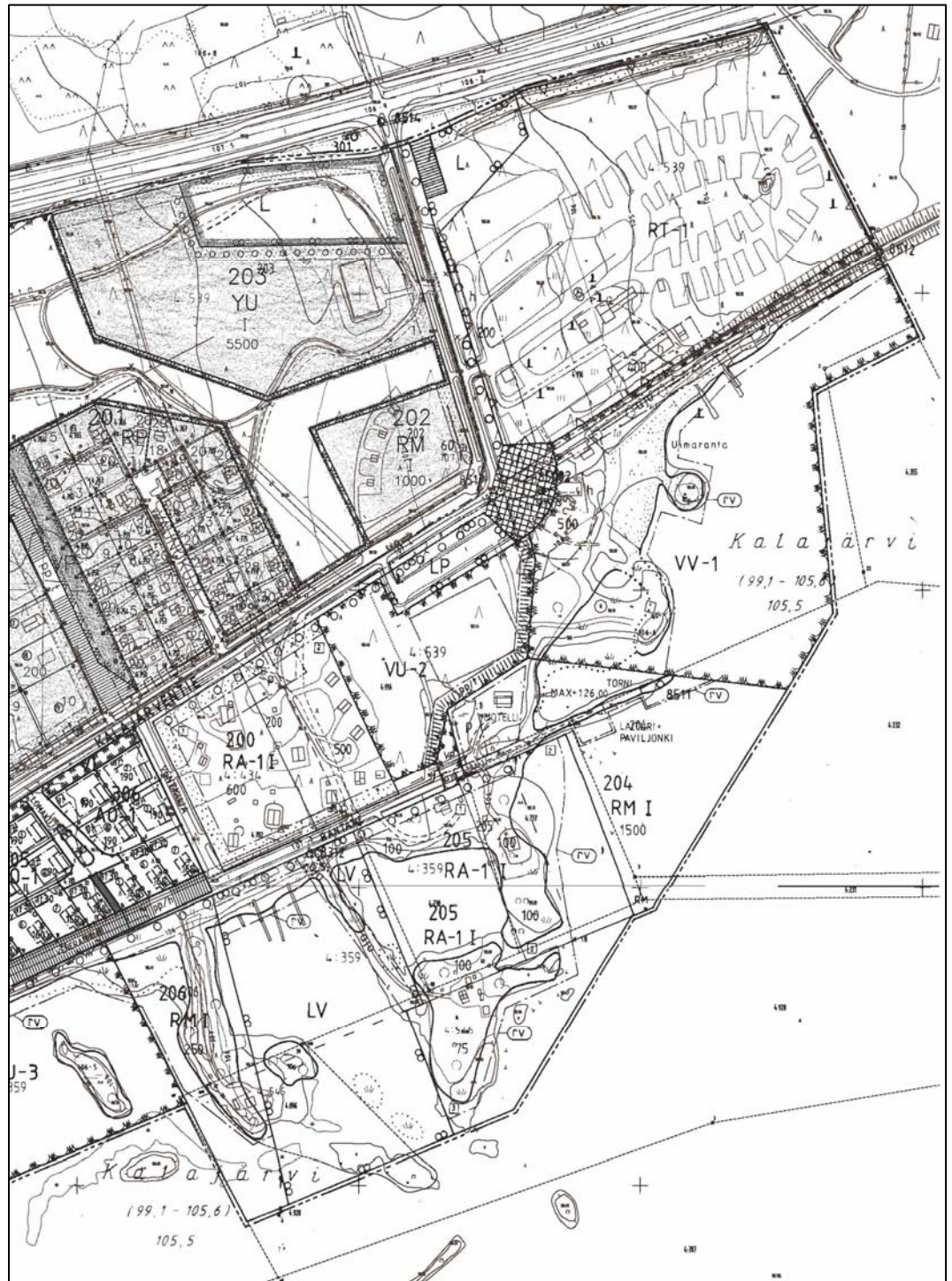
Uusin alueelle laadittu asemakaavan muutos on hyväksytty 29.6.2008. Asemakaavalla on kaavoitettu alueelle korkealuokkainen loma / pientaloalue Kalajärven rannalle, matkailualueen länsipuolelle.



Kuva 21. Ote matkailualueen länsipuolelle uusimmasta 29.6.2008 hyväksytystä "Aurinkoranta" asemakaavan muutoksesta. Asemakaavalla on kaavoitettu alueelle korkealuokkainen loma / pientaloalue Kalajärven rannalle, matkailualueen länsipuolelle.

Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 22. Karttaote Peräseinäjoen ajantasakaavasta. Asemakaavoitetut alueet.

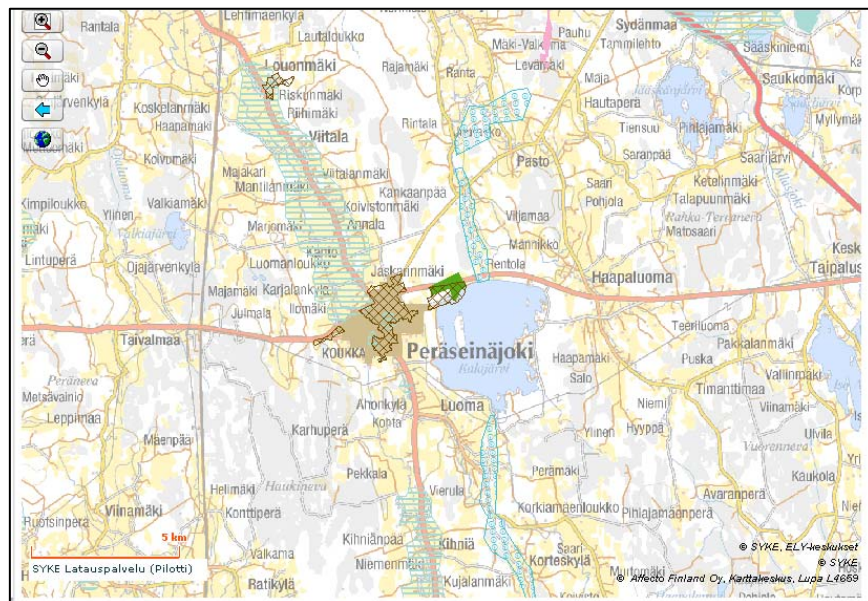
Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 23. Ote ajantasakaavasta Kalajärven matkailukeskuksen keskeisimmältä alueelta.

Loppuraportti
29.4.2011

Ajantasakaavan mukaiset keskeisimmät aluevaraukset Kalajärven alueella ovat:

- AP, Asuinpienalojen korttelialue
- AR, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
- AO, Erillispientalojen korttelialue
- YU, Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- VP, Puisto
- VL, Lähivirkistysalue
- VU, Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
- VV, Uimaranta-alue
- RA, Loma-asuntojen korttelialue
- RM, Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue
- RP, Siirtolapuutarha- / palstaviljelyalue
- LV, Venesatama/venevalkama
- LP, Yleinen pysäköintialue
- M, Maa- ja metsätalousalue
- RT, Telttailu- ja leirintäalue
- L, Liikennealue
- EV, Suojaviheralue

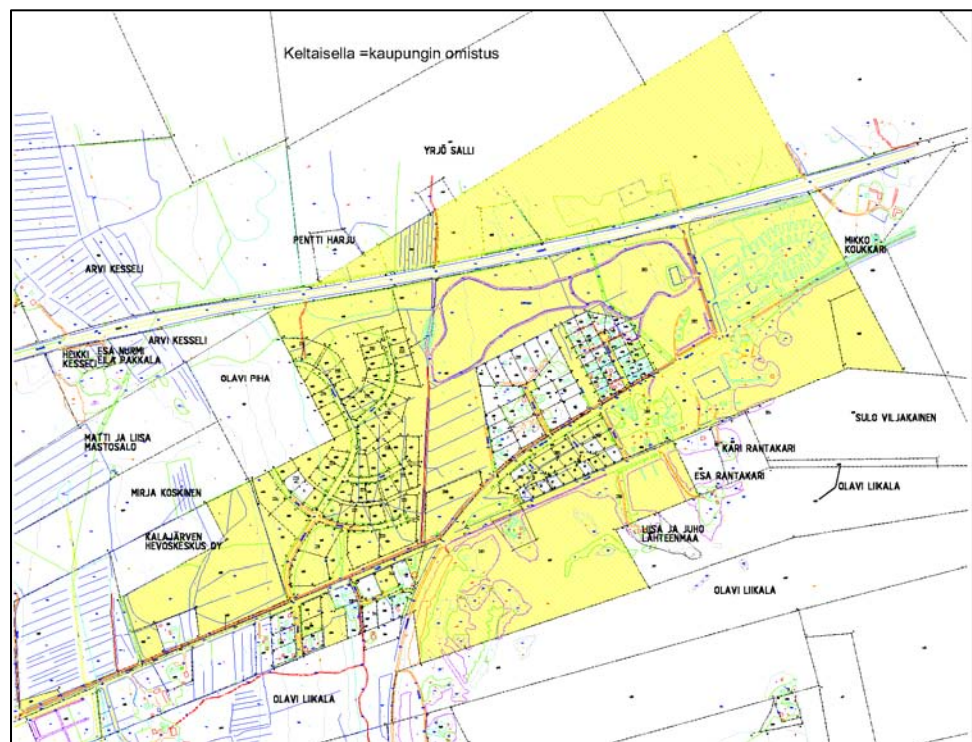


Kuva 24. Kaava-alueet sekä vesivarat. Ruudutettu alue kuvaa asemakaavoitettuja alueita (31.12.2009) Sinisellä kuvioitunut alueet Kalajärven pohjois- ja eteläpuolella ovat pohjavesialueita.

Maakuntakaavan mukaisia alueita: vihreä vaakaviivitus Seinäjoentien ja Virtaintien varrella, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita. Ruskea aluevaraus, taajamatoimintojen alue. Vihreä aluevaraus, virkistysalue, joka on tarkoitettu virkistys- ja matkailutoiminnan solmupisteeksi, jonne voidaan sijoittaa tarkoitusta tukevia rakennuksia ja rakenteita.

Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 25. Orthokuva Kalajärven matkailualueesta.



Kuva 26. Alueen maanomistusrajat. Seinäjoen kaupungin omistamat maa-alueet on esitetty keltaisella korostuksella.

5.4 Tulvasuojelu

Suunnittelualueella huomioitavana alimpana rakentamiskorkeutena voidaan käyttää Aurinkorannan kaavoituksen yhteydessä silloisen Länsi-Suomen ympäristökeskuksen lausunnossa (2009) esitettyjä korkeustasoja:

"Kalajärven kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän vedenkorkeuden voidaan arvioida olevan $N_{60} + 105,90$ m. Alinta rakentamiskorkeutta määriteltäessä tulisi säännöstelyissä järvissä lisäkorkeutena käyttää vähintään 0,5 m. Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulisi siten kaavoitettavalla alueella sijoittaa tason $N_{60} + 106,40$ m yläpuolelle."

Kalajärven tekojärvellä on n. 9 km maapatoja. Kalajärven altaan padot on luokiteltu vahingonvaaraltaan luokkaan 1 ja niitä valvotaan ja tarkkaillaan patoturvallisuuslain mukaisesti. Patoturvallisuus aiheuttaa tiettyjä rajoituksia patojen läheisyydessä. Kalajärven säännöstelystä ja patorakenteiden kunnossapidosta vastaa Länsi-Suomen ympäristökeskus. Padon harjakorkeus yli 3 m korkeammilla osuuksilla on $N_{60} + 107,74$ m lukuun ottamatta paaluväliä 16+15-25+25, jossa se on $N_{60} + 107,64$ m. Alle 3 m korkeilla pato-osuuksilla harjakorkeus on $N_{60} + 106,64$ m. Matkailualueen itäpuolelta karavaanialueen kohdalta alkaa yli 3 m korkea pato-osuus.

Matkailualueen suunnittelussa on huomioitava patoturvallisuusasiat. Patoturvallisuuslain ja -asetuksen mukaan padolle on oltava toimivat kulkuyhteydet. Mahdollisuus padon huoltoon on varmistettava myös tulva- ja pato-onnettomuustilanteissa. Padolla ei saa olla kasvillisuutta tai padon rakenteeseen kuulumattomia aineita tai esineitä, jotka aiheuttavat vaaraa padon rakenteelle tai haittaa padon kunnossapidolle tai tarkkailulle. 1- ja 2-luokan maapadon harjan on oltava koko pituudeltaan liikennöintikelpoinen. Maapadon taustalla on suositeltavaa olla huoltotie ja padon taustalle tulee jättää riittävästi tilaa kunnossapitotöitä varten.

Matkailualueen suunnittelussa on huomioitava padon huollon ja kunnossapidon tilatarpeet ja huolehdyttävä, ettei patopenkerettä vahingoiteta tai estetä sillä kulkua. Kalajärven tekojärven Nurmonjoen suuntaisen reitin turvallisuussuunnitelman mukaan patovaurion korjausta varten on Kalajärven leirintäalueelle sijoitettu louheen varastokasa maavallina. Suunnitelman mukaan leirintä-alueella on myös korjauskaluston kokoontumispaikka ja sieltä pääsee suoraan padolle (paalulta 60+00) ja padon harjaa pitkin vauriopaikalle. Alavudentie kulkee 100 m padon alavirran puolella ja tieltä pääsee suoraan padon juurelle maastoa pitkin.

Matkailualueen päärakennuksen ja muiden toimintojen (uimaranta, mini-golf, teltta-alue) kohdalla on ns. luonnonrantaa eikä siellä sijaitse varsinaisia patorakenteita.

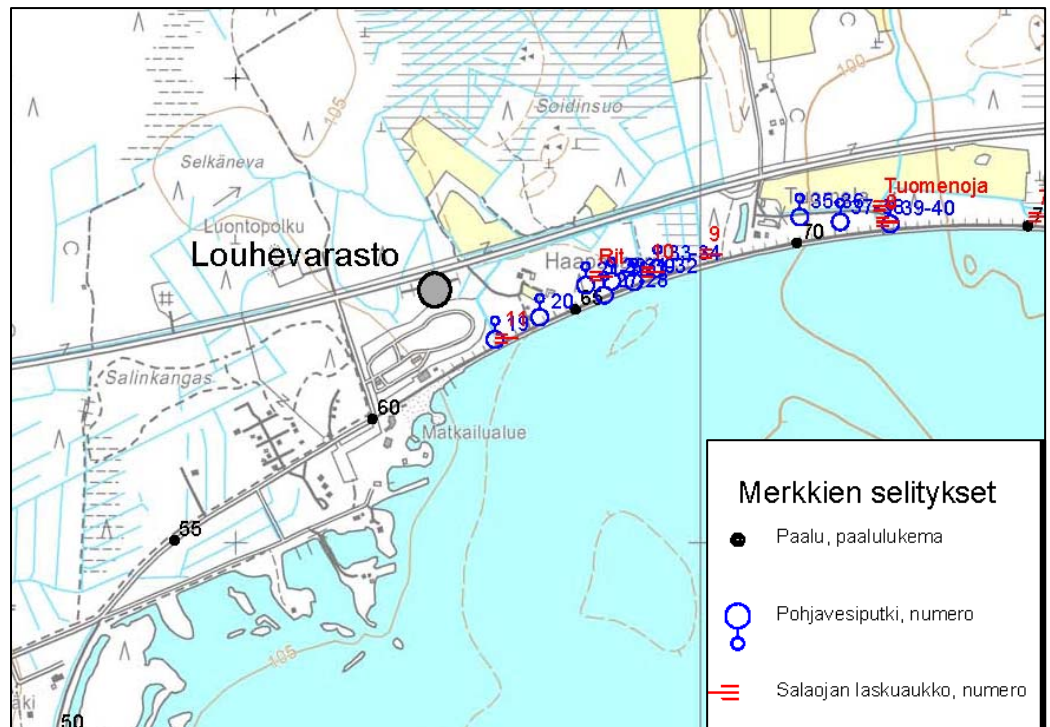
Kalajärven altaan vahingonvaaraselvityksessä (PR Vesisuunnittelu Oy 2008) on Nurmonjoen suuntaan tutkittu kaksi murtumapaikkaa D ja E. Valituilla kohdilla pato on korkeampi kuin ympäristössä ja virtaaman suurus murtuma-aukosta olisi suurempi kuin muualla. Jos murtuma tapahtuisi muualla kuin kyseisillä paikoilla, jäisi murtumavirtaama pienemmäksi kuin vaihtoehdoissa D ja E. Lisäksi vesi virtaisi pääasiassa samoja reittejä kuin murtumavaihtoehdoissa D ja E, koska maasto on padon alapuolella kyseisissä kohdissa alempana kuin muualla. Ainoastaan aivan padon alapuolella tulvan peittävyys eroaisi oleellisesti tutkituista vaihtoehdoista. Murtumapaikka D sijaitsee Kalaluoman säännöstelypadon vieressä ja osa matkailualueen suunnitelluista itäpuolen laajentumisalueista sijaitsee tulva-alueella kerran 100 vuodessa toistuvassa ylivirtaamatilanteessa patomurtuman tapahtuessa murtumapaikassa D. Matkailualueen itäpuolen alueita sijaitsee patomurtuman vahingonvaara-alueella. Vahingonvaaraselvityksen mukaan padon lähialue, jossa

Loppuraportti
29.4.2011

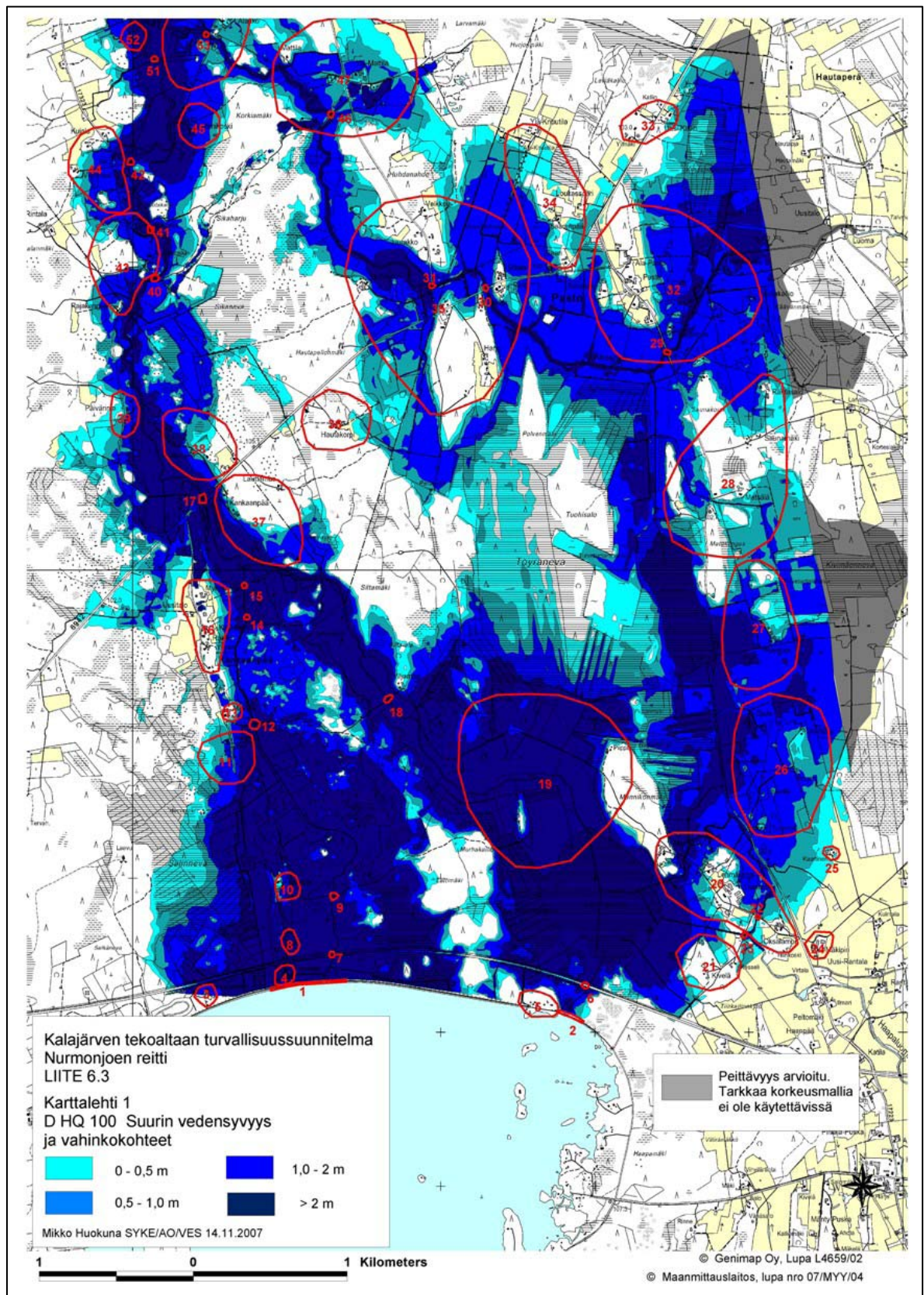
tulva-aallon vaikutus on erittäin suuri, rajoittuu noin 5 km etäisyydelle. Lähialue on alue, jonne tulva-aallon kärki saapuu 2 tunnissa patomurtuman alkamisesta. Vahingonvaaraan vaikuttaa mm. vesisyvyys ja virtausnopeus.

