

PERÄSEINÄJOKI KALAJÄRVEN MATKAILU- JA LOMA-ASUNTOALUE

31. kaupunginosa, Peräseinäjoki, korttelit nro 201 (osa) ja 205 (osa) sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis-, katu-, liikenne- ja vesialueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 07. päivänä huhtikuuta 2014 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 31045.



Vireilletulo

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Kalajärven matkailukeskuksen ja lähiympäristön loma-asuntoalueiden kehittäminen. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 15.05.2013.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
Kaavoitus- ja kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 6 puh. 06 416 2111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06 416 2506

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	27
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1. KAAVAN RAKENNE	39
5.1.1 Mitoitus.....	39
5.1.2 Palvelut.....	39
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	39
5.3 ALUEVARAUKSET	39
5.3.1 Korttelialueet.....	39
5.3.2 Muut alueet.....	40
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	41
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	41
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	41
5.6 NIMISTÖ.....	42
5.7 KAAVATALOUS.....	42
5.7.1 Yleistä.....	42
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	43
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	43
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	45
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	46

LIITTEET:

Liite 1	Patoturvallisuuden huomioiminen Kalajärven asemakaavaluonnoksessa, ELYn lausunto 2013
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Kalajärven matkailukeskuksen Master Planin valittu kehittämiskuva.
Liite 4	Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 2013
Liite 5	Korttelin 200 idealuonnokset. Arkkitehdit LSV 2013
Liite 6	Kortteli 206 idealuonnokset. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus 2014.
Liite 7	Korttelin 206 ehdotusvaiheen idealuonnokset
Liite 8	Asemakaavan seurantalomake

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, FCG 2011
- Mt 672 Kalajärven liittymä Aluevarausuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2012
- Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma, Arkkitehdit LSV Oy ja SITO Oy 2013
- Liito-oravat EPOELY 2013
- Korttelin 200 idealuonnokset, Arkkitehdit LSV Oy 2013

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 07. päivänä huhtikuuta 2014 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 31045.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Peräseinäjoen (31) kaupunginosan kortteileita 200 ja 202 - 204 sekä niihin liittyviä virkistys-, katu-, liikenne ja vesialueita. Asemakaavan laajennus koskee Alavudentien aluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Peräseinäjoen (31) kaupunginosan korttelit 201 (osa) ja 205 (osa) sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis-, katu-, liikenne- ja vesialueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen Kalajärven matkailu- ja loma-asuntoalueella Kalajärven pohjoisrannalla Alavudentien varressa noin 2 km Peräseinäjoen taajaman itäpuolella. Suunnittelualue sijaitsee noin 30 km päässä Seinäjoen keskustasta. Suunnittelualueen laajuus on n. 32 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla. Aluerajaus on ehdotusvaiheen mukainen.

Kaavan tarkoitus

Seinäjoen alueella on noin 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.

Seinäjäoki on merkittävä tapahtuma- ja matkailukaupunki mm. useine kesätapahtumineen. Näiden lisäksi Kalajärven matkailukeskus on Seinäjoen merkittävien ja kävijämäärällä mitattuna myös suurin matkailukohde. 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.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Kalajärven matkailukeskuksen kehittyminen ja edesauttaa sen kilpailukykyä muiden Suomen leirintäalueiden joukossa. Samalla tarkistetaan matkailukeskuksen läheisyydessä sijaitsevien loma-asuntoalueiden kaavaa vastaamaan tämän hetkisiä tarpeita.

Matkailukeskuksen rantaosalle mahdollistetaan nykyistä tiiviimpää ja tasokkaampaa majoitusrakentamista sekä monipuolisia rannan, opastuskeskuksen ja ravintola-alueen palveluja. Caravan- ja leirintäaluetta on tarkoitus laajentaa ja alueen sisäistä tieverkkoa selkiyttää. Alavudentien liittymäalueelle on tehty tiesuunnitelmat tulevaisuutta varten, mikäli matkailukeskuksen palvelut laajenevat tien pohjoispuolelle.

Kalajärven matkailukeskuksen ja lähiympäristön loma- ja asuntoalueiden kehittäminen edellyttää asemakaavan tarkistamista laajalla alueella. Alueiden kaavoitus etenee kahdessa osassa. Kalajärven alueen länsiosassa ns. Aisamäen asuntoalueelle on käynnistetty asemakaavan muutos ja laajennus vuoden 2012 puolella. Aisamäen asuntoalueen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2013 ja kaavaehdotuksena tammikuussa 2014. Kaava on hyväksytty valtuustossa maaliskuussa 2014. Matkailu- ja loma-asuntoalueen kaavaa suunnitellaan omana kaavana.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 15.05.2013. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 10.03. – 24.03.2014. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä on keskusteltu niemen kärjessä olevan yksityisen maanomistajan kanssa mukaantulosta. Maanomistajan toiveesta kaavaa on laajennettu koskemaan koko korttelia 206. Maanomistajan saama hyöty ei ole merkittävä, joten ei ole tarvetta tehdä maankäytösopimusta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.04.2014 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivulla sekä lehdessä. Kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.04. – 23.05.2014 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset kokouksessaan 09.06.2014 ja hyväksyi supistettulla kaava-aluerajauksella kaavan. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.06.2014.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM-2) sekä leirintä- ja asuntovaunualueita (RL-1, RV-1). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella on mahdollistettu majoitus- ja muiden palvelujen laajentaminen sekä alueen toimintojen ja rannan kehittäminen.

Asuntovaunualueelle (vanha) on mahdollistettu täydennysrakentaminen. Leirintä- ja asuntovaunualueelle on mahdollistettu asuntovaunualueen laajentaminen sekä leirintäaluetoinnin muodostaminen mahdollisine mökkeineen. Leirintä- ja asuntovaunualueella on huomioitu nykyinen n. 1,5 km ulkoilureitti, joka yhdistyy alueen muuhun reitistöön.

Kalajärventien katualue on linjattu kulkemaan ohi keskusalueen mahdollistaen uudet keskusalueen majoitusjärjestelyt. Keskusalueen on osoitettu alue yleiseen pysäköintiin (LP) ja yleinen tori /keskusalue. Alavudentien Kalajärventien liittymään on mahdollistettu uusien tiejärjestelyjen toteuttaminen kevyen liikenteen alikulkuneon.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman osa alueiden matkailuun liittyvistä majoitusalueista tulee myyntiin loppukesästä - alkusyksystä 2014. Muuten alueen rakentuminen tapahtuu tarpeen mukaan. Kunnallistekniikan (kadut, pysäköinti, vesihuolto) rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin antamissa puitteissa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Kalajärven pohjoisrannan ja Alavudentien väliselle matkailu- ja loma-asuntoalueelle. Alueella sijaitsee Kalajärven matkailukeskus, johon luokituu mm. uimaranta-alue ravintoloihin, laaja asuntovaunualue sekä osittain rakentunut loma-asuntoalue. Alueen läheisyydessä ovat Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue Maailman raitti ja Aisamäen kesäteatteri. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee ulkoilu- ja luontoreittejä mm. geologinen luontopolku. Suunnittelualueesta länteen n. 1 km päässä toimii Kalajärven hevoskeskus, jossa on tilat n. 20 hevoselle.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

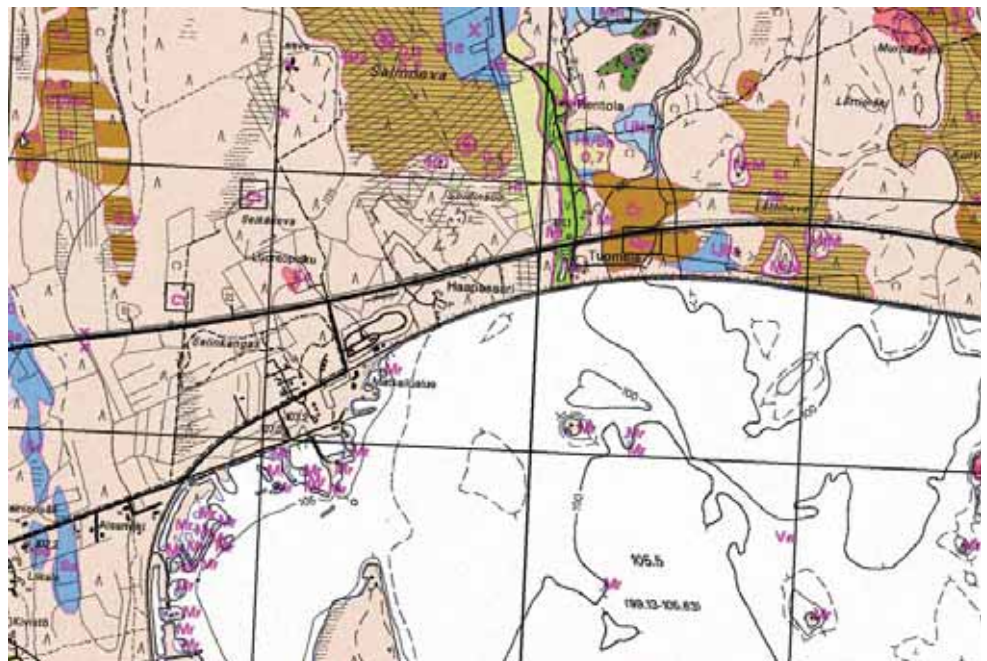
Kaavoitettava alue on suurelta osalta rakentunutta loma-asunto- ja matkailualueutta. Rakentamisesta huolimatta alueen yleisilme on hyvin puustoinen. Kalajärventien länsipuolella Alavudentien varressa on laaja metsäinen alue, jossa sijaitsee ulkoilureitti. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kalajärven tekojärvi, joka on toteutettu osana tulviensuojelua. Kalajärven pohjoisrannalla on laaja hiekkaranta-alue patovalleineen. Suunnittelualue on suhteellisen tasaista. Alavimmat osat ovat nykyisen asuntovaunualueen koillisosassa. Maanpinta vaihtelee tasojen + 102,00 m ja patovallin + 108,20 m välillä.



Kuva. Viistokuva suunnittelualueesta vuodelta 2011.

Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin moreenia (Mr) ja joiltakin osin moreenin päällä on turvetta.



Kuva. GTK:n maaperäkartta. © Maanmittauslaitos 13/MM/11

Luontoselvitys

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

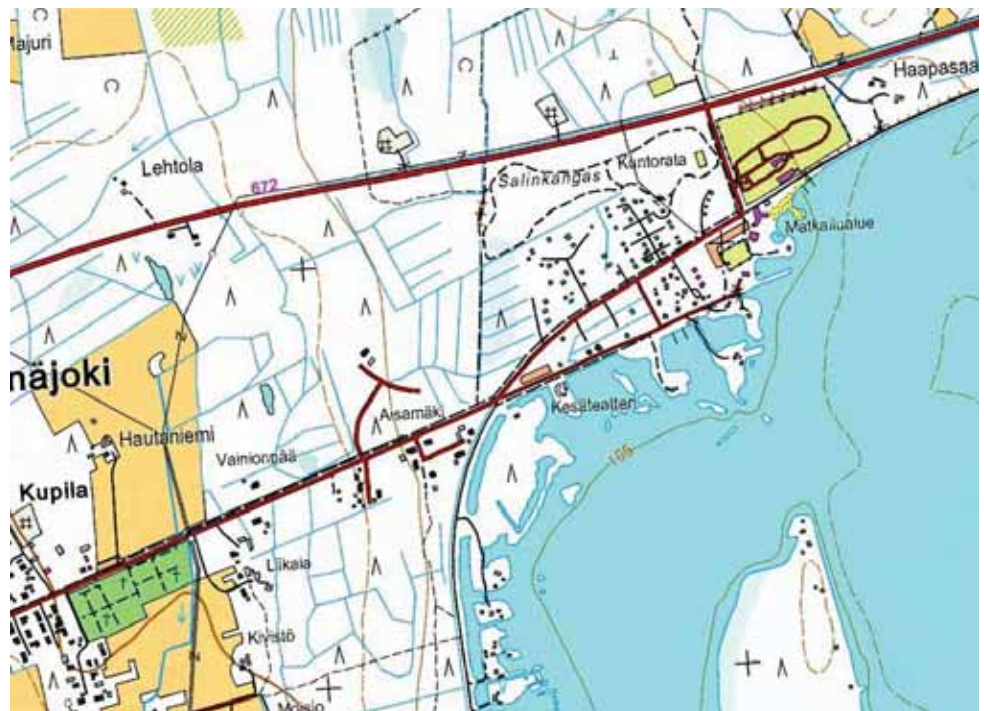
Liito-oravat EPOELY 2013

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, voimakkaasti säännöstelty tekojärvi. Säännöstelyväli on 6 metriä. Järven pinta-ala on säännöstelyn ylärajalla 1130 ha ja keskivedenkorkeudella 1063 ha. Vesi johdetaan Seinäjoesta järven eteläosaan laskevaa täyttökanaavaa pitkin ja juoksutetaan voimalan kautta takaisin Seinäjokeen Peräseinäjoen keskustaajaman eteläpuolella, järven länsireunalla. 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, Hakkoomäki n. 30 ha ja Ketunpesäsaari n. 3 ha. Rannat ovat patovalleja 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. Patopenkereenä 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. Lisäksi on huolehdittava, ettei patopenkereenä 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.

Matkailukeskuksen kaavoitettava alue rajautuu Veneraitin varressa vuonna 2009 hyväksyttyyn 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.

LIITE 1. Patoturvallisuuden huomioiminen Kalajärven asemakaava-luonnoksessa, ELYn lausunto

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Kalajärven virkistys-, matkailu ja loma-asuntoaluetta. Kaa-va-alue rajautuu länsiosaltaan rakennettuun Aurinkorannan asunto- ja loma-asuntoalueeseen sekä suunnitteilla olevaan vielä rakentumattomaan loma-asuntoalueeseen. Maantie 672 Peräseinäjoki – Alavus kulkee kaavoitettavan alueen pohjoisosassa.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakennettua matkailu- ja loma-asuntoaluetta sekä osittain rakentumatonta metsäistä tulevaa loma-asuntoaluetta. Nykyinen ravintolarakennus on valmistunut vuonna 1989 ja laajennettu viimeksi v. 2008. Alueella sijaitsevat loma-asunnot on rakennettu pääosin 1990-luvulla sekä 2000-luvun alkupuolella. Suunnittelualueella sijaitsee noin 300 asuntovaunupaikkaa ja 2 invapaikkaa.



Kuva. Ravintola ja huoltorakennus.

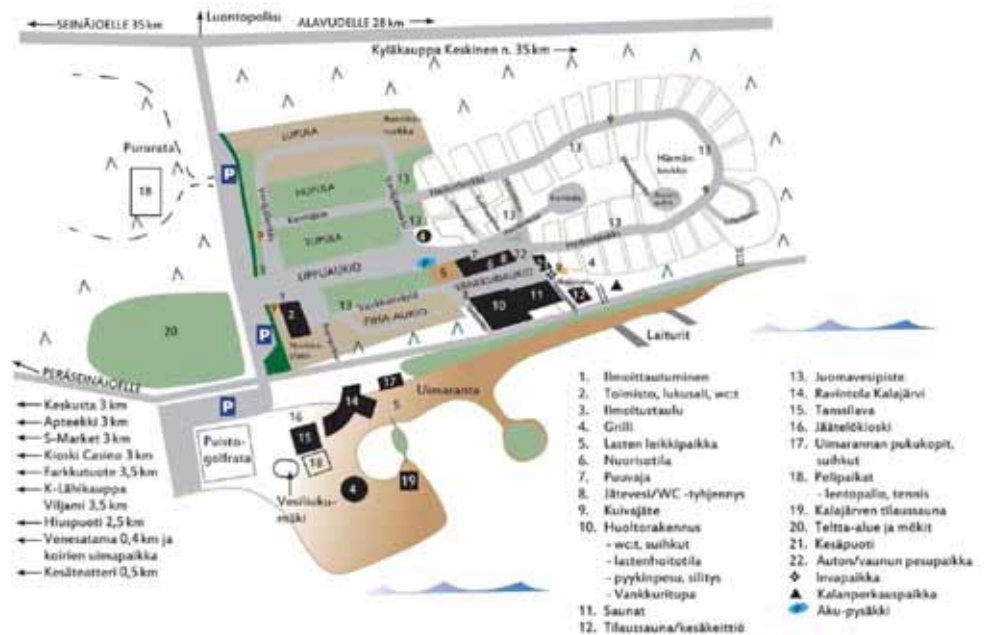
Palvelut

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 Peräseinäjoen taa- jamassa. Matkailukeskuksen yhteydessä on tällä hetkellä kioskipalvelua. Muuten alue tukeutuu Seinäjoen n. 30 km päässä oleviin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Alueen ympäristössä on valaistu kuntorata (1,5 km) ja geologinen luontopolku (3,8 km), joista on yhteydet laajempaan virkistys- ja kuntoiluverkostoon. Talvella järven ympäri kiertää hiihtolatu, jonka pituus on n.15 km. Ulkoilureittien varrella on laavuja ja kotia. Kalajärven matkailukeskus tarjoaa monipuoliset virkistysmahdollisuudet ja aktiviteetit: uimaranta, puistogolf, beach volley, tennis, vesiliukumäki, esteetön luontopolku ja havaintometsä. Alueen läheisyydessä toimii Kalajärven hevoskeskus, jossa on tilat n. 20 hevoselle. Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue "Maailman raitti" ja Aisamäen kesäteatteri tarjoavat kulttuurivirkistystä. Alueella on yksityisten

