

## Peräseinäjoki Kalajärvi

31. kaupunginosa, Peräseinäjoki, Korttelit nro 207, 208, 220-236, 240 ja 308-315 sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, vesi-, virkistys- ja erityisalueet.

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä joulukuuta 2013 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 31044.



### Vireilletulo

Kaavalla on tavoitteena laajentaa ja kehittää Kalajärven matkailu- ja lomakeskuk- sen länsipuolelle sijoittuvaa Aisamäen asuntoaluetta sekä osoittaa uutta loma- asuntoaluetta matkailualueen jatkoksi. Lisäksi tarkastetaan Kalajärven ranta- alueelle rakentuneen siirtolaisuusinstituutin "ulkomuseoalueen" ja Aisamäen kesä- teatterin alueen rakentamisen ohjausta ja rakennusoikeuksia. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 12.4.2012 § 45.

### Laatija

Seinäjoen kaupunki  
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö  
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111  
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVA .....	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
3.1.4 Maanomistus .....	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>11</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	11
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	11
4.3.1 Osalliset .....	11
4.3.2 Vireilletulo .....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	12
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	15
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	15
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>24</b>
5.1. KAAVAN RAKENNE .....	24
5.1.1 Mitoitus .....	24
5.1.2 Palvelut .....	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	24
5.3 ALUEVARAUKSET .....	24
5.3.1 Korttelialueet .....	24
5.3.2 Muut alueet .....	25
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	26
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	26
5.6 NIMISTÖ .....	27
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>27</b>
7.1 KÄSITTELYVAIHEET .....	28

**LIITTEET:**

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Havainnekuva pysäköintialueista
Liite 4	Ote Kalajärven Master Plan
Liite 5	Patoturvallisuuden huomioiminen Kalajärven asemakaavaluonnoksessa, ELYn lausunto

**MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI**

- Länsi-Suomen ympäristökeskuksen tulvalausunto 2009
- Kalajärven tekojärven Nurmonjoen suuntaisen reitin turvallisuussuunnitelma, 2008, Länsi-Suomen ympäristökeskus ja Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos
- Kalajärven tekojärven Seinäjoen suuntaisen reitin turvallisuussuunnitelma, 2008, Länsi-Suomen ympäristökeskus ja Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos
- Uuden Seinäjoen yleiskaava-alue, Luontoselvitys 10.10.2005, Pöyry Infra
- Uuden Seinäjoen alueen kulttuuriympäristöselvitys 15.12.2005, Pöyry Infra
- Maisemaselvitys 8.12.2005, Pöyry Infra
- Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan 2011 FCG

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä joulukuuta 2013 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 31044.

**Asemakaavan muutos koskee** Seinäjoen kaupungin Peräseinäjoen (31) kaupunginosan kortteleita 207, 208, 220-236 ja 240 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, virkistys-, liikenne ja katualueita. Asemakaava-alue laajenee länsisuunnassa kaupungin omistamille maille ja yksityisen omistamalle tilalle 743-416-4-831. Kaava-alueen eteläosassa laajennus ulottuu vesialueelle.

**Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat** Seinäjoen kaupungin Peräseinäjoen (31) kaupunginosan korttelit 207, 208, 220-236, 240 ja 308-315 sekä niihin liittyvät erityis-, katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet.

#### **Alueen sijainti ja laajuus**

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsee Seinäjoen Kalajärven matkailu- ja asuntoalueella Kalajärven pohjoisrannalla Alavudentien varressa noin 2 km Peräseinäjoen taajaman itäpuolella, noin 30 km Seinäjoen keskustasta. Suunnittelualueen laajuus on n. 39 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla

#### **Kaavan tarkoitus**

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 60 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on ollut noin 1,5 prosenttia. Seinäjoen kaupungin tonttituotantotavoitteet ovat olleet vuositasolla yli 100 - 150 omakotitontin tuottaminen rakentajille. Pääosa vuosittaisesta tonttitarjonnasta sijoittuu Seinäjoen kaupunkikeskustan alueelle, mutta osana monipuolista tonttitarjontaa uusia tontteja pyritään tarjoamaan myös muista kaupunginosakeskuksista Peräseinäjoki mukaan lukien.

Kalajärven alue on paitsi merkittävä matkailu- ja lomakeskus, myös kiinnostava ja tiivistyvä asuntoalue. Alueelle tehtiin yhteistyössä Seinäjoen seudun elinkeinokeskuksen (SEEK) kanssa vuoden 2011 alussa kehittämissuunnitelma "masterplan", joka sisältää alueen kehittämistavoitteita ja toimenpide-ehdotuksia niin matkailualueelle kuin Kalajärven asunto- ja loma-asuntoalueelle.

Kalajärven alueen länsiosassa on Peräseinäjoen kunnan aikana kaavoitettu n. 50 omakotitonttia sisältävä Aisamäen asuntoalue, joka on kuitenkin ollut pääosin rakentamatta. Alueelta on myyty muutama tontti. Toteutumattoman alueen maankäyttöä on tarpeen suunnitella uudelleen ja tarjota loma-asumiseen alueita laajemmin. Samalla on mahdollista tutkia alueita pysyvään asumiseen Kirkkotien varressa.

Kalajärven ranta-alueelle on rakennettu siirtolaisuusinstituutin ”ulkomuseoaluetta” Maailman raittia ja Aisamäen kesäteatteri, joiden kehittäminen ja rakentamisen ohjaus edellyttää myös kaavan muutosta ja laajennusta. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan Kirkkotien korttelin 240 tontin 3 määräalan vuokra- ja lunastussopimus vuodelta 2001, missä Peräseinäjoen kunta on vuokrannut määräalan puistosta lunastettavaksi ja liitettäväksi myöhemmin asemakaavalla tonttiin.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 12.04.2012. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 26.09. – 11.10.2013. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. ELY-keskuksen kanssa on käyty työneuvottelu 25.11.2013 patoturvallisuuden ja tulvasuojelun huomioidmisesta asemakaavassa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.12.2013 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivulla sekä lehdissä. Kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 02.01. – 31.01.2014 välisen ajan. Nähtävänäolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan ja kaava-alueen muutoksen kokouksessaan 17.02.2014. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 03.03.2014.

### 2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu asuntoalueita rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen ja virkistysalueita leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun. Alueelle muodostuu 39 kahden asunnon omakotitalotonttia (AO), joista 7 on rakennettu, 3 rivitalotonttia (AR) ja 49 loma-asuntonttia (RA). Viheralueet korttelialueiden välissä mahdollistavat liittymisen alueen muihin ulkoilureitteihin. Viheralueet toimivat myös puustoisien ympäristön säilyttämisenä. Viheralueille on osoitettu ohjeellisina alueita, joihin saa sijoittaa Kalajärven virkistys- ja matkailualueen kesä- ja talviliikuntareitistöjä tukevia laitteita (vu-1) sekä leikkikentän (le).

Kalajärven ranta-alueelle muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), johon sijoittuu Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue ”Maailman raitti”. Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisina alueenosat, jotka säilytetään vesialueena tai vesialueen tyyppisinä (w-1). Aisamäen teatterin kohdalle muodostuu loma- ja matkailualue (R-2), jolle saa sijoittaa huvi- ja viihdetarkoitusta palvelevia rakennuksia. Kalajärventien varteen on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jotka palvelevat ulkomuseon ja teatterin käyttäjiä. Kaavalla muodostuu myös vesialuetta (W). Kaavamuutoksessa kumotaan kaava-alueen pohjoisosassa olevaa vanhaa 14.6.1995 hyväksyttyä kaavaa nro 31024 (osa).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman osa alueiden lomarakennustonteista tulee myyntiin keväällä 2014. Asuintonttien myynti voidaan aloittaa heti niiltä osin kuin tiet ja kunnallistekniikka on rakennettu, muiden asuintonttien myynti jaksotetaan kysynnän mukaisesti seuraaville vuosille. Kunnallistekniikan rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetin antamissa puitteissa.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu pääosin Kirkkotien ja Kalajärventien pohjoispuolelle sekä Kalajärven ranta-alueelle Veneraitin ja Länsirannantien osalla. Alue rajautuu itäpuolella Kalajärven matkailualueen loma-asuntoalueisiin ja eteläpuolella Kirkkotien asuntoalueisiin. Alueen läheisyydessä ovat Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue Maailman raitti ja Aisamäen kesäteatteri. Kalajärven uimaranta-alueet ravintoloinen ja Caravan alue ovat noin 500 m etäisyydellä alueen itäpuolella. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee ulkoilu- ja luontoreittejä mm. geologinen luontopolku. Suunnittelualueen länsipuolella toimii Kalajärven hevoskeskus, jossa on tilat n 20 hevoselle.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on suurelta osin metsäistä, mutta rakennettua ympäristöä Aisamäentien varressa sekä Maailman raitin ympäristössä. Alueen maasto kohoaa tasaisesti itään päin. Maanpinta vaihtelee länsiosan +102,00 m... itäosan +107,00 m välillä.

##### Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin moreenia (Mr), joiltakin osin moreenin päällä on turvetta. Suunnittelualueella, Kutukujan ja Aisamäentien välisellä alueella, on tehty toukokuussa 2013 n.15 koekuoppaa, joiden perusteella maaperä on 30 – 60 cm humusmaan alla kovaa savimoreenia.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueelta

##### Luontoselvitys

Uuden Seinäjoen yleiskaava-alueella on laadittu alueelta luontoselvitys vuonna 2005. Kalajärven tekoaltaalla pesivät ainakin jouhisorsa, lapintiira, naurulokki, pikulokki. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

##### Liito-oravat EPOELY 2013

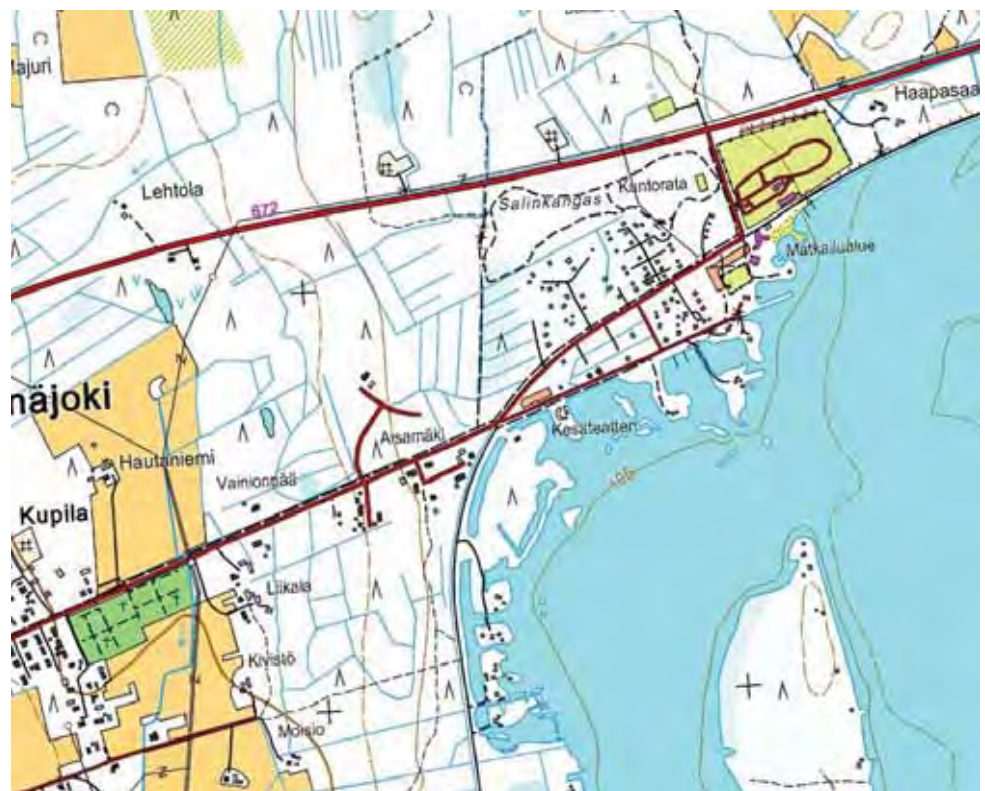
Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vuonna 2013 tehdyn liito-oravareviirikartan mukaan suunnittelualueella ei sijaitse liito-oravareviiriä.

Kalajärven pohjoisosan koilliskulmauksessa sijaitsee liito-oravareviiri, johon suunnittelualueelta on matkaa yli kaksi kilometriä.

#### Vesistö

Kalajärvi on tulvasuojeluun rakennettu ja voimakkaasti säännöstelty tekojärvi, jonka säännöstelyväli on 6 m. Järven pinta-ala on säännöstelyn ylärajalla 1130 ha ja keskivedenkorkeudella 1063 ha. Vesi johdetaan Seinäjoesta järven eteläosaan laskevaa täyttökanaavaa pitkin ja juoksetetaan voimalan kautta takaisin Seinäjokeen Peräseinäjoen keskustaajaman eteläpuolella. Kalajärven ja Seinäjoen vedenlaatu on ympäristökeskuksen luokituksessa välttävää. Kalajärven säännöstelystä ja patorakenteiden kunnossapidosta vastaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.

Kalajärvi on pohjois- ja etelälaidoiltaan suoralinjaisten patovallien reunustama. Järven itä- ja länsirannoilla rantaviiva on pirstaleinen ja loma-asutusta on runsaasti. Järvessä on useita pieniä alle 1 ha:n laajuisia saaria sekä kaksi isompaa, Hakoomäki n. 30 ha ja Ketunpesäsaari n. 3ha. Rannat ovat patorakenteille lukuun ottamatta kauttaaltaan metsäisiä ja sulkeutuneita.



Kuva. Ote peruskartasta.

#### Patoturvallisuus ja tulvasuojelu

Länsi-Suomen ympäristökeskus on antanut patoturvallisuuden huomioimisesta lausunnon 29.11.2013. Lausunnon mukaan Kalajärven säännöstelystä ja patorakenteiden kunnossapidosta vastaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Patopenkereinä toimivan Veneraitin kunnossapitoa varten on sen järven puoleisen luiskan alareunasta lukien jätettävä 5 m levyinen alue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita. Patopenkereinä toimivalla Länsirannantiellä tulee rakentamattoman alueen ulottua tiepenkereen molemmille puolille 5 m etäisyydelle luiskan alareunasta. Lisäksi on huolehdittava, ettei patopenkereinä toimivaa tietä vahingoiteta tai estetä sillä kulkua. Patorakenteeseen ei voida upottaa valaisin-, kaapeli- tms. rakenteita tai rakentaa rumpuja. Seinäjoen kaupungin päällystämän Veneraitin päällysteen ylläpito kuuluu kaupungille.

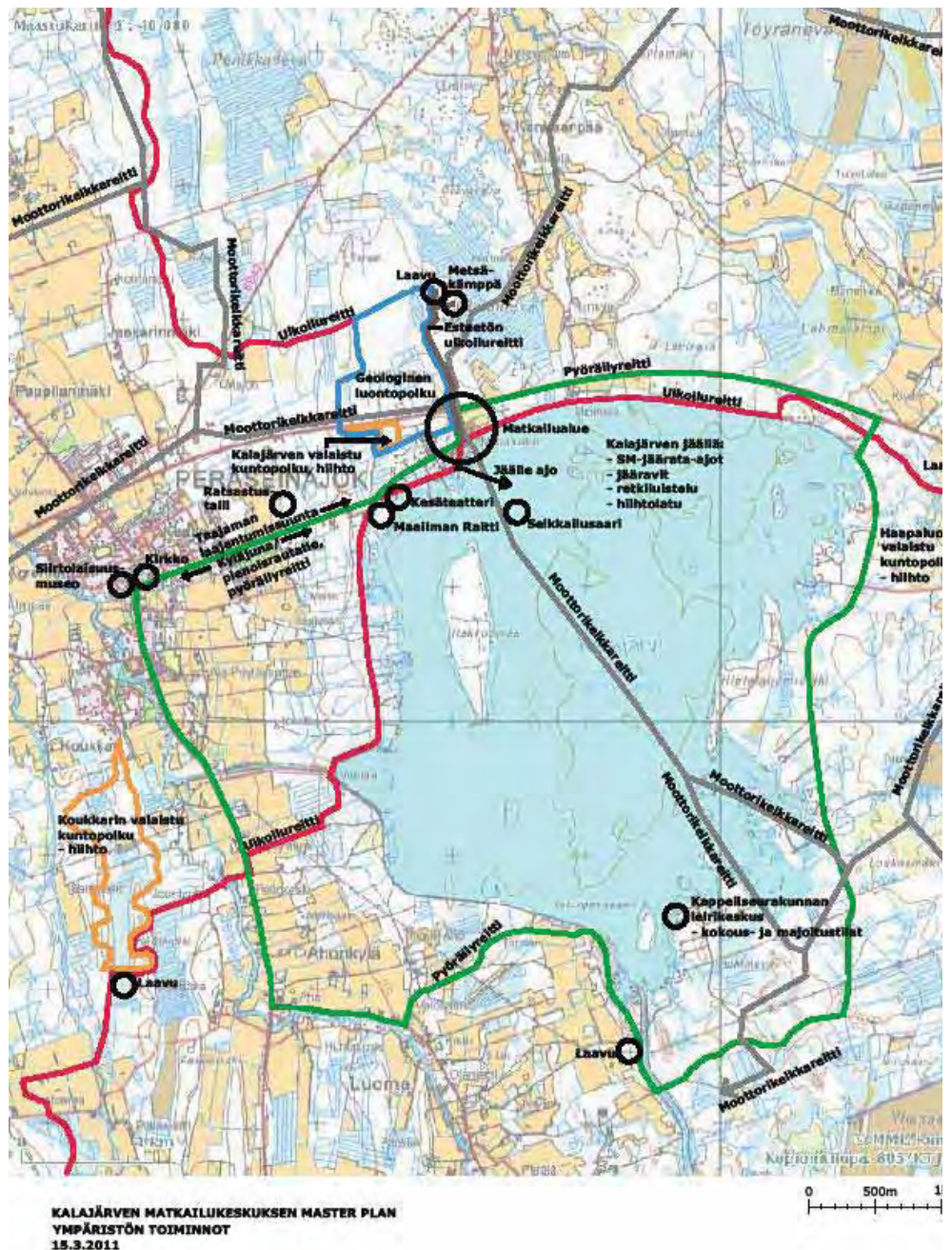
Loma-asuntoalueen kaavoitettava alue rajautuu Veneraitin varressa vuonna 2009 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka yhteydessä Länsi-Suomen ympäristökeskus

on antanut lausunnon (Dnro LSU-2009-V-7) tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista. Lausunnossa määritettyä alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta N60 +106,40 m (N2000 +106,80 m) tulee noudattaa patopenkereen järven puoleisilla maa-alueilla sekä ns. luonnonrannoilla.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi Kalajärven matkailualueeseen ja on osaksi luonnollista lomarakentamisen laajentumisaluetta. Kaava-alueen länsiosa liittyy Kirkkotien kohdalla olemassa olevaan asuntoalueeseen.



kuva: Ote Kalajärven matkailukeskuksen Master Planin virkistyskäytön lähtietokuvista



### Rakennuskanta

Suunnittelualue on enimmäkseen rakentamatonta. Aisamäentieltä erkanevien Haukkitien ja Ahventien varteen on rakentunut muutamia asuinrakennuksia vanhan asemakaavan mukaisesti ja Kalajärven rannassa ovat kesäteatterin rakennukset sekä ”Maailman raitti” –ulkomuseoalueen rakennukset.