Patoturvallisuustyöryhmän mietinnöstä (2007) liittyen kaavoitukseen:

"Patoturvallisuuden kannalta merkittävimpiä kaavoja ovat yleiskaava ja asemakaava. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin mukaan muun muassa mahdollisuudet turvalliseen elinympäristöön sekä ympäristöhaittojen vähentäminen. Haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi voidaan antaa yleiskaavamääräyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on niin ikään laadittava siten, että luodaan edellytykset turvalliselle elinympäristölle. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Kaavoituksen vaikutus patoturvallisuuteen kanavoituu ennen kaikkea erilaisten toimintojen sijoituspäätösten kautta. Kaavoituksessa padot tulisi pyrkiä sijoittamaan asutukseen nähden siten, ettei padoista aiheutuisi turvallisuusvaaraa asutukselle. Vastaavasti uusien asuntoalueiden kaavoittaminen olemassa olevan padon vaikutusalueelle voi johtaa siihen, etteivät asemakaavan keskeiset sisältövaatimukset täyty. Padon sijoittamisratkaisun kaavanmukaisuutta tarkastellaan käytännössä padon rakentamista koskevassa lupamenettelyssä vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaisissa lupajärjestelmissä. Patoturvallisuuslainsäädännöllä ei voida enää vaikuttaa padon sijoittamisratkaisuun."

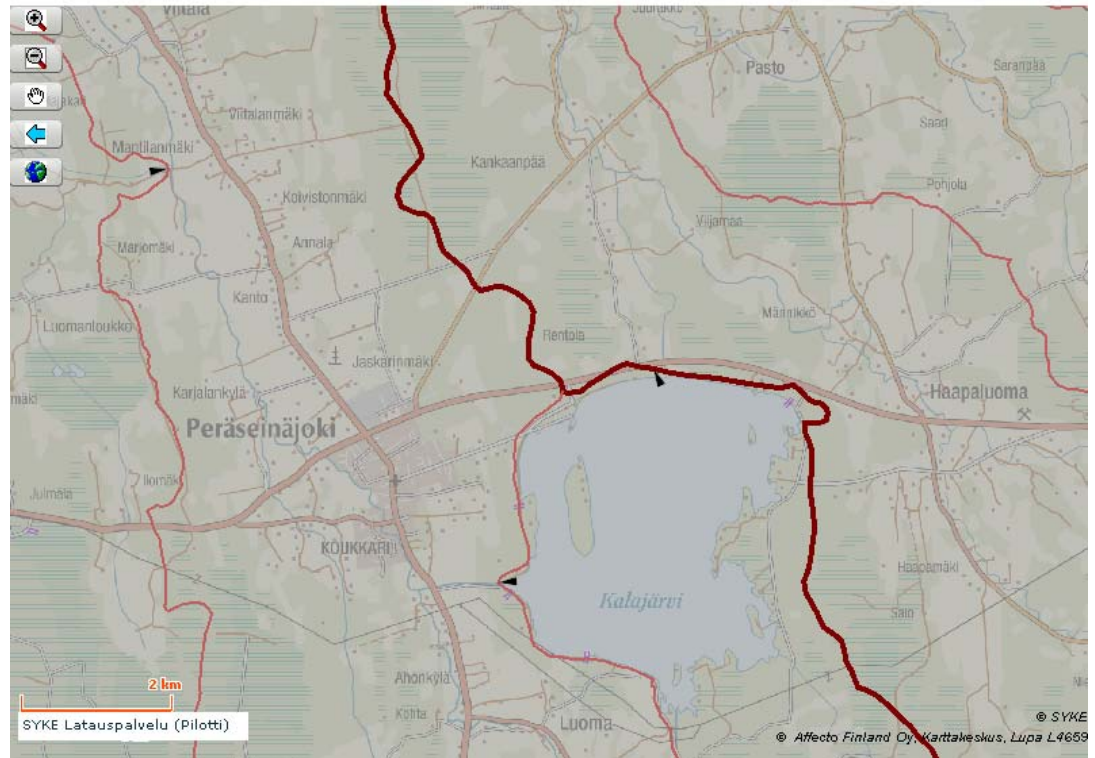


Kuva 27. Ote Länsi-Suomen ympäristökeskus: Kalajärven altaan patotarkkailu, paalutus, pohjavesiputket ja salaojat.

Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 28. Kerran sadassa vuodessa toistuva ylivirtaama oletustilanteessa jossa pato murtuu kahdesta kohdasta¹⁶

¹⁶ Kalajärven tekojärven Nurmonjoen suuntaisen reitin turvallisuussuunnitelma, liite 6.3.



Kuva 29. Vesien valuma-alueet ja purkupisteet.

5.5 Pohjavesialue

Pohjavesialueet on luokiteltu käyttökelpoisuutensa ja suojelutarpeensa perusteella kolmeen luokkaan:

- Luokka I: vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
- Luokka II: vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
- Luokka III: muu pohjavesialue.

Vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi luokitellaan pohjavesialue, jonka pohjavettä käytetään tai tullaan suunnitelmien mukaan käyttämään 20 - 30 vuoden kuluessa tai muutoin tarvitaan esimerkiksi kriisiajan vedenhankintaa varten liittyjä määrältään vähintään 10 asuinhuoneiston vesilaitoksessa tai hyvää raakavettä vaativassa teollisuudessa. Vedenhankintaan soveltuva alue on alue, joka soveltuu yhteisvedenhankintaan, mutta jolle toistaiseksi ei ole osoitettavissa käyttöä yhdyskuntien, haja-asutuksen tai muussa vedenhankinnassa. Muut pohjavesialueet ovat alueita, joiden hyödyntämiskelpoisuuden arviointi vaatii lisätutkimuksia vedensaantiedellytysten, veden laadun tai likaantumisen tai muuttumisuhan selvittämiseksi.

Tutkimusten myötä pohjavesialueiden luokitus tarkentuu; vedenhankintaan soveltuvia alueita otetaan vedenhankintakäyttöön ja ne siirtyvät II luokasta I luokkaan. Muiden pohjavesialueiden (luokka III) soveltuvuus vedenhankintaan selvitetään ja ne siirretään joko I tai II luokkaan. Mikäli alue todetaan tutkimuksissa soveltumattomaksi vedenhankintaan, voidaan alue poistaa luokitukselta. Kalajärven pohjois- ja eteläpuolella sijaitsee kaksi luokiteltua pohjavesialuetta:

- Kalajärven pohjoispuolella Kankaanpää (1058902, II-lk), pinta-ala 29,74 ha
- Kalajärven eteläpuolella Korteskylä (1058901, II-lk), pinta-ala 55,77 ha.

6 KALAJÄRVEN SWOT-ANALYYSI

Työn aikana suoritettiin haastattelut ja kysely keskeisille toimijoille Kalajärven matkailukeskuksen kehittämiseen liittyen. Haastattelujen ja kyselyn perusteella Kalajärven matkailukeskukselle tehtiin SWOT analyysi, jossa on käsitelty alueen vahvuudet, heikkoudet, uhat ja mahdollisuudet.

Vahvuudet - Keskeinen sijainti, alueella ei kilpailijoita - Monipuolinen palvelutarjonta - Viihtyisä ympäristö - Menestynyt Caravan-alue, hyvä imago - Vakioasiakkaat, lapsiystävällisyys - Uimaranta, puistogolf ja vesiliukumäki - Lavatanssit, kesäteatteri, siirtolaismuseo - Kalajärvi, luontoreitit - Kylämatkailu - Mökkiasutus - Kunnallinen maanomistus, varaa laajentua	Heikkoudet - Toiminnan kausiluonteisuus, aukioloajat - Liiketoiminta riippuvainen karaanareista - Aluetta ei hahmoteta kokonaisuutena - Infopiste ja elintarvikemyynti puuttuvat - Matkailuosaaminen ja palvelualttius heikkoa - Laatutason heikkoudet vrt. siivous, ravintola - Majoituskapasiteetin puute vrt. korkeatasoiset vuokramökkit, huoneistot - Parkkipaikkoja liian vähän - Kaavoituksen hitaus - Pohjalainen peruskateus ja yhteistyön puute
Mahdollisuudet - Mahdollisuus laajentua - Yhteinen info- ja varauspiste - Ympärivuotisuus, päivystys sesonkina 24 h - Majoituskapasiteetin lisääminen - Toimintojen ja käyntikohteiden kehittäminen - Maailmanraitin kehittyminen - Yhteistyö ja verkostoituminen - Yhteismarkkinointi ja palveluiden pake-tointi	Uhat - Peräseinäjoen väkimäärä vähenee - Hyvän maineen menettäminen - Rahoitusta kehittämiseen ei löydy, alueen kehittäminen pysähtyy - Pientaloasutuksen rakentaminen liian lähelle matkailukeskusta - Matkailukeskus pakkaantuu liian täyteen - Järven tila: tulvasuojelu ja turvepitoisuus - Yhteistyö ei toimi

7 KALAJÄRVEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

7.1 Kalajärven matkailukeskuksen visio ja tavoitteet vuoteen 2020

Kehittämismahdollisuuksien pohjalta laadittiin Kalajärven matkailukeskuksen alueelle mahdollisimman toteuttamiskelpoinen visio ja mitattavat tavoitteet.

Työn aikana pidetyssä työseminaarissa määriteltiin eri sidosryhmien tahtotila Kalajärven matkailukeskuksen kehittämiseksi ja muodostettiin sidosryhmien kanssa yhteinen täsmennetty kehittämisen visio eli näkemys siitä, millainen Kalajärven matkailukeskus on vuonna 2020.

Kalajärven matkailukeskuksen visiossa on kaksi kärkeä:

- 1) Caravan- ja leirintäaluetoiminta:** Kalajärvi on 5-tähden leirintäalue ja yksi Suomen tunnetuimmista ja perheystävällisimmistä caravan- ja leirintäalueista Suomessa. Alueella on tarjolla monipuolisia palveluita ja aktiviteetteja ympärivuotisesti.
- 2) Vapaa-aika ja kulttuuritoiminta:** Kalajärvi on korkeatasoinen vapaa-aikaan ja kulttuuritoimintaan keskittyvä matkailukeskus, jossa on tarjolla monipuolisia ohjelmapalveluja, aktiviteetteja ja ohjattua luontoretkeilyä ympärivuotisesti. Maailmanraitti on myös kansainvälisesti tunnettu matkailukohde. Jo nyt Kalajärvi on seudun merkittävin matkailullinen vetovoimatekijä, mutta ympärivuotinen vetovoimapotentiaali tulee hyödyntää tehokkaammin.

Kalajärven matkailualue on koko Seinäjoen tärkein matkailukohde, alueen "helmi". Alueen kaikessa palvelutarjonnassa tulisi huomioida tavoiteltava viiden tähden tasovaatimus. Yksikin heikko palvelu huonontaa koko alueen mainetta. Kalajärven alueelta ja Peräseinäjoen matkailulta puuttuu tällä hetkellä yhteinen infopiste, mistä hoidettaisiin varaukset ja neuvonta. Jokainen matkailija, joka saadaan neuvonnalla ja varauksilla tulemaan ja jäämään Peräseinäjoelle tuo euroja useammalle yrittäjälle kuin sille mihin matkailija esimerkiksi majoittuu.

Kaikkien matkailuyrittäjien tulisi olla selvillä siitä, mitä tarjontaa Peräseinäjoelta löytyy ja miten se on hyödynnettävissä. Yhdistysten ja muiden osajien käyttäminen oheispalveluiden tuottamisessa on tärkeää. Peräseinäjoen matkailutarjonnasta tarvitaan yhteinen esite, jossa kaikki alueen matkailupalvelut yhteystietoineen on esitelty. Matkailupalvelutarjonta tulisi olla nähtävissä myös nettisivuilla. Kalajärvi tarvitsee yhdet yhteiset www-sivut, jossa alueen kaikki toiminnot ja tapahtumat on esitelty.

7.2 Kehittämismahdollisuudet 5-tähden caravan- ja leirintäalueena

Tällä hetkellä Kalajärven leirintäalue on 4-tähden leirintäalue ja sen muuttaminen 5-tähden leirintäalueeksi vaatii toimenpiteitä.

Lähtökohdat

Seinäjoki tarvitsee Kalajärven matkailukeskusta tulevaisuudessakin koska alueen kehittymisellä on merkittävä vaikutus sekä yrityksille että kuntataloudelle. Nykyisin alue on kesäaikaan täynnä, varsinkin kesäviikonloppuisin cara-

van-alueen paikat ovat täynnä. Laajennuksen myötä laajentuva kapasiteetti lisää liiketoimintaedellytyksiä. Myös arvot ovat muuttuneet, jolloin ekologisuus ja kestävät arvot on huomioitava. Caravan-alueen kehittämisessä on painostettava alueen hallittuun laajentamiseen, infopisteen kehittämiseen, vuokramökkitoimintaan, alueen siisteyteen ja ympäristöasioihin sekä aktiviteettien kehittämiseen.

Kalajärven nykyisistä matkailijoista suuri osa on karavaanareita. Kävijöiden vaatimustaso on noussut, joten nykyistä tasoa on kehitettävä. Paremmat infraolosuhteet tuovat myös lisää tyytyväisiä kävijöitä. Uusista investoinneista huolimatta hinnoittelun tulisi pysyä kohtuullisena, jotta kilpailukyky säilyy tai paranee entisestään. Vain taloudellisesti kannattavalla toiminnalla on toimintaedellytyksiä myös tulevaisuudessa. Matkailijat ovat valmiita maksamaan palveluista ja olosuhteista jatkossakin. Toiminnassa on huomioitava tuotantonäkökulma, matkailijat käyttävät alueella keskimäärin rahaa: päiväkävijä 23 euroa/henkilö ja yöpyjä 72 euroa/henkilö. Yöpyjä käyttää rahaa enemmän, joten majoitustoimintaa on kehitettävä, jotta kävijät saataisiin myös yöpymään alueella.

Tavoitteet

5-tähden leirintäalueen kehittämisessä tavoitteena on caravan-paikkojen lisääminen 350 paikkaan. Caravan alueen kehittämisessä tulee huomioida 5-tähden vaatimukset, jolloin alue vaatii asfaltointia, infopisteen kehittämistä, alueen siistimistä ja miljööön kehittämistä, energian taloudellista käyttöä, valaistuksen parantamista, jätehuollon kehittämistä ja alueen ympärivuorokautista valvontaa. Lasten ja nuorten toimintamahdollisuuksia, hoitopalveluja ja aktiviteetteja ympäri vuoden tulisi kehittää edelleen. Vuokramökkikapasiteettia tulee lisätä ja tasoa nostaa. Yhden vaunupaikan koko tulisi olla vähintään 100 m² ja turvaetäisyys vähintään 4 m. Kalajärven leirintäalueen asema seudun matkailun ykköskohteena halutaan säilyttää tulevaisuudessakin. Caravan- ja leirintäalueen ulkoisen brändin rakentamiseen ja vahvistamiseen tulee kiinnittää huomiota.

Toiminnan sisältö

Alue tarjoaa caravanmatkailun lisäksi myös elämyksiä mm. puistogolf, vesipuisto, saunamaailma, ohjattua toimintaa ja retkiä, erilaisia aktiviteetteja (pelikentät, kalastus, melonta, veneily, pyöräily, ratsastus, hiihto, moottorikelkkailu jne.), lavatansseja, konsertteja, kesäteatteria, Maailmanraitti-kierrosta, kyläjunamatkailua Peräseinäjoelle, bussiretkiä Veljekset Keskiselle jne. Myös lapsille on suunnattu omaa ohjelmaa. Ympäristön yritykset tarjoavat maaseutuelämyksiä, joita voidaan kytkeä osaksi tarjontaa.

7.3 Kehittämismahdollisuudet korkeatasoiseksi vapaa-ajan matkailukeskukseksi

Lähtökohdat

Tällä hetkellä Kalajärven matkailukeskuksen alueella toimii caravan- ja leirintäalueen lisäksi kahvila-ravintola, tanssilava, sauna- ja kokoustilat, kesäteatteri ja siirtolaisuusmuseo. Aktiviteetteja ovat mm. uimaranta, vesiliukumäki, puistogolf ja retkeilyreitistöt. Alueelle tarvitaan lisää ympärivuotista majoitustilaa, aktiviteetteja ja ohjattua toimintaa, jotta toiminta vastaisi korkeatasoista matkailukeskusta. Lähtökohtana on Kalajärven alueen ympärivuotinen käyttö, joten oheistarjontaa voi tarjota eri vuodenaikoina.

Tavoitteet

Korkeatasoisen vapaa-ajan toiminnan ja matkailukeskuksen kehittämisen tavoitteena on, että Kalajärvi on monipuoliseen vapaa-ajan toimintaan keskitty-

vä ympärivuotisesti toimiva matkailukeskus, jossa on tapahtumia ja ohjattua toimintaa eri vuodenajoille.

Toiminnan sisältö

Alue tarjoaa elämysmatkailua mm. puistogolf, vesipuisto, saunamaailma, ohjattua toimintaa ja retkiä, erilaisia aktiviteetteja (pelikentät, kalastus, melonta, veneily, pyöräily, ratsastus, hiihto, moottorikelkkailu jne.), lavatansseja, konsertteja, kesäteatteria, Maailmanraitti-kierrosta, kyläjunamatkailua Peräseinäjoelle, bussiretkiä Veljekset Keskiselle jne. Myös lapsille on suunnattu omaa ohjelmaa. Yrityksille on tarjolla kokous- ja saunatiloja sekä oheisohjelmaa tilaisuuksiin liittyen. Peräseinäjoen ympäristön muut matkailuyritykset tarjoavat maaseutuelämyksiä, joita voidaan kytkeä osaksi tarjontaa.