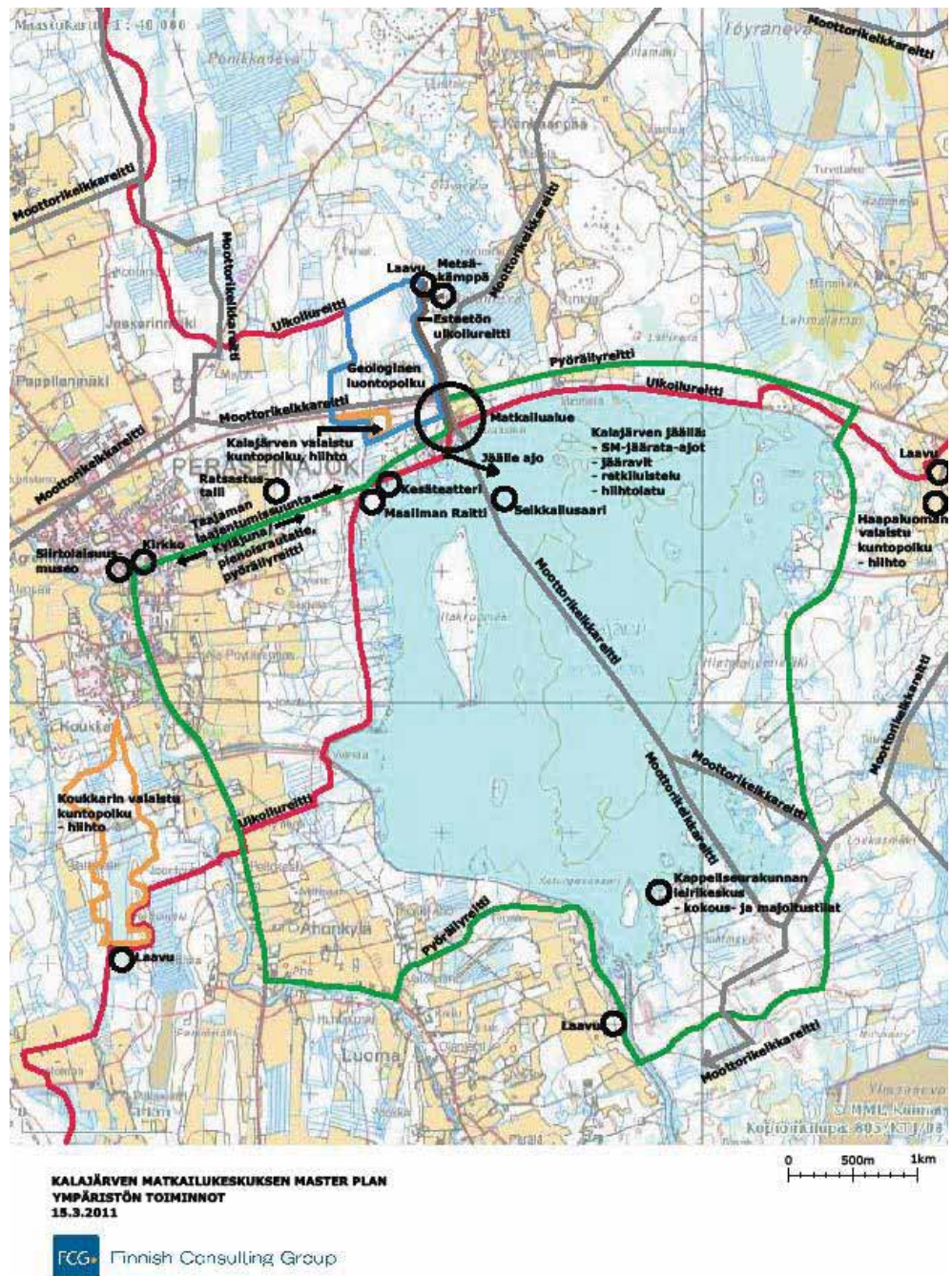
vuokraamia vuokramökkejä tarjolla toistakymmentä. Järvi tarjoaa hyvät kalastus ja veneilymahdollisuudet ja alueen läheisyydessä sijaitsee ratsastustalli, Kalajärven hevoskeskus.



Kuva. Kalajärven matkailualueen nykyiset toiminnot. Lähde: Master plan 2011.



Kuva. Lähialueen reitit. Lähde: Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan.



Kuva. Kalajärven ympäristön ulkoreitit. Lähde: Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan lähtötietoaineisto.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolelta kulkee Alavudentie (mt 672). Tiellä mitoitussnopeus on 100 km/h. Liikennemäärä (KVL 2011) liittymän kohdalla on 2052 ajoneuvoa Peräseinäjoen suunnasta ja 1612 ajoneuvoa Alavuden suunnasta.

Nykytilanteessa Kalajärven matkailukeskuksen liittymässä on kääntymiskaista oikealle matkailukeskukseen sekä väistötia vasemmalle matkakeskukseen kääntyvien väistämiseksi. Matkailukeskuksen liittymässä on liikennesaareke. Matkailukeskuksen liittymässä on lisäksi bussipysäkkipari. Matkailukeskuksen liittymän pohjoispuolella on vastapäätä yksityistieliittymä.

Joukkoliikenne

Kalajärven matkailukeskus sijaitsee Seinäjoki – Jyväskylä bussireitin varrella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Kalajärven matkailukeskukseen ja pääosin koko loma-asuntoalueelle. Kortteli 206 on verkoston ulkopuolella. Kaava-alueella sijaitsee Anvian, Elisan ja Soneran kaapeleita. Kalajärventien reunassa kulkee Fortum sähkönsiirto Oy:n 20 kV:n ilmajohtoverkko.



Kuva. Vesi ja viemäriverkosto

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa korttelin 205 vesialueella olevaa tilaa 4-232 sekä korttelissa 206 olevaa tilaa 4-928 lukuun ottamatta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

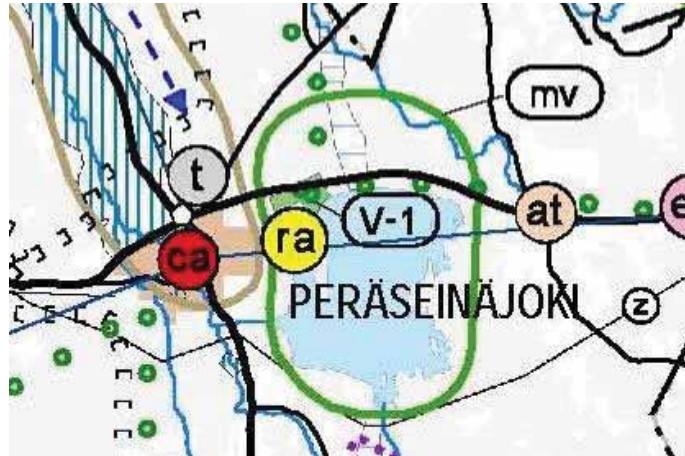
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistettavatavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimpiä ovat hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen edistäminen. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.5.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa suunnittelualueella on virkistys- (V-1) ja loma-asumisen (ra) -aluemerkinnät. Suunnittelualue on osa laajaa 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 maankäyttöliiden edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen.



Kuva. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava on hyväksytty 21.6.1993. Yleiskaavassa suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset: **RA-2** (Loma-asuntoalue tiiviiseen loma-asuntojen rakentamiseen), **RT** (Telttailu- ja leirintäalue), **RM** (Matkailupalvelujen alue), **VU** (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue), **PY** (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) ja **LM** (Tieliikenteen alue).



Kuva. Ote Peräseinäjoen Keskustan osayleiskaavasta 1993

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.5.1993 ja 5.10.1995 hyväksytyt asemakaavat. Alueen asemakaavoissa on seuraavat aluevaraukset: **YU** (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), **VU** (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue), **VV** (Uimaranta-alue), **RA** (Loma-asuntojen korttelialue), **RM** (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue), **RT** (Telttailu- ja leirintäalue), **LP** (Yleinen pysäköintialue), **L** (Liikennealue) ja **katualue**. Alue rajautuu länsireunaltaan vuoden 29.6.2009 "Aurinkorannan" asemakaavaan, jolle on jo osittain rakentunut korkealuokkainen loma-asunto- / pientaloalue.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan 2011

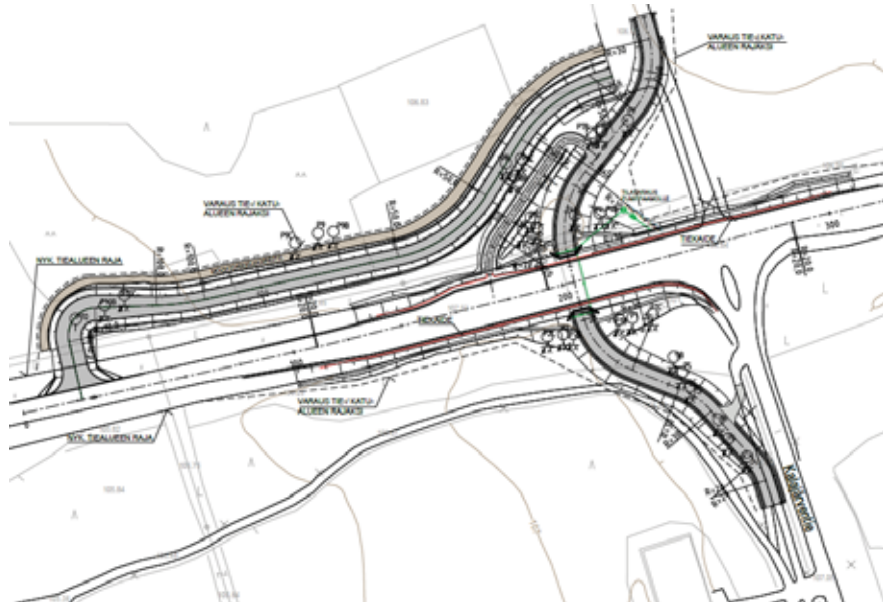
Kalajärven matkailukeskuksen alueelle on laadittu FCG:n toimesta kokonaisvaltainen matkailun master plan – kehittämissuunnitelma vuonna 2011. Suunnitelma sisältää alueen kehittämistavoitteita ja toimenpide-ehdotuksia. Selvitys on laadittu tiiviissä yhteistyössä olemassa olevien toimijoiden ja eri sidosryhmien kanssa. Selvityksen on tehnyt FCG Finnish Consulting Group Oy. Suunnitelma on tarkemmin kuvattu kohdassa 4.4.1.



Kuva. Ote Kalajärven matkailukeskuksen Master Planista

MT 672 Kalajärven liittymä Aluevaraussuunnitelma 2012

Maantien 672 (Alavudentie) Kalajärven liittymän alueelle on laadittu aluevaraus-suunnitelma Ramboll Finland Oy:n toimesta 17.12.2012. Aluevaraussuunnitelma on laadittu alueen kaavoitustyön tueksi liikenneväylien ja –muotojen tilatarpeiden ja järjestelyiden määrittämiseksi. Aluevaraussuunnitelman ratkaisujen tavoitteena on ollut järjestää turvallinen kulku mt 672 poikki, mikä mahdollistaa toimintojen sijoittelun maantien molemmille puolille. Lisäksi on pyritty säilyttämään nykyisen Kalajärventien liittymän järjestelyt ennallaan ja parantamaan turvallisuutta poistamalla pohjoispuolen yksityistieliittymä. Aluevaraussuunnitelman lähtökohtana on ollut master plan – raportin esitetty valittu kehittämisvaihtoehto.



Kuva. Ote liittymän aluevaraussuunnitelmakartasta 19.12.2012

Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 2013

Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma on laadittu Arkkitehdit LSV Oy:n toimesta vuonna 2013. Yleissuunnittelun liikennejärjestelyjen suunnittelusta on vastannut Sito Oy. Suunnitelma täsmentää ja tarkentaa Master Planin esittämiä ratkaisuja matkailualueen keskusalueella. Suunnitelma on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.4.1.



Kuva. Ote Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelmasta 2013.

Kortteli 200 Idealuonnos 2013

Arkkitehdit LSV Oy on laatinut Kalajärventien ja Venekujan viereiseen kortteliin 200 idealuonnossuunnitelmia vuonna 2013. Suunnitelmavaihtoehtoilla on tutkittu korttelin täydennysrakentamismahdollisuuksia. Suunnitelma on kuvattu kohdassa 4.4.1.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.1.2009.

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.

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 matkailu-alueelle kuin Kalajärven asunto- ja loma-asuntoalueelle.

Kalajärven matkailukeskuksen ja lähiympäristön loma- ja asuntoalueiden kehittäminen edellyttää asemakaavan tarkistamista koko alueella. Caravan- ja ravintola-alueella rakentaminen on tapahtunut viime vuosina poikkeamismenettelyin. Lisäksi asuntovaunalue (Caravan) tulee tarvitsemaan lisäaluetta toimintaa ohjaavien säännösten muututtua.

Alueiden kaavoitus etenee kahdessa osassa. Kalajärven alueen länsiosassa ns. Aisamäen asuntoalueelle on valmistunut vuoden 2014 alussa. Matkailu- ja loma-asuntoalueen kaavaa suunnitellaan erillisenä kaavana. Matkailukeskuksen alueen yleissuunnittelukonsulttina on toiminut Arkkitehdit LSV Oy ja Sito Oy. Suunnitelmat kaavatyon pohjaksi ovat valmistuneet vuonna 2013.

Alueen rantaosalle mahdollistetaan nykyistä tiiviimpää ja tasokkaampaa majoitusrakentamista sekä monipuolisia rannan, opastuskeskuksen ja ravintola-alueen palveluita. Caravan- ja leirintäaluetta on tarkoitus laajentaa ja alueen sisäistä tieverkkoa selkiyttää. Alavudentien liittymäalueelle on tehty suunnitelmat tulevaisuutta varten, mikäli matkailukeskuksen palvelut laajenevat tien pohjoispuolelle. Nykyisellä loma-asuntoalueella mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 15.5.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

Kaupungin viranomaiset:

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

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Yritykset ja yhdistykset yms.

Fortum Verkko Oy, Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Peräseinäjoki Seura ry, SF Caravan Seinäjoen seutu ry, Ravintola Kalajärvi, Komiat Hetket Oy

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

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoitus päätöksellä 15.5.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Korttelin 200 vuokratonttien omistajille on pidetty info- ja kuulemistilaisuus asemakaavoituksen tavoitteista 14.06.2013 Kalajärven ravintolassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 05.03.2014 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 10.03. - 24.03.2014.

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 14.04.2014 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 24.04. – 23.05.2014 välisen ajan. Kaavasta saatiin 2 lausuntoa ja 2 muistutusta

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 09.06.2014 ja päätti esittää asemakaavaa supistetulla kaava-aluerajauksella kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 16.06.2014.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. ELY-keskuksen kanssa on käyty työneuvottelu 25.11.2013 patoturvallisuuden ja tulvasuojelun huomioimisesta asemakaavassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet Kalajärven matkailukeskuksen toiminnan kehittämiseksi, vetovoimaisuuden ja kilpailukykyyn lisäämiselle sekä alueella jo olevien virkistystoimintojen lisäämiselle ja kehittämiseksi. Tavoitteena on myös alueen loma-asutusrakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen sekä Kalajärven liittymän liikenneturvallisuuden parantaminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualueella on virkistys- (V-1) ja loma-asumisen (ra) - aluemerkinnyt. V-1 –merkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu virkistys- ja matkailutoiminnan solmupisteeksi, jonne voidaan sijoittaa tarkoitusta tukevia rakennuksia ja rakenteita. Alueen tarkka rajausta määrättyy kuntakaavoituksen yhteydessä. Alue on tarkoitettu kehitettäväksi monipuoliseksi virkistysalueeksi. Loma-asuntoalueen suunnittelumääräys mahdollistaa matkailupalvelujen ja julkisten sekä yksityisten palvelujen sijoittamisen alueelle. Suunnittelussa tulee mitoituksen perustua erityisesti luonnon ja maiseman antamiin lähtökohtiin.

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 riittävyyden turvaamiseen. Kullakin matkailun vetovoima-alueella on oma erityispiirteensä. Kalajärven erityispiirteenä on virkistys.

Maakuntakaavassa on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä Kalajärveltä Seinäjoelle, Alavudelle, Jalasjärvelle ja Kihniöön. Myös ohjeellisia moottorikelkkailun runkoreittejä maakuntakaavassa on osoitettu Kalajärveltä pohjoisen, lännen ja etelän suuntaan. Kalajärven poikki itä-länsisuuntaisesti on osoitettu Peräseinäjoelta Alavudelle ohjeellinen tietoliikenneverkko/- yhteys.

Yleiskaava

Peräseinäjoen keskustan vuonna 1993 hyväksytty osayleiskaava on oikeusvaikutuksen.

Kalajärven rantaan ja Alavudentien varteen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU). Ranta-alueella sijaitsevat ravintola-alue, rantasauna ja huoltorakennus sekä uimaranta- ja puistogolf-alueet. Alavudentien varressa olevalla VU-alueella kulkee luontoreitti, jota käytetään talvisin puistoluiستelureittinä.

Matkailupalvelujen alueet (RM) jakautuvat kolmeen osaan, joista kaksi on ranta-alueella ja yksi on keskellä kaava-alueita. Alueille on rakentunut vuokramökkejä ja osittain alue on rakentumatonta.

Tiiviiseen loma-asuntojen rakentamiseen (RA-2) on osoitettu puistogolf-alueen ja kaava-alueen ulkopuolella olevan Aurinkorannan loma- ja asuntoalueen välinen alue. Kaavamuutosalueella on yksityisten rakentamia pieniä mökki- ja saunarakennuksia kaupungin vuokratontilla.

Telttailu- ja leirintäalueella (RT) sijaitsee nykyinen asuntovaunualue ja niihin palveluihin liittyviä huoltorakennuksia.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sijaitsee Kalajärventien länsireunalla. Alueella sijaitsevat tenniskentät ja osa luontoreittiä.

Master Planin toimenpide-ehdotukset:

Liikennejärjestelyjen kehittäminen

Kalajärventien liittymään Alavudentielle on esitetty kevyen liikenteen alikulku, joka olisi nykyisen kevyen liikenteen väylän jatkeena nykyisen liittymän länsipuolella. Tällöin se palvelisi myös linja-autopysäkin käyttäjiä.

Jos Alavudentien pohjoispuolista aluetta halutaan kehittää, niin risteyksen 4- haaraliittymä ei silloin ole mahdollinen. Uusi liittymä Alavudentien pohjoispuolelle voidaan osoittaa nykyisen liittymän länsipuolelle. Alavudentien-Kalajärventien liittymä tulisi valaista, varsinkin jos aluetta halutaan enemmän ympärivuotiseen käyttöön.

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

Leirintäalueella Kalajärventien varrelta olisi hyvä poistaa kaikki pysäköintipaikat, jotta liikenne saataisiin ruuhka-aikoina sujuvammaksi. Tienvarsipysäköinti ei ole turvallinen ratkaisu.

Caravan -alueen laajennus

Nykyistä caravan -aluetta laajennetaan ja se mitoitetaan 5-tähden vaatimusten mukaan 350 paikalle. Caravan -alueen mitoituksessa tulee huomioida vähintään 80 m² laskennallinen tilantarve vaunupaikkaa kohden. Liikenneväylät asfaltoidaan, alueen valaistusta parannetaan ja maisemointitöihin kiinnitetään huomiota.

Suojapuusto jätetään Alavudentien ja caravan -alueen välille. Caravan -alueella pyritään säilyttämään mäntymäinen metsäilme.