### Palvelut

Peräseinäjoen keskustaajamaan on matkaa n 1,5 km. Koulut sijaitsevat n. 2 km päässä keskustaajamassa. Keskustaajamassa sijaitsevat myös päiväkoti, neuvola, nuorisotilat ja seurakunnan tilat. Toivolanrannan koulussa on tällä hetkellä 250 oppilasta. Alueen lähin päivittäistavarakauppa ja posti sijaitsevat keskustaajamassa. Matkailukeskuksen yhteydessä on myös kioskipalvelua. Muuten alue tukeutuu Seinäjoen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

### Virkistys

Alueen ympäristössä on valaistu kuntorata josta on yhteydet laajempaan virkistys- ja kuntoiluverkostoon. Kaava-alueen vieressä oleva Kalajärven matkailukeskus tarjoaa omat virkistysmahdollisuutensa ja aktiviteettinsa. Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue ”Maailman raitti” ja Aisamäen kesäteatteri tarjoavat kulttuurivirkistystä.

## 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa ovat tilat 4:831 ja 4:801 sekä korttelin 221 tontit 4 ja 5, korttelin 225 tontti 2 ja korttelin 240 tontit 1 ja 2.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.05.2005.



Kuva. Ote maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa aluetta on merkitty virkistys- (V-1) ja loma-asumisen (ra) – alu-

eeksi. Alue on osa matkailun vetovoima-alueita (mv), jonka suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys turvaamiseen.

### Yleiskaava

Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava on hyväksytty 21.6.1993. Yleiskaavassa suunnittelualueella on varattu asumiseen (AP-1, AO), loma-asumiseen (RA-1, RA-2), matkailuun (RM), lähivirkistykseen, virkistykseen ja urheilupalveluihin (VU), julkisiin palveluihin (PY) sekä maa- ja metsätalouteen (M).



Kuva. Ote Peräseinäjoen Keskustan osayleiskaavasta vuodelta 1993

### Asemakaava

Suunnittelualue on osin kaavoittamatonta. Muuten suunnittelualueella on voimassa 5.5.1993, 14.6.1995 ja 29.6.2009 hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavoissa alueita on varattu asumiseen AO, loma-asumiseen RA, matkailuun RM, huvi- ja viihdepalveluun YV, virkistykseen VU, viheralueiksi VP, maatalousalueiksi M ja pysäköintiin LP.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta

### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.01.2009.

### **Kiinteistörekisteri ja tonttijako**

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

### **Pohjakartta**

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### **Suojelupäätökset**

Kaava-alueella ei ole rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 60 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on ollut noin 1,5 prosenttia. Seinäjoen kaupungin tonttituotantotavoitteet ovat olleet vuositasolla yli 100 - 150 omakotitontin tuottaminen rakentajille. Pääosa vuosittaisesta tonttitarjonnasta sijoittuu Seinäjoen kaupunkikeskustan alueelle, mutta osana monipuolista tonttitarjontaa uusia tontteja pyritään tarjoamaan myös muista kaupunginosakeskuksista Peräseinäjoki mukaan lukien.

Kalajärven alue on paitsi merkittävä matkailu- ja lomakeskus, myös kiinnostava ja tiivistyvä asuntoalue. Alueelle tehtiin yhteistyössä Seinäjoen seudun elinkeinokeskuksen (SEEK) kanssa vuoden 2011 alussa kehittämissuunnitelma ”masterplan”, joka sisältää alueen kehittämistavoitteita ja toimenpide-ehdotuksia niin matkailualueelle kuin Kalajärven asunto- ja loma-asuntoalueelle.

Kalajärven alueen länsiosassa on Peräseinäjoen kunnan aikana kaavoitettu n 50 omakotitonttia sisältävä Aisamäen asuntoalue, joka on kuitenkin ollut pääosin rakentamatta. Alueelta on myyty muutama tontti. Toteutumattoman alueen maankäyttöä on tarpeen suunnitella uudelleen ja tarjota loma-asumiseen alueita laajemmin. Samalla on mahdollista tutkia alueita pysyvään asumiseen Kirkkotien varressa.

Kalajärven ranta-alueelle on rakennettu siirtolaisuusinstituutin ”ulkomuseoaluetta” Maailman raittia ja Aisamäen teatteri, joiden kehittäminen ja rakentamisen ohjaus edellyttää myös kaavan muutosta ja laajennusta. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan Kalajärventien korttelin 240 tontin 3 määräalan vuokra- ja lunastussopimus vuodelta 2001, missä Peräseinäjoen kunta on vuokrannut määräalan puistosta lunastettavaksi ja liitettäväksi myöhemmin asemakaavalla tonttiin.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 12.4.2012.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat suunnittelualan **maanomistajana Seinäjoen kaupunki ja yksityiset maanomistajat sekä lähialueiden asukkaat ja kaupungin viranomaiset:**

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos  
**valtion ja muut viranomaiset:** Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto sekä **yrietykset ja yhdistykset:** Fortum Verkko Oy, Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Suomen Siirtolaisuusmuseon Tukiyhdistys ry, Peräseinäjoen pennihäät ry, Seinäjoen Energia Oy

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

*LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.04.2012.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 25.09.2013 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 26.09. – 11.10.2013.

Viranomaisia tai lausunnon antajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta ja nettiosoitteesta, josta materiaalin on voinut ladata, sekä mahdollisuudesta tilata materiaali. Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä ELY -keskukselle.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 16.12.2013 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 02.01. - 31.01.2014 välisen ajan.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 17.02.2014 ja päätti rajata osoitettu venevalkama-alue pois hyväksyttävästä kaavasta mahdollisesti käsiteltäväksi myöhemmässä kaavoituksessa. Kaupunginhallitus esittää tarkistettua asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 03.03.2014.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunntomenettelyllä. Ennen kaavaehdotuksen laadintaa 25.11.2013 on käyty työneuvottelu ELY- keskuksen kanssa patoturvallisuuden ja tulvasuojelun huomioimisesta asemakaavassa. (Lausunto, liite 5)

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet Kalajärven loma-asuntoalueen laajentumiselle nykyiseen rakenteeseen kiinteästi liittyen ja tuoda tarjolle Kalajärveltä vaihtoehtoisia ympärivuotista asumista kaupungin muun tonttitarjonnan lisäksi. Tavoitteena on huomioida asumisen lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet ja alueella jo toimiva kulttuuritoiminta ("Maailman raitti" ja kesäteatteri).

###### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

###### **Maakuntakaava**

*Maakuntakaavassa* alue kuuluu loma-asuntoalueeseen. "Alueelle saa sijoittaa myös matkailupalveluja ja julkisia sekä yksityisiä palveluja. Alueen käyttöä suunni-

*teltaessa tulee mitoituksen perustua erityisesti luonnon ja maiseman antamiin lähtökohtiin.”*

Matkailun vetovoima-alueita (mv) suunnittelumääräyksen mukaan ”suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina”

### **Yleiskaava**

Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava on vuodelta 1993. Kaava on M-alueen osalta vanhentunut, mutta muuten alue on osoitettu asumiselle, loma-asumiselle, matkailuun, virkistykseen ja julkisille palveluille.

### **Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan 2011**

Kalajärven matkailukeskuksen alueelle valmistui vuonna 2011 Master Plan -kehittämissuunnitelma. Tavoitteena oli laatia Kalajärven matkailukeskuksen alueelle kokonaissuunnitelma Kalajärven matkailupalvelujen ja sisältöjen kehittämiseksi ja tuotteistamiseksi sekä laatia maankäyttölinen suunnitelma, joka mahdollistaa alueen pitkän aikavälin kehittymisen.

Kehittämissuunnitelma sisältää seuraavat neljä osa-alueita: nykytilan analyysi, alueen maankäytön suunnitelma matkailuliiketoiminnan kannalta (maankäyttö, kaavoitus, liikenne, rakentaminen), alueen matkailun kehittämissuunnitelma ja toimenpide-ehdotukset sekä konseptointisuunnitelma. Selvitys on laadittu yhteistyössä olemassa olevien toimijoiden ja eri sidosryhmien kanssa. Selvityksen on tehnyt FCG Finnish Consulting Group Oy.



Ote Kalajärven Master Planista (Liite 4)

### **Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 2013**

Master planin jälkeen vuoden 2012 aikana on laadittu tarkempaa yleissuunnitelmaa matkailukeskuksen keskusalueesta matkailuun liittyvän asumisen, caravan-toiminnan ja ravintolatoiminnan järjestelyistä sekä liikennejärjestelyistä. Yleissuunnitelmasta on vastannut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta. Yleissuunnittelun yhteydessä liikennejärjestelyjen suunnittelusta on vastannut Sito Oy. Matkailualueen yleissuunnitelma on valmistunut maaliskuussa 2013. Yleissuunnitelmassa matkailualue on jaoteltu neljään osa-alueeseen: keskusalue, ranta-alue, uusi karavaani-alue ja nykyinen karavaani-alue.



*Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 12.3.2013*

### **Siirtolaisuusmuseon Maailman Raitti**

Maailman Raitti rakentuu suomalaissiirtolaisten asumista ja elämää eri puolilla maailmaa esitteleväksi matkailukohteeksi. Raitin ensimmäinen talo, Hakalan talo, valmistui kesällä 2008. Kesästä 2010 lähtien alueella on nähtävyytenä myös Australiasta asuntoparakkki. Siperiaan lähetetyn Matti Unkurin rakentama talo on saatu pystyyn vuonna 2013.