8 TOIMENPIDEOHJELMA

Toimenpideohjelma sisältää ne toimenpiteet ja kehittämissuositukset, jotka tulisi jatkossa toteuttaa tavoitteiden ja vision saavuttamiseksi. Osan hankkeista on konkreettisia ja akuutteja, osa puolestaan mahdollisesti tulevaisuudessa toteutuvia. Esitetyt kustannusarviot ovat alustavia karkeita arvioita.

8.1 Liikennejärjestelyjen kehittäminen

Alavudentien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 8280 (KVL). Alikulku olisi hyvä sijoittaa nykyisen kevyen liikenteen väylän jatkeeksi Kalajärventien-Alavudentien liittymän länsipuolelle. Tällöin se palvelisi myös linja-autopysäkin käyttäjiä. Alikulkua suunniteltaessa tulisi selvittää mm. geotekniset olosuhteet, pohjaveden korkeus sekä alikulun tarvitsema tilavaraus. Alikulkuun johtavien kulkuväylien kaltevuus tulisi olla enintään 6 %. Kulkuväylien pituus sekä luiskien viemä tila voivat olla merkittäviä. Alikulun korkeus on noin 3-4 m.

Jos Alavudentien pohjoispuolista aluetta halutaan kehittää, niin risteyksen 4-haaraliittymä ei silloin ole mahdollinen. Uusi liittymä Alavudentien pohjoispuolelle voidaan osoittaa nykyisen liittymän länsipuolelle. Liittymän porrastus tulisi olla vähintään noin 200 m. Alueen liittymien valaistusta tulisi parantaa. Alavudentien-Kalajärventien liittymä tulisi valaista, varsinkin jos aluetta halutaan enemmän ympärivuotiseen käyttöön.

Uusi tieyhteys kiertää keskusalueen ja hotellirakennuksen, jolloin keskusalue saadaan rauhoitettua läpiajoliikenteeltä.

Alavudentien poikki kulkevan moottorikelkkareitin linjaus sekä yhteydet tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Leirintäalueella Kalajärventien varrelta olisi hyvä poistaa kaikki pysäköintipaikat, jotta liikenne saataisiin ruuhka-aikoina sujuvammaksi. Tienvarsipysäköinti ei ole turvallinen ratkaisu. Pysäköinnille voidaan varata alueella viisi aluetta:

- P1: Tapahtumakentän/-areenan pysäköintialue Alavudentien pohjoispuolella voi toimia tarvittaessa myös varapysäköintialueena.
- P2: Alueen sisään tulon ja hotellin yhteyteen voisi tehdä pysäköintialueen, jonka yhteyteen siirrettäisiin Kalajärventien varresta nykyiset infotaulut.
- P3: Nykyisen päärakennuksen pysäköintialuetta voisi laajentaa, sillä se on lähellä alueen toimintoja. Kalajärventien linjausta voisi keskusalueen kohdalla muuttaa ja siirtää pohjoiseen päin. Tällä ratkaisulla saataisiin keskus- ja torialue rauhoitettua.
- P4: Venelaitureiden vieressä on pysäköintialue.
- P5: Veneraitin varteen voisi laittaa pysäköintialueen, joka palvelisi sekä siirtolaismuseon että kesäteatterin käyttäjiä.

Pysäköintialueiden käyttöaste on parempi, jos pysäköintipaikat on merkitty asfalttiin maalamalla. Sorapintaisilla pysäköintialueilla ajoneuvoja pysäköidään vähemmän.

Veneraitin, Kalajärventien ja Kirkkotien liittymä on nykyisin y-mallinen. Veneraitin suunnasta on kolmio, mutta se on heikosti havaittavissa varsinkin pimeän aikaan. Kalajärventien liittymä olisi hyvä kääntää T-liittymäksi ja muuttaa suunta väistämisvelvolliseksi.

Kevyenliikenteen yhteyksiä voidaan alueella parantaa. Peräseinäjoen keskustan ja Kalajärven välille olisi hyvä saada kevyenliikenteenväylä Alavudentien varteen.

8.2 Karavaanarialueen mitoitus

Tavoitteena on, että Kalajärven leirintäalue vastaa 5-tähden leirintäalueluokitusta. Alueella on sekä caravan- että telttapaikkoja. Leirintäalueiden huoltotilojen suositeltavat varustelumäärät yli 300 leirintäpaikkaa sisältävillä alueilla ovat seuraavat:

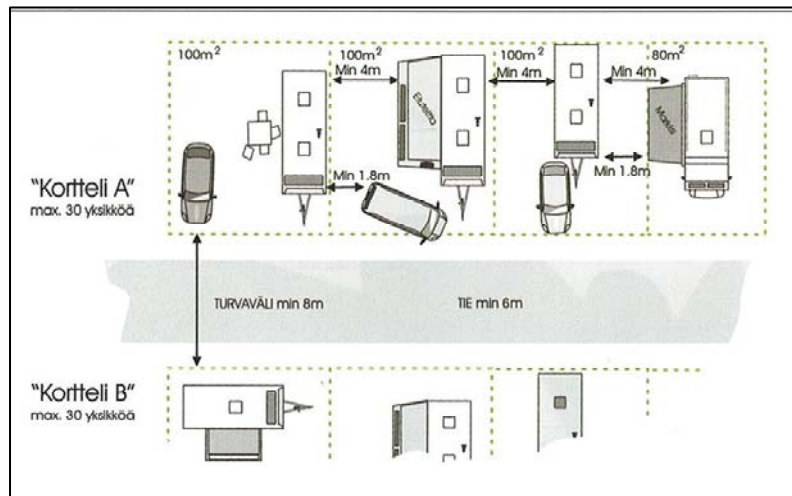
- o 15-17 peseytymispaikkaa
- o 9-11 suihkua naisille
- o 9-11 suihkua miehille
- o 9-11 käymälää naisille
- o 6-7 käymälää miehille
- o 6-8 urinaaria
- o 6-7 keittopaikkaa
- o 7-9 astianpesupaikkaa
- o jätteiden lajittelupiste
- o kiinteiden jätevesisäiliöiden tyhjennyskaivo matkailuajoneuvoille.

Jotta turvaetäisyydet saavutetaan, tulisi yhden vaunupaikan koko olla vähintään 100 m². Riittävänä turvaetäisyytenä pidetään vähintään 4 m mitattuna ajoneuvokokonaisuuden uloimmasta pisteestä. Näin muodostuvaan turvaväliin saa sijoittaa oman vetoauton, jos sen etäisyys toisen omistuksessa tai hallinnassa olevaan ajoneuvoon sen lisälaitteineen (esim. markiisikatos) on vähintään 1,8 m.

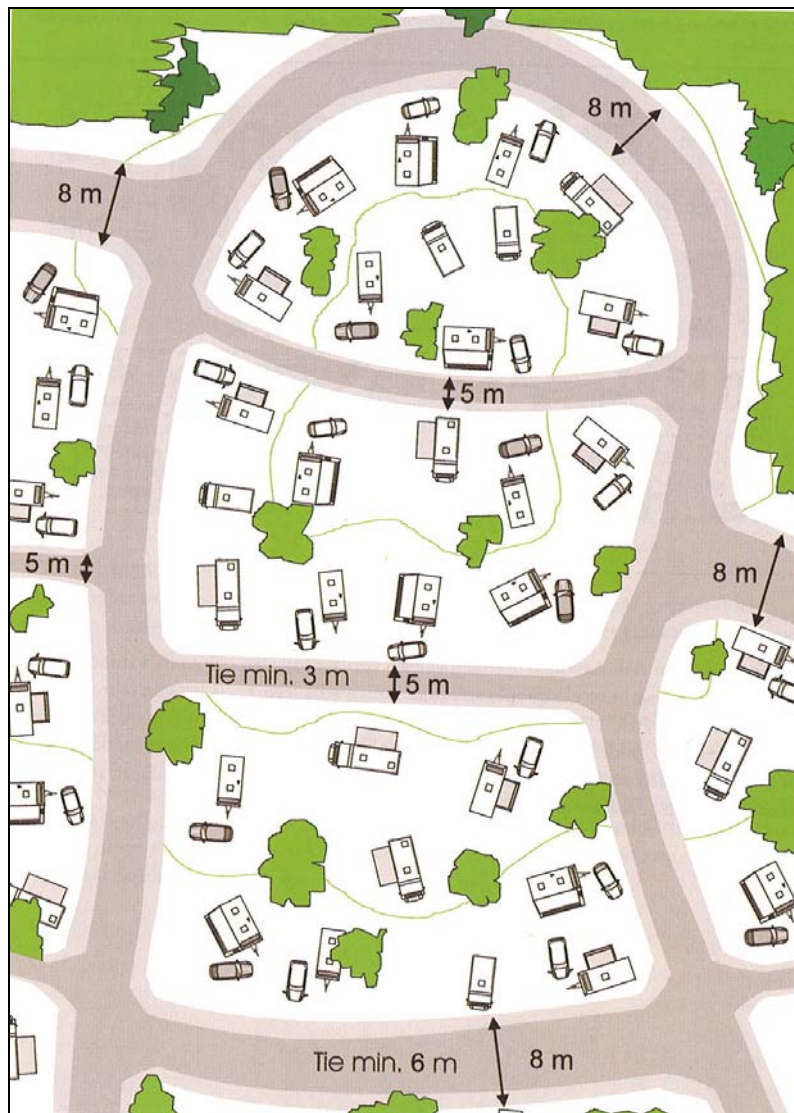
Matkailuajoneuvot tulee sijoittaa vähintään 8 m päähän lähimpien rakennusten räystäslinjoista. Matkailuajoneuvon etäisyys muuntamosta ja suurjännitejohdosta tulee olla 5 m. Vaunujen yläpuolella tulee olla 4 m vapaata tilaa.

Alla olevissa kuvissa on kaaviokuva karavaanarialueen mitoituksesta sekä turvavälien huomioimisesta alueella, jossa ns. vapaa sijoittelu on mahdollista. Kuvassa 25 on esitetty korttelin sisällä olevien vierekkäisten tonttien sijoittelumahdollisuuksia matkailuvaunuilla ja -autoilla. Kuvassa on myös vetoautojen sekä etutelttojen ja katosten keskinäiset etäisyydet. Kuvassa 26 alueella on 6 metrin levyinen kaksisuuntainen tie hyödynnetty osaksi korttelien välissä olevaa 8 metrin palokujasta muodostuvaa turva-aluetta. Näin muodostunut kortteli tulisi vielä jakaa yksisuuntaisen liikenteen mahdollistavilla 3 metrin levyisillä teillä noin 10 tontin yksiköiksi tehokkuuden, viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi. Nämä tiet toimivat samalla pelastusteinä.¹⁷

¹⁷ SF-Caravan ry (2003): Leirintäalueen turvallisuus. Jouko Allinniemi, Lars Dahlberg, Kyösti Piironen.

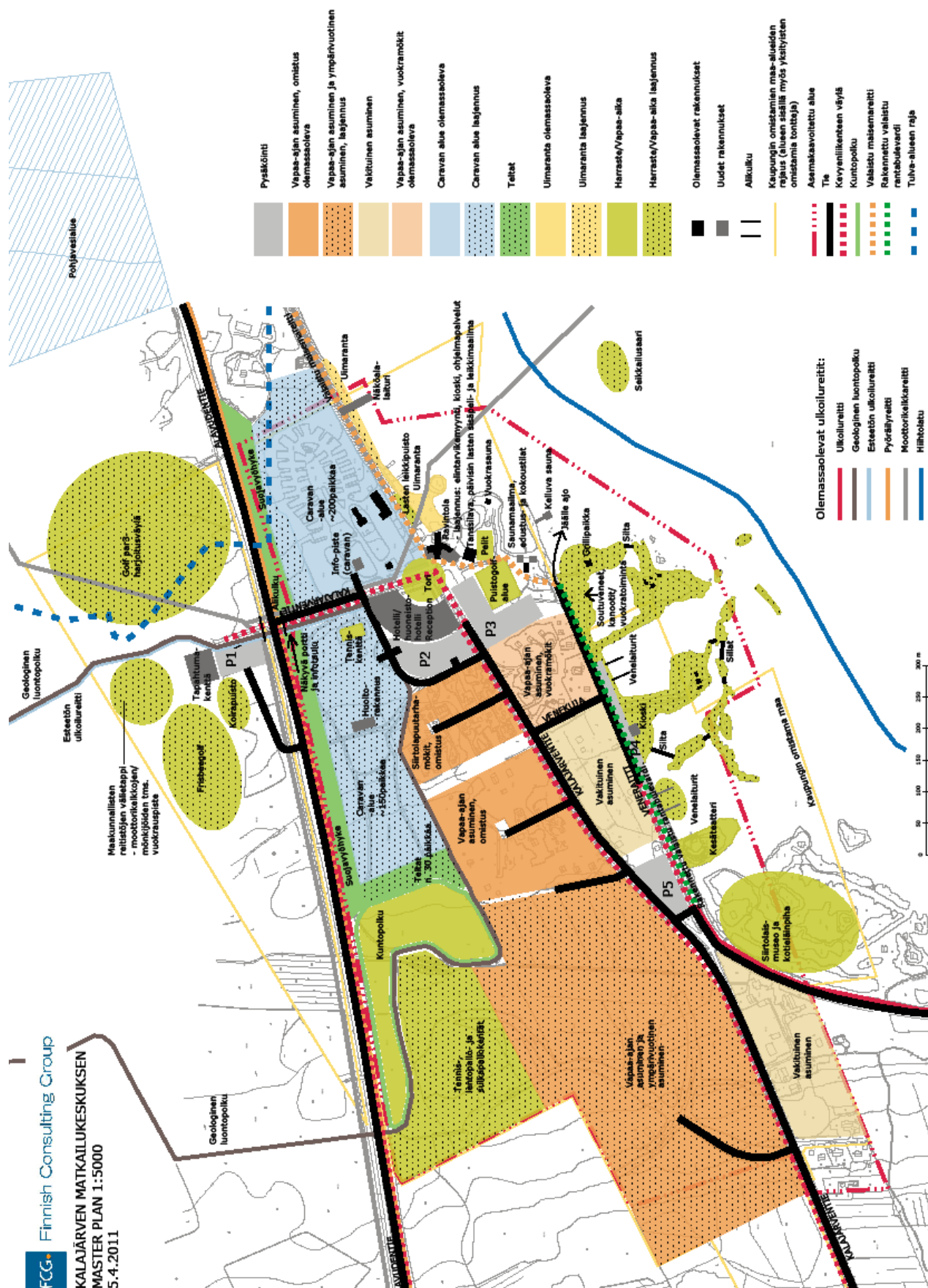
Loppuraportti
29.4.2011

Kuva 30. Kaaviokuva karavaanarialueen mitoituksista.



Kuva 31. Turvavälin huomioiminen alueelle, jossa ns. vapaa sijoittelu on mahdollista.

8.3 Valittu kehittämisvaihtoehto



Työn aikana käsiteltiin useita kehittämisvaihtoehtoja Kalajärven kehittämiseksi. Jatkokehittelyn pohjaksi valittiin yllä oleva vaihtoehto, jonka kehittämisajatuksia on esitetty alla. Muut käsitellyt kehittämisvaihtoehdot on esitelty liitteessä 1.

Caravan-alue

Nykyistä caravanaluetta laajennetaan ja se mitoitetaan 5-tähden vaatimusten mukaan 350 paikalle. Caravanalueen mitoituksessa tulee huomioida vähintään 80 m² laskennallinen tilantarve vaunupaikkaa kohden. Liikenneväylät asfaltoidaan, alueen valaistusta parannetaan ja maisemointitöihin kiinnitetään huomiota. Suojapuusto jätetään Alavudentien ja caravanalueen välille. Caravan-alueella pyritään säilyttämään mäntymäinen metsäilme. Nykyinen caravan-alue laajenee ja uusi caravanalue sijoittuu Kalajärventien länsipuolelle. Caravanalueen asiakkaita palvelee yksi yhteinen infopiste/vastaanotto Kalajärventien itäpuolella. Kalajärventien itä- ja länsipuolen caravanalueille on omat sisään-tuloväylät. Telttailualueelle varataan paikka caravanalueen länsipuolelta. Telttapaikkoja on noin 30. Telttapaikkojen suunnittelussa huomioidaan neljän metrin turvaetäisyys telttojen välillä.

Hotelli / huoneistohotelli

Hotelli/huoneistohotelli sijaitsee alueen keskustassa. Hotellissa toimii reception, joka toimii alueen yleisenä infopisteenä ja sieltä hoidetaan hotelli- ja vuokramökkiasiakkaiden varaukset ym. sekä alueen yleinen info. Hotellissa on 70 huonetta ja vuodepaikkoja noin 120-140.

Tori

Hotellin ja ravintolan väliin jää torialue, joka toimii alueen kokoontumispaikkana. Torialueelle voidaan sijoittaa mm. lasten leikkivälineitä, aikuisten kuntoilulaitteita, penkkejä, istutuksia jne. Torialueella voidaan järjestää erilaisia tapahtumia ja torimyyntiä jne.

Ravintola

Nykyisessä päärakennuksessa sijaitsee kahvila- ja ravintolatilat sekä kesäterassi. Ravintolan yhteyteen olisi mahdollisuus sijoittaa myös elintarvike- ja kioskimyyntiä. Ravintola voisi toimia myös ohjelmapalvelujen tukipisteenä ja välinevuokraajana. Ravintolaa voitaisiin laajentaa ja sen yhteyteen voitaisiin liittää tarvittaessa myös ohjelmapalveluyritysten toimistotiloja, varusteidenvaihto- ja säilytystiloja.

Tanssilava

Nykyinen tanssilava vaatisi kunnostamista ja toiminnan kehittämistä. Iltaisin lavalla on tanssi- ym. tapahtumatoimintaa. Päivisin tila palvelisi lasten sisäpelejä ja leikkimaailmana. Päivisin tilassa olisi lapsille suunnattua ja ohjattua toimintaa.

Saunamaailma

Kalajärven rantaan voisi rakentaa erityyppisiä saunoja vrt. latosauna, savusauna, kammisauna, luolasauna, kelluva sauna jne. Saunojen ulkopuolella voisi olla myös kylpypaljuja. Yhden saunan yhteyteen voidaan rakentaa edustus- ja kokoustilat, jossa on takkahuone ja pienoiskeittiö.

Uimarannan laajennus ja näköalalaituri

Uimarantaa laajennetaan itään päin ja laajennusalueelle on mahdollista sijoittaa ns. näköalalaituri, joka sijoittuisi uimarannan ja vesistön yläpuolelle. Näköalalaituri tulisi rakentaa niin, että se ei aiheuta vaaraa padon rakenteelle. Esimerkiksi Saksan Binzissä näköalalaiturin päähän on rakennettu kahvila-ravintola, ko. laituri on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 32. Binzin näköalalaituri Saksassa.

Vuokrattavat lomamökit

Vuokrattavat lomamökit, esimerkiksi 20 mökkiä, voisivat olla hyvätasoisia, energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä paritaloja, joissa yhden huoneiston pinta-ala on noin 80 m². Osa lomamökeistä on suurempia noin 160 m² erillistaloja. Lomamökkien tasoon tulee kiinnittää huomiota, koska asiakkaiden laadulliset vaatimukset kasvavat koko ajan. Kahdella erityyppisellä mökkikonseptilla voidaan palvella erityyppisiä asiakasryhmiä. Taustatietoa lomamökkien luokituksista on liitteessä 3.