Nykyinen caravan -alue laajenee ja **uusi caravan -alue sijoittuu Kalajärventien länsipuolelle**. Caravan -alueen asiakkaita palvelee yksi yhteinen infopiste/vastaanotto Kalajärventien itäpuolella. Kalajärventien itä- ja länsipuolen caravan -alueille on omat sisääntuloväylät. Telttailualueelle varataan paikka caravan -alueen länsipuolelta. Telttapaikkoja on noin 30. Telttapaikkojen suunnittelussa huomioidaan neljän metrin turvaetäisyys telttojen välillä.



Kuva. Turvavälin huomioiminen. Ote Kalajärven matkailukeskuksen Master Planista

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 sisäpeli- ja leikki-maailmana. 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 takahuone 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 kahvilaravintola, ko. laituri on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva. Binzin näköalalaituri. Ote Kalajärven matkailukeskuksen Master Planista

Vuokrattavat lomamökit

Vuokrattavat lomamökit, esimerkiksi 20 mökkiä, voisivat olla hyvätasoisia, energia-
tehokkaita ja ympäristöystävällisiä paritaloja, joissa yhden huoneiston pinta-ala on
noin 80 m². Osa lomamökeistä on suurempia noin 160 m² erillistaloja. Lomamökki-
en tasoon tulee kiinnittää huomiota, koska asiakkaiden laadulliset vaatimukset
kasvavat koko ajan. Kahdella erityyppisellä mökkikonseptilla voidaan palvella eri-
tyyppisiä asiakasryhmiä.

Viikko-osakkeet

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

Rantabulevardi

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



Kuva. Rantabulevardiesimerkki Pärnusta. Ote Kalajärven matkailukeskuksen Mas-
ter Planista

Venelaiturit

Veneraitin varressa on tällä hetkellä yksi venelaituri. Venelaituripaikkoja on mah-
dollista lisätä ja rakentaa uudet venelaiturit nykyisen laiturin länsipuolelle. Soutuve-
neille, vuokrattaville veneille ja kanooteille varataan oma maavenepaikka nykyisen
venelaiturin itäpuolelta.

Maisemointityöt

Kalajärven matkailukeskuksen viihtyisyys lisääntyy, kun maisemointitöihin ja alu-
een yleiseen siisteyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kalajärven matkailualueella
pyritään säilyttämään mäntymäinen metsäilme. Penkit ja taukopaikat ovat tärkeitä.
Uimarannalla olevat lasten leikkivälineet kannattaa keskittää yhteen paikkaan. Ka-
lajärven rannan ympäri kulkevan kävelyreitit varten on hyvä sijoittaa muutamia
penkkejä. 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 taide-elementtejä, 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.

LIITE 3. Kalajärven matkailukeskuksen Master Planin valittu kehittämiskuva.

MT 672 Kalajärven liittymä Aluevaraussuunnitelma 2012

Maantie 672 Kalajärven liittymän alueelle on laadittu aluevaraussuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2012). Aluevaraussuunnitelman ratkaisujen tavoitteena on ollut järjestää turvallinen kulku mt 672 poikki, mikä mahdollistaa toimintojen sijoittelun maantien molemmille puolille. Lisäksi on pyritty säilyttämään nykyisen Kalajärventien liittymän järjestelyt ennallaan ja parantamaan turvallisuutta poistamalla pohjoispuolen yksityistieliittymä.



Kuva. Ote Kalajärventien liittymän aluevaraussuunnitelmakartasta

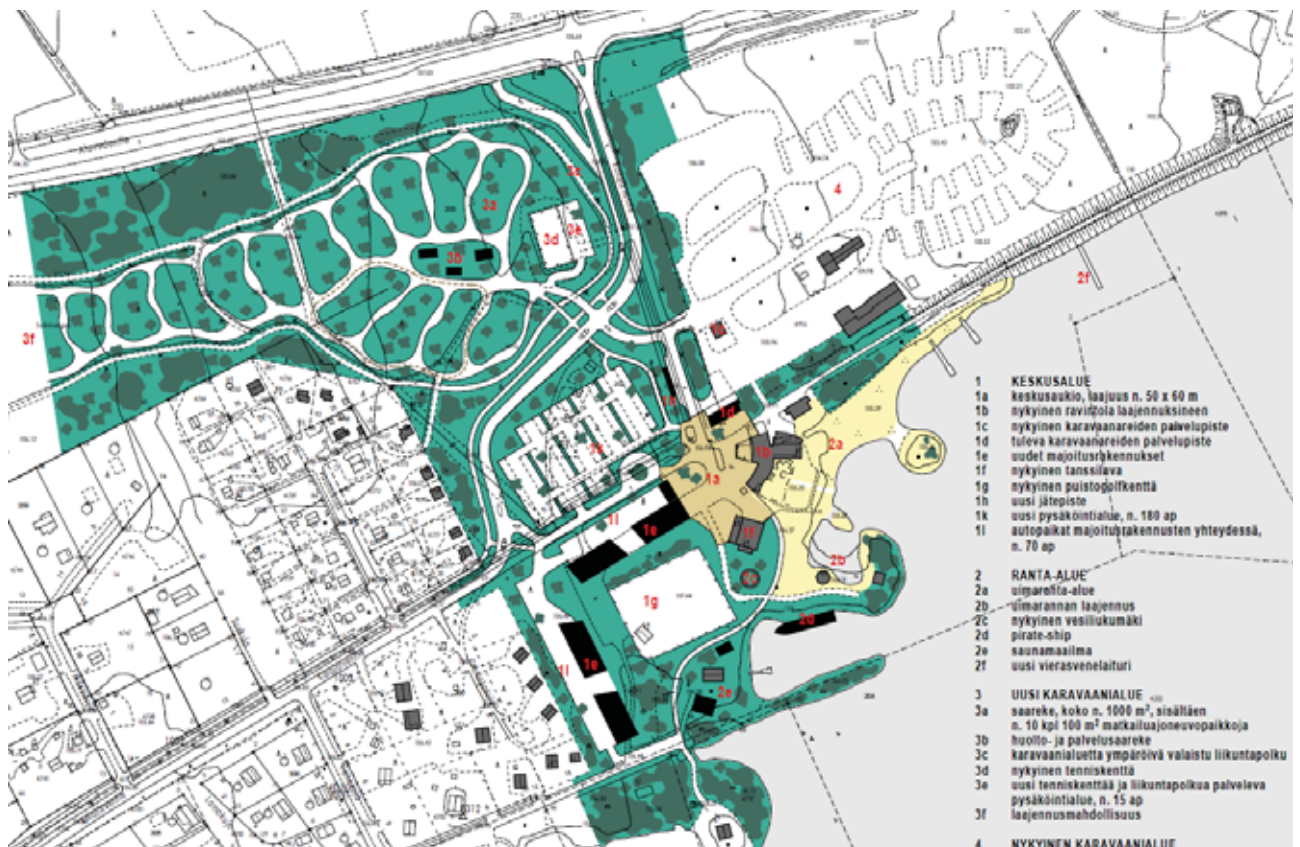
Nykytilanteessa Kalajärven matkailukeskuksen liittymässä on kääntymiskaista oikealle matkailukeskukseen sekä väistötila vasemmalle matkakeskukseen kääntyvien väistämiseksi. Matkailukeskuksen liittymässä on liikennesaareke. Matkailukeskuksen liittymässä on lisäksi bussipysäkipari. Matkailukeskuksen liittymän pohjoispuolella on vastapäätä yksityistie liittymä.

Maantien 672 alitse on esitetty toteutettavaksi kevyen liikenteen alikulku. Alikulkuun on tarkoitus ohjata myös moottorikelkka- / mönkijäreitti (mahdollisesti myös hiihtolatu talvella), minkä vuoksi alikulkuväylä on esitetty tavanomaista leveämmäksi.

Mt 672 pohjoispuolelle on aluevaraus suunnitelmassa esitetty uusi ajoyhteys ja liittymä pohjoispuolen tulevia toimintoja silmälläpitäen. Liittymä on sijoitettu noin 240 metrin päähän Kalajärventien liittymän länsipuolelle, Kalajärventien liittymäalueella olevien väistötilan ja kääntymiskaistan ulkopuolelle. Ajoyhteys on linjattu mahdollisimman lähelle mt 672 nykyistä tiealueen rajaa, jolloin sen vaikutus pohjoispuolen alueeseen on mahdollisimman pieni. Yhteyden tasaus on suunniteltu nykyistä maanpintaa mukailevasti.

Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 2013

Master planin jälkeen vuoden 2012 aikana on laadittu tarkempaa yleissuunnitelmaa matkailukeskuksen keskusalueesta matkailuun liittyvän asumisen, caravan-toiminnan, majoitus- ja ravintolatoiminnan järjestelyistä sekä liikennejärjestelyistä.



Kuva. Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 12.3.2013

Yleissuunnitelmasta on vastannut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta. Yleissuunnittelun 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. Yleissuunnitelman pohjalta laaditaan alueelle asemakaavan muutos.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu matkailukeskuksen majoituksen sijoittumismahdollisuudet uudelleen ja päädytty esittämään hotelli- /lomahuoneistomajoituksen sijoittamista Kalajärventien eteläpuolelle ravintolan ja uimarannan läheisyyteen houkuttelevuuden ja toteuttamismahdollisuuksien lisäämiseksi. Lomahuoneistojen pysäköinti (70 ap) tapahtuu rakennusten yhteydessä.



Kuva. Havainnekuva Kalajärven matkailualueen keskusalueesta. Ote yleissuunnitelmasta 2013

Keskeinen pysäköintialue (180 ap) on mitoitettu ja sijoittelussa on huomioitu hotellin / lomahuoneistojen sijoittuminen uuteen paikkaan. Yleissuunnitelmassa on tutkittu keskusalueen uudet liikennejärjestelyt master planin periaatteiden mukaisesti. Suunnittelussa on huomioitu caravan –alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen sekä järjestelyt, jossa info- ja varaustoiminta tapahtuu nykyisellä caravan alueella jatkossa.



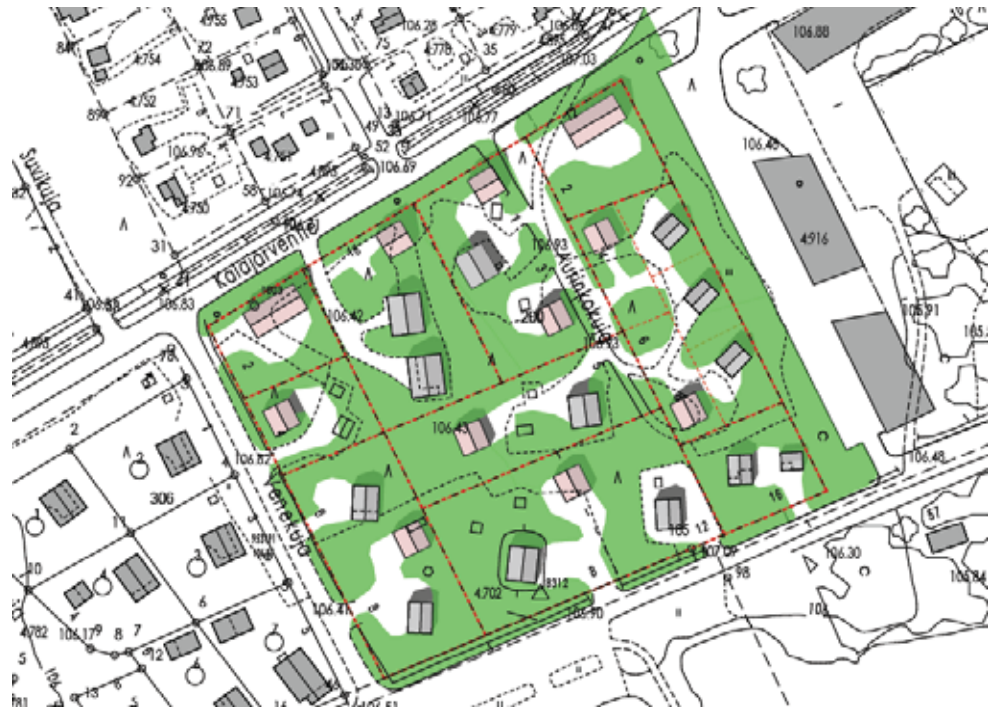
Kuva. Kalajärven matkailualueen liikenneverkko. Ote yleissuunnitelmasta 2013

Yleissuunnitelmassa on tutkittu caravan alueen sijoittuminen Kalajärventien länsipuolelle ja annettu mitoitusohjeet karavaanisaarekkeineen. Ranta-alueelle on esitetty uimarannan ja vesialueen laajentamista, uusia toimintoja ravintolalaivoineen ja saunamaailmoineen.

LIITE 4. Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 2013

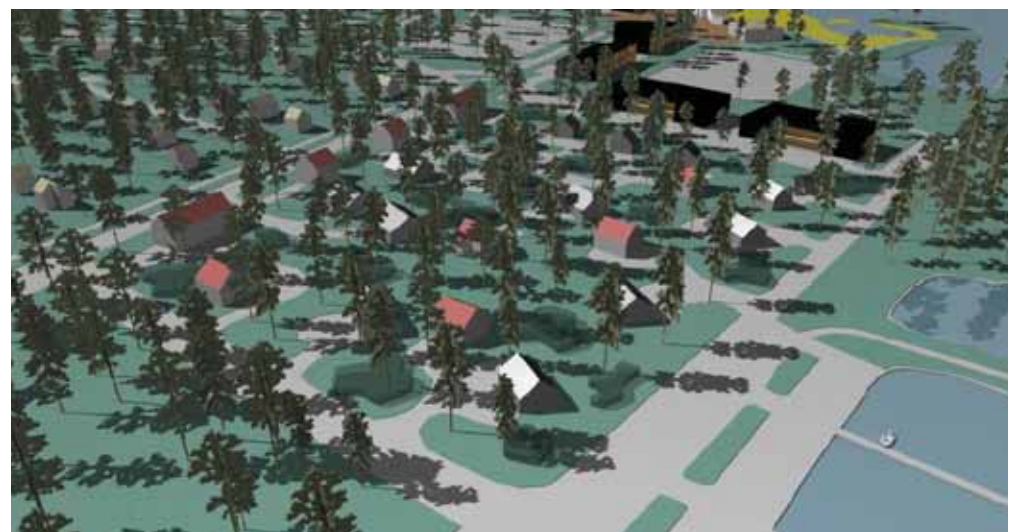
Kortteli 200 Idealuonnos 2013

Arkkitehdit LSV Oy on laatinut kortteliin 200 idealuonnossuunnitelmia vuonna 2013. Suunnitelmavaihtoehtoilla on tutkittu korttelin täydennysrakentamismahdollisuuksia.



Kuva. Korttelin 200 idealuonnoskuva. Arkkitehdit LSV Oy2013.

Uusia mökkejä on yhteensä 11 kpl. Rakennukset ovat isompia ja korkeampia Kalajärventien varressa. Kalajärventien vieressä mökit ovat II-kerroksisia, muualla puolitoistakerroksisia. Mökit ovat kerrosalaltaan joko 100 m² tai 130 m², riippuen kerroskorkeudesta. Nurkkatonttien isojen mökkien kerrosala on 260 m².



Kuva. Havainnekuva korttelin 200 täydennysrakentamisesta. Näkymä keskusalueen suuntaan. Arkkitehdit LSV Oy2013.

Mökkien sijoittelussa on otettu huomioon nykyiset tontin rajat, vesi- ja viemärijohto sekä nykyiset kulkuyhteydet. Autopaikat sijoittuvat mökkien yhteyteen.

LIITE 5. Korttelin 200 idealuonnokset. Arkkitehdit LSV 2013

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on kehittää ja mahdollistaa Kalajärven matkailukeskuksen toimintaa monipuoliseen vapaa-ajan toimintaan keskittyväksi ympärivuotisesti toimivaksi keskuksesi.

Caravan -alueen laajentaminen ja mitoittaminen 5-tähden vaatimuksen mukaan 350 paikkaiseksi ja telttailupaikkojen lisäys mahdollistaa alueen kehittämisen. Hotellirakennuksen rakentamismahdollisuus ja vuokramökkitarjonnan lisäys ja tason nosto monipuolistaa alueen majoituspalveluita ja torialueen kehittäminen mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestämisen ulkoilma-alueella. Alueen toimintoja tul- laan kehittämään voimakkaasti vapaa-ajan viettoa tukevaksi. Toimintojen monipuolisuus ja eri vuodenaikoihin sijoittuvat tapahtumat ja toiminnot lisäävät alueen käyt- tökapasiteettia ja houkuttelevuutta.

Alueen suunnittelussa on huomioitava, että Kalajärvi on tulvasuojeluun rakennettu, voimakkaasti säännöstelty tekojärvi. Säännöstelyväli on 6 metriä. Matkailualueen itäpuolella karavaanialueen kohdalta alkaa yli 3 m korkea pato-osuus. Matkailualueen päärakennuksen ja muiden toimintojen kohdalla on ns. luonnonrantaa eikä siellä sijaitse varsinaisia patorakenteita. Matkailualueen suunnittelussa on huomioi- tava patoturvallisuusasiat. Patoturvallisuuslain ja -asetuksen mukaan padolle on oltava toimivat kulkuyhteydet. Mahdollisuus padon huoltoon on varmistettava myös tulva- ja pato-onnettomuustilanteissa. Matkailualueen suunnittelussa on huomioita- va padon huollon ja kunnossapidon tarpeet ja huolehdittava, ettei patopenkerettä vahingoiteta tai estetä sillä kulkua.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavarunkotarkastelu 2012

Loma- ja asuntoalueen liittymistä olemassa olevaan matkailu- ja loma-asunto- alueeseen tutkittiin useamman eri vaihtoehdoisen kaavarunkotarkastelun avulla. Ohessa on ote parista kaavarunkotarkastelusta.



Kuva. Kaavarunkotarkastelu 30.10.2012



Kuva. Kaavarunkotarkastelu 18.6.2012

Korttelin 206 lisärakentamismahdollisuudet

Kalajärven ranta-alueella Veneraitin eteläpuolinen ja venesataman länsipuolinen matkailualue on varattu voimassa olevassa asemakaavassa matkailualueeksi (RM), joka on jäänyt pääosin rakentumatta. Korttelialue on pääosin kaupungin omistuksessa niemen eteläkärkeä lukuun ottamatta, jossa on tällä hetkellä pieni lomamökki.

Kaavoitusta varten on tutkittu alueen kehittämistä matkailualueen majoituskapasiteetin monipuolistamiseksi ja lisäämiseksi. Alueelta on esitetty kaksi vaihtoehtoa; rivitalomainen lomahuoneistorakentaminen tai erillispientalomainen lomahuoneistorakentaminen.

Samalla on tutkittu Veneraitin varren ranta-alueen esittäminen puistomaisena lähivirkistysalueena (VL-5), venesataman länsirannan rakentaminen rakennetumpana rantana ja tutkittu mahdollisuudet lisätä venepaikkoja.