*Suunnitelma Maailman Raitin rakennusten sijoittelusta*

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

ELY- keskuksen luonnoksesta antaman lausunnon mukaisesti patopenkereenä toimivan Veneraitin kunnossapitoa varten jätetään sen järven puoleisen luiskan alareunasta lukien 5 m levyinen alue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita. Rakentamaton alue tulee ulottumaan patopenkereenä toimivan Länsirannantien tiepenkereen molemmin puolin 5 m levyisenä luiskan alareunasta



den kokoojakadun liittymisestä Kalajärventiehen sekä kesäteatterin ja Maailman raitin läheisestä pysäköinnistä ja kevyen liikenteen yhteyksistä.



Kuva. Liikennöinnin periaatekuva



Kuva. Havainnekuva ulkomuseon ja kesäteatterin autopaikoituksesta 10.12.2013 (liite 3).

#### Asemakaavaluonnos 10.9.2013

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 10.9.2013.

Suunnittelualueelle on olemassa olevan loma-asutuksen jatkeeksi osoitettu uutta loma-asuntoaluetta ja Kirkkotien pohjoispuolelle pysyvää asutusta, joka tukee myös jo rakentunutta ympäristöä. Virkistys- ja ulkoilualueet on huomioitu sekä niiden liittyminen Kalajärven muuhun laajempaan ulkoilureitistöön ja matkailualueen palveluihin. Kalajärven ranta-alueella toimivat ulkoilmamuseo ja kesäteatteri ovat



huomioitu matkailuun liittyvin kaavamerkinnein. Toiminnoille on osoitettu tarvittavat autopaikka-alueet. Ranta-alueen käyttöä ja rakentamista on ohjattu kortteli- ja vesialueille osoitetuilla ohjeellisilla aluerajauksilla, joilla pyritään säilyttämään luonnonmukaiset vesialueet. Kaavamuutoksessa kumotaan kaava-alueen pohjoisosassa olevaa vanhaa 14.6.1995 hyväksyttyä kaavaa nro 31024 (osa). Aluetta ei kaavoiteta tässä vaiheessa. Master-Planissa alue on osoitettu caravan-toimintoihin, mutta aluetta voinee olla tarkoituksenmukaista kaavoittaa loma-asuntoalueeksi. Ratkaisu on jätetty myöhempään ajankohtaan nähdäksemme, miten alue muuten kehittyy.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 10.09.2013

Alueella ei ole merkittäviä luontokohteita.

Kirkkotie ja Kalajärventie ovat jo rakentuneita teitä, joissa on toteutettu myös kevyen liikenteen väylä ulottuen Peräseinäjoen keskustaaajamaan asti. Aisamäentie on rakentunut alkuosaltaan, kuten myös siihen liittyvät tonttikadut Ahventie ja Haukitie. Uusina katualueina on osoitettu yhteydet uusille tonteille.

#### **Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet**

Aisamäen asunto- ja loma-asuntoalueen asemakaavan muutos ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 26.09. – 11.10.2013 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Pelastuslaitoksen, Fortum sähkönsiirto Oy:n ja Peräseinäjoen Pennihäät Oy:n lausunnot. Lisäksi saatiin kolme muistutusta.

**Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos** esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta, katujen päihin riittävän kääntötilan varaamista sekä sammutusveden järjestämistä.

*Vastine*

*Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekni-*

*kan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Luonnoksessa on varattu riittävät kääntöpaikat katujen päihin.  
Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että asemakaava on maakunta-kaavan mukainen ja ettei heillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

*Vastine  
Ei muutoksia kaavaan.*

**Fortum sähkönsiirto Oy** on lausunnossaan esittänyt kartalla sähkönjakeluverkoston.

Katualueen reunassa kulkee 20 kV:n ilmajohtoverkko, jonka 7 metrin suojaetäisyys johdon keskiliinjaan tulee huomioida korttelien 220, 222, 312-314 ja 331 kohdalla. Kaava-alueella sijaitsee myös puistomuuntamo, joka tulee huomioida aluevarausmerkinnällä. Kaava-alueen sähköverkon lisärakentaminen pystytään tyydyttämään pienjänniteverkon lisärakentamisella.

*Vastine  
Seitsemän metrin suojaetäisyys 20 kV ilmajohtosta täyttyy kyseisten korttelien kohdalla. Kaavakarttaan lisätään ET-alue puistomuuntamon kohdalle. Maanalaisten kaapelien tilavaraus turvataan ulottamalla VL- aluetta Ahventielle asti luonnoksessa esitetyn korttelin 222 läpi.  
Merkitään puistomuuntamo ET alueena kaavakarttaan ja verkosto tarpeelliselta osin rasitteena.*



Kuva. Fortum sähkönsiirto Oy:n sähkönjakeluverkosto.

**Peräseinäjoen Pennihäät ry** haluaa lausunnossaan varmistaa, että kesäteatteria palvelevalle parkkipaikalle on yhteys Kalajärventieltä sekä toivoo että autopaikoitusta olisi mahdollisuus laajentaa lukuisan kävijämäärän mukaan Veneraitille.

*Vastine  
Aisamäen kesäteatterin ja Maailman Raitti –alueen toimintaa palvelee kaksi LPA –aluetta joihin mahtuu 94 + 23 autoa. Lisäksi LPA –alueen vieressä olevan huoltorakennuksen pihaan mahtuu tarvittaessa noin 8 autoa. Asemakaavassa ei pysäköintiä voida kevyen liikenteen väylälle merkinnällä osoittaa. Kevyen liikenteen väylälle voidaan tarvittaessa tilapäisin järjestelyin ja*

*liikennemerkkein sallia pysäköintiä. Asia tulee sopia erikseen kaupungin kanssa.*

*Ei muutoksia kaavaan.*

**25.11.2013 pidettiin ELY- keskuksen ja kaupungin kesken neuvottelu,** jossa sovittiin, että ELY antaa patoturvallisuuden osalta erillisen lausunnon. (liite 5)

Lausunnon mukaan Kalajärven säännöstelystä ja patorakenteiden kunnossapidosta vastaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Patopenkereinä toimivan Veneraitin kunnossapitoa varten on sen järven puoleisen luiskan alareunasta lukien jätettävä 5 m levyinen alue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita. Patopenkereinä toimivalla Länsirannantiellä tulee rakentamattoman alueen ulottua tiepenkerein molemmille puolille 5 m etäisyydelle luiskan alareunasta. Lisäksi on huolehdittava, ettei patopenkereinä toimivaa tietä vahingoiteta tai estetä sillä kulkua. Patorakenteeseen ei voida upottaa valaisin-, kaapeli- tms. rakenteita tai rakentaa rumpuja. Tästä johtuen kaavaan olisi hyvä merkitä tien toimiminen patopenkereinä. Seinäjoen kaupungin päällystämän Veneraitin päällysteen ylläpito kuuluu kaupungille.

Loma-asuntoalueen kaavoitettava alue rajautuu Veneraitin varressa vuonna 2009 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka yhteydessä Länsi-Suomen ympäristökeskus on antanut lausunnon (Dnro LSU-2009-V-7) tulvakerkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista. Lausunnossa määritettyä alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta N60 +106,40 m (N2000 +106,80 m) tulee noudattaa patopenkerein järven puoleisilla maa-alueilla sekä ns. luonnonrannoilla.

*Vastine*

*Aurinkorannan tulvakerkeus koskettaa patopenkerein järven puoleista osaa. Asia oli huomioitu jo luonnosvaiheessa. On syytä huomioida Ely:n lausunnon mukaisesti teiden toimintaa patorakenteena.*

*Kaavamääräyksiin lisätään patorakenteiden huomioimista koskevat asiat.*

**Muistutus 1, kiinteistön omistaja** on jättänyt kaavasta huomautuksen.

1. Lausunnossa vastustetaan liittymäkieltoa Kirkkotieltä kyseiselle kiinteistölle.
2. Muistuttaja ei halua että hänen kiinteistönsä otetaan mukaan asemakaavaan.
3. Mikäli korttelin 330 ja muistuttajan kiinteistön välinen avo-oja putkitetaan ja peitetään, tulee kiinteistön vesihuoltoon liittyvät korkeudet ja maakellarin lattian korkeusasema huomioida sadevesiviemäriä rakennettaessa.
4. Kaavaluonnoksessa kortteliin määrätty kattokaltevuus tulee merkitä nykyisen rakennuksen mukaisesti.
5. Muistuttaja ei halua että kaavamääräykset aiheuttaisivat aikatauluvaateita olemassa olevan ja rakennetun tontin omistajalle, mm. istutettavan alueen osalta.

Asianomaisen kanssa on käyty neuvottelu 20.11.2013. Neuvottelussa asianomainen selvensi tavoitteitaan omistamansa tilan kohdalla ja samalla keskusteltiin asemakaavoituksen vaikutuksista rakennuspaikalle kohdistuvien rakennus- ja kunnostustoimenpiteiden osalta:

Kiinteistö on siirtynyt nykyiselle omistajalle vuonna 2013 syyskuussa tehdyssä kaupassa. Kiinteistön omistajalla on tarkoitus peruskorjata asuinrakennusta ja talousrakennuksia sekä tutkia ja tarpeen mukaan parantaa tontin kuivatusta ja siistiä pihaympäristöä.

Kaavaluonnoksessa on tilalle mahdollistettu kahden rakennuspaikan muodostaminen. Omistajalla ei ole halukkuutta tällaiseen ratkaisuun. Näin ollen asemakaava tulee olemaan nykytilanteen toteava.