Viikko-osakkeet

Kalajärvellä sijaitsevat viikko-osakkeet, esimerkiksi 10 lomahuvilaa, voisivat olla sekä paritalotyyppisiä että huoneistotyyppisiä. Viikko-osakkeet sijaitsisivat mielellään alueen laidalla omalla rauhallisella alueellaan. Alueen viikko-osakeoperaattori määrittelee toimintakonseptin, joka voi olla perinteinen viikko-osake- tai tuotto-osaketointi. Viikko-osake lomailu on maailman nopeimmin kasvava lomailumuoto. Idea on siinä, että omistaja omistaa vain niin monta lomaviikkoa kuin tarvitsee ja maksaa vain omistamistaan viikoista yhtiövastikkeen. Taustatietoa viikko-osakekonsepteista on liitteessä 4.

Rantabulevardi

Veneraitin varren rantabulevardi voidaan rakentaa kiveämällä osa rannasta ja rantaviivasta. Rantabulevardi on valaistu. Rantabulevardi voi toimia yhdessä venelaitureiden pysäköintipaikkojen kanssa myös ns. tapahtuma-alueena. Rannassa voi toimia myös kesäkioski.



Kuva 33. Rantabulevardi Pärnussa Virossa.

Venelaiturit

Veneraitin varressa on tällä hetkellä yksi venelaituri. Venelaituripaikkoja on mahdollista lisätä ja rakentaa uudet venelaiturit nykyisen laiturin länsipuolelle. Soutuveneille, vuokrattaville veneille ja kanooteille varataan oma maa-venepaikka nykyisen venelaiturin itäpuolelta.

Maisemointityöt

Kalajärven matkailukeskuksen viihtyisyys lisääntyy, kun maisemointitöihin ja alueen yleiseen siisteyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kalajärven matkailualueella pyritään säilyttämään mäntymäinen metsäilme. Nurmikko- ja viheralueet tarvitsevat säännöllistä hoitoa, osa kulkuväylistä on hyvä pinnoittaa, kukka- ja viheristutuksia tulee suosia. Penkit ja taukopaikat ovat tärkeitä. Uimarannalla olevat lasten leikkivälineet kannattaa keskittää yhteen paikkaan. Kalajärven rannan ympäri kulkevan kävelyreitit varten on hyvä sijoittaa muutamia penkkejä. Roska-astioita tulee olla riittävästi. Grillipaikka niemen kärjessä voi toimia yhteisenä kokoontumispaikkana. Kävelyreitti voi kulkea pienillä saarilla saarelta toiselle ja ne on yhdistetty toisiinsa kaarisilloilla. Kävelyreitti voi kulkea myös kesäteatterin ohi Siirtolaisuusmuseolle, jossa on kotieläinpiha sekä erilaisia tapahtumia ja näyttelytoimintaa myös ulkona. Kesäteatterin on mahdollista jalkautua myös ns. kiertäväksi teatteriksi alueelta toiselle. Valaistu maisemareitti tulvapenkereen päällä toimii myös pimeään aikaan. Tulvapenkereen päälle on mahdollista kehittää joitain taideelementtejä, osittain myös järven päälle, kuitenkin niin etteivät ne aiheuta vaaraa padon rakenteelle.

Peli- ja tapahtumakentät

Erilaisia palloilu- ym. lajeja varten varataan alueet. Tennis-, lentopallo- ja sulkapallokentät vaativat omat kenttensä. Kuntopolku sijoittuu telttailualueen länsipuolelle. Frisbeegolfiin soveltuva alue varataan Alavudentien pohjoispuolelta. Tapahtumakenttä, koirapuisto, ja moottorilajeille soveltuva tapahtumatoiminta sijoittuvat myös Alavudentien pohjoispuolelle.

Golf par3 -harjoituskenttä

Golf par3-harjoituskenttä sijoittuu Alavudentien pohjoispuolelle. Harjoituskentän rakentaminen voi vaatia myös lisämaan hankkimista Seinäjoen kaupungin omistaman maa-alueen itäpuolelta. Golf par3-harjoituskenttä on ns. jokamieskenttä, jossa on esimerkiksi 9 väylää ja jossa väylät ovat melko lyhyitä.

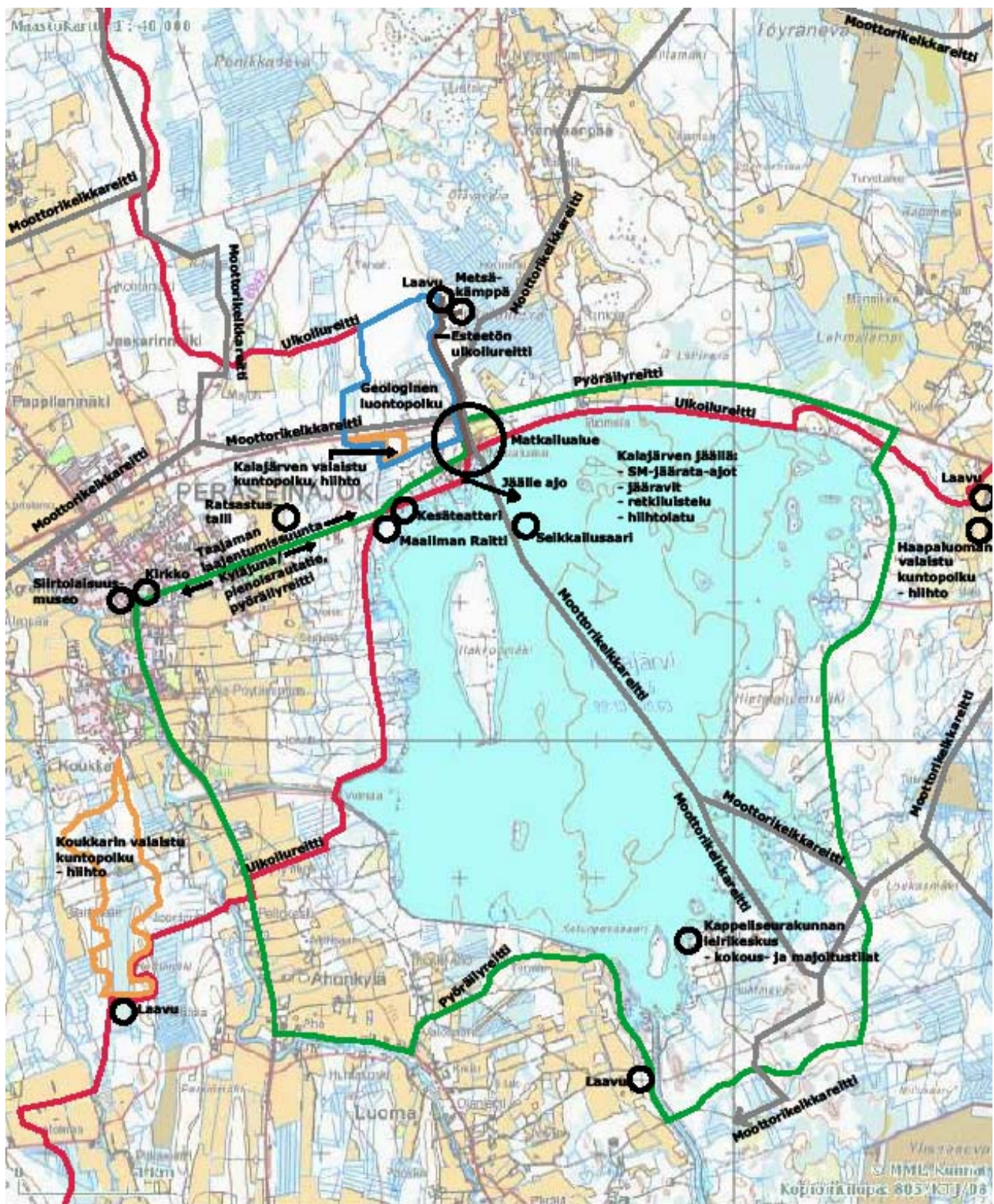
Kenttä sopii hyvin myös harjoittelijalle ja niille pääsee pelaamaan ilman ns. vihreää korttia. Harjoituskentän pinta-alavaatimus on noin 2,5 ha.

Opasteet

Alueen opastusta parannetaan. Alavudentien varteen tulisi saada näkyvä ja valaistu Kalajärven portti/infotaulu. Caravan alueen infopisteeseen ja hotellille tulee olla opastus. Hotellin pysäköintialueella voi sijaita koko aluetta koskeva infotaulu ja kartta. Infotaulut olisi hyvä olla myös englanninkielisinä. Eri kohteissa voi olla omat opasteensa vrt. siirtolaismuseo, kesäteatteri jne. Opasteille olisi hyvä suunnitella yksi yhtenäinen ilme.

Loppuraportti
29.4.2011

8.4 Ympäristön toiminnot



KALAJÄRVEN MATKAILUKESKUKSEN MASTER PLAN
YMPÄRISTÖN TOIMINNOT
15.3.2011



Finnish Consulting Group

Kalajärven ympäristön toiminnot on esitetty yllä olevassa kartassa. Kalajärven ympäri kulkee pyöräilyreitti ja matkailukeskuksen läheisyydessä on useita ulkoilureittejä ja laavuja, kuntopolkuja, geologinen luontopolku sekä moottorikelkkareittejä. Talvisin osa ulkoilureiteistä toimii myös hiihtoreiteinä. Kalajärvellä voi kesällä veneillä ja kalastaa, talvella jäällä voi mm. hiihtää ja retki- luistella. Talvisin jäällä on järjestetty mm. jäärata-ajoa ja jääraveja. Järvellä tapahtuvaa tapahtumatoimintaa kannattaa edelleen kehittää. Vesi ja jää voi toimia ns. aktiviteetti-areenana vrt. kalastus- ja pilkkikilpailut, soutukisat, napakelkkailu, jääveistoskilpailut, hiihtoratsastus jne. Jokin olemassa olevista saarista voi toimia myös ns. seikkailusaarena tai tekosaari/saarilautta on mahdollista myös rakentaa tätä tarkoitusta varten.

Kalajärven ympäristössä on ratsastustalli. Talutusratsastus ja maastoratsastus voisivat toimia yhtenä ohjelmapalveluna Kalajärven matkailijoille, etenkin lapset ovat kiinnostuneita eläimistä. Kappeliseurakunnan leirikeskus sijaitsee Kalajärven eteläpuolella. Kalajärven matkailukeskus voisi toimia yhteistyössä leirikeskuksen kanssa esimerkiksi leirikoululaisille tuotetuissa ohjelmissa. Kiertomatkailijoille nämä paikat voisivat toimia yhtenä tukikohtana matkan varrella.

Peräseinäjoen taajaman ja Kalajärven toiminnallinen yhteys

Peräseinäjoen keskusta sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Kalajärven matkailukeskuksesta. Keskusten välille on luonteva kehittää uutta toimintaa ja yhteistyötä. Peräseinäjoen keskustan taajamarakentaminen ja mahdollinen uusi liikuntapaikkarakentaminen voisi luontevasti kehittyä kohti Kalajärveä. Myös kuntalaisten tulisi kokea Kalajärven alue omakseen, jonka palveluita on luonteva käyttää. Erikoiskaupan palveluja tulisi Peräseinäjoella kehittää edelleen vrt. käsityö- ja matkamuiستomyynti, harrasteliikkeet ym. Näin saataisiin matkailijat ostamaan päivittäistavaran lisäksi myös erikoistavaraa. Siirtolaisuusmuseo toimii sekä Peräseinäjoen keskustassa että Maailmanraitti näyttelynä Kalajärven matkailukeskuksessa. Yhteyksiä näiden kahden keskuksen välille voidaan edelleen parantaa. Tämä vaatii, että kevyenliikenteen yhteydet on olemassa vrt. kävely, pyöräily. Matkailullisesti keskusten välille voidaan kehittää myös muita yhteysmuotoja, kuten kyläjuna eli ns. pienoisrautatieyhteys Peräseinäjoen ja Kalajärven välille. Vanhan ajan höyryveturi sopisi hyvin mm. siirtolaisuusteemaan. Alla olevassa kuvassa on esitetty höyryveturi, joka liikennöi Uudessakaarlepyyssä kesäisin.



Kuva 34. Höyryveturi liikennöi kesäisin museorautatiellä Uudessakaarlepyyssä Kovjoen rautatieasemalta, ajopäivät ovat toukokuusta syyskuuhun.

8.5 Investoinnit

Investointien suuruus on arvioitu karkealla tasolla olemassa olevan tiedon perusteella. Kehittämissuunnitelmassa määriteltyjen investointien kannattavuuksia on tarkasteltu yleisellä tasolla alan yleisiä tunnuslukuja hyödyntäen. Lähtöaineistoina on käytetty mm. TEM:in toimialaraportteja ja MARA ry:n toimialatilastoja. Osan investointien kannattavuuksien tarkastelu liiketaloudellisessa mielessä on haasteellista, koska syntyviä tulovirtoja on vain vähän investointeihin nähden. Näitä investointeja voidaan tarkastella viihtyvyyttä parantavana ja viipymää pidentävänä, jolla on vaikutuksia aluetalouteen.

Caravan alueen laajennus

Viiden tähden caravan-alueen investointitarve on suhteellisen suuri. Investoinnin suuruutta lisää myös ympäristönäkökulmien huomioiminen suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin. Kokonaisinvestointi sisältää telttaja vaunupaikkojen lisäksi laajennusalueen huoltorakennuksen sekä alueen kunnallistekniikan. Investoinnin suuruudeksi on arvioitu 1,0 miljoonaa euroa.

Keskeiset asiakasryhmät ovat kotimaiset luontoliikuntaa vuoden eri aikoina harrastavat caravaanarit, jotka liikkuvat perheinä tai pariskuntina sekä ulkomaalaiset caravaanarit, joko omalla tai vuokratilustolla.

Telttajien käyttö keskittyy touko-lokakuun väliselle ajanjaksolle. Telttajien käyttäjät ovat tyypillisesti retkeilyhenkisiä suomalaisia ja ulkomaalaisia matkailijoita.

Kustannusarvio n. 1,0 milj.euroa

Leirintäalue

* uusi caravan alue 5 ha (vaunupaikat 150 kpl)	
* uusi telttailualue 0,5 ha (telttapaikat 30 kpl)	
* huoltorakennus uudella alueella	2500 €/m ²
* teiden asfaltointi	15 €/m ²
* nurmikkoalueen istutus	13 €/m ²

Kannattavuusarvio

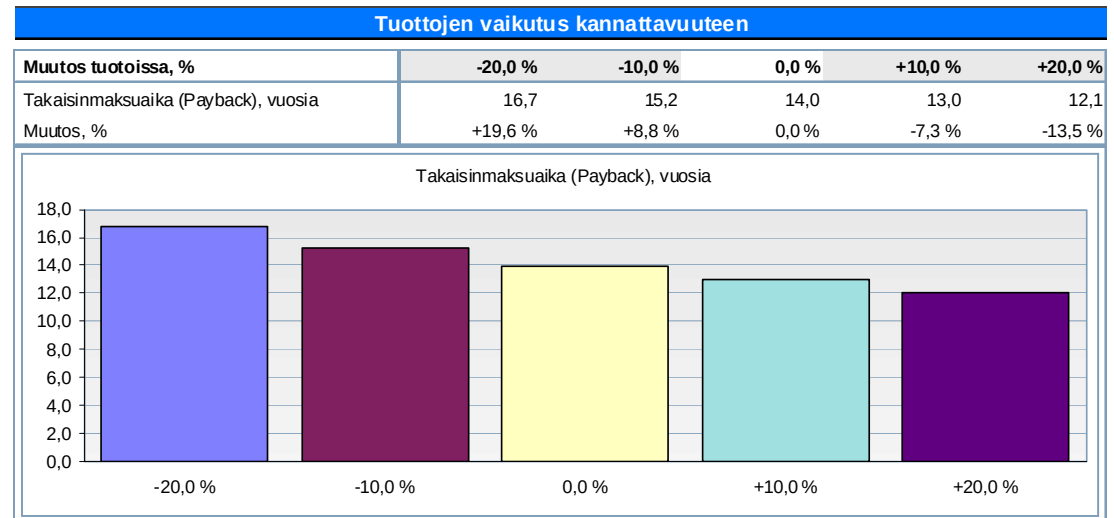
TEM:in toimialaraportin mukaan suomalaisen leirintäalueen keskimääräinen käyttöaste on vain 34,5 %, kun se Kalajärvellä arvioidaan caravan-paikkojen osalta olevan 40 %. Leirintäalueiden käyttökate valtakunnallisesti on 10,5 % ja liiketulosprosentti on 2,9 %. Kannattavuusarvio on esitetty suunnitellun laajennusinvestoinnin osana, joka lisää kapasiteettia ja myyntiä seuraavasti:

Uudet vaunupaikat	150 kpl
Käyttöaste	40 %
Keskihinta	20 €
Vuorokausia	21 900 kpl
Myynti	438 000 € / vuosi
Uudet telttapaikat	30 kpl
Käyttöaste	20 % (90 vuorokautta)
Keskihinta	10 €
Vuorokausia	540 kpl
Myynti	5400 € / vuosi
Kokonaisinvestointi	1 000 000 €
Laskentakorko	5 %
Tarkasteluajanjakso	20 vuotta
Poistot	5 % pa

Loppuraportti
29.4.2011

Myyntituotot	443 400 € / vuosi (+ 2 % / vuosi)
Käyttökate	10,5 %
Investoinnin tuotto	9,3 %
Takaisinmaksuaika	14,0 vuotta

Mahdollisten investointitukien osuutta ei ole huomioitu. Annetuilla oletusarvoilla investointi on kannattava. Alla olevassa herkkyyssanalyysissä on esitetty tuottojen muutoksen vaikutus takaisinmaksu aikaan.



Hotelli / huoneistohotelli

Hotelliratkaisun peruselementit ovat konsepti, paikka, sijoittaja ja operaattori. Kalajärven matkailukeskus vaatii hotellin rakentamisen yhteydessä "kasvojenkohotusta" eli kunnostusta sekä lisää toimintoja lapsille sekä kesä- ja talvikaudeksi uusia ulkotoimintoja. Hotelli tulisi maksamaan noin 4,4 miljoonaa euroa, ja siinä olisi noin 70 majoitushuonetta ja kaksi kokoustilaa.

Kaupungin tehtävänä on laatia asemakaava, tehdä tarvittavat sopimukset ja vuokrata tontti sekä päättää tontin luovutuksen ehdoista. Hotellilla/huoneistohotellilla on kannattavuusedellytykset, jos sen liikeidea tuotteistetaan osaksi koko Seinäjoen matkailun kokonaisuutta. Jatkokehityksen tavoitteena tulisi olla se, että tehtäisiin toteutettavuusselvitys hotellihankkeelle. Hankkeelle tulisi luoda vahva uskottavuus ja sisältö, jonka pohjalta on mahdollisuus herättää hotellipalveluja tuottavien operaattoreiden ja / tai kiinteistökehittäjien mielenkiinto hotellihanketta kohtaan.