Kuva. Korttelin 206 lisärakentamismahdollisuuden tarkastelu. Erillispientalot. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus 2014.



Kuva. Kortteli 206 Havainnekuva. Erillispientalot. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus 2014.



Kuva. Korttelin 206 lisärakentamismahdollisuuden tarkastelu. Rivitalo. Kaavoitus 2014.

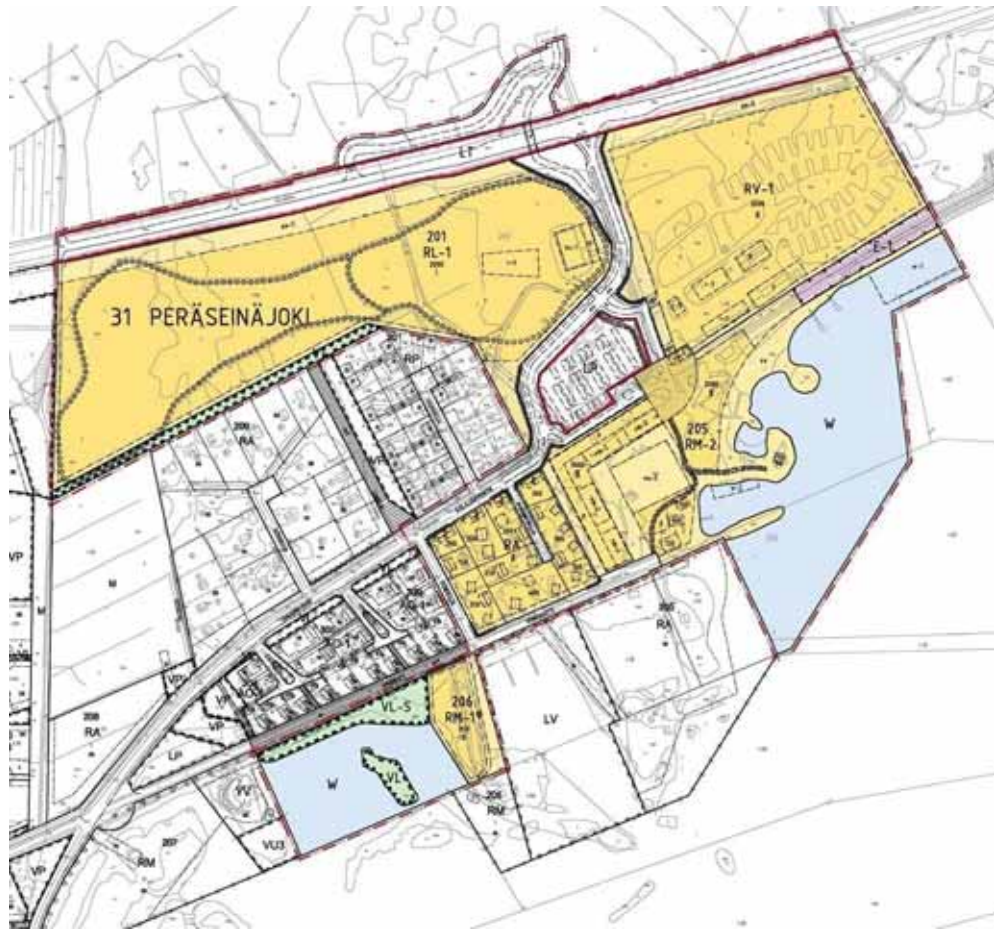


Kuva. Korttelin 206 Havainnekuva. Rivitalo. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus 2014.

LIITE 6. Korttelin 206 idealuonnokset. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus 2014.

Asemakaavaluonnos 03.03.2014

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 03.03.2014.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 03.03.2014.

Suunnittelualueella nykyinen caravan –alue on osoitettu asuntovaunualueeksi (RV-1), jonka rakennusoikeus on 2000 krsm². Lisärakentamismahdollisuutta on noin 1200 krsm². Asuntovaunualueella lisärakentaminen on pyritty ohjaamaan nykyisten rakennusten yhteyteen. Caravan –alueen laajentamiselle on osoitettu alueet Kalajärventien länsipuolelle Alavudentien varteen leirintä- ja asuntovaunualueena (RL-1). Rakentamisoikeutta on 2000 krsm². Alueelle voi sijoittaa mahdollisia leirintäaluemökkejä, joiden kunkin enimmäiskoko on 80 krsm².

Matkailualueen keskusalue ravintoloiheen ja uusine majoitustiloineen on osoitettu matkailupalvelujen rakennusten korttelialueena (RM-2), jossa ravintolarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 2000 krsm². Uudet majoitustilat on osoitettu pienoishgolf alueen pohjois- ja länsipuolelle. Niille rakentamisoikeutta on osoitettu 3000 krsm² neljänä eri rakennuksena. Matkailualueelle Veneraitin päähän sijoittuu uusi saunamaailma uusine rakennuksineen ja laivoineen.

Voimassa olevassa kaavassa korttelissa 200 on tällä hetkellä vuokratontteja, joiden rakentamismahdollisuuksia ja matkailualueen majoitusmahdollisuuksia on lisätty kasvattamalla tonttikohtaista rakennusoikeutta. Vastaavasti majoitusmahdollisuuksien lisäämiseksi alueella korttelinosaan 206 on osoitettu rakennusoikeutta 950 krsm², josta uutta on noin 770 krsm². Korttelissa on huomioitu uudella ajoyhteydellä korttelin eteläosan nykyinen rakennuspaikka.

Ranta-alueelle on osoitettu matkailua tukevia toimintoja ohjeellisina alueina: uimaranta-alue, puistogolf, venelaituri ja ravintola-laiva. Virkistys- ja ulkoilualueet on

huomioitu sekä niiden liittyminen Kalajärven muuhun laajempaan ulkoilureitistöön ja matkailualueen palveluihin. Pysäköintialue (LP) on osoitettu toriaukean läheisyydestä, joka on keskeisellä paikalla alueen toimintoihin nähden. Tenniskenttä parkkipaikkoinen on osoitettu ohjeellisena Kalajärventien länsipuolelle asuntovaunualueen reunalle.

Katualueet on sovitettu yleissuunnitelman ja risteysalueen aluevaraus suunnitelman mukaisiksi. Risteysalueen laajentaminen mahdollistaa uudet turvallisemmat liittymäjärjestelyt ja kevyenliikenteen alikulun.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kalajärven matkailu- ja loma-asuntoalueen asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 10.03. – 24.03.2014 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin Etelä-Pohjanmaan liiton ja Fortum Sähkönsiirrot Oy:n lausunnot sekä kolme mielipidettä, joista yhdessä useampi allekirjoittaja. Lisäksi tilan maanomistajalta on tiedusteltu halukkuutta liittyä kaavamuutokseen.

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 sähkönjakeluverkostaan.

Olemassa oleva 20 kV ilmajohtoverkko sekä pylväsmuuntamo rajoittavat rakentamista korttelin 201 tonttien alueella siten, että he eivät suosittele rakennusten sijoittamista 7m lähemmäs johdon keskilinjaa. Pylväsmuuntamolle suosittelevat 10 m rakentamisrajoitetta. Alueen pienjänniteverkko on maakaapeloitu. Turvalliset työskentelyetäisyydet, joita ei missään olosuhteissa saa alittaa ovat 2 m johdon alla ja 3m johdon sivulla. Rakentamisrajoitteet ovat voimassa kunnes rakenne poistuu tai korvaava rakenne toteutuu.



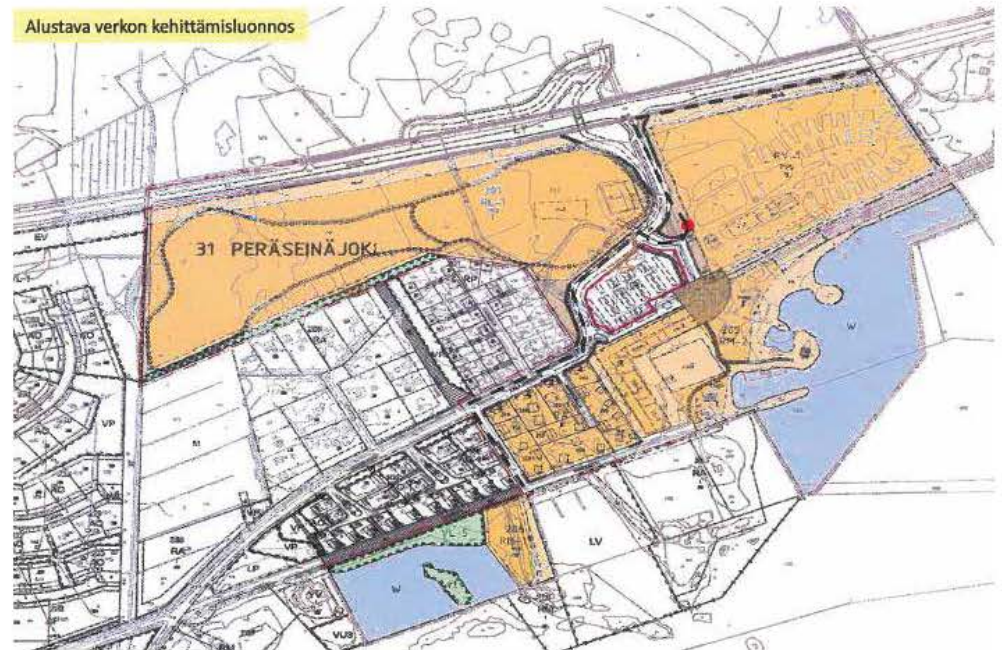
Kuva. Fortum sähkönsiirto Oy:n sähkönjakeluverkosto.

Kaava-alueen sähköverkon lisärakentaminen voidaan tyydyttää olemassa olevien

verkostoratkaisujen avulla. Fortum esittää kuitenkin verkon kehittämisen näkökulmasta varattavaksi puistomuuntamolle Caravan alueen sisääntulon yhteyteen. Verkon kehittämisinvestoinnit suoritetaan maakaapeli- ja puistomuuntamoratkaisuilla.

Vastine

Huomioidaan 20 kV ilmajohto ja pylväsmuuntamo suoja-alueineen sekä tarvittavilta osin nykyiset maakaapelit asemakaavassa. Varaudutaan kehittämisverkoston mukaisiin kaapeleiden johtoalueisiin sekä puistomuuntamoon asemakaavassa.



Kuva. Fortum sähkönsiirto Oy:n sähkönjakeluverkoston kehittämiskuva.

Kiinteistön omistaja toivoo, että Kalajärventien linjausmuutosta siirrettäisiin itään päin 5 metriä tai mikäli edellä mainittu on mahdotonta toivovat istutuksia tai puustoa näköesteeksi Kalajärventien ja korttelissa 201 olevan tonttinsa väliin.

Vastine

Kalajärventien linjausmuutos on tutkittu tarkasti matkailualueen yleissuunnitteluun kuuluneen liikennejärjestelmäsuunnittelun yhteydessä vuonna 2013. Osoitettu linjaus mahdollistaa riittävän kokoisen pysäköintialueen tien itäpuolelle, joten mahdollisuuksia siirtoon ei kovin paljon ole. Asia on toki mahdollista vielä tarkistaa. Huomioitakoon kuitenkin, että Kalajärventie ei kulje aivan tontin vieritse vaan välissä kulkee kevyen liikenteen väylä, mikä vähentää tien mahdollisia haitallisia vaikutuksia. Esitetyt puuistutukset voidaan huomioida kaavassa.

Tarkistetaan mahdollisuudet siirtää Kalajärventietä itään päin ja osoitetaan kaavassa puuistutuksia tilan ja Kalajärventien katualueen väliin.

Veneraitin varrella asuva asukas epäilee, että korttelin 206 lisärakentaminen tuo lisää rauhattomuutta ja häiriötä alueelle. Hänen mukaansa luonnonkaunis järvimaisema ja ranta häviävät. Hän kyseenalaistaa voidaanko tehdä näin ilman asukkaiden suostumusta. Hän on rakentanut talonsa rauhallisen luonnonkauniin rannan vuoksi. Hänen mukaansa Aurinkorannalla on tällä hetkellä kolme vuokramökkiä ja Venekujalla viisi. Ja niillä on bileitä ympäri vuoden viikonloppuisin, minkä vuoksi Veneraitin liikenne lisääntyy ja musiikkia on yön yli sekä ilkeästä ja varkauksia. Lisäksi hän huomauttaa, ettei veneraitia ole muutettu kevyen liikenteen väyläksi kaavan mukaisesti vaikka siitä on huomautettu kaupunkia useita kertoja.

Vastine

Kalajärven matkailualue loma-asunto-, caravan-, ravintola-, uimaranta- ja muine virkistysalueineen on toiminut 1980-luvun puolesta välin lähtien alueella. Siitä lähtien alueen rakentaminen on koko ajan lisääntynyt ja kohdistunut myös loma-asumiseen ja virkistystoimintaan. Kalajärventien ja Veneraitin välisen sekä Venekujan länsipuolella olevan alueen (Aurinkoranta) asemakaavaa muutettiin vuonna 2009 niin, että se mahdollisti myös pysyvän asumisen. Alue oli loma-asumiseen osoitettua aluetta, mutta rakentumaton. Sen ympäristö oli rakennettua. Aurinkorannan Itäpuolinen sekä pohjoispuoliset alueet ovat loma-asumiseen osoitettuja alueita. Lounaispuolella on kesäteatteri ja siirtolaismuseoalue. Muuttaessaan Aurinkorannan alueelle on täytynyt olla käsitys alueen luonteesta ja käytöstä lomailuun ja virkistykseen sekä siitä viereisten alueen mökkejä käytetään myös vuokraustoimintaan, mitkä asiat saattavat tuoda alueelle liikennettä, äänekästä elämää ja mahdollista yöllistä häiriötä.

Huomioitakoon, että aurinkorantaa koskevassa vuoden 2009 asemakaavamuutoksessa edellytettiin Veneraitin varren tontit aidattavaksi 1,8 m korkealla puurakenteisella aidalla rannanpuoleisella tontin osalla, minkä tontin omistajat ovat jättäneet vastoin asemakaavaa rakentamatta. Aidan rakentaminen antaisiin kuitenkin mahdollisuuden yksityiseen lisäämiseen, mikäli kokee sen tällä hetkellä häiriöalltiiksi.

Kortteli 206 on osoitettu vuoden 1993 asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), jonne on osoitettu rakennusoikeutta 250 krsm². Aluetta ei ole markkinoitu niin Peräseinäjoen kunnan tai Seinäjoen kaupungin aikana, kun muu alue on ollut rakentumaton. Nyt Kalajärven matkailualue tarvitsee kehittyäkseen lisäalueita rakentamiseen. Korttelin lisärakennusoikeus 700 krsm² ei ole merkittävää verrattuna muuhun matkailualueen (RV-1, RM-2 ja RA) lisärakennusoikeuteen n. 6 500 krsm².

Veneraitin eteläpuolelle on osoitettu avoimena säilytettävä lähivirkistysalue (VL-5), joten järvinäkymät säilyvät Aurinkorannan suunnasta. Kortteli 206 on ollut tällä hetkellä lähes rakentamaton yhtä lomamökkiä lukuun ottamatta ja puustoinen ilman järvinäkymien mahdollisuutta. Korttelin 206 ottaminen rakentamisen piiriin mahdollistaa järvinäkymien lisäämisen Venekujan suunnasta. Myöskin korttelin 206 laajuutta on kavennettu aiempaan kaavaan verrattuna, joten mahdollistetaan olemassa oleva järvimaiseman säilyminen.

Havainnekuvassa on esitetty rakentamisen sijoittuminen kortteliin 206. Rakentaminen ei sijoitu Veneraitin varteen vaan jättää vapaa-alueita Veneraitin varteen. Täten rakennusalan rajaa voidaan tarkistaa ajatellun rakentamisen sijoituksen mukaisesti väljentääkseen lisärakentamisen suhdetta olemassa olevaa rakentamiseen.

Veneraitin toteuttaminen kevyen liikenteen katuna liikennemerkein kuuluu kunnallistekniikan toimivaltaan ja asiassa tulisi olla yhteydessä katurakennuspäällikköön tai kaupungininsinööriin.

Tarkistetaan korttelin 206 rakennusalan rajausta havainnekuvan mukaisesti.

Veneraitin viereiset asukkaat

ovat esittäneet, että kortteli 206 tulee säilyttää luonnonmukaisena, ei rivitaloja tai erillistaloja. Heidän mukaansa rannan järvimaisema on oleellinen osa Aurinkorannan asumisviihtyisyyttä, josta syystä kiinteistöt ovat hankittu ja rakennettu. Ranta-bulevardille esitetty kioskia ja tapahtuma-alue on siirrettävä muualle. Veneraitti tulee sulkea liikenteeltä välittömästi. Heidän mukaansa poliisi joutuu puuttumaan häiriöihin. Asukkaiden kotirauha tulee turvata paremmin.

Vastine

Kts. edellinen vastine.

Veneraitille ei ole asemakaavassa osoitettu kioskia tai tapahtuma-alueita.

Kalajärven master planissa (2011) ehdotettiin Veneraitin rakentamista ranta-bulevardina, jonne olisi mahdollisuus sijoittaa esim kioski.

Ei muutoksia kaavaan.

Kaavaluonnoksen yhteydessä on tiedusteltu korttelin 206 tilan omistajan halukkuutta osallistua asemakaavamuutokseen tilansa osalta. Tilan omistaja on tehnyt asemakaavamuutoshakemuksen 27.03.2014.

Lisäksi on keskusteltu leirintäalueelle sijoittuvien mökkien rakennusoikeudesta. Pidetään 40 krsm² rakennusoikeutta riittävänä.

Kalajärven matkailukeskuksen kehitysnäkymistä on keskusteltu Kalajärven kehityshankkeen, kaavoituksen, kunnallistekniikan, elinkeinotoimen, maanhankinnan ja tekniikkakeskuksen johdon kesken palaverissa maaliskuussa 2014. Palaverissa keskusteltiin mm. infran investointien kustannuksista, myynnin ja vuokraamisen vaikutuksista sekä asuntojen lukumäärästä.

Lisäksi kaavaluonnosta ja siihen liittyviä suunnitelmia on esitelty Kalajärvihankkeen yritysillassa 18.03.2014.