Kiinteistön omistaja esitti myös huolensa asemakaavan tuomista velvoitteista, jos tontilla haluaa esim. kaataa puita, tulee tehtäviin toimenpiteisiin hakea lupa kaupungilta.

*Vastine*

1. Liittymän poistaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja poistuu vasta katu-yhteyden toteuduttua toista kautta. Käydyssä neuvottelussa käytiin läpi mahdollisuus ottaa tulevassa rakennuslupaa vaativassa korjaus ja muutossuunnitelmassa huomioon myös liittymän mahdollinen siirto. Hyvänä asiana nähtiin pihan etelä- ja länsiosan saaminen oleskelukäyttöön tontille ajon siirtyessä pohjoispuolelle. Piha-alueen pohjoispuolella oleva vanha puu, joka haluttaisiin säilyttää saattaa kuitenkin hankaloittaa ajoa autosuojaan. Asia selvinnee kuitenkin vasta tarkemmalla tontin käyttösuunnitelmalla. Muistuttaja ei halua että hänelle tulee kustannuksia liittymän siirrostä. Liittymän siirto ja sen aiheuttamat kustannukset tulee sopia erikseen kaupungin kanssa.
2. Asemakaava mahdollistaa suoran rakennusluvan mahdollisissa uudisrakentamistilanteissa. Asemakaavan keskelle sijoittuva alue ilman asemakaavaa vaatii ennen rakennuslupaa erillisen suunnittelutarveratkaisun. Näin olen asemakaavasta pois jääminen pikemminkin hankaloittaa, tontilla mahdollisesti tehtäviä, rakennusluvan vaativia hankkeita. Seinäjoella kaupunginpuutarhuri myöntää luvan puiden kaatoon. Myöntäminen ja evääminen ovat viranomaistoimintaa, josta ei toistaiseksi peritä maksua kuntalaisilta Seinäjoen kaupungin alueella.
3. Korttelien 330 ja 236 väliin esitetty katu tehdään vasta kun alueelle on kysyntää. Kunnallistekniikka rakentuu vuosittain tehtävän budjetin puitteissa. Kunnallistekniikan suunnittelu huomioi olemassa olevien rakennusten korkeusasemat ja alueen muut kiinteistöjen vesihuoltoon liittyvät korkeudet suunnitelmissaan.
4. Asemakaava ei velvoita hakijaa muuttamaan olemassa olevan rakennuksen kattokaltevuutta.
5. Asemakaava ei velvoita maanomistajia mihinkään toimenpiteisiin olemassa olevien rakennusten muuttamisen ja tontin maisemoinnin suhteen.

Tilan osalta kaavakarttaa muutetaan siten että AP- merkintä muutetaan AO:ksi (erillispientalojen korttelialueeksi) ja rakennusoikeutta osoitetaan asuinrakentamiselle 350 k-m<sup>2</sup> ja autosuoja/talouksrakennuksille 80 k-m<sup>2</sup>.

**Muistutus 2. kiinteistön omistaja** on jättänyt kaavasta huomautuksen, jossa venesatamalle varattua aluetta toivotaan pienennettävän ja asemakaavan muutokseen halutaan mukaan tutkittavaksi myös kortteliin 206 sijoittuva ranta-alue, joka haluttaisiin osoitettavan lähivirkistys- ja uimaranta-alueeksi jossa koirien ulkoiluttaminen kiellettäisiin. Huomauttajan mukaan Veneraitin ja rannan väliin jäävästä viheralueesta on muodostunut alueelle lähivirkistysalue ja uimaranta.

*Vastine*

Kaavaluonnoksessa venevalkamaksi osoitettu alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu vesiturheiluun, joka mahdollistaa vesimoottoriurheilun. Venevalkaman toteuttaminen edellyttää kuitenkin tarkempaa suunnittelua, missä yhteydessä voidaan ottaa viihtyvyytekijät huomioon. Voimassa olevassa asemakaavassa Kalajärven matkailualueelle on jo osoitettu yksi yleinen uimaranta. Koirien ulkoiluttamiskieltoa ei asemakaavalla määrätä. Viheralueeksi esitetty ranta-alue tutkitaan Kalajärven matkailukeskusta koskevassa asemakaavan muutoksessa. Venesatama mahdollistaa alueen käytön myös uimiseen.

Huomautus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

**Muistutus 3, kiinteistön omistaja** on jättänyt kaavasta muutosesityksen. Muistuttaja on aikoinaan ostanut rakennuspaikan sen länsipuolella olevan maa- ja metsätalousalueeksi kaavoitetun alueen takia. Muistuttaja haluaa kevyenliikenteen väylän siirrettävän lännemmäksi jo rakentuneesta loma-asuntoalueesta.

*Vastine*

On perusteltua viihtyvyyden lisäämiseksi jättää laajempi viheralue korttelia 209

vasten. Kaavaa tarkistetaan korttelin 308 loma-asutuksen laajuuden osalta sekä siihen liittyvien kevyenliikenteen väylän ja virkistysalueen osalta.

Lisäksi rakennusvalvonta on esittänyt toiveen AP tonttien muuttamisesta AO tonteiksi. AO tontit mahdollistavat kaksi asuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen.

*Vastine*

*Koska AO kaavamääräys mahdollistaa kaksi asuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen tontille ja AP alueilla ei ole tarkoituksenmukaista sallia useampi asuntoisia asuinrakennuksia, on perusteluta käyttää AO merkintää myös AP tonttien osalta.*

Tarkistetaan AP tontit AO tonteiksi.

### Tarkistettavat tavoitteet

*Luonnosvaiheen lausuntojen perusteella*

- Osoitetaan kaavakartalla ET-alue puistomuuntamon kohdalle ja muutetaan VL-alueen rajausta johtoaluevaraukset huomioiden. Tämän johdosta tarkistetaan Ahventien varrella korttelialueiden laajuuksia ja tonttien määrää.
- Tarkistetaan kaavakarttaa korttelissa 308 vanhaan loma-asutusalueeseen rajautuvan kevyenliikenteen väylän sijainnin kohdalta.
- Elyn antaman patoturvallisuuslausunnon mukaisesti kaavakartan muihin määräyksiin lisätään patopenkereenä toimivan Länsirannantietä koskeva määräys.
- Muutetaan AP kaavamerkinnoillä olevat alueet AO kaavamerkinnoiksi rakennusoikeudet samalla tarkistaen.
- Tarkistetaan kiinteistön kaavamerkintä ja rakennusoikeus maanomistajan käydyin keskustelun pohjalta.

### Kaupunginhallitus 16.12.2013

Saatujen lausuntojen ja alueen muiden olosuhteiden pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Asemakaavassa on osoitettu 39 omakotitalotonttia (AO) ja 3 rivitalotonttia (AR). Loma-asuntotontteja (RA) on osoitettu 49. Alueelle muodostuu tiivis asuntoalue Kirkkotien varteen ja tiivis loma-asuntoalue olemassa olevan alueen jatkeeksi Kalajärventien varteen. Kalajärven rantaan muodostuvat matkailu-, hovi- ja viihde tarkoitusta palvelevat korttelialueet. Asuntoalueiden ympärille on jätetty laajat viheralueet huomioiden luonto-olosuhteet, ulkoilureittiyhteydet ja puustoisien ilmeen säilyminen.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta 10.12.2013

### **Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet**

Kaavaehdotus oli nähtävillä 02.01 – 31.01.2014. Ehdotuksesta saatiin 2 lausuntoa ja 2 muistutusta.

**Etelä-Pohjanmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että asemakaava on maakunta-kaavan mukainen.

*Vastine*

*Ei muutoksia kaavaan.*

**Fortum sähkönsiirto Oy** toteaa lausunnossaan, että luonnosvaiheessa esitetty varaukset on asianmukaisesti huomioitu ja ettei heillä ole muuta huomautettavaa.

*Vastine*

*Ei muutoksia kaavaan.*

**Muistutus 1, kiinteistön omistaja** huomauttaa kaavassa asetetusta liittymäkielosta Kirkkotielle, mikä aiheuttaa tulevissa rakennushankkeissa varautumaan epä-määräisen ajan sekä tulevan kaavanmukaiseen pohjoisen katualueen kautta tapahtuvaan kulkuun että nykyiseen etelänpuoleiseen Kirkkotien tapahtuvaan kulkuun. Omistaja huomauttaa lisäksi, ettei ole halunnut kaavoitukseen, ja koska kiinteistössä ei tapahdu arvonnousua, ei kaavoituksesta tule periä häneltä kaavoitusmaksua eikä MRL:n mukaista kehittämiskorvausta.

*Vastine*

*Koska kaavassa kiinteistön pohjoisen puolelle esitetyn asuntoalueen rakentamista ei voida tarkasti ajoittaa ja on kysynnästä riippuvainen, on perusteltua kaavallisesti sallia kiinteistön nykyinen ajoneuvoliittymä Kirkkotielle tulevien rakennushankkeiden tarkoituksenmukaisen suunnittelun kannalta.*

*Kiinteistö on ollut kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista ottaa kaavan mukaan viereisen asuntoalueen suunnittelun kannalta. Kiinteistön omistaja ei ole halunnut hyödyntää luonnosvaiheessa tarjottua mahdollisuutta osoittaa omistamalleen tilalle alueen laajuuden mukaisesti rakennusoikeutta vaan tilalla rakennusoikeus on todettu nykyisen rakentamisen mukaisesti. Edellä esitettyjen näkökohtien perusteella kaavoitusmaksua ja kehittämiskorvausta ei ole ollut tarkoitukseen peria.*

*Poistetaan liittymäkielto Kirkkotieltä nykyisen liittymän kohdalta.*

### **Veneraitin viereiset asukkaat**

ovat huomauttaneet asemakaavasta. He eivät halua Veneraitin ranta-alueita osoitettavaksi vene-satama-alueeksi (LV) ja mahdollisuutta vesialueelle venelaitureiden rakentamiseen (lv-1) moottoriveneliikenteen pelon vuoksi. He toivovat, että ranta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) ja poistetaan laitureiden rakentamismahdollisuus vesialueelta.