Kustannusarvio n. 4,4 milj.euroa

- * reception/info
- * hotellimajoitus, 70 majoitushuonetta
- * 2 kokoustilaa

Kannattavuusarvio

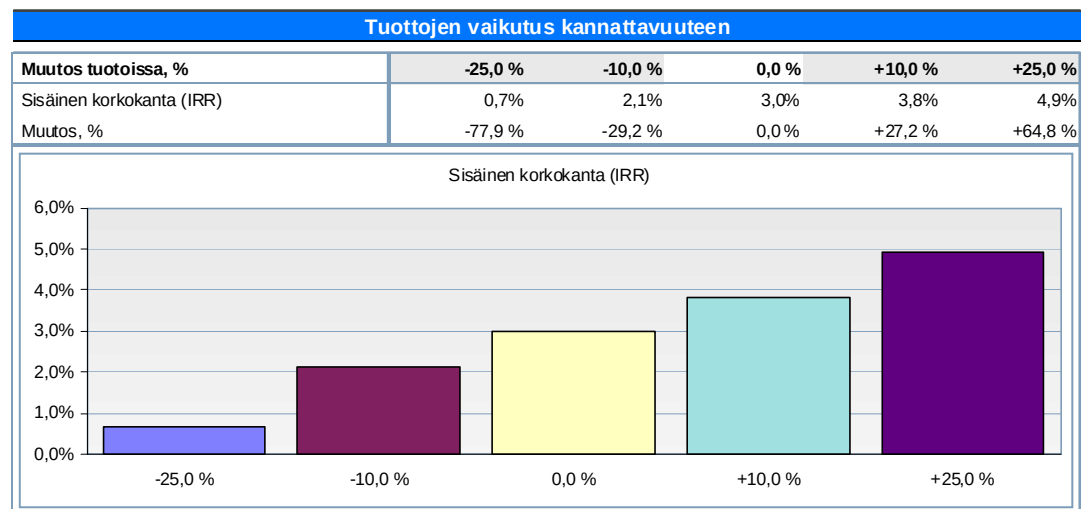
Suunniteltuun hotelliin ei suunnitella varsinaista ravintolatoimintaa, koska alueella toimii jo ravintola ja siihen liittyy laajenemissuunnitelma. Alustavan suunnitelman mukaan Kalajärvelle toteutetaan hotelli, jossa on noin 70 majoitushuonetta ja kaksi kokoustilaa. Majoituspalveluiden käyttöasteeksi arvioidaan 50 % ja keskihuonehinnaksi 80 euroa. Toimialaraportin mukaan hotellien käyttökateprosentti on keskimäärin 9,3 % ja voittoprosentti 1,8 %.

Loppuraportti
29.4.2011

Hotellissa arvioidaan syntyvän uutta liiketoimintaa seuraavasti:

Huoneet	70 kpl
Käyttöaste	50 %
Keskihinta	80 €
Majoitusvuorokaudet	12 775 kpl
Majoitusmyynti	1 022 000 € / v
Kokousmyynti	10 000 € /v
Kokonaisinvestointi	4 375 000 €
Laskentakorko	5 %
Tarkasteluaianjakso	20 vuotta
Poistot	5 % pa
Myyntituotot (majoitus)	1 022 000 € / vuosi (+ 2 % / vuosi)
Myyntituotot (kokous)	10 000 € / vuosi (+ 2 % / vuosi)
Käyttökate	9,3 %
Investoinnin tuotto	2,99 %
Takaisinmaksuaika	> 20 vuotta

Mahdollisten investointitukien osuutta ei ole huomioitu. Annetuilla oletusarvoilla investointi tuottaa noin 3 %. Alla olevassa herkkyyssanalyysissä on esitetty tuottojen muutoksen vaikutus sisäiseen korkokantaan. Analyysin mukaan 25 % suurimmalla tuotoilla investointi tuottaisi 5 %.



Ravintolan laajennus

Nykyinen kahvila-/ravintolarakennus vaatii kunnostamista ja sitä on samalla mahdollisuus laajentaa. Laajennusosaan on ravintolatoiminnan lisäksi mahdollisuus sijoittaa elintarvike- ja kioskimyyntiä sekä ohjelmapalveluyritysten toimistotiloja, varusteidenvaihto- ja säilytystiloja.

Kustannusarvio n. 375 000 euroa

- * laajennus, pinta-ala esim. 150 m²
- * elintarvike- ja kioskimyynti
- * toimistotiloja
- * varusteidenvaihto- ja säilytystiloja

2500 €/m²

Kannattavuusarvio

Olemassa olevaan ravintolaan on suunniteltu noin 375 000 euron laajennus- ja korjausinvestointia. MARA ry:n tilastojen mukaan ravintoloiden keskimääräisellä kustannusrakenteella käyttökateprosentti on 5,8 %.

Kokonaisinvestointi	375 000 €
Laskentakorko	5 %
Tarkasteluajanjakso	10 vuotta
Poistot	5 % pa
Lisämyyntitarve	140 000€ / vuosi (+ 2 % / vuosi)
Käyttökate	5,8 %
Investoinnin tuotto	5,00 %
Takaisinmaksuaika	10 vuotta

Jotta laajennusinvestointi olisi kannattava tulisi ravintolamyynnin kasvaa noin 140 000 euroa vuodessa annetuilla oletusarvoilla. Mahdollisen hotellin ja muun kapasiteetin kasvun myötä liikevaihdon kasvu on mahdollista.

Tori ja rantabulevardi

Keskustori toimii alueen yhteisenä oleskelu- ja tapahtumapaikkana, tuo lisäarvoa alueen viihtyisyyteen ja vaikuttaa asiakasvirtoihin. Keskustori hotellin ja ravintolan välissä tulisi kivetä. Torialueelle on mahdollista sijoittaa muutama lasten leikkiväline, penkkejä ja istutuksia. Samoin rantabulevardi tulisi kivetä selkeästi omaksi alueekseen. Bulevardin varrella on penkkejä ja istutuksia. Sekä torialue että rantabulevardi ovat valaistuja.

Kustannusarvio n. 620 000 euroa

* torialue 3600 m ² , kivetys	50-100 €/m ²
* rantabulevardi 3420 m ² , kivetys	
* penkit, esim. 10 kpl	800 €/kpl
* roska-astiat, esim. 140 l, 5 kpl	900 €/kpl
* istutukset, esim. perennat	80 €/m ²
* valaistus, esim. pollarivalaisin, 10 kpl	1500 €/kpl

Torin ja rantabulevardin mahdollisia tulovirtoja syntyy myyntipaikkojen tai tilavuokrista tapahtumiin liittyen, mutta liiketaloudellista kannattavuutta ei ole järkevää arvioida.

Saunamaailma

Erilaisia saunoja on mahdollisuus rakentaa Kalajärven rantaan. Yhden saunan yhteydessä on edustus- ja kokoustilat, jossa on takkahuone ja pienoiskeittiö. Saunojen ulkopuolella on kylpypaljut.

Kustannusarvio n. 420 000 euroa

* sauna kokoustiloihin, pinta-ala esim. 100 m ²	2500 €/m ²
* savusauna, pinta-ala esim. 50 m ²	2000 €/m ²
* kelluva sauna, pinta-ala esim. 30 m ²	2000 €/m ²
* kylpypaljut	n. 5000 €/kpl

Kannattavuusarvio

Saunamaailman investointiarvio on 420 000 euroa. Saunamaailman kannattavuuden arvioinnissa hyödynnetään ravintoloiden yleistä kustannusrakennetta, jolloin tavoiteltava käyttökateprosentti on 5,8 %.

Loppuraportti
29.4.2011

Kokonaisinvestointi	420 000 €
Laskentakorko	5 %
Tarkasteluajanjakso	10 vuotta
Poistot	5 % pa
Myyntitarve	156 000 € / vuosi (+ 2 % / vuosi)
Käyttökate	5,8 %
Investoinnin tuotto	5,00 %
Takaisinmaksuaika	10 vuotta

Saunamaailman myynti vuositulolla tulisi olla noin 156 000 euroa eli noin 13 000 euroa kuukaudessa, jotta investointi olisi kannattava annetuilla odotusarvoilla.

Näköalalaituri ja uudet venelaiturit ym.

Uimarannan itäpuolelle on mahdollista sijoittaa ns. näköalalaituri, joka rakennettaisiin tulvapenkereeltä ja se sijoittuisi uimarannan ja vesistön yläpuolelle. Alueelle rakennetaan saaria, jotka yhdistetään kaarisilloilla. Veneraitin varressa on tällä hetkellä yksi venelaituri. Venelaituripaikkoja on mahdollista lisätä ja rakentaa uudet venelaiturit nykyisten laituripaikkojen länsipuolelle. Soutuveneille, vuokrattaville veneille ja kanooteille varataan oma paikka nykyisen venelaiturin itäpuolelta.

Kustannusarvio 365 000 €

* näköalalaituri, esim. 40 m	n. 60 000 €
* uudet venelaiturit, 10+10 venepaikkaa	n. 200 000 €
* kaarisillat, 105 m	n. 105 000 €

Näköalalaiturin ja uusien venelaiturien tulovirtoja voi syntyä esim. venepaikkavuokrista.

Lomamökit

Kaupunki toteuttaa alueen perusinfra. Vuokrattavat lomamökit, esimerkiksi 20 m² mökkiä, voisivat olla hyvätasoisia, energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä paritaloja, joissa yhden huoneiston pinta-ala on noin 80 m². Osa lomamökeistä on suurempia noin 160 m² erillistaloja. Kalajärvellä sijaitsevat viikko-osakkeet, esimerkiksi 10 lomahuvilaa, voivat olla myös paritalotyyppejä tai huoneistotyyppejä.

Kustannusarvio n. 12 milj.euroa

* lomamökit, 20 kpl	2500 €/m ²
* lomahuvilat, 10 kpl	2500 €/m ²

Kannattavuusarvio

Uusia lomamökkejä Kalajärvelle suunnitellaan investoitavan 30 kpl ja niiden kustannusarvio on noin 12 000 000 euroa. Toimialaraporttien mukaan lomakyläen käyttökate on 9,5 %.

Lomamökeissä arvioidaan syntyvän uutta liiketoimintaa seuraavasti:

Mökit	20 kpl
Käyttöaste	60 %
Myytyjä viikkoja	624 kpl
Viikkovuokra	1 000 €
Myynti	624 000 €

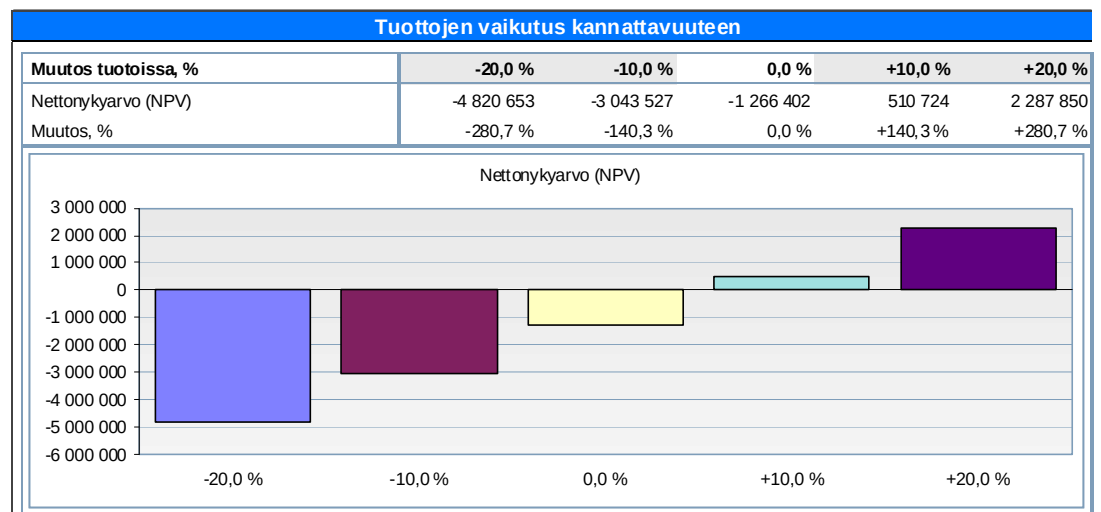
Loppuraportti
29.4.2011

Huvilat	10 kpl
Käyttöaste	60 %
Myytyjä viikkoja	312 kpl
Viikkovuokra	1 500 €
Myynti	468 000 €

Investoinnin kannattavuutta on arvioitu seuraavasti:

Kokonaisinvestointi	12 000 000 €
Laskentakorko	5 %
Tarkasteluajanjakso	20 vuotta
Poistot	5 % pa
Myyntituotto	1 092 000 € / vuosi (+ 2 % / vuosi)
Käyttöaste	60 %
Käyttökate	9,5 %
Investoinnin tuotto	3,92 %
Takaisinmaksuaika	> 20 vuotta

Annetuilla odotusarvoilla lomamökkien investointi tuottaa noin 4 % sijoitetulle pääomalle. Viiden prosentin tuotto saavutettaisiin noin 1,3 miljoonan euron vuosimyynnillä.



Maisemointityöt, pelikentät, opasteet ym.

Nurmikko- ja viheralueet tarvitsevat säännöllistä hoitoa, osa kulkuväylistä on hyvä pinnoittaa, kukka- ja viheristutuksia tulee suosia. Kuntopolku vaatii päällystykseen. Grillipaikka rakennetaan rannan tuntumaan. Eri pelilajit vaativat omat kenttensä. Frisbeegolf ja koirapuisto sijaitsevat Alavudentien pohjoispuolella. Uimarannan laajennus vaatii hiekoitusta.

Kustannusarvioita n. 805 000 euroa

* nurmikkoalueen istutus, esim. 5 ha	13 €/m ²
* kuntopolun rakentaminen, pituus 1,1 km	10 000 €
* valaistu portti/infotaulu	50 000 €
* alueen infokartta	1 000 €
* pelikentät, 4 eri lajille	10 000 €/kenttä
* koirapuisto	20 000 €
* grillipaikka	5 000 €
* uimarannan laajennus, 1420 m ²	20 €/m ²

Pelikenttien osalta tulovirtoja voi syntyä pelivuoroista.

Golf par3 -harjoituskenttä

Golf par3-harjoituskenttä sijoittuu Alavudentien pohjoispuolelle. Harjoituskenttä voidaan tehdä istuttamalla nurmikko siemenistä, käyttämällä valmisnurmikkoa tai kallein vaihtoehto on käyttää tekonurmea. Tekonurmi voidaan laittaa paikkoihin, joissa on eniten kulutusta. Golf par3-harjoituskenttä on ns. jokamieskenttä, jossa on 9 väylää (9 reikää) ja väylät ovat melko lyhyitä (esim. 30-100 m). Harjoituskentän pinta-alavaatimus on noin 2,5 ha.

Kustannusarvio n. 500 000 euroa

* nurmikkoalueen istutus töineen, 25 000 m ²	13 €/m ²
* valmis nurmikko, 25 000 m ²	6 €/m ²
* tekonurmi	50 €/m ²
* muut rakenteet ja viheristutukset	

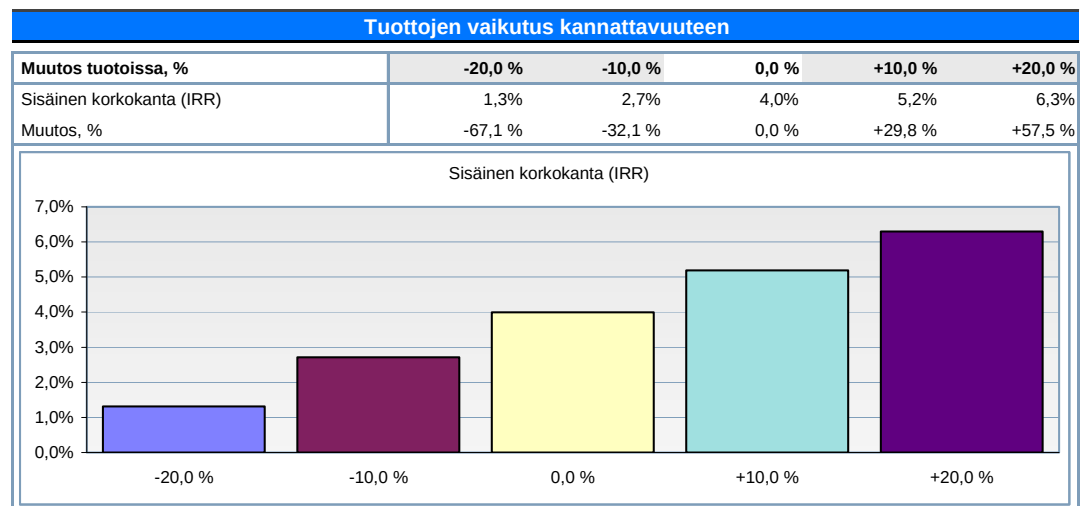
Harjoituskentälle voidaan lähteä 10 minuutin välein 4-hengen ryhmissä. Käyttäjämääräarvio on noin 10 000 -15 000 käyttäjää kaudessa. Hinta-arvio on noin 10 €/kierros.

Kannattavuusarvio

Par3 -harjoituskentän kokonaisinvestoinniksi on arvioitu 500 000 euroa. Käyttäjämääräksi arvioidaan noin 15 000 kierrosta, jonka oletetaan kasvavan noin 5 % vuodessa, jolloin 30 000 kierroksen raja saavutettaisiin vuonna 2025. Pelikierroksen hinnan (10 €) odotetaan kasvavan 2 % vuosi.

Kokonaisinvestointi	500 000 €
Laskentakorko	5 %
Tarkasteluajanjakso	15 vuotta
Poistot	10 % pa.
Käyttökate	20 %

Annetuilla oletusarvoilla kenttä tuottaa 4 % / vuodessa sijoitetulle pääomalle.



Pysäköinti ja liikennejärjestelyt

Käyttäjämukavuuden, esteettömyyden sekä pohjavesien suojelun näkökulmasta alueelle tulee rakentaa päällystetyt pysäköintialueet. Liikennöintiyhteys pysäköintialueelle tulee suunnitella eri liittymien kautta. Uutta pysäköintitilaa tulee varata 25 m²/auto. Tällöin esimerkiksi 5 ha (50 000 m²) alueelle mahtuu 2000 autoa. Uusi tieyhteys kulkee hotellin länsipuolelta. Uusi alikulku rakennetaan Alavudentien ali, joka mahdollistaa kevyenliikenteen lisäksi henkilöauton (huoltoajo) kulkemisen tien ali.

Kustannusarvio n. 563 000 euroaPysäköintialueet P1-P5 yht. 27 400 m² 410 000 €Uudet tieyhteydet: Alavudentien pohj.puoli 172 m ja hotellin länsipuoli 312 m
2 600 €Asfaltointityö: Kahdella päällystekerroksella asfaltointityön hinnaksi tullee 15 euroa/m², hintaan ei kuulu kantavaa ja tukikerrosta, kaivumassoja yms.

Alikulikutunneli: 150 000 €

8.6 Toimenpideohjelman yhteenveto

Kalajärven matkailukeskus laajentuu vaiheittain, tosin vaiheet voivat olla osittain päällekkäisiä. Yhteenveto toimenpideohjelman investoinneista on lueteltu alla olevassa taulukoissa. Toteutusaikataulu on jaettu kolmeen vaiheeseen:

I vaihe ennen vuotta 2013
II vaihe vuoden 2013 jälkeen
III vaihe vuoden 2015 jälkeen.

Investointi / toimenpide	Kustannusarvio, euroa	Vastuutaho / yhteistyötaho	Aikatalu
Caravan alueen laajennus	1 000 000	Kaupunki, SF Caravan ry	I vaihe
Hotelli/huoneistohotelli	4 400 000	Yksityinen investoija, kaupunki	III vaihe
Ravintolan laajennus	375 000	Ravintolayrittäjä, kaupunki	I vaihe
Keskustori, Veneraitin rantabulevardi	620 000	Kaupunki	II vaihe
Saunamaailma	420 000	Kaupunki, alueen yrittäjät	II vaihe
Venelaituri, näköalalaituri	365 000	Kaupunki	II vaihe
Lomamökit	12 000 000	Yksityiset investoijat, kaupunki	III vaihe
Maisemointityöt, pelikentät, opasteet ym.	805 000	Kaupunki, alueen yrittäjät	II vaihe
Golf par3 harjoituskenttä	500 000	Kaupunki, alueen yrittäjät	II vaihe
Pysäköinti ja liikennejärjestelyt	563 000	Kaupunki	II vaihe
Yhteensä	21 048 000		

9 KONSEPTOINTISUUNNITELMA

9.1 Toiminta-ajatus ja palvelutarjonta

Kalajärven matkailukeskuksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa palvelutarjontaa mm. luontomatkailun tukitoimintoihin ja laadukkaaseen caravanmatkailuun keskittyen. Kalajärvi on ympärivuotinen, korkeatasoinen, laadukas ja monipuolinen matkailukeskus, jossa on mahdollisuudet laaja-alaiselle leirintä- ja caravanaluetoiminnoille, mökkitarjonnalle, hotelli- ja kokoustoiminnalle, tapahtumatoiminnoille sekä virkistys- ja vapaa-ajan toiminnalle. Imagoltaan Kalajärvi mielletään luonnonläheiseksi, lapsiystävälliseksi ja paikallista kulttuurihistoriaa ja siirtolaisuutta ilmentäväksi laadukkaaksi palvelukokonaisuudeksi, jota rakennetaan tulevaisuuden ympäristöhaasteet huomioiden.