Tarkistettut tavoitteet

Luonnosvaiheen lausuntojen ja kommenttien perusteella

- Osoitetaan sähköverkoston nykyiset ja tulevat varaukset sekä vesi- ja viemäriverkoston varaukset.
- Tarkistetaan korttelin 206 rakennusala Veneraitin varrella.
- Tarkistetaan Kalajärventien katualueen laajuutta linjausmuutoksen kohdalla.
- Otetaan tila mukaan kaavaan osoittamalla alue vastaavasti kuin muukin osa korttelista 206 huomioiden kuitenkin niemen kärjen näkyvä asema järvimaisemassa.
- Korttelissa RM-2 määritellään lomahuoneistoille oma tontti mahdollisen myynnin tai vuokraamisen helpottamiseksi.
- RL-1 alueen mökkien enimmäisrakennusoikeus lasketaan 40 krsm²:iin.

Kaupunginhallitus 14.04.2014

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä tarkistettujen tavoitteiden pohjalta alueelta on laadittu kaavaehdotus 07.04.2014.

Asemakaava säilyy pääsoin ennallaan. Rakennustapaa täsmentäviä ohjeita on täydennetty sekä käyttötarkoituksen sisällä että asemakaavamääräysosiossa. Kortteli 206 otetaan kokonaisuudessa kaavaan mukaan ja osoitetaan RM-3 alueena tilan 4:896 rakentamiskelpoisen osan osalta. Muu osa on vesialuetta ja osoitetaan vesialueena. Yksityisen omistamalle tilalle osoitetaan rakennusoikeutta 160 krsm², missä lisärakennusoikeutta on 80 krsm². Lisärakennusoikeus ei ole merkittävää, joten ei ole tarve tehdä maankäytösopimusta kaupungin ja maanomistajan kesken.

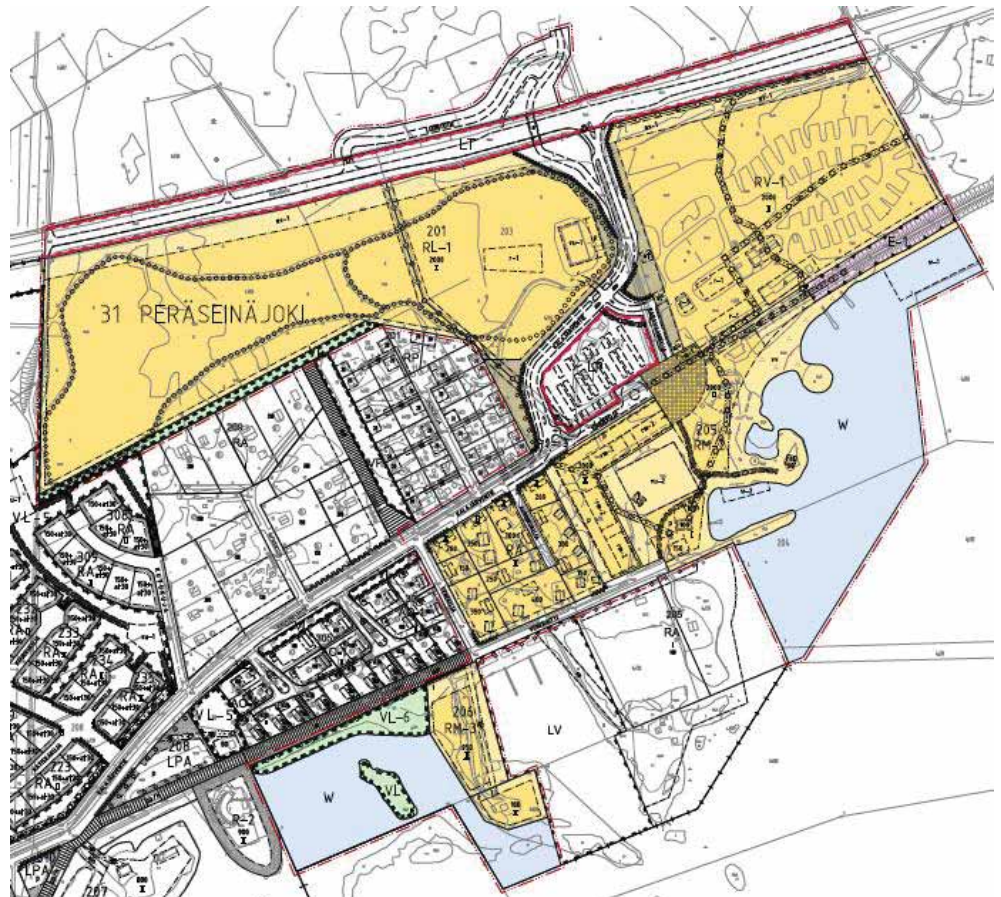
Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kalajärven matkailu- ja loma-asuntoalueen asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 24.04. – 23.05.2014 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin Etelä-Pohjanmaan liiton ja Caruna Oy:n (ent. Fortum Sähkönsiirrot Oy) lausunnot sekä kaksi mielipidettä, joissa on kummassakin useampi allekirjoittaja.

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

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta 07.04.2014





Kuvat. Korttelin 206 ehdotusvaiheen havainnekuvat 07.04.2014

LIITE 7. Korttelin 206 ehdotusvaiheen idealuonnokset.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että luonnosvaiheen huomautukset ovat asianmukaisesti huomioituna eikä ole muuta huomautettavaa.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Veneraitin viereiset asukkaat (10 henkilöä)

ovat esittäneet, että korttelista 206 tontin 1 osalta poistetaan RM-3 merkintä ja rakennusoikeus ja että alue kaavoitetaan lähivirkistysalueena merkinnällä VL-3, jossa puusto säilytetään. Perusteluinaan pääosin he esittävät, että rannan järvimaisema on oleellinen osa Aurinkorannan asumisviihtyisyyttä, josta syystä kiinteistöt ovat hankittu ja rakennettu ja tuo nykyisen maiseman muuttuminen heikentäisi heidän viihtyvyytään. He epäilevät myös, ettei pysyvä asuminen ja loma-asuminen voi olla alueella riittävää.

Vastine

Muistuttajien joukossa on Niemen kärjen kiinteistön omistaja, joka on hakenut kaavamuutosta omistamalleen osalle niemeä. Tästä syystä on tarpeen vielä käydä keskusteluja tavoitteista maanomistajan kanssa. On toki vielä mahdollista tutkia niemen rakentamista ja miettiä olisiko mahdollisuuksia vielä paremmin ottaa huomioon asukkaiden mielipide. Edellä mainituista syistä ja matkailukeskuksen rakentamisaikataulusta johtuen on syytä tarkistaa hyväksyttäväksi menevän asemakaavan rajausta ja jatkaa korttelin 206 osalta kaavan hyväksymiskäsittelyä erikseen.

Kortteli 206 ja viereinen viheralue vesialueineen rajataan pois tässä vaiheessa hyväksyttävästä asemakaavasta.

Osa Mökkikujan asukkaista (5 henkilöä) ja yksi Lomakujan tontin omistaja ovat esittäneet, että kortteli 206 tulee säilyttää luonnonmukaisena, että alueen soveltuvuusehdot saavat pitää venepaikkansa ja vapaa-ajan henkireikänsä. Alueella on tärkeä merkitys lähivirkistysalueena koko matkailualueen käyttäjille sekä alueella asuville. He haluavat, että alue osoitetaan VL:nä. Heidän mukaansa alue ei sovellu rakentamiseen ja esittävät, että mahdollinen rakentaminen osoitetaan karavaanari-alueen itäpuolelle Alavudentien varteen.

Vastine

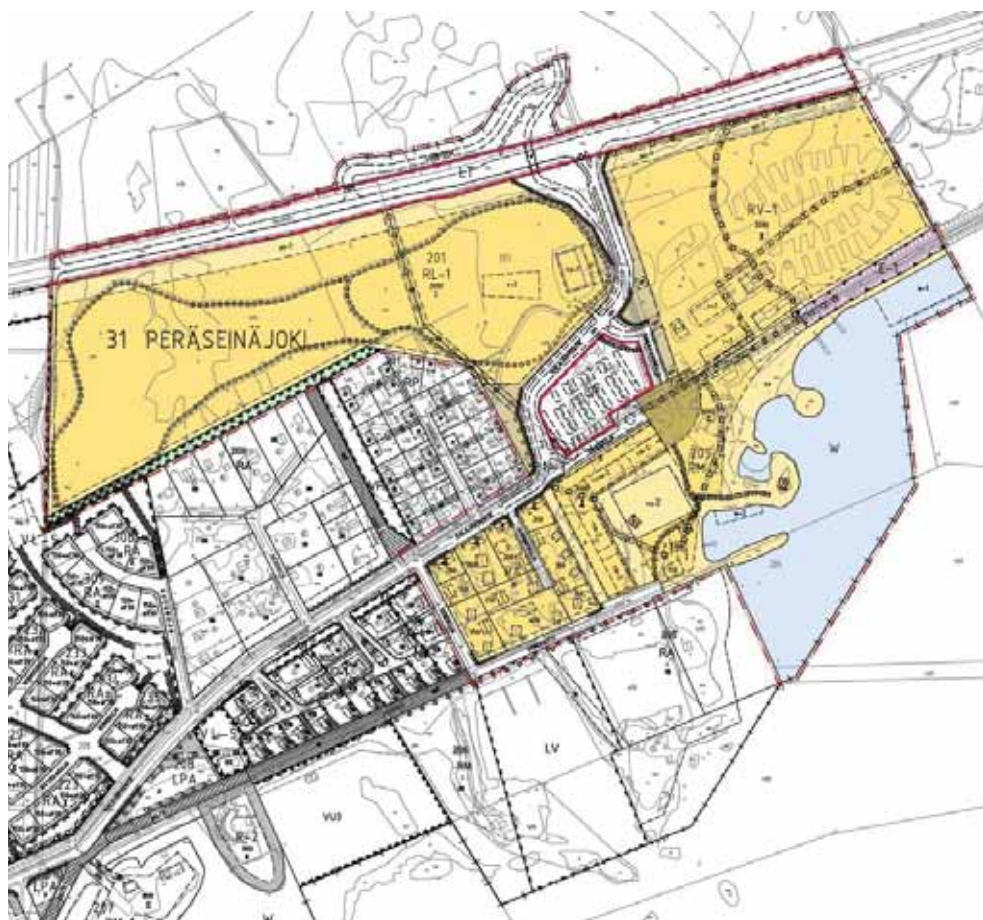
Kts. edellinen vastine.

Tarkistukset kaavaan

- Rajataan pois hyväksyttävästä kaavasta korttelin 206 RM-3 alue viereisine vesialueineen (W) ja virkistysalueineen (VL, VL-6) pois myöhempiä tarkastelua varten.

Kaupunginhallitus 09.06.2014

Saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on laadittu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 09.06.2014 ja päättänyt esittää tarkistetulla kaava-alueen rajauksella asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävilläoloa.



Kuva. Ote tarkistetusta kaavaehdotuksesta 9.6.2014

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan matkailua palvelevien alueiden ja asuntovaunualueen laajentumisalueet Kalajärven matkailualueella sekä nostetaan matkailua palvelevan alueen rakennusoikeutta vastaamaan suunnitelmia. Lomarakennusten osakorttelissa nro 205 (entinen kortteli 200) mahdollistetaan idealuonnoksen mukainen täydennysrakentaminen. Virkistysreitit huomioidaan ja niiden liittyminen olemassa oleviin ulkoilureittiverkostoon. Kalajärventien uudet suunnitelman mukaiset liittymäjärjestelyt huomioidaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 320 199 m² (32,0 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 12 290 krsm². Matkailua palveleville rakennuksille (RM-2) on osoitettu 5 440 krsm² kortteliin 205 (osa). Lomarakennuksille (RA) on osoitettu 2 850 krsm². Kaavalla mahdollistetaan väljähköjen asuntovaunupaikkojen määrän huomattava kasvaminen. Nykyisin paikkoja on 300.

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

LIITE 8. 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. Toivolannan 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 asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, joilla mm. huomioidaan ja turvataan luonnonympäristön ja vesistön säilyminen. Ohjeellisilla ulkoilureittimerkinnoilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon. 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 *Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kohta 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Loma-asuntojen korttelialue RA

Korttelissa 205 (osa) Veneraitin, Venekujan, Kalajärventien ja Aurinkokujan alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa II-kerroksisia rakennuksia. Kalajärventien varteen tulee rakentaa II-kerroksisia rakennuksia.
- Tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 150 – 400 krsm² välillä. Yleissuunnitelmassa on esitetty kaksikerroksisten rakennusten kerrosalaksi 130 krsm² ja puolitoista kerroksisten rakennusten 100 krsm².
- Autopaikat 2 ap / loma-asunto tulee sijoittaa loma-asuntojen yhteyteen.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM-2

Korttelin 205 (osa) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa Kalajärven matkailu- ja lomakeskustoimintaa tukevia tiloja.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Lomahuoneistojen rakennukset tulee olla II-kerroksisia. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5440 krsm², josta lomahuoneistolle on varattu 2000 krsm².
- Autopaikat 1,2 ap/loma-asunto ja 1 ap / muu 80 matkailun krsm².
- Uimaranta-alue ja muut aluetta palvelevat toiminnot mm. puistogolf on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelta ohjeellisina alueina.

Asuntovaunualue RV-1 ja Leirintä- ja asuntovaunualue RL-1

Kalajärventien molemmiin puoliin saa sijoittaa asuntovaunualueita. Vanha kara-vaanialue sijaitsee Kalajärventien itäpuolella ja uusi laajennusalue on osoitettu tien länsipuolelle.

- Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelevia huoltorakennuksia tai muuta leirintä- ja asuntovaunualueen toimintaan liittyviä tiloja. Rakennusten paikat on osoitettu ohjeellisesti. RL-1 alueelle saa sijoittaa leirintämökkejä, joiden kunkin enimmäisrakennusoikeus on 40 k-m².
- Laajennusalueen luonnonympäristöä kunnioittavana rakentamisperiaatteena on säilyttää metsäinen yleisilme ja runsaasti alueelle ominaista täysikasvuista puustoa.
- Laajennusalueen matkailuajoneuvosaarekkeet ovat kooltaan n.1000 m², sisältäen n. 10 kpl 100 m² matkailuajoneuvopaikkoja. Saarekkeet on tarkoitus rajata metsämaastoon vapaamuotoisesti, muodostaen luonnontilaisuutta mukailevan yleisilmeen.
- Saareke voidaan toteuttaa myös telttapaikoilla.
- Laajennusalueelle on osoitettu tenniskenttäalue ja pysäköintialue (n.15 ap), joka palvelee myös liikuntapolun pysäköintinä.
- Laajennusalueella sijaitsee luontopolku, josta on yhteyden alueen ulkoilureitteihin.
- Uudet asuntovaunusaarekkeet on tarkoitus rakentaa nykyisen luontopolun keskelle. Luontopolun ulkopuolelle on tarkoitus jättää runsaasti puustoa.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue VL

Olemassa olevan lomarakennusten korttelialueen, korttelin 209, ja asuntovaunualueen laajennusalueen (RL-1) väliin on jätetty n. 10 m leveä puustoinen lähivirkistysalue.

Erityisalue E-1

Kalajärven pohjoispuolen patovalli on osoitettu kaavassa erityisalueena. Patovalli on osa tulviensuojelua. Patorakenteeseen ei voida upottaa valaisin-, kaapeli- tms. rakenteita tai rakentaa rumpuja.

Yleinen pysäköintialue LP

Uusi pysäköintialue sijaitsee keskeisellä alueella, josta on lyhyet etäisyydet eripuolille matkailualueita. Pysäköinti alueelle voidaan sijoittaa yhteensä n. 180 autopaikkaa.

Katualueet

Kalajärventie toimii alueen sisääntulotienä. Alavudentien Kalajärventien liittymään on varauduttu kevyen liikenteen alikulkuun. Kalajärventien on linjattu keskusalueen kohdassa uuteen paikkaan.

Yleisen tien alue LT

Alavudentie on osoitettu yleisientien alueena.

Vesialue W

Kalajärven vesialue on osoitettu W alueena. Vesialueelle on osoitettu ohjeelliset alueet venelaitureille (w-1) ja ravintolalaivalle (w-2).

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. Vesihuollon ja sähkön verkostot ovat toteutettuna alueella tai aivan vieressä. Katuverkosto muuttuu alueen toteutuessa asemakaavan mukaisesti. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueesta kehittyy matkailua palveleva virkistys- ja loma-asuntoalue. Alueen luonnonolot ja puusto pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen kehittyvä matkailualue.

Palvelut

Alue tukeutuu Peräseinäjoen keskustaaajaman ja Seinäjoen tarjoamiin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Matkailualueen kehittäminen mm. majoituspalvelut lisäävät alueen matkailuun liittyvää elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Alue tukeutuu Kalajärven alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin. Alueelle on toteutettavissa aluetta palvelevia reitistöjä ja yhteyksiä. Alueen lähialueella on laajoja metsäalueita ja Kalajärven tekojärvi, joita on mahdollisuus käyttää virkistys- ja ulkoiluun. Aisamäen kesäteatteri ja ulkoilmamuseo sijaitsevat lähietäisyydellä.

Tekninen huolto

Alueella on jo kattava tai alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy pääosin ennallaan. Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumman suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä. Asuntovaunujen laajennusalueella pyritään säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon.

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.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä väriyksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennustapaa on kuvattu jäljempänä kohdassa 6.1.

- Kattomateriaalien väri tulee olla yhtenäinen. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
- RA korttelissa rakennusten ja RL-1 korttelin (leirintäalueen) mökkien kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:2,5.
- RL-1 korttelin vuokramökit ja RM-3 korttelin rakennukset tulee olla puurunkoisia ja puuverhottuja. Hirsirakenteiset rakennukset tulee olla lyhytnurkkaisia. Korttelin 206 tontilla 1 rakennusten suositellaan perustettavaksi pilareille.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.
- Maankäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön. Tontin ja muun yleisen alueen maanpinnan tasoero tulee olla alle 0,5 metriä.
- Rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, ellei muuta ole osoitettu.
- Kostuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa korkeuden +106,40 (N₆₀) yläpuolelle korttelissa 206 ja korttelin 205 rannanpuoleisella osalla.
- Patovalliin ei saa upottaa valaisin-, kaapeli- tms. rakenteita tai rakentaa rumpuja.
- Autopaikat tulee olla vähintään:
 - o RA: 2 ap / loma-asunto
 - o RM-2: 1,2 ap / loma-asunto, 1 ap / 80 muu krsm²

5.6 Nimistö

Uusia katuja alueella ovat Viihdekuja, Karavaanikuja ja Luontotie. Muuten alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen. Kaupungille muodostuu merkittävää kustannusta Kalajärventien katualueen ja matkailukeskusten muutoksista.