*Vastine*

*Kts luonnosvaiheen vastine. Kyseinen venevalkama olisi mahdollistanut Veneraitin loma-asukkaille läheisen rantautumisen veneillä loma-asuntonsa ääreen ja olisi tuottanut rakennetumpaa ympäristöä matkailukeskuksen master planin tavoitteiden mukaisesti. Koska kuitenkin venevalkaman esittäminen on tuottanut luonnosvaihetta laajempaa vastustusta, on perusteltua tutkia alueen maankäyttö uudelleen myöhemmässä vaiheessa. Alueen merkitseminen lähivirkistysalueeksi (VL) ei ole enää mahdollista tässä kaavassa ilman uutta nähtävilläoloa.*

*Rajataan venevalkama (LV) viereisine vesialueineen pois hyväksyttävästä kaavasta.*

#### Tarkistukset kaavaan

- Poistetaan liittymäkielto Kirkkotieltä kiinteistön . . . . . liittymän kohdalta.
- Rajataan hyväksyttävästä kaava LV-alue viereisine vesialueineen ja virkistysalueineen pois myöhempää tarkastelua varten.

#### Kaupunginhallitus 17.02.2014

Saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on laadittu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 17.02.2014 ja päättänyt esittää tehdyillä vähäisillä muutoksilla ja tarkistetulla kaava-alueella asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillöoloa.



Kuva. Ote hyväksyttäväksi menevästä kaavaehdotuksesta 17.2.2014

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan loma-asumisen ja asumisen laajentumisalueet Kalajärven matkailualueen ympäristössä. Virkistysalueiden avulla huomioidaan luontoympäristöltään arvokkaat kohteet, liittyminen ulkoilureittiverkostoon ja puustoisien ilmeen säilyttäminen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 35 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 25 845 krsm<sup>2</sup>. Asuinrakentamiseen on osoitettu 12 380 krsm<sup>2</sup> ja asuinrakentamisen apurakennuksille 2 720 krsm<sup>2</sup>. Kaavalla mahdollistetaan alueelle 39 omakotitalotonttia ja 3 rivitalotonttia. Loma-asuntojen rakentamiseen on osoitettu 9 450 krsm<sup>2</sup> ja loma-asuntojen apurakennuksille 1470 krsm<sup>2</sup>. Loma-asuntoja muodostuu 49 kpl. Muulle loma-, ja matkailupalvelujen rakentamiselle on osoitettu 2100 krsm<sup>2</sup>.

Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 200 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena käytetään erillispientaloalueella 3,8 asukasta / asunto ja 1 asukas / 45 rivitalokrsm<sup>2</sup>.

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

*LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake*

#### 5.1.2 Palvelut

Peräseinäjoen keskustaajamaan on matkaa n 1,5 km. Koulut sijaitsevat n. 2 km päässä keskustaajamassa. Keskustaajamassa sijaitsevat myös päiväkotit, neuvola, nuorisotilat ja seurakunnan tilat. Toivolanrannan koulussa on tällä hetkellä 250 oppilasta.

Alueen lähin päivittäistavarakauppa ja posti sijaitsevat keskustaajamassa. Matkailukeskuksen yhteydessä on myös kioskipalvelua.

Muuten alue tukeutuu Seinäjoen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, joilla mm. huomioidaan ja turvataan luonnonympäristön ja vesistön säilyminen. Laajoilla virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömaainen ilmiasu. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä kts. kohta 5.5 *Kaavamerkinnät ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

#### **Rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR**

Korttelit 220 ja osakortteli 312 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- AR -korttelien asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee välillä 560 krsm<sup>2</sup> - 1000 krsm<sup>2</sup> tontin koosta riippuen. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontilla voidaan talousrakennukselle rakennusoikeutta 65 – 80 krsm<sup>2</sup>.



- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto
- Polkupyöräpaikkoja 2pp/asunto

#### **Erillispientalojen korttelialue AO**

Korttelit 221, 222, 224, 225, 236, 240 ja 311-315 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.
- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- AO- kortteleissa asuinrakennuksen ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus vaihtelee 250+ at60 krs<sup>m</sup><sup>2</sup>, 300+at 80 krs<sup>m</sup><sup>2</sup> ja 350+at 80 krs<sup>m</sup><sup>2</sup>
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

### **5.3.2 Muut alueet**

#### **Virkistysalue VL-5**

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena on osin korttelialueiden väliin sekä alueen reunoille muuta aluetta vasten osoitettu lähivirkistysalueita (VL-5). Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisena kevyen liikenteen reiteille ja ulkoilureiteille varaukset, jotka toimivat yhteyksinä myös aluetta laajempiin ulkoilureittiverkostoihin. Kevyen liikenteen ja ulkoilureittien sijainti ratkaistaan tarkemmin puisto- ja katusuunnittelun yhteydessä.

Lähivirkistysalueelle on varattu ohjeellisia alueenosia (vu-1), joihin voi sijoittaa Kalajärven virkistys- ja matkailualueen kesä- ja talviliikuntareitistöjä tukevia laitteita.

Korttelien 222 ja 223 väliin on osoitettu ohjeellinen aluevaraus leikkikentälle (**le**).

#### **Suojaviheralue EV**

Länsirannantien ja korttelien 240 ja 241 väliin on esitetty suojaviheralue. Alue on tarkoitus säilyttää metsäisenä.

#### **Katualueet**

Kirkkotieltä erkanee alueen Aisamäentien kokoojakatu, joka toimii yhtenä asuntoalueiden sisääntulotienä. Asuntotontit ryhmittyvät kokoojakadulta erkanevien asuntokatuja varten. Lisäksi Kirkkotieltä erkanevat kaksi pienempää tonttikatua. Kalajärventieltä erkanevat uusi loma-asuntoalueen Kalastajankujan kokoojakatu, jolta haarautuvat loma-asuntokadut omina ryhminään. Kalastajankadun suuntauksessa on varauduttu maankäytön laajenemiseen alueen pohjoispuolelle.

Länsirannantien liittymistä Kalajärventiehen selkiytetään siirtämällä liittymä lähemmäksi. Veneraitti osoitetaan kulkemaan kevyenliikenteen väylänä Siirtolaisuusmuseon ja kesäteatterin editse Länsirannantiehen saakka. Tällä jaksolla sallitaan huoltoajo.

Länsirannantie ja Veneraitti toimivat patopenkereinä. Teiden rakenteeseen ei voi upottaa valaisin-, kaapeli- tms. rakenteita tai rakentaa rumpua.

#### **LPA –korttelit**

Kalajärventien ja Kirkkotien eteläpuolelle on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta, korttelit 208 ja 310. LPA- alueet palvelevat Aisamäen kesäteatteritoimintaa ja Siirtolaisuusinstituutin ulkoilmamuseoaluetta, Maailman raittia.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen tukee Kalajärven matkailualueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on maakuntakaavan periaatteiden mukaista. Pysyvälle asumiselle osoitettu laajennus tukee Kirkkotien varressa olevaa nykyistä asumista ja on ollut tavoitteena jo Peräseinäjoen kunnan aikana. Loma-asutuksen laajentuminen sijoittuu kiinteästi olemassa olevaan loma-asutukseen ja tukee Kalajärven matkailualueelle tehtyä kehittämissuunnitelmaa (Masterplan). Vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna alueen ääressä. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### **Kaupunkikuva**

Kaupunkikuva kehittyy rakennetun ympäristön suuntaan. Alueesta kehittyy pysyvää ja loma-asumista palveleva alue, jolla säilyy kuitenkin luonnontilainen ilme.

#### **Asuminen**

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen lähes 200 asukkaan asuinalue.

#### **Palvelut**

Alue tukeutuu Peräseinäjoen keskustaajaman palveluihin.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Alueen käyttö metsätalouteen poistuu. Loma-asuntoalueen laajennus mahdollisesti lisää jo olemassa olevaa matkailuun liittyvää elinkeinotoimintaa.

#### **Virkistys**

Alue tukeutuu Kalajärven alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin. Viheralueille on toteutettavissa aluetta palvelevia reitistöjä ja yhteyksiä. Alueen lähialueella on laajoja metsäalueita ja Kalajärven tekojärvi, joita on mahdollisuus käyttää virkistykseen ja ulkoiluun.

Asemakaava mahdollistaa kesäteatteri- ja ulkoilmamuseon toiminnan kehittämistä.

#### **Tekninen huolto**

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### **Maisema**

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy pääosin ennallaan. Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden tontin sekä aikaa myöten kasvavan puuston avulla.

#### **Luonnonolot**

Alueen maaperä on moreenia, joka sopii hyvin rakentamiseen. Alueilla ei ole todettu merkittäviä luonnonympäristöjä. Alueet ovat olleet osin myös ihmistoiminnan piirissä, joten ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia alueen luonnonoloihin.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä väriyksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä. rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmissa esittää viereisten tonttien rakennukset.