Caravan alue toimii laadukkaana ja ympäristöystävällisenä 5-tähden leirintä-alueena, jossa erilaiset asiakasryhmät ja heidän tarpeensa on huomioitu mm. ohjelmapalvelutarjonnassa. Leirintäalueen asiakkaita palvelee yksi yhteinen infopiste Caravan-alueella.

Hotellitoiminta voisi keskittyä pääasiassa huoneistohotellityyppiseen majoitukseen. Tällaisesta majoitusmuodosta on esimerkkinä mm. YIT Chalet konsepti. YIT:n Chalets-konseptin mukaiset vapaa-ajan asunnot ovat täysin sisustettuja ja kalustettuja ja niihin on tarjolla omistamista sekä lomailua helpottavia palveluita. Malliasunnon avulla rakenteilla olevan kohteen asiakkaat hahmottavat asunnon ja sen varustuksen paremmin kuin pelkistä suunnitelmista ja myyntiasiakirjoista. Vuokraus-, siivous- ja liinavaatepalvelut hoituvat palvelukumppanina toimivan yrityksen toimesta, asuntojen omistajien niin halutessa. YIT:n konseptin mukaisia yrityksille ja yksityisille myytäviä vapaa-ajan asuntoja on valmiina tai rakenteilla jo Levillä, Ylläksellä, Saariselällä, Vuokatissa, Hyrynsalmella, Lappajärvellä, Tahkolla, Sappeessa ja Vierumäellä.

Osa uusista rakennettavista **lomamökeistä** on vuokrakäytössä ja osa mökeistä voidaan osoittaa viikko-osaketoimintaan. Mökkien vuokraustoiminta hoidetaan keskitetysti alueella toimivan yrittäjän toimesta esim. hotellilta. Alueen viikko-osakeoperaattori määrittelee toimintakonseptin, joka voi olla perinteinen viikko-osake- tai tuotto-osaketoiminta. Erityyppisillä mökkikonsepteilla voidaan palvella erityyppisiä asiakasryhmiä.

Kokoustoiminnalle on tiloja tarjolla mm. caravan-alueella, hotellilla, ravintolassa ja saunamaailmassa. Yrityksille ja yksityisille henkilöille on tarjolla erikokoisia kokoustiloja riippuen tilaisuudesta ja osallistujamäärästä.

Ohjelmapalvelu- ja vuokraustoiminta on keskitetty ravintolan yhteyteen, josta varaukset hoidetaan. Kalajärvi ja sen ympäristö sekä Alavudentien pohjoispuolinen alue mahdollistavat monipuolisen virkistys- ja aktiviteettitoiminnan.

9.2 Kohderyhmät

Kalajärven matkailukeskuksen pääkohderyhmät ovat kotimaiset karavaanarit, päiväkävijät, vapaa-ajan matkailijat ja tapahtumavierailijat. Kalajärvi tarjoaa palveluita niin lapsiperheille, senioreille kuin yritysryhmillekin. Monipuoliset majoitusmahdollisuudet ja ohjelmapalvelutarjonta ottavat huomioon yksilöllisetkin tarpeet. Tulevaisuudessa markkinointia kohdistetaan myös kansainvälisille markkinoille vrt. siirtolaisuusinstituutin toiminta ja kansainväliset karavaanariyhdistykset.

Palvelutarjonta voidaan kohdistaa eri vuodenaikoina eri kohderyhmille ns. vuosikelloperiaatteella. Esimerkiksi kesällä ja loma-aikoina pääkohderyhminä ovat karavaanarit, lapsiperheet sekä ohikulkijat ja päiväkävijät. Senioreille olisi palvelutarjontaa ympäri vuoden. Yrityksryhmille suunnattuja ohjelmapaketteja olisi tarjolla sesonkiajan ulkopuolella esimerkiksi syksyllä, talvella ja keväällä. Järjestettyjä tapahtumia tulisi olla tarjolla ympäri vuoden.

9.3 Potentiaaliset yhteistyökumppanit

Yhteistyötä ja verkostoitumista lähialueen matkailuyrittäjien ja toimijoiden kanssa tulee edelleen kehittää. Kalajärven matkailukeskus voi luontevasti tehdä tiiviimpää yhteistyötä mm. Seinäjoen tapahtumien, Ähtärin eläinpuiston, Veljekset Keskisen jne. kanssa. Peräseinäjoen alueen matkailualan yritysten verkostoituminen mm. majoitus- ja ohjelmapalvelutoiminnassa laajentaisi Kalajärven matkailukeskuksen palvelutarjontaa vrt. mökkiyrittäjät, ratsastustalli, kalastusretket, melontaretket, patikointi jne.

Kalajärven matkailukeskukselle tulisi luoda yksi yhteinen brändi, jonka alla aluetta markkinoidaan. Kalajärven matkailukeskuksella tulisi olla yhdet www-sivut, jossa alueen palvelutarjonta on kattavasti esitelty. Sivut voidaan linkittää myös muiden alueorganisaatioiden nettisivuille vrt. Seinäjoen kaupunki, Etelä-Pohjanmaan Matkailu, Siirtolaisuusinstituutti, SF-Caravan ry jne.

Nykyisiä kansainvälisiä ja kansallisia kontakteja kannattaisi hyödyntää myös alueen markkinoinnissa vrt. SF Caravan ry:n, Seinäjoen kaupungin ja Siirtolaisuusinstituutin kansainväliset kumppanuudet. Harrastetoiminnan kautta kumppanuuksia voidaan rakentaa eri harrastejärjestöjen ja mediakumppaneiden vrt. ammattilehdet kautta.

Paikallisia kumppaneita ovat Seinäjoen kaupunki, SFC Seinäjoen seutu ry, Etelä-Pohjanmaan Matkailu Oy, muut seudulliset matkailukeskukset sekä Peräseinäjoen yritykset, seurat ja järjestöt.

9.4 Rahoitusmahdollisuudet

Julkinen tuki

Matkailun kehittämishankkeiden rahoitusmahdollisuuksia voidaan tarkastella seutunäkökulmasta. Selvityksistä toteutukseen ja investointeihin sekä markkinoiden laajentamiseen voidaan hakea julkista rahoitusta.

Julkinen matkailuhankkeiden tuki kohdistuu ennen kaikkea Suomen matkailustrategian painopisteisiin ja kärkihankkeisiin. Myös olemassa olevien yritysten ja matkailukohteiden kehittäminen kv-markkinoilla on keskeistä. Tärkeimmät julkista rahoitusta myöntävät tahot ovat maakuntien liitot ja TE-keskukset. Muita tahoja ovat mm:

- Finnvera Oyj: lainat, takaukset, vientitakuut
- EU-rahoitus, lisää tietoa mm. MEKistä
- Tekesin vapaa-ajan palvelut ja tila –ohjelma
- Lisää tietoa rahoituksesta: Yritys-Suomi.

Investointeja voidaan pienentää esimerkiksi saamalla hankkeeseen investointitukea esimerkiksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

Yritysten toimintaympäristön kehittämisavustusta (jäljempänä toimintaympäristön kehittämisavustus) voidaan myöntää voittoa tavoittelemattomille julki-

sille ja yksityisille yhteisöille sekä säätiöille hankkeisiin, joiden tarkoituksena on yritysten toimintaympäristön tai yritystoiminnan kehittämisedellytysten parantaminen. Toimintaympäristön kehittämisavustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että hankkeella on merkittävä vaikutus alueen pienten ja keskisuurten yritysten perustamisen, laajentamisen tai kehittämisen kannalta. Yritysten toimintaympäristön kehittämisavustusta voidaan myöntää enintään 80 prosenttia avustuksen perusteena olevista hyväksyttävistä menoista. Avustus yrityksille tarjottavan maksullisen palvelutoiminnan kehittämiseen myönnetään de minimis -tukena.

Yrityksen kehittämisavustusta voidaan myöntää puolestaan yrityksen pitkän aikavälin kilpailukykyä parantavaan hankkeeseen, kun yritys aloittaa toimintansa taikka laajentaa tai kehittää sitä. Avustuksen kohteena olevan hankkeen tulee olla yrityksen toiminnan kehittämisen kannalta merkittävä. Yrityksen kehittämisavustusta voidaan myöntää investointeihin, muihin kehittämistoimenpiteisiin sekä lisäksi pienelle yritykselle uusien työpaikkojen aiheuttamien palkkamenojen ja muiden toiminnan aloittamiseen tai laajentamiseen liittyvien menojen perusteella. Yrityksen kehittämisavustuksen määrä muihin kehittämistoimenpiteisiin voi olla enintään 50 prosenttia avustuksen perusteena olevista hyväksyttävistä menoista.

Työllisyysperusteinen investointiavustus

Hankkeelle myönnettävän investointiavustuksen määrä perustuu kokonaisharkintaan, jossa kiinnitetään huomiota erityisesti hankkeen pysyviin työllisyysvaikutuksiin ja investointipaikkakunnan työllisyystilanteeseen (työttömyysaste). Tukitason määrittelyssä käytetään seuraavia pääperiaatteita:

- Jos hankkeella on pysyviä työllisyysvaikutuksia ja työttömyysaste on maan keskimääräistä tasoa, tukitaso on enintään 25 %.
- Jos hankkeella on pysyviä työllisyysvaikutuksia ja työttömyysaste on maan keskimääräistä työttömyysastetta alempi, tukitaso on alle 25 %.
- Jos hankkeella on pysyviä työllisyysvaikutuksia ja työttömyysaste on maan keskimääräistä työttömyysastetta korkeampi, kokonaistukitaso voi olla yli 25 %, ei kuitenkaan yli 45 %.
- Jos hankkeella ei ole pysyviä työllisyysvaikutuksia, mutta sillä on merkittäviä todennettavissa olevia kasvusysäysvaikutuksia, hankkeen tukitaso määräytyy em. periaatteita soveltaen.

SF Caravan ry:n tarjoama tuki

SF Caravan ry:n aluerahaston tavoitteena on korkeatasoisten SFC-alueiden aikaansaaminen. Liitolle perustetusta rahastosta paikallisilla yhdistyksillä on mahdollisuus anoa lainaa tai avustusta mm. leirintäalueen rakentamiseen, perusparannukseen ja palvelujärjestelmien sekä turvallisuuden parantamiseen. Lainan tai avustuksen myöntää liiton hallitus liittokokouksen päättämien aluerahastosääntöjen mukaisesti.

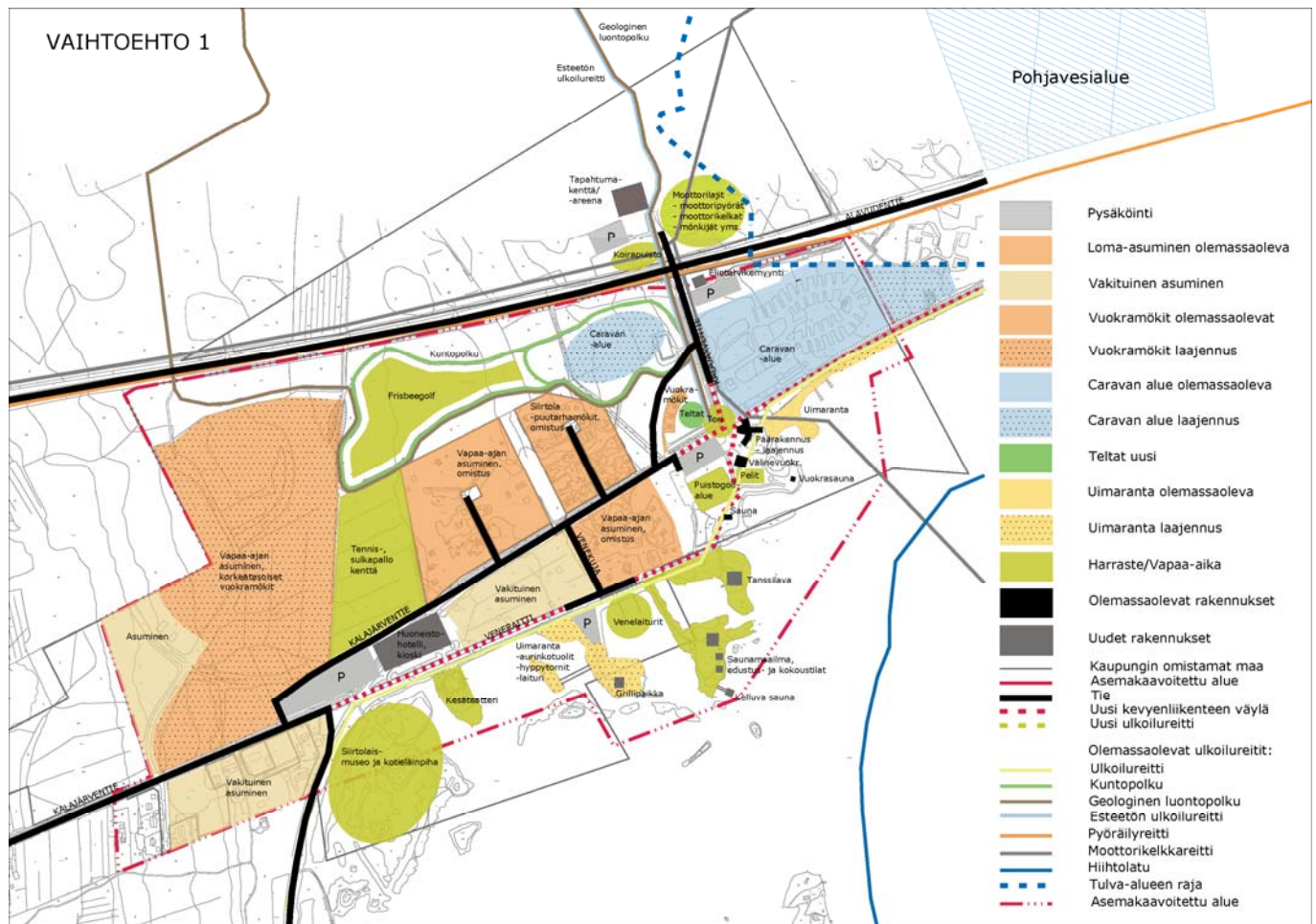
SF Caravan ry:n leirintä- ja turvatoimikunta on asiantuntijaelin, jonka keskeisin tehtävä on jäsenyhdistysten palvelu kaikissa leirintä- ja turvallisuuskysymyksiin liittyvissä asioissa. Leirintä- ja turvatoimikunnan jäsenet ovat käytävissä yhdistysten järjestämässä (mm. leirintäalueiden suunnitteluun, leirintäalueturvallisuuteen ja ympäristöaiheisiin liittyvissä) teemailloissa, jäsenyhdistysten muodostamilla YT-alueilla ja liiton muissa tilaisuuksissa. Ympäristöasiat ovat keskeisiä leirintäalueita kehitettäessä. Ympäristönormeja huomioidaan sekä yleisessä leirintäalueluokituksessa että SFC-alueiden kehityssuunnitelmissa. Ympäristöasiat, kuten jätehuolto, energian taloudellinen käyttö ja

miljööön hoitaminen, ovat esillä kursseilla ja koulutustilaisuuksissa. SFC-alueita rohkaistaan hakemaan ympäristömerkkejä. Eco Label –merkin hakemista SFC-alueille tuetaan taloudellisesti.

9.5 Ehdotukset jatkotoimenpiteiksi

Tiettyjen reunaehtojen mukaan osa suunnitelluista investoinneista on kannattavia, jos hankkeeseen saadaan mukaan myös yksityistä rahoitusta. Kalajärven matkailukeskuksen jatkokehittämiseen ehdotetaan seuraavia toimenpiteitä:

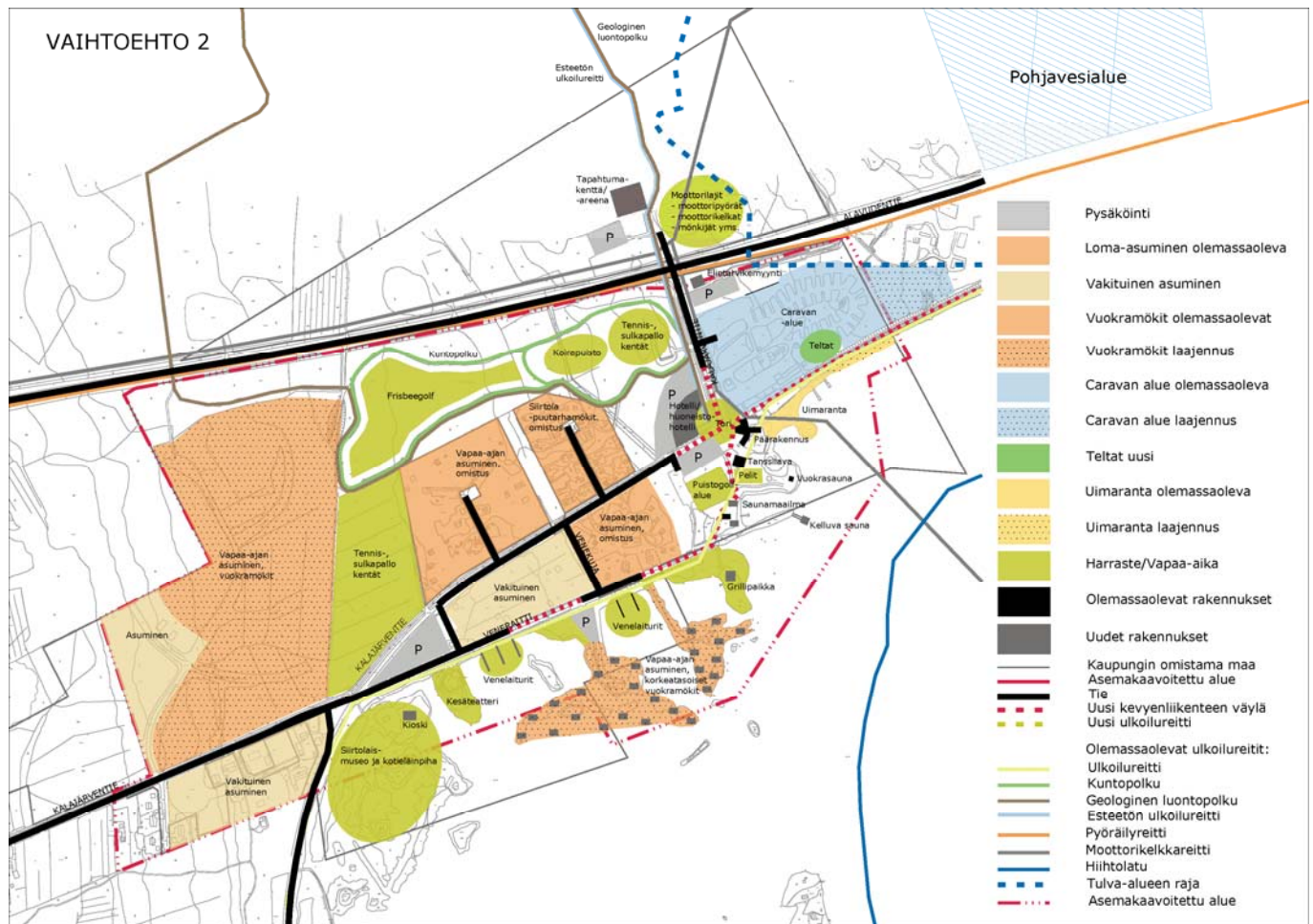
1. Raportti luovutetaan ja esitellään Seinäjoen kaupungin poliittisille päätöksentekijöille, tavoitteena on sisällyttää osa vaadittavasta rahoituksesta Kalajärven matkailukeskuksen kehittämiseen esimerkiksi seuraavan vuoden talousarvioon.
2. Kaupungin hallinnollinen päätös alueen kehittämistoimenpiteistä.
3. Käynnistetään alueen asemakaavoitus kehittämistoimenpiteiden mahdollistamiseksi.
4. Alavudentien alikulun ja tiejärjestelyjen mahdollistamiseksi Kalajärven tieliittymässä käynnistetään tiesuunnittelu yhdessä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuriyksikön kanssa.
5. Jatkohankkeiden toteuttamiseksi haetaan ulkopuolista rahoitusta mm. maakunnan ja maaseudun kehittämisraha, ELY-keskuksen investointituki, Tekes-ohjelmat, SF Caravan ry:n tukiraha jne.
6. Sopivien toimijoiden/vastuuhenkilöiden haku ja valinta Kalajärven kehittämiseksi. Vastuuhenkilöiden tulee täyttää vastuullisen toiminnan kriteerit.
7. Erillisselvitysten laatiminen kunkin osa-alueen toteutuksesta vrt. esimerkiksi kunnallistekniikan ja maisemointityön kustannukset.
8. Yrittäjien verkostoituminen ja uusien toimijoiden kartoittaminen Kalajärven matkailukeskuksen palvelujen kehittämiseksi vrt. majoitus- ja ohjelmapalvelut. Kiinteämpi yhteistyö Peräseinäjoen keskustan toimijoiden kanssa.
9. Kalajärven tapahtumien ja tuotepakettien toiminnallinen ideointi yhdessä lähialueen yrittäjien kanssa ns. vuosikelloperiaatteella ympärivuotiseksi toiminnaksi.
10. Ensi vaiheessa caravan-alueen laajentaminen, nykyisen ravintolarakennuksen laajentaminen ja yksi yhteinen infopiste alueelle. Tarvittavat tarkemmat mitoitusselvitykset SF Caravan ry:ltä ja kuntokartoitukset ennen laajentamista.
11. Toteutettavuusselvitys hotellihankkeelle.
12. Sopivien investoreiden ja operaattoreiden etsintä vrt. hotelli- ja lomamökkitoiminta.
13. Kalajärven matkailukeskuksen tuotteistamisen ja markkinoinnin suunnittelu: yhteinen brändi, yhdet www-sivut, myynti- ja markkinointiyhteistyöverkoston luominen.
14. Kalajärven kehittämissuunnitelman toteuttaminen vaiheittain sitä mukaa kun rahoitus on kunnossa.

Loppuraportti
29.4.2011**LIITE 1. TYÖN AIKANA KÄSITELLYT KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT****Vaihtoehtoon 1 plussat (+)**

- caravan-alueen laajennus Kalajärventien länsipuolelle lisää caravan-alueen paikkoja
- huoneistohotellin läheisyydessä korkeatasoiset vuokramökkit
- huoneistohotellin pysäköinti palvelee samalla kesäteatterissa ja siirtolaismuseossa kävijöitä
- toimintojen laajentaminen Alavudentien pohjoispuolelle mahdollistaa toimintojen lisäämistä lähelle päärakennusta
- elintarvikemyynti/kioski Alavudentien varressa palvelee myös ohikulkijoita
- tieyhteys alueelle ohittaa ydinalueen ja rauhoittaa keskustan toiminnalliseen käyttöön
- Veneraitti rauhoitetaan kevyenliikenteen väyläksi (rantabulevardi)
- alueella 2 uimarantaa, päärakennuksen ja caravan-alueen läheisyydessä ja rauhallisempi uimaranta korkeatasoisen vapaa-ajan asumisen sekä huoneistohotellin läheisyydessä
- saunamaailma kokoustiloihin rauhallisella paikalla

Vaihtoehtoon 1 miinukset (-)

- caravan-alueen laajennus Kalajärventien länsipuolella hajauttaa caravan-toimintoja
- telttailualue alueen keskustassa (rauhaton paikka)
- huoneistohotelli irrallaan alueen keskuksesta, alueen toiminnot hajaantuvat
- Alavudentien risteyksen 4-haaraliittymä ei välttämättä mahdollinen, ELY-keskuksen mielipide on ettei eivätkä suosittele toimintojen sijoittamista Alavudentien toiselle puolelle
- alueelle voi syntyä läpikulkuliikennettä

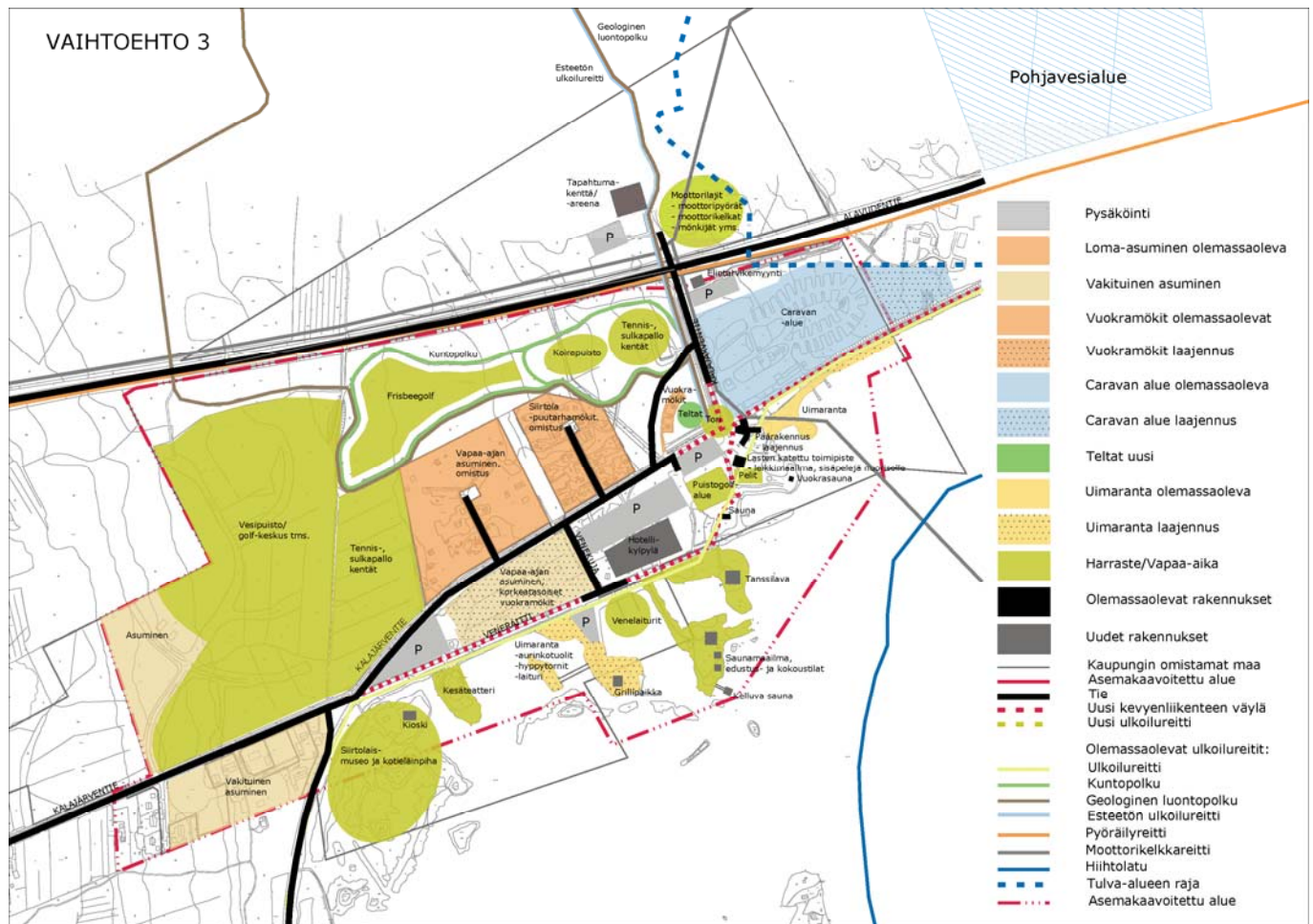
Loppuraportti
29.4.2011**Vaihtoehtoon 2 plussat (+)**

- huoneistohotelli keskuksessa, toiminnot keskitetty ydinkeskustaan
- telttailualue caravan-alueen yhteydessä
- toimintojen laajentaminen Alavudentien pohjoispuolelle mahdollistaa toimintojen lisäämistä lähelle päärakennusta
- elintarvikemyynti/kioski Alavudentien varressa palvelee myös ohikulkijoita
- ei läpikulkuliikennettä, rauhoittaa keskustan toiminnalliseen käyttöön
- nykyinen päärakennus ja uusi hotelli/huoneistohotelli muodostavat alueen keskelle tapahtumatorin
- koirapuisto lähellä keskusta ja muita aktiviteetteja
- Veneraitilla yhteydet kahteen venesatamaan
- maantäytöllä otettu käyttöön lisää rantaa
- vuokramökkejä riittävästi, korkeatasoiset vuokramökki edustavalla paikalla Kalajärven rannassa
- saunamaailma kokoustiloihin lähellä ydinkeskusta
- Maailmanraitin kioski palvelee alueen asukkaita sekä kesäteatterin ja siirtolaismuseon kävijöitä

Vaihtoehtoon 2 miinukset (-)

- tieyhteys alueelle kahdesta suunnasta, hankaloittaa liikennöintiä
- caravan-alue ahtaalla paikalla, tulva-alueen raja ylittyy koillisnurkassa, asuintila lähellä
- Alavudentien risteyksen 4-haaraliittymä ei välttämättä mahdollinen, ELY-keskuksen mielipide on että toimintoja ei sijoitettaisi Alavudentien pohjoispuolelle, tai vähintäänkin liittymät on porrastettava ja mahdollisesti rakennettava liittymäkaistat tai väistötilaa
- alueella vain yksi uimaranta, kaikki ydintoiminnot keskitetty yhteen paikkaan, tulee koostaa keskus liian ahtaaksi

Loppuraportti
29.4.2011



Vaihtoehdon 3 plussat (+)

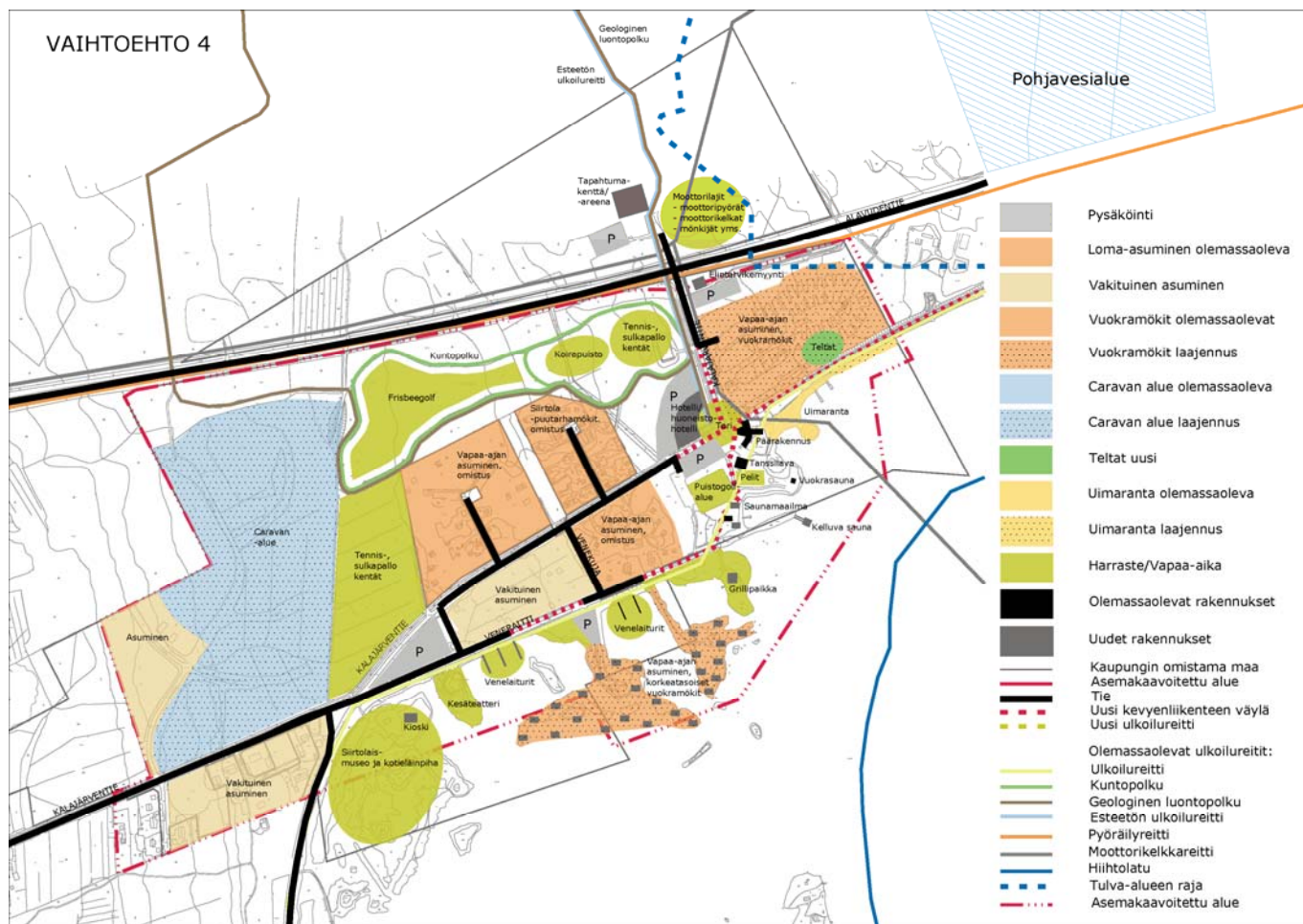
- kylpylä-hotelli lähellä keskusta, toiminnot keskitetty ydinkeskustaan
- toimintojen laajentaminen Alavudentien pohjoispuolelle mahdollistaa toimintojen lisäämistä lähelle päärakennusta
- elintarvikemyynti/kioski Alavudentien varressa palvelee myös ohikulkijoita
- koirapuisto lähellä keskusta ja muita aktiviteetteja vesipuistolle ja golf-keskukselle sekä pelikentille varattu reilusti tilaa
- tieyhteys alueelle ohittaa ydinalueen ja rauhoittaa keskustan toiminnalliseen käyttöön
- Veneraitti rauhoitetaan kevyenliikenteen väyläksi (rantabulevardi)
- alueella 2 uimarantaa, päärakennuksen, kylpylä-hotellin sekä korkeatasoisten vuokramökkien läheisyydessä
- saunamaailma kokoustiloineen rauhallisella paikalla

Vaihtoehdon 3 miinukset (-)

- caravan-alue ahtaalla paikalla
- telttailualue alueen keskustassa (rauhaton paikka)
- korkeatasoisia vuokramökkejä vähemmän
- Alavudentien risteyksen 4-haaraliittymä ei välttämättä mahdollinen, ELY-keskuksen mielipide on että toimintoja ei sijoitettaisi Alavudentien pohjoispuolelle, tai vähintäänkin liittymät on porrastettava ja mahdollisesti rakennettava liittymäkaistat tai väistötillat
- alueelle voi syntyä läpikulkuliikennettä
- Aurinkoranta muutettu korkeatasoiseksi vuokramökkialueeksi
- Vapaa-ajan omistusasunnot muutettu hotelli- ja kylpylä-alueeksi

Loppuraportti

29.4.2011

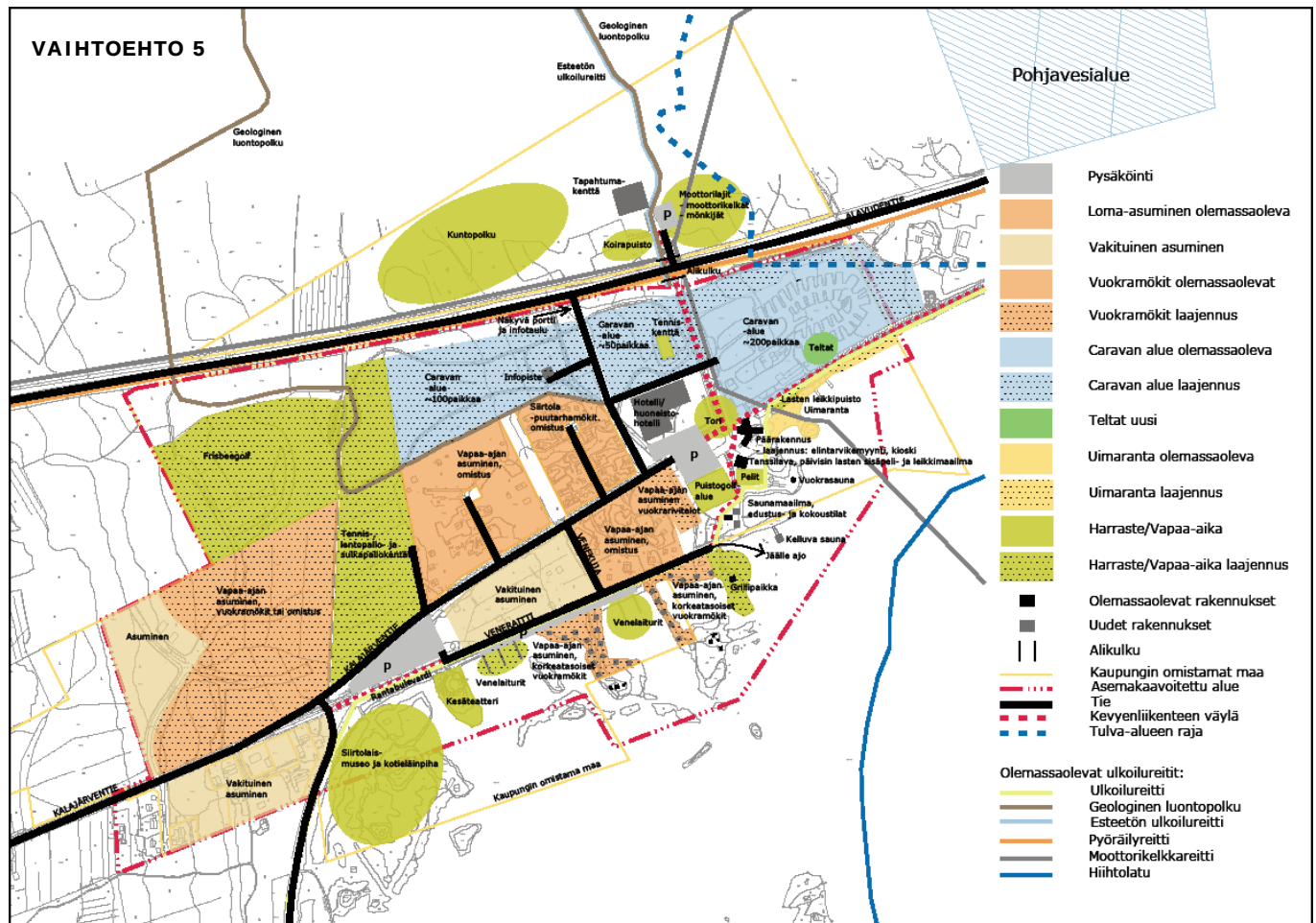


Vaihtoehdon 4 plussat (+)