Kaupunki saa myyntituloja lomahuoneistoalueiden (RM-2) joko myynnistä tai vuokrauksesta. Kaupunki saa myös tuloja vuokratonttialueen (RA) sopimuksista ja lisätuloja, kun vuokrasopimuksia tullaan tarkistamaan lisärakennusoikeuden käyttöönoton yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille ja ulkoasua on esitetty havainne- ja näkymäkuvissa kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi. Lisäksi tulee noudattaa jäljempänä kohdassa 6.1. annettuja suosituksia.

Ravintola ja uimaranta

Ravintolan ja siihen liittyvän ympäristön rakentamisessa tulisi uudisrakentaminen sovittaa olemassa olevien rakennusten - ravintolan ja pukutilarakennuksen muoto- kieleen ja ulkoasuun.



Lomahuoneistot

Nykyisen pienoiskentän ympäriltä pohjois- ja länsipuolelta on varattu alueet neljälle II-kerroksiselle rakennukselle lomahuoneistotyyppiseen ratkaisuun. Rakennusten suunnittelussa tulee noudattaa yleissuunnitelman periaatteita. Rakennuksissa tulisi suosia lämminhenkistä puuverhousa. Rakennusten kattomuodoksi suositellaan pulpettikattoa kattokaltevuudella n. 1:61:8.



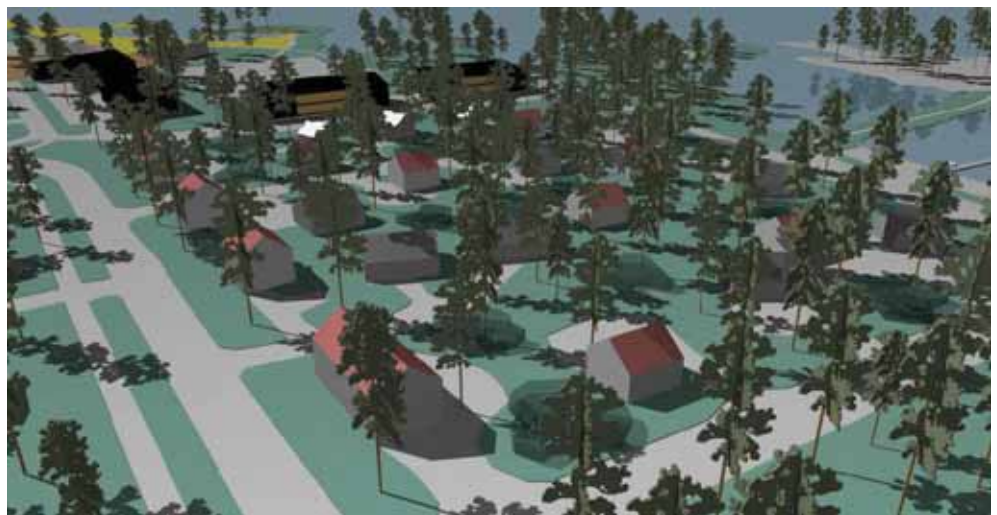


Saunamaailma

Veneraitin päässä sijaitsee kaupungin omistama hirsinen saunarakennus. Kaavassa on varattu sen ympärille lisärakennusoikeutta master planin ehdotuksen mukaisesti kehitettäväksi saunamaailmaa. Uudisrakentamisessa on mahdollisuus ottaa muotokielen pohjaksi nykyisen rakennuksen ulkoasu kehittämällä sitä. Uudisrakentaminen tulisi kuitenkin sovittaa myös ravintolarakennuksen ja lomahuoneistarakennusten muotokieleeseen.

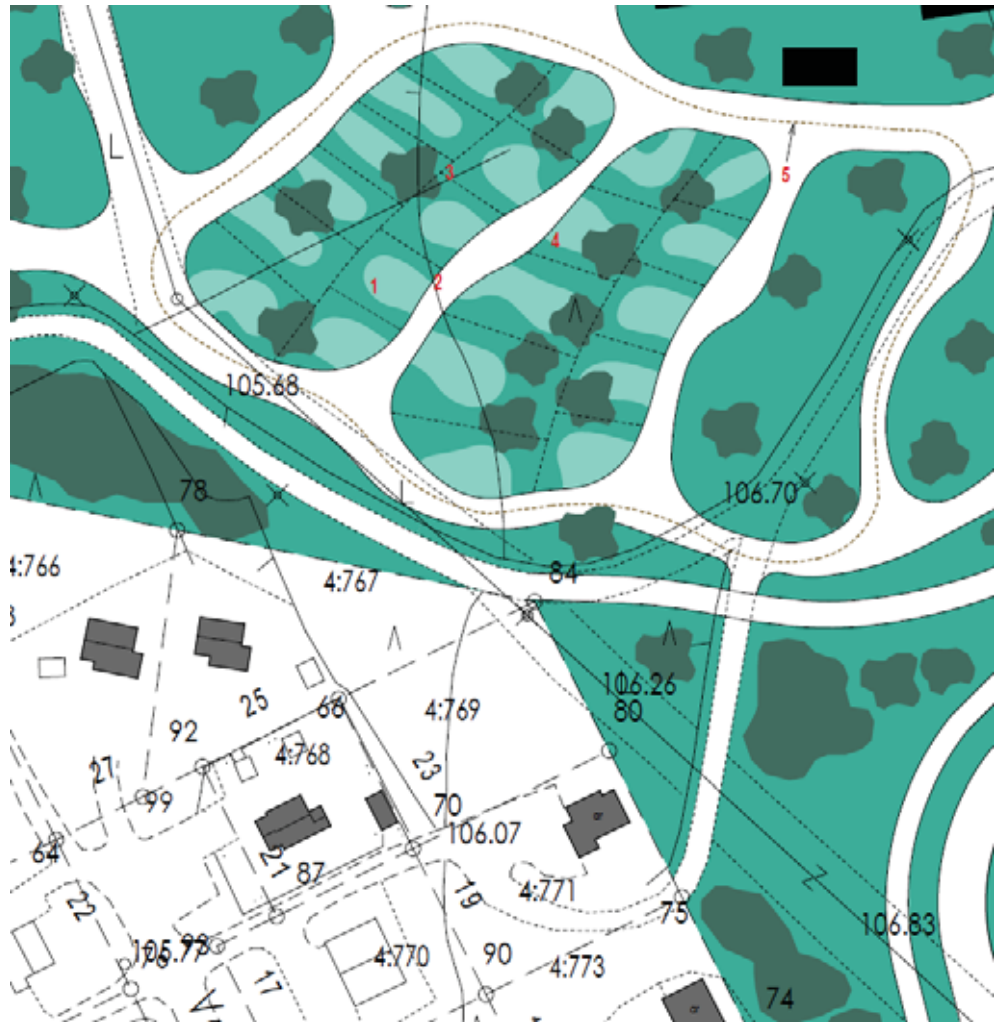
RA korttelin täydennysrakentaminen

Aurinkokujaa koskevan korttelin (RA) täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon nykyisiin lomarakennuksiin soveltuminen. Tästä syystä rakennuksilta on edellytetty harjakattoisuutta ja kattokaltevuutta 1:1,5 ..1:2,5. Kalajärventien varressa tulee uudisrakentaminen olla II –kerroksista. Suositeltavaa on rakentaa uudisrakennukset puurakenteisina ja puuverhottuina. Yleissuunnitelmassa II -kerroksisten rakennusten rakennusoikeus on ajateltu olevan 130 krsm² ja puolitoistakerroksisten rakennusten rakennusoikeus on 100 krsm². Kalajärventien varressa olevilla nurkkatonteilla rakennusoikeus on 260 krsm².



Asuntovaunu- ja leirintäalue (RL-1)

Pääosin asuntovaunualueen laajennusalueena toimivalla asuntovaunu- ja leirintäalueella asuntovaunut on tarkoitus sijoittaa muodostettaviin matkailuajoneuvosarekkeisiin. Saarekkeet ja niiden väliset kulkuväylät tulee sijoittaa puustoa säilyttävään. Saarekkeita voidaan käyttää myös leirintään. Osa saarekkeista voidaan osoittaa myös vuokramökki käyttöön. Mökit tulisi olla harjakattoisia ja kattokaltevuus 1:1,5 ... 1:2,5. Mökit tulee olla myös puurakenteisia ja -pintaisia.



Kuva. Matkailuajoneuvosaareke.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen vaiheittain kaupungin vuosittaisen budjetoinnin mukaisesti.

Kaupungin omistamien loma-asuntoalueiden (RA) vapaat tontit sekä matkailualueen (RM-1, RM-2) lomahuoneistorakentamiseen tarkoitetut alueet tulevat myyntiin tai vuokrattavaksi kaavan saatua lainvoiman loppukesästä 2014. Muut loma-asuntoalueen vuokratonttien lisärakentamismahdollisuudet tulevat myyntiin kaupungin ja vuokra-alueiden vuokralaisten yhteisten sopimusten mukaisesti vaiheittain kaavan saatua lainvoiman aikaisintaan vuoden 2014 loppukesällä.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen ja kaava-assistentti Merja Suomela. Korttelin 206 ideoinnista on vastannut kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä.

7.1 Käsittelyvaiheet

15.05.2013	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
10.03.– 24.03.2014	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
14.04.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
24.04.– 23.05.2014	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
09.06.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi tarkistetun asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
16.06.2014	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

07.04.2014

Täydennykset 3.6.2014

Jyrki Kuusinen
Yleiskaava-arkkitehti

Hilkka Jaakola
Kaavoitusjohtaja



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 kaupungin kesken neuvottelu, jossa sovittiin, että ELY-keskus antaa patoturvallisuuden 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 huoltotienä ja varsinainen pato on rakennettu ns. vanhan Alavudentien järven 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 korkeudelle $N_{43} +106,20$ m. Kyseiset paaluvälit ovat matalaa pato-osuutta, joka on korkeudeltaan noin 0,2 -0,5 m.

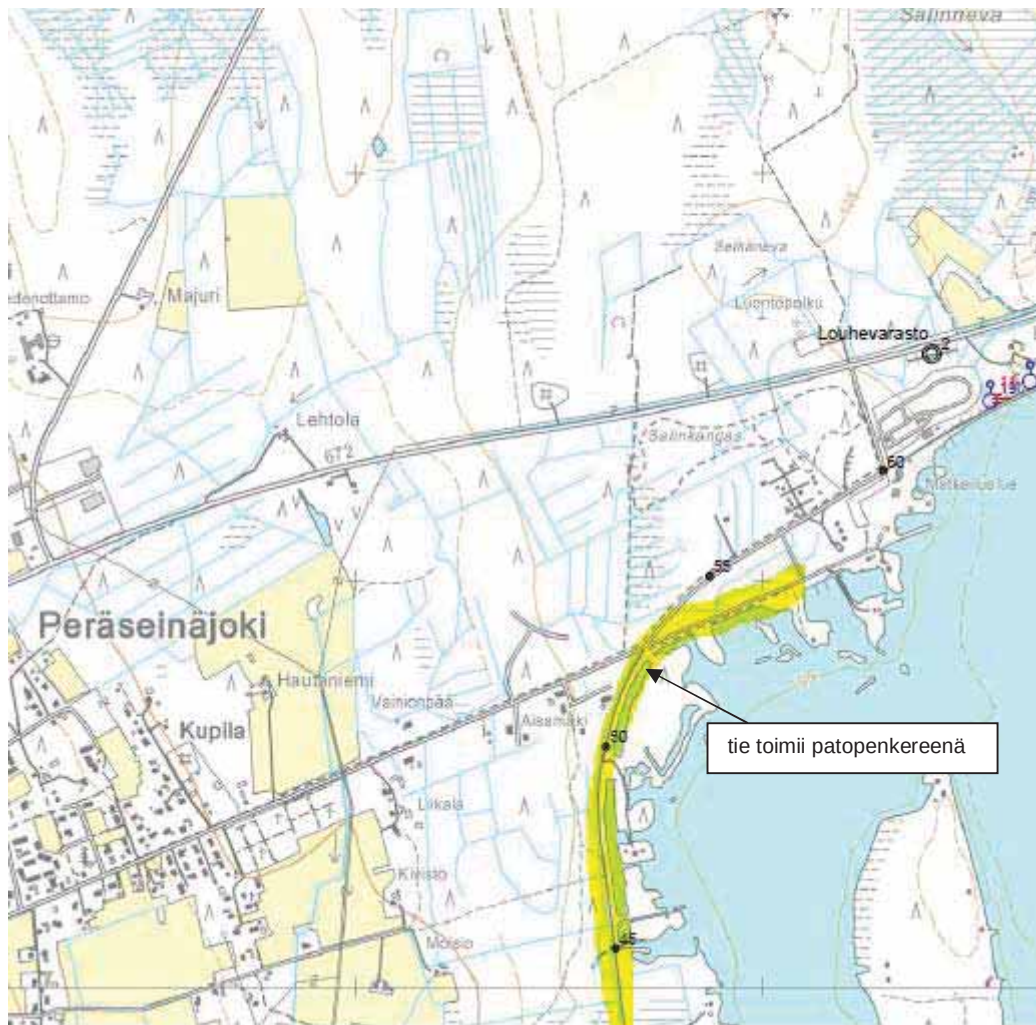
Kalajärven säännöstelystä ja patorakenteiden kunnossapidosta vastaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus. Patopenkereinä toimivan Veneraitin kunnossapitoa varten on sen järven puoleisen luiskan alareunasta luki-en jätettävä 5 m levyinen alue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita. Patopenkereinä toimivalla Länsirannantiellä tulee rakentamattoman alueen ulottua 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 hyväksyttyyn 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.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos ja laajennus

PERÄSEINÄJOKI Kalajärven matkailu- ja loma-asuntoalue

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen Kalajärven matkailu- ja loma-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.

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.

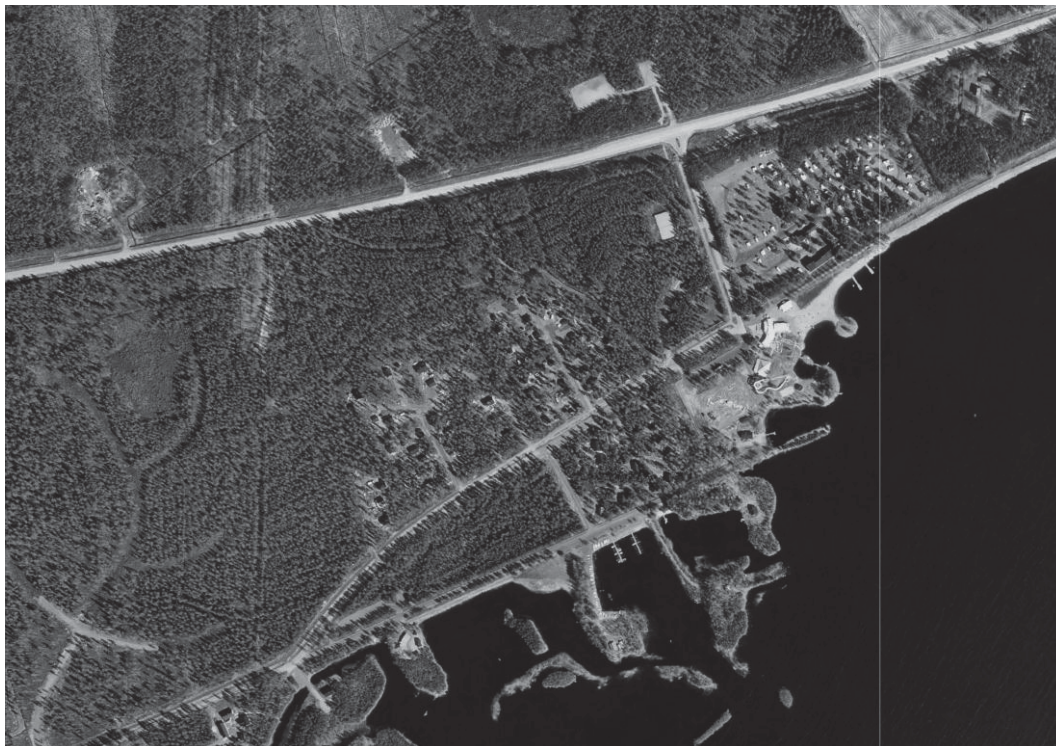
Kalajärven matkailukeskuksen ja lähiympäristön loma- ja asuntoalueiden kehittäminen edellyttää asemakaavan tarkistamista koko alueella. Alueiden kaavoitus etenee kahdessa osassa. Kalajärven alueen länsiosassa ns. Aisamäen asuntoalueelle on käynnistetty asemakaavan muutos ja laajennus vuoden 2012 puolella ja se on valmistunut maaliskuussa 2014.

Matkailu- ja loma-asuntoalueen kaavaa suunnitellaan erillisenä kaavana. Matkailukeskuksen alueen suunnittelukonsulttina on toiminut Arkkitehdit LSV Oy ja suunnitelmat kaavatyön pohjaksi ovat valmistuneet yleissuunnitelman osalta maaliskuussa 2013 korttelin 200 osalta syksyllä 2013. Alueen rantaosalle mahdollistetaan nykyistä tiiviimpää ja tasokkaampaa majoitusrakentamista sekä monipuolisia rannan, opastuskeskuksen ja ravintola-alueen palveluita. Caravan- ja leirintäaluetta on tarkoitus laajentaa ja alueen sisäistä tieverkkoa selkiyttää. Alavudentien liittymäalueelle on tehty suunnitelmat tulevaisuutta varten, mikäli matkailukeskuksen palvelut laajenevat tien pohjoispuolelle.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Kalajärventien varrelle, sen pohjoisosaan. Alueella sijaitsee Peräseinäjoen Kalajärven merkittävä matkailu- ja loma-asuntoalue uimaranta- ja ravintola-alueineen sekä Caravan alue. Kaavoitettava alue ja sen lähiympäristö ovat osittain rakennettua loma- ja matkailualueutta sekä osittain metsäistä rakentumatonta aluetta.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2010

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

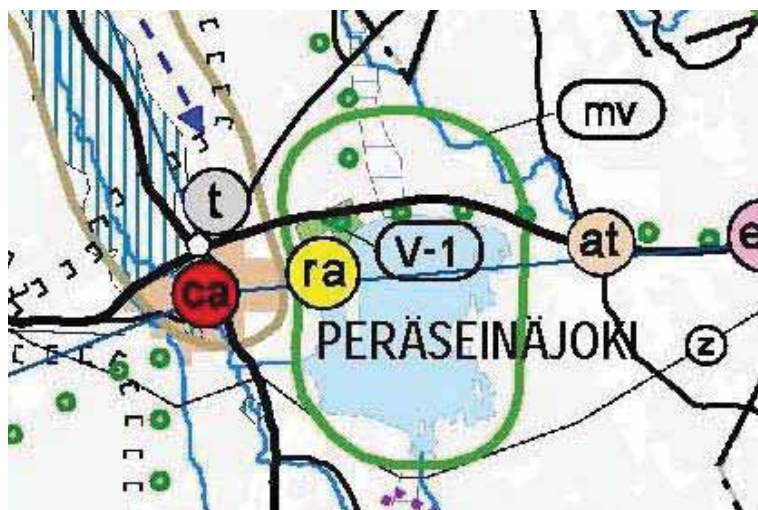
Alueen läheisyydessä sijaitsee vain osittain rakentunut Aisamäen asuntoalue, jonka maankäytön uudelleen suunnittelu on valmistunut tarjoten alueita pysyvään asumiseen sekä loma-asumiseen. Alueen läheisyydessä ovat Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue Maailman raitti ja Aisamäen kesäteatteri.