- Kortteleissa kattokaltevuus tulee olla 1:2...1:4.
- Erillispientalotonteilla tulee rakentaa päärakennuksesta erillinen autotalli/katos- ja varastorakennus.
- AO- kortteleissa jokaisella huoneistolla tulee olla vähintään 10 m<sup>2</sup> suuruinen ja AR –kortteleissa alle 60 m<sup>2</sup> huoneistoilla vähintään 3 m<sup>2</sup> ja yli 60 m<sup>2</sup> huoneistoilla vähintään 5 m<sup>2</sup> suuruinen erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto maantasossa.
- AR –korttelialueilla asuinhuoneiston ikkunat on avauduttava kahteen ilmansuuntaan ja asunnoilla tulee olla oma aidalla tai istutuksin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 40 m<sup>2</sup>.
- Rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinänpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu näkemän katkaiseva pysyvä rakennelma, saa olla enintään 20 metriä.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.
- Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaiheittain. Tontin ja muun alueen maanpinnan tasoeron tulee olla alle 0,5 metriä.
- Korttelissa 207 kostuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa korkeuden +106,40 m (N<sub>60</sub>) yläpuolelle.
- Länsirannantie toimii patopenkereenä. Tien rakenteeseen ei voi upottaa valaisin-, kaapeli-, tms. rakenteita tai rakentaa rumpuja.

## 5.6 Nimistö

Nimitoimikunta on nimennyt alueen uudet kadut ja puistot. Uusia katuja ovat Raututie, Salakkatie, Taimentie, Lohitie, Kalastajankuja, Katiskakuja, Verkkokuja, Onkikuja, Vapakuja, Koukkukuja ja Kohokuja.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen.

Kaupungin omistamien alueiden loma-asunto-, erillispientalo- ja rivitalotontit tulevat myyntiin vaiheittain kaavan saatua lainvoiman aikaisintaan vuoden 2014 kesällä. Osa tonttien myynnistä jaksotetaan seuraaville vuosille Kunnallistekniikan budjetoinnin mukaan.

## 7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut vuoden 2013 kevääseen saakka kaavoitusarkkitehti Jari Vähätiitto. Keväästä 2013 lähtien valmistelusta ovat vastanneet kavasuunnittelija Eija Tuomaala ja yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen.

### 7.1 Käsittelyvaiheet

12.04.2012	Teknisen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
26.09.– 11.10.2013	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
16.12.2013	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
02.01. – 31.01.2014	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
17.02.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
03.03.2014	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

## SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

10.12.2013  
Täydennykset 17.02.2014

Jyrki Kuusinen  
Yleiskaava-arkkitehti

Hilkka Jaakola  
Kaavoituspäällikkö

## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

### Asemakaavan muutos ja laajennus

### PERÄSEINÄJOKI Kalajärvi

#### Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsee Seinäjoen Kalajärven matkailu- ja asuntoalueella Kalajärven pohjoisrannalla Alavudentien varressa noin 2 km Peräseinäjoen taajaman itäpuolella. Suunnittelualueen laajuus on n. 35 ha.



*Alueen sijainti*

#### Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 60 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on ollut noin 1,5 prosenttia. Seinäjoen kaupungin tonttituotantotavoitteet ovat olleet vuositasona yli 100 - 150 omakotitontin tuottaminen rakentajille. Pääosa vuosittaisesta tonttitarjonnasta sijoittuu Seinäjoen kaupunkikeskustan alueelle, mutta osana monipuolista tonttitarjontaa uusia tontteja pyritään tarjoamaan myös muista kaupunginosakeskuksista peräseinäjoki mukaan lukien.

Kalajärven alue on paitsi merkittävä matkailu- ja lomakeskus, myös kiinnostava ja tiivistyvä asuntoalue. Alueelle tehtiin yhteistyössä Seinäjoen seudun elinkeinokeskuksen (SEEK) kanssa vuoden 2011 alussa kehittämissuunnitelma ”masterplan”, joka si-

sältää alueen kehittämistavoitteita ja toimenpide-ehdotuksia niin matkailualueelle kuin Kalajärven asunto- ja loma-asuntoalueelle.

Kalajärven alueen länsiosassa on Peräseinäjoen kunnan aikana kaavoitettu n 50 omakotitonttia sisältävä Aisamäen asuntoalue, joka on kuitenkin ollut pääosin rakentamatta. Alueelta on myyty muutama tontti. Toteutumattoman alueen maankäyttöä on tarpeen suunnitella uudelleen ja tarjota loma-asumiseen alueita laajemmin. Samalla on mahdollista tutkia alueita pysyvään asumiseen Kirkkotien varressa.

Kalajärven ranta-alueelle on rakennettu siirtolaisuusinstituutin ”ulkomuseoaluetta” Maailman raittia ja Aisamäen teatteri, joiden kehittäminen ja rakentamisen ohjaus edellyttää myös kaavan muutosta ja laajennusta. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan Kalajärventien korttelin 240 tontin 3 määräalan vuokra- ja lunastussopimus vuodelta 2001, missä Peräseinäjoen kunta on vuokrannut määräalan puistosta lunastettavaksi ja liitettäväksi myöhemmin asemakaavalla tonttiin.

## Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

### *Lähtökohdat*

Suunnittelualue sijoittuu pääosin Kirkkotien ja Kalajärventien pohjoispuolelle sekä Kalajärven ranta-alueelle Veneraitin ja Länsirannantien osalla. Kaavoitettava alue on suurelta osin metsäistä, mutta rakennettua ympäristöä Aisamäentien varressa sekä Maailman raitin ympäristössä. Alue rajautuu itäpuolella Kalajärven matkailualueen loma-asuntoalueisiin ja eteläpuolella Kirkkotien asuntoalueisiin. Alueen läheisyydessä ovat Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue Maailman raitti ja Aisamäen kesäteatteri. Kalajärven uimaranta-alueet ravintoloinen ja Caravan alue ovat noin 500 m etäisyydellä alueen itäpuolella.



*Ilmakuva alueelta*

Kalajärvi on tekojärvi, joka on rakennettu 1970 – luvulla. Veneraitin Aurinkorannan asemakaavan yhteydessä vuonna 2009 Länsi-Suomen ympäristökeskus on antanut

lausunnon Kalajärven kerran 100 vuodessa toistuvista ylimmistä tulvakorkeuksista ja alimmasta rakentamiskorkeuksista Veneraitin kohdalla, mitkä ovat +105,90 m (N<sub>60</sub>) ja +106,40 m (N<sub>60</sub>). Veneraitti ja Länsirannantie toimivat matalana patopenkereinä. Veneraitin patopenkerein korkeus on tasosta +106,95m (N<sub>2000</sub>) ylöspäin ja Länsirannantien korkeus tasosta +107,18m (N<sub>2000</sub>) ylöspäin. Lausunnon mukainen tulvakorkeus +105,90m (N<sub>60</sub>), mikä vastaa korkeutta +106,41m (N<sub>2000</sub>) uudessa korkeusjärjestelmässä, pysyy patovallin takana. Ja mikäli tulva uhkaa ylittää patovallin, on todennäköistä, että vettä juoksetetaan muualta padon ulkopuolelle aiemmin.

Suunnittelualue on suhteellisen tasaista. Maanpinta kohoaa tasaisesti itään päin. Maanpinta vaihtelee länsiosan +102,00 m... itäosan +107,00 m välillä. Alueen maa-perä on moreenia ja osin moreeni päällä on turvetta. Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon verkostojen piiriin. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee ulkoilu- ja luontoreittejä mm. geologinen luontopolku. Suunnittelualueen länsipuolella toimii Kalajärven hevoskeskus, jossa on tilat n 20 hevoselle.

#### **Voimassa olevat kaavat**

##### **Maakuntakaava**

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.05.2005. Maakuntakaavassa aluetta on merkitty virkistys- (V-1) ja loma-asumisen (ra) – alueeksi. Alue on osa matkailun vetovoima-alueetta (mv), jonka suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailulinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyden turvaamiseen.



Ote maakuntakaavasta

##### **Yleiskaava**

Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava on hyväksytty 21.6.1993. Yleiskaavassa suunnittelualueetta on varattu asumiseen (AP-1, AO), loma-asumiseen (RA-1, RA-2), matkailuun (RM), lähivirkistykseen, virkistykseen ja urheilupalveluihin (VU), julkisiin palveluihin (PY) sekä maa- ja metsätalouteen (M).

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk



Ote Peräseinäjoen Keskustan oikeusvaikutteettomasta osayleiskaavasta 1993

**Asemakaava**

Suunnittelualue on osin kaavoittamatonta. Muuten suunnittelualueella on voimassa 5.5.1993, 14.6.1995 ja 29.6.2009 hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavoissa alueita on varattu asumiseen AO, loma-asumiseen RA, matkailuun RM, huvi- ja viihdepalveluun YV, virkistykseen VU, viheralueiksi VP, maatalousalueiksi M ja pysäköintiin LP.



Ote ajantasakaavasta



**Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset  
Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan 2011**

Kalajärven matkailukeskuksen alueelle valmistui vuonna 2011 master plan - kehittämissuunnitelma. Tavoitteena oli laatia Kalajärven matkailukeskuksen alueelle kokonaissuunnitelma Kalajärven matkailupalvelujen ja sisältöjen kehittämiseksi ja tuotteistamiseksi sekä laatia maankäyttölinen suunnitelma, joka mahdollistaa alueen pitkän aikavälin kehittymisen.

Kehittämissuunnitelma sisältää seuraavat neljä osa-aluea: nykytilan analyysi, alueen maankäytön suunnitelma matkailuliiketoiminnan kannalta (maankäyttö, kaavoitus, liikenne, rakentaminen), alueen matkailun kehittämissuunnitelma ja toimenpideehdotukset sekä konseptointisuunnitelma. Selvitys on laadittu yhteistyössä olemassa olevien toimijoiden ja eri sidosryhmien kanssa. Selvityksen on tehnyt FCG Finnish Consulting Group Oy.