- caravan alueelle laajasti tilaa ja mahdollisuus väljään vaunupaikkojen sijoitteluun
- vuokramökit lähellä aktiivista ranta- aluetta ja uima- paikkaa
- huoneistohotelli lähellä keskusta, toiminnot keski- tetty ydinkeskustaan
- toimintojen laajentaminen Alavudentien pohjois- puolelle mahdollistaa toimintojen lisäämistä lähelle päärakenusta
- elintarvikemyynti/kioski Alavudentien varressa pal- velee myös ohikulkijoita
- koirapuisto lähellä keskusta ja muita aktiviteetteja
- Veneraitilla yhteydet kahteen venesatamaan
- tieyhteys alueelle kahdesta suunnasta, ei läpikulku- liikennettä, rauhoittaa keskustan toiminnalliseen käyttöön
- saunamaailma kokoustiloineen lähellä ydinkeskus- tua
- vuokramökkejä riittävästi, korkeatasoiset vuokra- mökit edustavalla paikalla Kalajärven rannassa

Vaihtoehdon 4 miinukset (-)

- caravan alue etäällä rannasta, pääarakennuksesta ja ranta-alueen aktiivitoiminnoista
- liikenneyhteys caravan alueelle Kirkkotien kautta
- ELY-keskuksen mielipide on että toista liittymää caravan aluetta varten Alavudentieltä ei suositella
- telttailualue vuokramökkien lomassa (rauhaton paikka)
- vuokramökkejä vähemmän
- Alavudentien risteyksen 4-haaraliittymä ei välttämättä mahdollinen, ELY-keskuksen mielipide on että toimintoja ei sijoitettaisi Alavudentien pohjoispuolelle, tai vähintäänkin liittymät on porrastettava ja mahdollisesti rakennettava liittymäkaistat tai väistötiaa
- alueella vain yksi uimaranta, kaikki ydintoiminnot keskitetty yhteen paikkaan



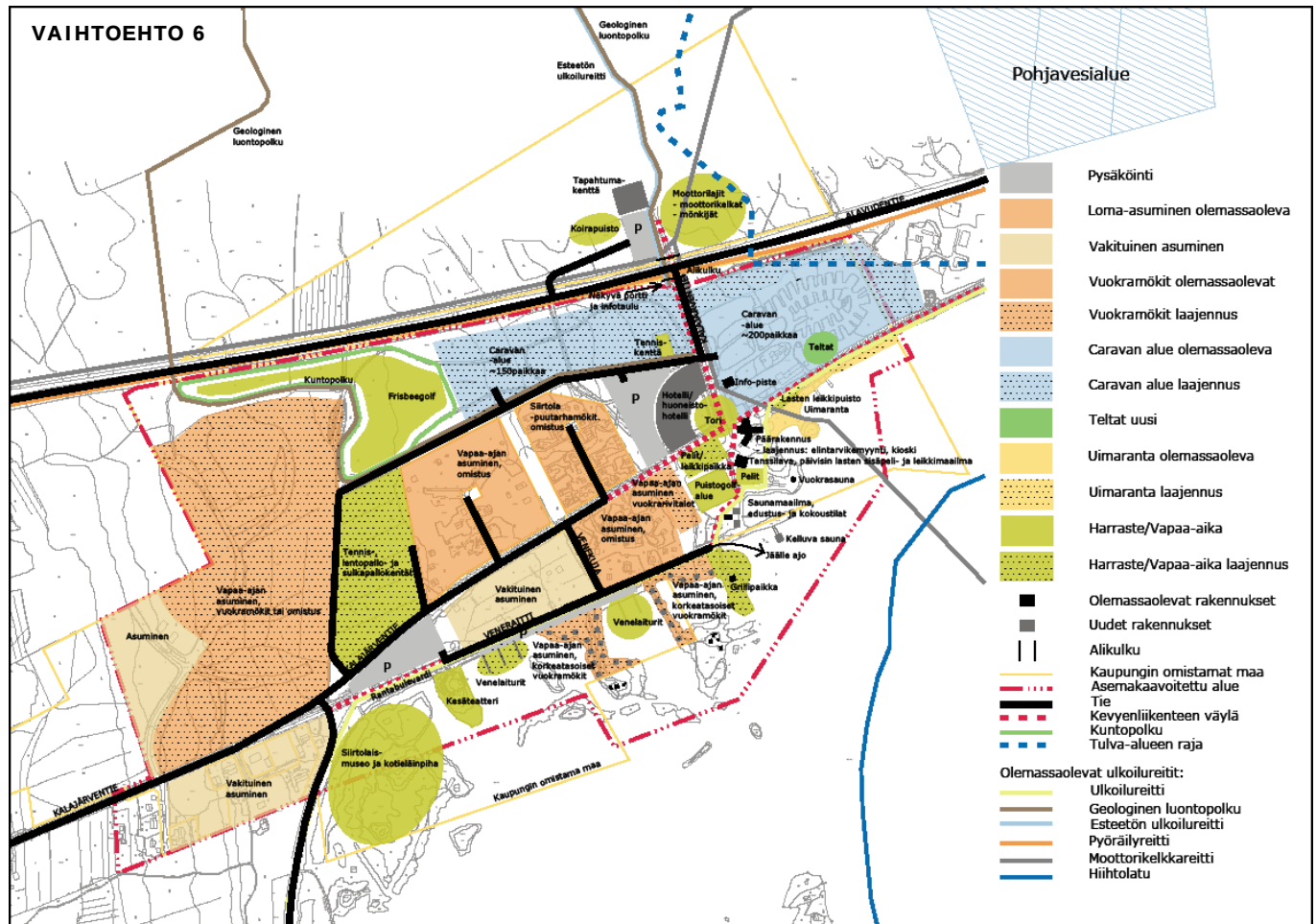
Vaihtoehdon 5 plussat (+)

- Alavudentien liittymän siirto länteen mahdollistaa omat sisääntulot alueelle sekä Alavudentien pohjoispuolelle
- Yhtenäinen caravan-alue ja sen laajennus
- läpikulkuliikenne on ohjattu länemmäksi keskuksesta
- Alavudentien alikulku mahdollistaa kevyen liikenteen kulun Alavudentien pohjoispuolelle
- koirapuisto, tapahtumakenttä, moottorikelkkailu ja kuntopolut Alavudentien pohjoispuolella
- hotelli lähellä keskusta, toiminnot keskitetty ydinkeskustaan
- vapaa-ajan toiminnoille, frisbeegolf, pelikentät jne. runsaasti tilaa
- vuokramökkejä riittävästi, korkeatasoiset vuokramökit edustavalla paikalla Kalajärven rannassa
- Veneraitilla yhteydet kahteen venesatamaan
- saunamaailma kokoustiloiheen lähellä ydinkeskustaa
- jälle ajolle merkitty oma reitti

Vaihtoehdon 5 miinukset (-)

- telttailualue caravan-alueen keskellä (rauhaton paikka)
- rannan yleinen käyttö vähenee, jos mökkirakentamista on rannan läheisyydessä
- alueella vain yksi uimaranta, kaikki ydintoiminnot keskitetty yhteen paikkaan

Loppuraportti
29.4.2011



Vaihtoehdon 6 plussat (+)

- Läpiajoliikenne ohjattu pois keskuksesta
- Alavudentien alikulku mahdollistaa kevyen liikenteen kulun Alavudentien pohjoispuolelle
- koirapuisto, tapahtumakenttä, moottorikelkkailu ja kuntopolut Alavudentien pohjoispuolella
- hotelli lähellä keskusta, toiminnot keskitetty ydinkeskustaan
- vapaa-ajan toiminnoille, frisbeegolf, pelikentät jne. oma tila
- vuokramökkejä riittävästi, korkeatasoiset vuokramökit edustavalla paikalla Kalajärven rannassa
- Veneraitilla yhteydet kahteen venesatamaan
- saunamaailma kokoustiloineen lähellä ydinkeskustaa
- jälle ajolle merkitty oma reitti

Vaihtoehdon 6 miinukset (-)

- useat tielinjat pirstovat aluetta
- uusi tielinjaus alueen läpi on kallis rakentaa
- telttailualue caravan-alueen keskellä (rauhaton paikka)
- rannan yleinen käyttö vähenee, jos mökkirakentamista on rannan läheisyydessä
- alueella vain yksi uimaranta, kaikki ydintoiminnot keskitetty yhteen paikkaan

LIITE 2. TIETOJA 5-TÄHDEN LEIRINTÄALUEEN VAATIMUKSISTA

Korkeatasoinen 5-tähden leirintäalue vaatii mm seuraavat asiat:

- väh. 25 paikkaa matkailuvaunuille, -autoille tai teltoille, väh. 20 % paikoista on varattu kiertomatkailua varten
- koko väh. 80 – 100 m², telttojen ja matkailuajoneuvojen sijaittava vähintään 4 m etäisyydellä toisistaan
- leirintäalue on tarpeellisin osin aidattu, seuraeläimille erillinen ja rajattu ulkoiluttamispaikka
- erillinen tasainen telttailualue, matkailuautoille omia paikkoja, 75 % matkailuvaunu- ja -autopaikoista sähköistettyjä
- mökkejä tai huoneita, osassa mökeistä wc, suihku, pienoiskeitin ja tv
- käymälä-, peseytymis- ja suihkutilat on lämpöeristetty, suihkuissa ja peseytymispaikoissa lämmin vesi
- lastenhoito-, keitto-, ruokailu- ja vaatehuoltotilat, astianpesupaikat lämpöeristetty, vaatehuoltotilassa pesukone
- sauna- ja siihen liittyvät tilat lämpöeristettyjä
- elintarvikekioski
- ruokaravintola täysin anniskeluoikeuksin
- vastaanottotila on katettu ja lämpöeristetty tila, ympärivuotinen ennakko-varausmahdollisuus
- Camping Card Scandinavia -vastaanottojärjestelmä käytössä
- asiakkaiden käytettävissä telefax-laite
- leirintäalueella ilmoitustaulu ja aluekartta
- yleisvalaistus alueella, valaistut ja pinnoitetut ajoväylät ja pysäköintitilat
- ympärivuorokautinen valvonta leirintäalueella
- grillauspaikan yhteydessä ruokailutila, jossa pöydät, tuolit ja jäteastiat
- jätteiden lajittelupiste, kiinteiden jätevesisäiliöiden tyhjennyskaivo matkailuajoneuvoille
- mahdollisuus nestekaasupullojen vaihtoon
- lasten leikkipaikka, lastenhoitajapalvelu
- runsaasti vapaa-ajan toimintoja lapsille ja aikuisille, harrastusvälineiden vuokrausmahdollisuus
- uimaranta, erillinen lämmitetty pukeutumistila uimarannan läheisyydessä.

LIITE 3. TAUSTATIETOA LOMAMÖKKIEN LUOKITUKSESTA

Lomamökkejä on hyvin eritasoisia. Vuokramökkien varustelutaso vaihtelee leirintäalueen perusmökkeistä hyvinvarusteltuihin luksushuviloihin. Kalajärvelle kannattaa miettiä selkeä konsepti, keitä asiakkaita aiotaan palvella ja minkä tasoista mökkimajoitusta kannattaa rakentaa.

Lomarengas on Suomen ylivoimaisesti suurin mökkilomia välittävä yritys. Lomarengas on välitettävänä 3000 vuokrattavaa mökkiä, harrastusmahdollisuuksia on kalastuksesta golfiin ja lasketteluun. Lomarengas mökkejä on varattavissa myös hiihtokeskusten läheltä mm. Ruka, Levi, Ylläs, Saariselkä, Olos, Pallas, Pyhä, Vuokatti, Tahko, Koli, Häkärinteet, Himos, Sappee, Messilä.

Jokainen kohde on tarkastettu ja luokiteltu. Majoitustilat luokitellaan viiteen tähtiluokkaan. Jokaisen majoitustilan tulee täyttää majoitustiloja koskevat perusvaatimukset. Varsinainen luokittelu tehdään kutakin luokkaa koskevien teknisten vaatimusten perusteella. Sekä mökkeille, että maaseutulomakohteiden majoitustiloille yhteisiä perusvaatimuksia ovat makuuhuoneiden osalta vähintään 7 - 10 m² koko, vähintään 80 x 200 cm kokoiset sängyt ja siistit, yhtenäiset vuodetekstiilit. Sängyissä on vähintään 10 cm paksut, päällystetyt patjat sekä erilliset petauspatjat. Lisävuoteet voivat olla kooltaan pienempiäkin - niiden patjat ohuempia, eikä niissä välttämättä ole petauspatjoja. Lisävuoteen koko on kuitenkin vähintään 60 x 160 cm. Makuutiloissa on pimentävät verhot, tuuletusikkunoissa ja -luukuissa hytysverkot.

Lomarengas käyttää luokitus perustuu MALO -luokitukseen (maaseutumatkailuyritysten majoitustilojen valtakunnallinen luokitus). Maaseutulomakohteiden makuuhuoneissa aina sähkövalo ja -lämmitys. Huoneiden tähtiluokka määräytyy suihku- ja käymälöiden perusteella seuraavien esimerkkien mukaisesti:

- ***** Huoneessa (tai huoneistossa) oma wc ja suihku.
- **** Oma wc ja suihku samassa rakennuksessa, ei kuitenkaan huoneessa.
- *** Yhteinen wc ja suihku muiden asiakkaiden kanssa, enintään 10 käyttäjää.
- ** Yhteinen käymälä ja suihku muiden asiakkaiden ja isäntäväen kanssa, enintään 10 käyttäjää.
- * Yhteinen käymälä ja suihku muiden asiakkaiden ja isäntäväen kanssa, yli 10 käyttäjää.

LIITE 4. TAUSTATIETOA VIIKKO-OSAKEKONSEPTISTA

Esimerkiksi Holiday Club Resorts Oy:n myymät viikko-osakkeet ovat velattomia, itsenäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeita. Viikko-osakkeen omistajana omistaa viikko-osuuden loma-asunnosta. Todistukseksi saa osakekirjan.

Kiinteistöyhtiön tehtävänä on huolehtia siitä, että loma-asuntojen kunto säilyy, huolto ja siivous toimivat ja että yhtiövastikkeet ovat oikealla tasolla. Jokainen viikko-osakas maksaa yhtiövastikkeen vain omistamaltaan viikolta ja aina omaan kiinteistöosakeyhtiöön. Yhtiövastike kattaa kaikki kulut: sähköt, vesimaksut, täysarvovakuutukset, siivoukset, liinavaatteet, lumityöt, tv-luvat, takkapuut jne. Yhtiövastikkeen suuruus riippuu loma-asunnon koosta ja kohteesta sekä niistä palveluista, joita kiinteistöyhtiö on päättänyt yhtiökokouksessa yhtiövastikkeella kustantaa.

Holiday Club viikko-osakkeen suosio perustuu siihen, että viikkoa voi vaihtaa toiseen ajankohtaan, toiseen Holiday Club kohteeseen tai yli 3700 tasokkaaseen RCI jäsenkohteeseen sadassa maassa. Holiday Club viikko-osakas ei ole sidottu omistamaan viikkonumeroon ja kohteeseen vaan halutessaan päättää missä ja milloin viettää lomaa.

Myös yritys voi investoida haluamiinsa Holiday Club viikko-osakkeisiin. Holiday Club viikko-osakkeiden hintaan vaikuttavat lomakohde, huoneiston koko, viikon sesonki sekä viikkomäärä. Jo yli 1000 suomalaista yritystä omistaa Holiday Club viikko-osakkeen. Monet suuryritykset ja ammattiliitot ovat hankkineet Holiday Club viikko-osakkeita henkilöstön ja jäsenistön käyttöön.

Kertainvestoinnin jälkeen yritys maksaa omistamaltaan viikoilta kiinteistöyhtiön vahvistaman vastikkeen. Verotussyistä henkilöstö maksaa käyttämistään viikoista korvauksen yritykselle, jolla yritys kattaa yhtiövastikekulut sekä mahdollisen varausjärjestelmän kulut. Yritys päättää itse kuinka suuren korvauksen henkilöstö maksaa viikoilta.

Holiday Club viikko-osakkeen omistajia on noin 40 000, joista noin 1000 on yritys- ja yhteisöasiakasta. Viikko-osakkaat ovat Holiday Clubin avainasiakkaita.

Lomaviikkojen käyttöaste on korkea, koska jos lomaviikolle ei löydy käyttäjää, viikko talletetaan RCI järjestelmään. Talletettu viikko voidaan käyttää samassa kohteessa, toisessa Holiday Club kohteessa tai RCI jäsenkohteessa 2 vuoden sisällä.

Holiday Club viikko-osakkeiden myyntihinnat ovat 4 500 €- 35 000 €. Osakkeen hintaan vaikuttaa lomakohde, loma-asunnon koko, viikon ajankohta ja viikon antama pistemäärä

Tuotto-omistus

Pyhä-Luostolla järjestelmän nimi on tuottohuoneisto, joita myy ja markkinoi Hotelli Luostotunturi Oy. Luostolle on tulossa 15 tuottohuoneistoa (12 kpl 42,5m² ja 3 kpl 57,5 m²). Ostaja voi valita 4 viikkoa kesällä ja 4 viikko talvella, jolloin hän itse käyttää asuntoa, muina aikoina huoneisto on vuokrattavana. Vuokratuotoksi arvioidaan 4 % kaikkien kulujen jälkeen, jos huoneiston käyttöaste olisi 30 % vuositasolla.

Levillä on KRT-yhtiöiden hirsirakenteisia OmaLomaOsake™ paritalohuviloita. Ostaja ostaa käyttöoikeuden, joka on joka kuudes viikko hintaan 42 800 € (1/6 koko hinnasta). Lisäksi ostaja maksaa hoitovastiketta 47 € / kk/ osake.

Rukalla Ruka Appartments toimii RS-periaatteella. Huoneiston omistaja sitoutuu tekemään vuokraussopimuksen, jonka periaatteista sovitaan erikseen yhtiön kanssa. Sesonkiviikkoja vuokrataan ulos hintaan 950 €/ vk ja kesäviikkoja 475 €/kk. Esimerkkilaskelman mukaan sijoitetulle pääomalle saadaan tuottoa ennen veroja noin 5-6 %.

Rukalla toimii myös Tuotto-omistus Oy, jonka Rukakeskus Oy on tuonut USA:sta. USA:ssa ja Kanadassa yli 70 % hiihtokeskusten ydinalueiden huoneistosta ja loma-asunnoista toimii ko. periaatteella. Rukalla TuottoOmistus huoneistoja toteutetaan kahdella mallilla, TuottoOmistus 4+4 ja TuottoOmistus 7+7. Omistaja voi itse käyttää huoneistoaan sekä talvella että kesällä joko 4 tai 7 viikkoa mallista riippuen: yhteensä siis 8 tai 14 täyttä viikkoa vuodessa.

LIITE 5. HAVAINNEKUVAT KALAJÄRVEN YMPÄRISTÖSTÄ JA KESKUSALUEESTA