Ote Kalajärven Master Planista

**Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 2013**

Master planin jälkeen vuoden 2012 aikana on laadittu tarkempaa yleissuunnitelmaa matkailukeskuksen keskusalueesta matkailuun liittyvän asumisen, caravan-toiminnan ja ravintolatoiminnan järjestelyistä sekä liikennejärjestelyistä. Yleissuunnitelmasta on vastannut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta. Yleissuunnittelun yhteydessä liikennejärjestelyjen suunnittelusta on vastannut Sito Oy. Matkailualueen yleissuunnitelma on valmistunut maaliskuussa 2013. Yleissuunnitelmassa matkailualue on jaoteltu neljään osa-alueeseen: keskusalue, ranta-alue, uusi karavaanialue ja nykyinen karavaanialue.



Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 12.3.2013

### Siirtolaisuusmuseon Maailman Raitti

Maailman Raitti rakentuu suomalaissiirtolaisten asumista ja elämää eri puolilla maailmaa esitteleväksi matkailukohteeksi. Raitin ensimmäinen talo, Hakalan talo, valmistui kesällä 2008. Kesästä 2010 lähtien alueella on nähtävyytenä myös Australiasta asuntoparankki. Siperiaan lähetetyn Matti Unkurin rakentama talo on saatu pystyyn vuonna 2013.



Suunnitelma Maailman Raitin rakennusten sijoittelusta

### **Liito-oravat EPOELY 2013**

Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vuonna 2013 tehdyn liito-oravareviirikartan mukaan suunnittelualueella ei sijaitse liito-oravareviiriä. Kalajärven pohjoisosan koilliskulmauksessa sijaitsee liito-oravareviiri, johon suunnittelualueelta on matkaa yli kaksi kilometriä.

### **Vaikutusalue**

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

### **Osalliset**

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

#### ***Kaupungin viranomaiset:***

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

#### ***Valtion ja muut viranomaiset:***

Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto

#### ***Yritykset ja yhdistykset***

Fortum Verkko Oy, Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Suomen Siirtolaisuusmuseon Tukiyhdistys ry, Peräseinäjoen pennihäät ry

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

### **Osallistumismenettely ja tiedottaminen**

#### ***Tiedottaminen***

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla* (kaupungintalon 2. kerros), *kaupungin tiedotuslehdessä* (Seinäjoen Sanomat) *ja kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

#### ***Vireilletulo***

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.04.2012.

#### ***Aloitus- ja luonnosvaihe***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan selostukseen ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun

käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §) osoitteeseen:  
*Etelä-Pohjanmaan ELYkeskus, Alvar Aallon katu 8, PL 156, 60101 SEINÄJOKI*

### **Ehdotusvaihe**

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtävälle asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävälle. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

### **Hyväksyminen**

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen hyväksymisestä kaupungin ilmoituslehdessä.

## **Viranomaisyhteistyö**

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

## **Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät**

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

## **Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko**

### **Aikatauluarvio**

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syyslokakuussa 2013
- Kaavaehdotus on nähtävillä marraskuussa 2013
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan tammikuussa 2014

### **Yhteystiedot ja palaute**

Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan kaavoituksesta vastaavalle henkilölle. Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

### **Valmistelusta vastaavat**

Kaavoituspäällikkö Hilikka Jaakola  
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506,  
hilikka.jaakola@seinajoki.fi  
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

**Yleiskaava- arkkitehti Jyrki Kuusinen**  
**p. (06) 416 6435, fax (06) 416 2506,**  
**jyrki.kuusinen@seinajoki.fi**  
**Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI**

Kaavasuunnittelija Eija Tuomala  
p.(06) 416 6281 fax (06) 416 2506,  
eija.tuomaala@seinajoki.fi  
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	06.03.2014
Kaavan nimi	Kalajärven loma- ja asuntoalueen laajennus		
Hyväksymispvm	03.03.2014	Ehdotuspvm	16.12.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.04.2012
Hyväksymispykälä	21§	Kunnan kaavatunnus	31044
Generoitu kaavatunnus	743V030314A21§		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	35,1099	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	10,9428
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	20,4012

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>31,3440</b>	<b>89,3</b>	<b>25845</b>	<b>0,08</b>	<b>7,9203</b>	<b>6113</b>
A yhteensä	7,7454	24,7	14830	0,19	-1,9543	-3402
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4484	-900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,7012	21,4	80	0,00	3,3766	80
R yhteensä	8,8908	28,4	10920	0,12	5,9200	10320
L yhteensä	6,1650	19,7			2,5561	
E yhteensä	0,0934	0,3	15	0,02	0,0934	15
S yhteensä						
M yhteensä					-3,3713	
W yhteensä	1,7482	5,6			1,7482	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>31,3440</b>	<b>89,3</b>	<b>25845</b>	<b>0,08</b>	<b>7,9203</b>	<b>6113</b>
<b>A yhteensä</b>	7,7454	24,7	14830	0,19	-1,9543	-3402
AP					-1,6076	-2894
AR	1,0930	14,1	2050	0,19	0,1828	412
AO	6,6524	85,9	12780	0,19	-0,5295	-920
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,4484	-900
Y					-0,4484	-900
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	6,7012	21,4	80	0,00	3,3766	80
VP					-3,3246	
VL-5	6,7012	100,0	80	0,00	6,7012	80
<b>R yhteensä</b>	8,8908	28,4	10920	0,12	5,9200	10320
RA	4,1581	46,8	8820	0,21	3,2696	8520
RM					-2,0823	-300
R-2	0,5698	6,4	900	0,16	0,5698	900
RM-1	4,1629	46,8	1200	0,03	4,1629	1200
<b>L yhteensä</b>	6,1650	19,7			2,5561	
Kadut	5,2884	85,8			2,0037	
Kev.liik.kadut	0,3852	6,2			0,3233	
LP					-0,2623	
LPA	0,4914	8,0			0,4914	
<b>E yhteensä</b>	0,0934	0,3	15	0,02	0,0934	15
ET	0,0335	35,9	15	0,04	0,0335	15
EV	0,0599	64,1			0,0599	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>					-3,3713	
M					-3,3713	
<b>W yhteensä</b>	1,7482	5,6			1,7482	
W	1,7482	100,0			1,7482	









29.11.2013

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus  
PL 215  
60101 Seinäjoki

Viite/Referens                      Seinäjoen kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen palaveri  
25.11.2013

## Patoturvallisuuden huomioiminen Kalajärven asemakaavaluonnoksessa

Seinäjoen kaupunki on laatimassa Peräseinäjoen Kalajärvellä kahta asemakaavan muutosta ja laajennusta. Toinen koskee matkailukeskuksen aluetta ja toinen loma-asuntoalueiden kaavoitusta Kalajärventien pohjoispuolelle ja asuntoalueita Kirkkotien varteen Peräseinäjoen taa-jaman suuntaan. Asiasta pidettiin 25.11.2013 ELY-keskuksen ja kau-pungin kesken neuvottelu, jossa sovittiin, että ELY-keskus antaa pato-turvallisuuden osalta erillisen lausunnon.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Kalajärven tekojärven patorakenteita. Voimalaitokselta tuleva Länsirannantie toimii patona ns. vanhan Alavudentien (kaavaehdotuksessa Veneraitti -niminen kevyenliikenteenväylä) risteykseen eli pl 53 asti. Paaluvälillä 53 - 57 oleva patolinja toimii huol-totienä ja varsinainen pato on rakennettu ns. vanhan Alavudentien jär-ven puoleiseen luiskaan 430 metrin matkalle. Paaluvälillä 57+00 - 60+40 maanpinta on luonnostaan riittävän korkealla ja rakennettu pato jatkuu jälleen paalulta 60+40 alkaen. Kalajärven maapato on kyseessä olevalla kaavoitettavalla alueella paaluväleillä 9+20 - 57+00 sekä 60+40 - 61+40 rakennettu siten, että harjan leveys on 3 metriä, harjan korkeus on vähintään tasolla  $N_{43} +106,50$  m ja padon tiivistysosa ylettyy korkeu-delle  $N_{43} +106,20$  m. Kyseiset paaluvälit ovat matalaa pato-osuutta, joka on korkeudeltaan noin 0,2 -0,5 m.

Kalajärven säännöstelystä ja patorakenteiden kunnossapidosta vastaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Patopenkereinä toimivan Veneraitin kunnossapitoa varten on sen järven puoleisen luiskan alareunasta luki-en jätettävä 5 m levyinen alue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita. Patopenkereinä toimivalla Länsirannantiellä tulee rakentamattoman alueen ulottua tiepenkereen molemmille puolille 5 m etäisyydelle luiskan alareunasta. Lisäksi on huolehdittava, ettei pato-penkereinä toimivaa tietä vahingoiteta tai estetä sillä kulkua. Patora-kenteeseen ei voida upottaa valaisin-, kaapeli- tms. rakenteita tai raken-taa rumpuja. Tästä johtuen kaavaan olisi hyvä merkitä tien toimiminen patopenkereinä. Seinäjoen kaupungin päällystämän Veneraitin päällys-teen ylläpito kuuluu kaupungille.

Loma-asuntoalueen kaavoitettava alue rajautuu Veneraitin varressa vuonna 2009 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka yhteydessä Länsi-Suomen ympäristökeskus on antanut lausunnon (Dnro LSU-2009-V-7) tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista. Lausunnossa määritettyä alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta  $N_{60} +106,40$  m ( $N_{2000} +106,80$  m) tulee noudattaa patopenkereen järven puoleisilla maa-alueilla sekä ns. luonnonrannoilla.

Patoturvallisuus- ja säännöstelyryhmän päällikkö Tommi Mäki

Vanhempi insinööri Tuuli Saari

TIEDOKSI/FÖR KÄNNEDOM EPO ELY / Liisa Maria Rautio, Sari Yli-Mannila, Kari Kallio, Ari-Pekka Laitalainen



Kalajärven tekoaltaan paalutusta.