Suunnittelualue on suhteellisen tasaista. Alavimmat osat ovat nykyisellä asuntovuonalueella alueen koillisosassa. Maanpinta vaihtelee tasojen + 102,00 m ja patovallin + 108,20 m välillä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kalajärven tekojärvi, joka on osa tulviensuojelua. Matkailualueen suunnittelussa on huomioitava patoturvallisuusasiat. Alueen maaperä on moreenia ja osin moreenin päällä on turvetta. Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon verkostojen piiriin. Suunnittelualue sijaitsee pääosin kaupungin omistamalla maalla.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005. Maakuntakaavassa aluetta on merkitty virkistys- (V-1) ja loma-asumisen (ra) – alueeksi. Alue on osa matkailun vetovoima-alueita (mv), jonka mukaan aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava on hyväksytty 21.6.1993. Yleiskaavassa suunnittelualueella on seuraavat aluevaraukset: RA-2 (Loma-asuntoalue tiiviiseen loma-asuntojen rakentamiseen), RT (Telttailu- ja leirintäalue), RM (Matkailupalvelujen alue), VU (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue), PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) ja LM (Tieliikenteen alue).



Ote Peräseinäjoen Keskustan oikeusvaikutteettomasta osayleiskaavasta 1993

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.5.1993 ja 5.10.1995 hyväksytyt asemakaavat.



Ote ajantasa-asemakaavasta

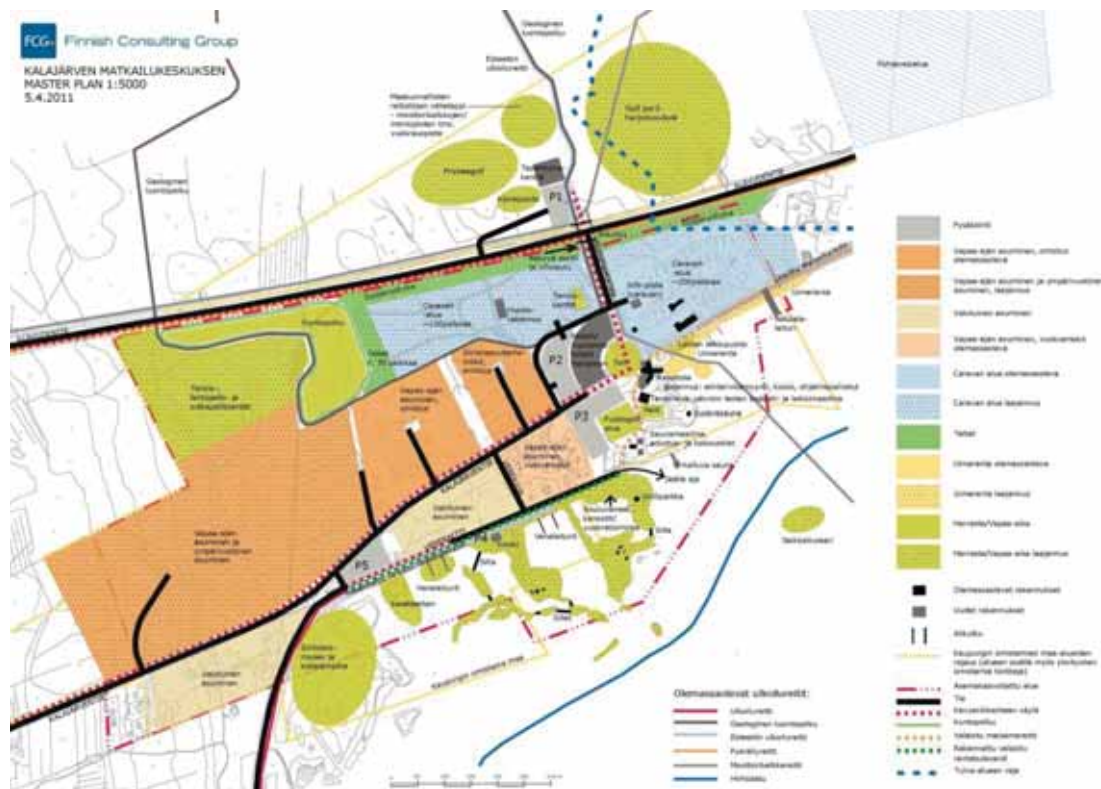
Alueen asemakaavoissa on seuraavat aluevaraukset: YU (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), VU (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue), VV (Uimaranta-alue), RA (Loma-asuntojen korttelialue), RM (Matkailua palvelevien rakennusten

korttelialue), RT (Telttailu- ja leirintäalue), LP (Yleinen pysäköintialue), L (Liikenne-alue) ja katualue. Alue rajautuu länsireunaltaan vuoden 29.6.2009 "Aurinkorannan" asemakaavaan, jolle on jo osittain rakentunut korkealuokkainen loma- / pientaloalue.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan 2011

Tavoitteena on ollut laatia Kalajärven matkailukeskuksen alueelle kokonaisvaltainen matkailun master plan –kehittämissuunnitelma. Kehittämissuunnitelma sisältää seuraavat neljä osa-aluetta: Nykytilan analyysi, Alueen maankäytön suunnitelma matkailuliiketoiminnan kannalta: maankäyttö, kaavoitus, liikenne, rakentaminen, Alueen matkailun kehittämissuunnitelma ja toimenpide-ehdotukset ja Konseptointisuunnitelma. Selvitys on laadittu tiiviissä yhteistyössä olemassa olevien toimijoiden ja eri sidosryhmien kanssa. Selvityksen on tehnyt FCG Finnish Consulting Group Oy.



Ote Kalajärven matkailu- ja loma-asuntoalueen Master Planista

Kalajärven matkailualueen yleissuunnitelma 2013

Yleissuunnitelmasta on vastannut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta. Yleissuunnittelun 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

MT 672 Kalajärven liittymä Aluevaraussuunnitelma 2012

Aluevaraussuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy:n Seinäjoen toimipiste. Se on laadittu kaavoitustyön tuleksi liikenneväylien ja -muotojen tilatarpeiden ja järjestelyjen määrittämiseksi. Alueelle laaditussa Master planissa on tutkittu matkailukeskusten aluevarausten laajentumista Alavudentien pohjoispuolelle. Kalajärven liittymän aluevaraussuunnitelman tavoitteena on ollut järjestää turvallinen kulku mt 672 poikki alueen pohjoispuolelle, lisäksi on pyritty säilyttämään nykyisen Kalajärventien liittymän järjestelyt ennallaan ja parantamaan turvallisuutta poistamalla pohjoispuolen yksityistieliittymä.

Kortteli 200 Idealuonnos 2013

Arkkitehdit LSV Oy on laatinut kortteliin 200 idealuonnossuunnitelmia vuonna 2013. Suunnitelmavaihtoehtoilla on tutkittu korttelin täydennysrakentamismahdollisuuksia.

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, Liikuntapalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Yritykset ja yhdistykset yms: Fortum Verkko oy, Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Peräseinäjoki Seura ry, SF Caravan Seinäjoen seutu ry, Ravintola Kalajärvi, Komiat Hetket Oy

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 ja kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 15.5.2013.

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 ELY-keskus, 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 nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määraikaan 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 nähtäville. 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 erillis-neuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä *maaliskuussa 2014*
- Kaavaehdotus on nähtävillä *huhtikuussa 2014*
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan *touko-kesäkuussa 2014*

Yhteystiedot ja palaute

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

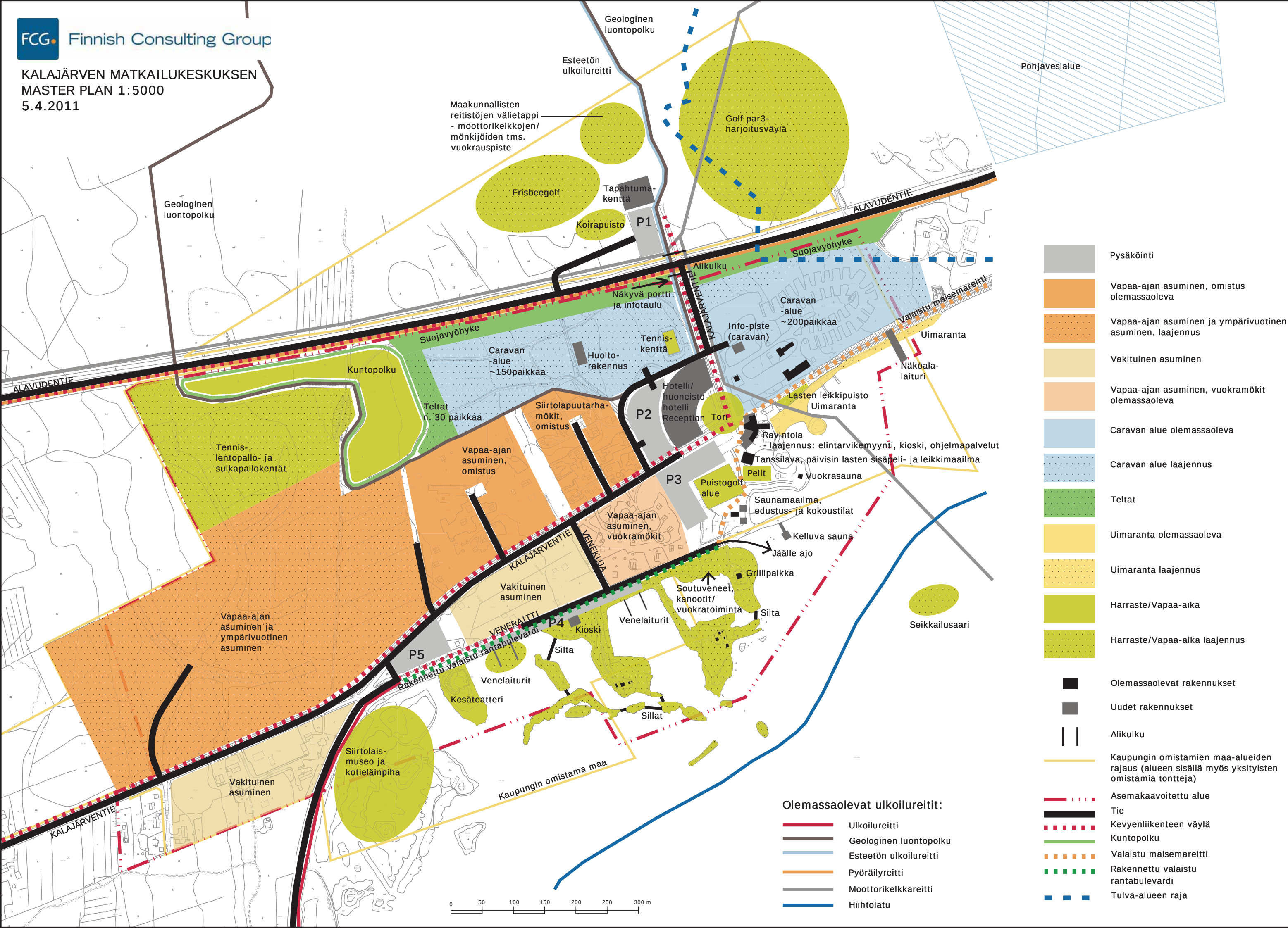
Valmistelusta vastaavat

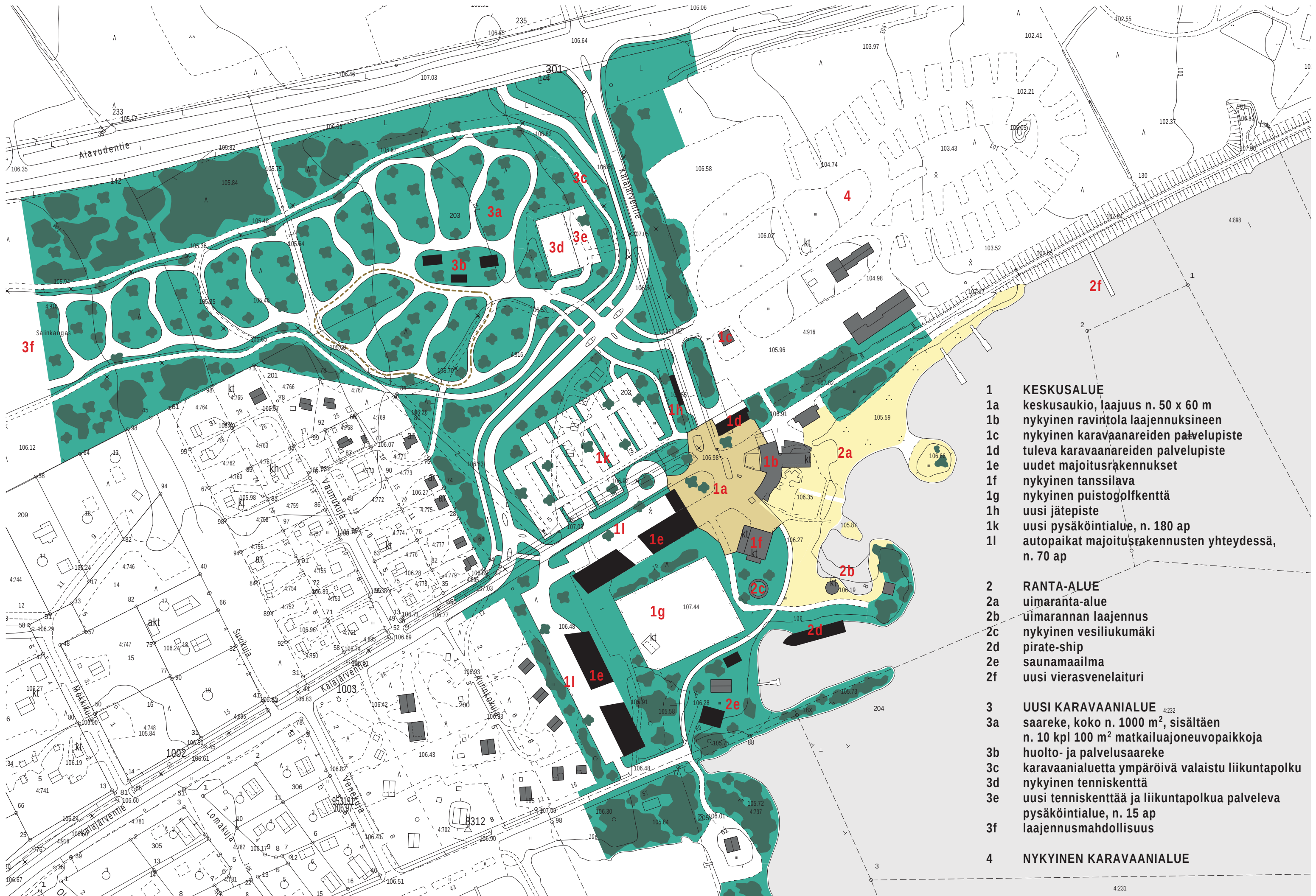
Kaavoitusjohtaja Hilka Jaakola
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506,
hilka.jaakola@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Yleiskaava- arkkitehti Jyrki Kuusinen

p. (06) 416 6435, fax (06) 416 2506,
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

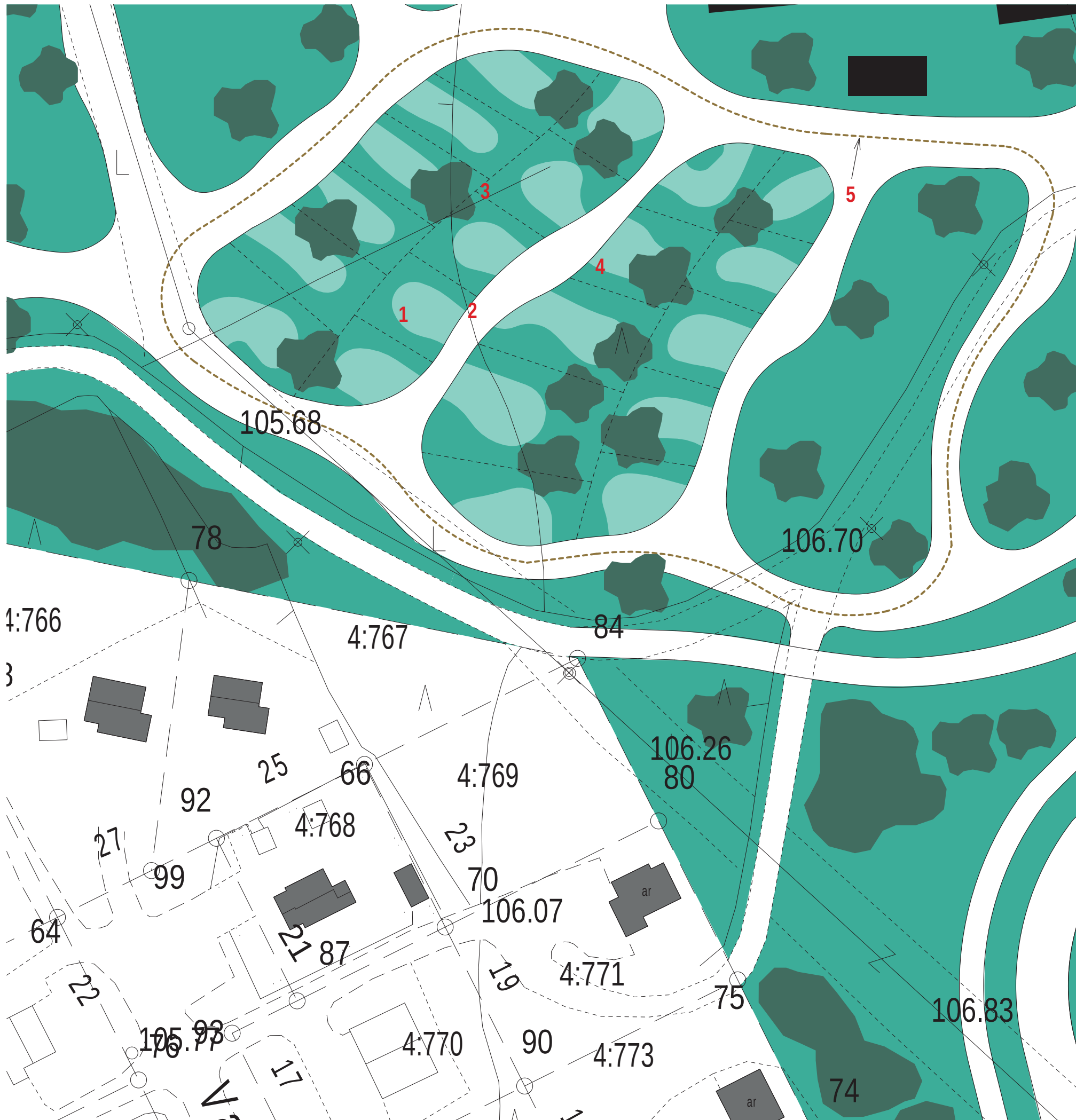
Kaavoitusassistentti Merja Suomela
p.(06) 416 2223, fax (06) 416 2506,
Merja.suomela@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI





- 1 KESKUSALUE**
1a keskusaukio, laajuus n. 50 x 60 m
1b nykyinen ravintola laajennuksineen
1c nykyinen karavaanareiden palvelupiste
1d tuleva karavaanareiden palvelupiste
1e uudet majoitusrakennukset
1f nykyinen tanssilava
1g nykyinen puistogolfkenttä
1h uusi jätepiste
1k uusi pysäköintialue, n. 180 ap
1l autopaikat majoitusrakennusten yhteydessä, n. 70 ap
- 2 RANTA-ALUE**
2a uimaranta-alue
2b uimarannan laajennus
2c nykyinen vesiliukumäki
2d pirate-ship
2e saunamaailma
2f uusi vierasvenelaituri
- 3 UUSI KARAVAANIALUE**
3a saareke, koko n. 1000 m², sisältäen n. 10 kpl 100 m² matkailuajoneuvopaikkoja
3b huolto- ja palvelusaareke
3c karavaanialuetta ympäröivä valaistu liikuntapolku
3d nykyinen tenniskenttä
3e uusi tenniskenttää ja liikuntapolkua palveleva pysäköintialue, n. 15 ap
3f laajennusmahdollisuus
- 4 NYKYINEN KARAVAANIALUE**





- 1 Matkailuajoneuvosaareke.
Rajataan metsämaastoon vapaamuotoisesti, mikä muodostaa luonnontilaisuutta mukailevan yleisilmeen. Saareke on kooltaan n. 1000 m², ja se koostuu 100 - 120 m² kokoisista ajoneuvopaikoista. Saareke voidaan toteuttaa myös telttapaikoilla, jolloin luonnonmaastoon sijoitetaan hoitonurmipintaisia taskuja.
- 2 Ajoneuvopaikka rajataan vapaamuotoisesti ja pinnoitetaan läpäisevällä pintakerroksella.
- 3 Luonnonympäristöä kunnioittava rakentamisperiaate säilyttää metsäisen yleisilmeen ja runsaasti alueelle ominaista täysikasvuista puustoa.
- 4 Saarekkeiden väliset ajoväylät rajataan maastoon puustoa väistellen. Paikoitellen levenevä väylä mahdollistaa ohitukset. Levennyksiä voidaan käyttää myös peli- ja tapaamispaikkoina.
- 5 Tyypillinen n. 30 leirintäpaikan kokoinen kortteli

Turvavälit

Suunnitelman mukainen mitoitus- ja sijoitteluperiaate, sekä ratkaisu kulkuväyliä osalta mahdollistaa seuraavat turvavälit:
(SF Caravan ry-leirintä- ja turvatoimikunta-turvavälit 2013)

Tulipalon leviämisen estämiseksi 4,0 m turvaväli.
(Turvaväli lasketaan matkailuajoneuvon kiinteästä etutilasta viereisen leirintäpaikan ajoneuvoon tai kiinteään etutilaan)
Turvaväli muuntamoon vähintään 5,0 m.
Turvaväli rakennuksen räystäääseen 8,0 m.
Suunnitelmassa 3 saareketta muodostaa korttelin, jossa on en. 30 leirintäpaikkaa. Vierekkäisiin kortteleihin sijoitettujen matkailuajoneuvojen välinen etäisyys on vähintään 8,0 m.



POHJAPIIRUSTUS

kaikista huoneista näkymä järvelle

40 m²

A

LEIKKAUS A-A

Majoitusrakennuksessa on 2 kerrosta.
Se on tyypiltään ns. luhtiaittaratkaisu,
jossa porraskorvi voi olla joko lämmitettyä
tai lämmittämätöntä tilaa.
Rakennus voidaan toteuttaa ilman hissiä.
Rakennuksen kokoluokka mahdollistaa 10 - 12 kpl
n. 40 m² kokoista tilayksikköä, joita on mahdollista
yhdistää isommiksi huoneistoiksi.
Kaikilla huoneistoilla on oma järvelle suuntautuva parveke.



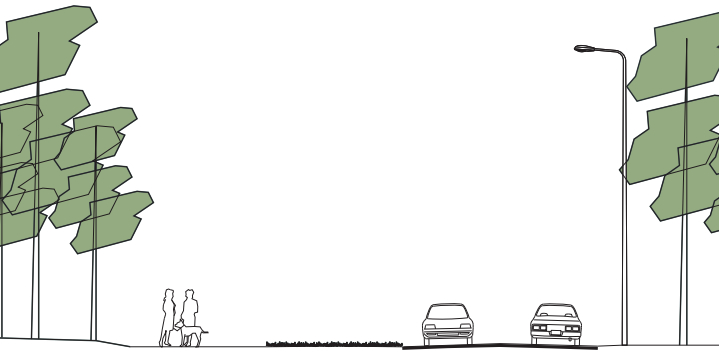
KALAJÄRVENTIEN MATKAILUALUE: REITIT, KALUSTEET JA VARUSTEET

Matkailualueen uudet kalusteet, valaisimet ja materiaalit luovat alueelle yhtenäistä ilmettä ja eri osa-alueille tunnistettavan luonteen.

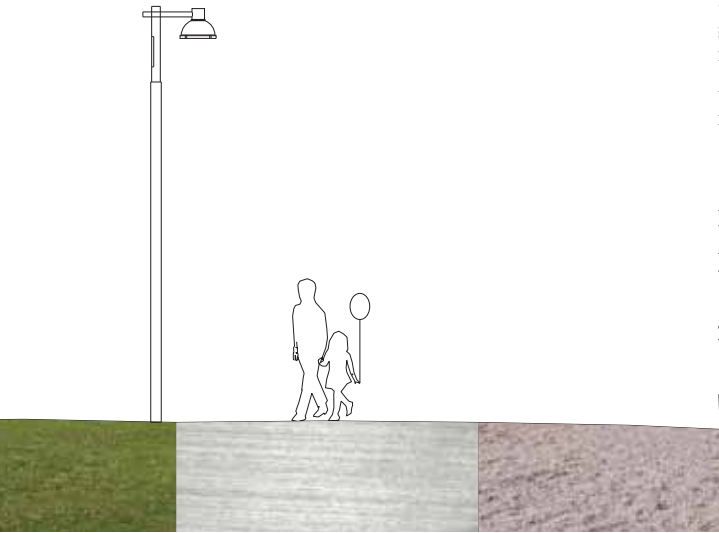
Kalusteiden ja valaisinten muotokieli ja värivalinnat ovat selkeät ja yksinkertaiset ja ne toistavat alueen mäntykangasmaaston sävyjä ja muotoja.

KALAJÄRVENTIEN KATUALUE
Kalajärventielle soveltuu valaisimeksi puu - tai teräsrunkoinen valaisintyyppi. Puurunko voidaan sävyttää esimerkiksi sävyllä caramel.

Kokoaville jalankulkuyhteyksille Caravanalueen, keskusaukion ja Veneraitin välille voidaan luoda oma tunnistettava luonne yhtenäisellä valaistuksella. Erityisen tärkeässä osassa ovat näiden reittien risteyskohdat. Tämä pääreitti toteutetaan 3,5-4m leveänä. Myös yhtenäisen pintamateriaalin käyttö reitillä on mahdollista.



Kalajärventie, yksirivinen valaistus, 1:250
Keveyn liikenteen raitin ja ajotien välikaista esim. hiekkaketo siemenseos.



Kävelyreitti Veneraitin ja keskusaukion välillä, 1:100.
Valaistus ja materiaali luo yhtenäistä ilmettä ja tunnistettavan reitin.



Kalajärventien katuvalaistus:

8m korkea valaisinrunko.
Puuvarsi, esimerkiksi Tehomet Inari.

Sävy siniharmaa, tumma ruskea tai grafiitin harmaa. Metallinen jalkaosa tumma harmaa

Esimerkkejä muista valaisinten ja kalusteiden puu- ja teräsosiin soveltuvista sävyistä:

- Tumma vihreä, RAL 6012 (Black green)
- Tumma harmaa, RAL 7021 (Black Grey)
- VallttiColor 3145, (Tikkurila) esim. sävy Ruoko



Kävelyreittien valaistus:

4-5m korkea runko, esimerkiksi Tehomet Park, sävy caramel.



Rantareitti Veneraitilta keskusaukiolle voidaan toteuttaa yhtenäisellä pintamateriaalilla, kuten betonipintaisena maanvaraisena valuna. Vaaleahko sävy erottuu hyvin hämärässäkin.



Uimarannan alueella voidaan jatkaa samaa reittimateriaalia, mutta betonipintaa voidaan varioida erilaisin pintäkäsittelyin ja luonnonkivisin yksityiskohtin. (Esimerkiksi Formento carino -betonipäällyste)



Sekä Kalajärventien yhteyteen että muille yleisille alueille sopii kiinteäksi ympäristökalusteeksi esimerkiksi Kompan Wennerbom -sarja.



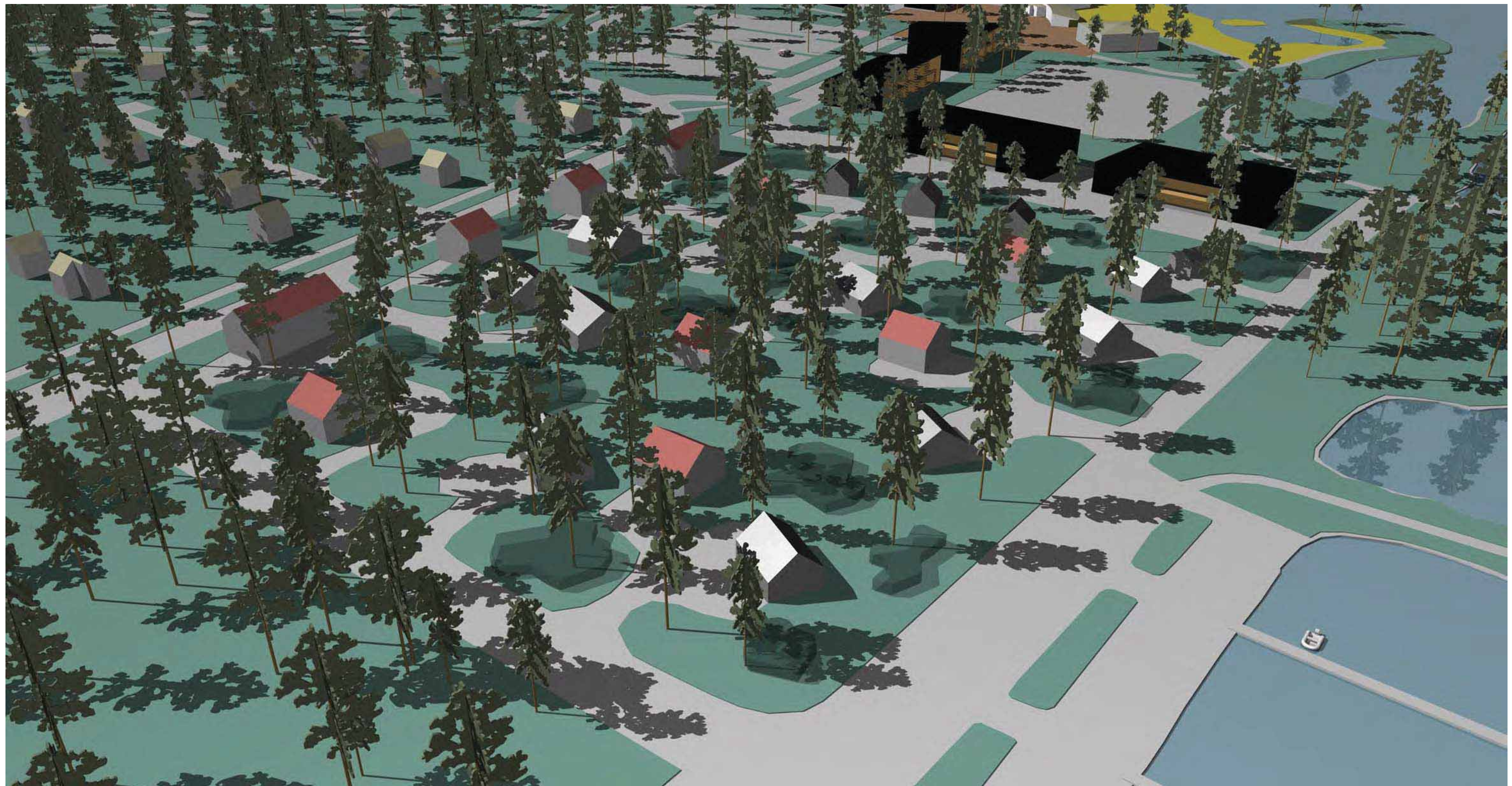
Uimarannan alueella oleskelupaikkoja tarjoavat laiturimaiset leveät penkit. Esimerkkinä Kompan Wennerbom leveä

Hiekkamaastossa viihtyviä koristeheiniä voidaan käyttää paikoitellen koristeistutuksina uimarannan tuntumassa.

Idealuonnos Havainnekuva 1:1000
27.9.2013

Tontti 7 on jaettavissa pienemmiksi tonteiksi.





Seinäjoki Kalajärven matkailualue
Kortteli 200

Idealuonnos Näkymä 1
27.9.2013



Seinäjoki Kalajärven matkailualue
Kortteli 200

Idealuonnos Näkymä 2
27.9.2013



1. Loma-asunnot (erillistalot)
 - Kerrosala noin 190 k-m²
 - 5 talon kerrosala yhteensä noin 950 k-m²
2. Uusi venelaituri
3. Uusi tielinja
4. Ranta / virkistysalue
 - Ranta-alueen levennys
5. Mahdollisuus uudelle tielinjaukselle
6. Pysäköinti



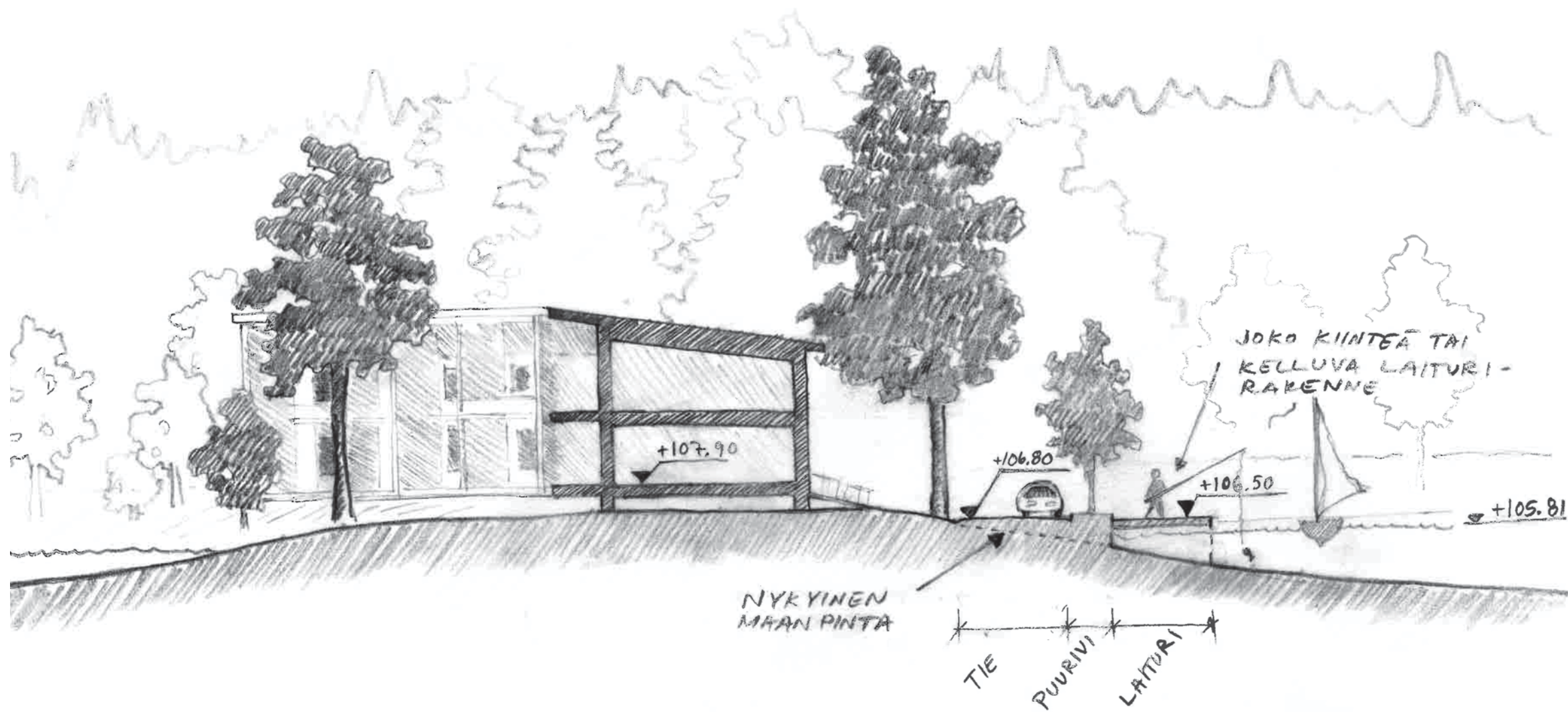
SEINÄJOKI KALAJÄRVEN MATKAILUALUE LOMA-ASUNNOT
KORTTELI 206/VAIHTOEHTO 1: ERILLISTALOT
NÄKYMÄ RANTATIEN SUUNNASTA KALAJÄRVELLE

SEINÄJOEN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU JA KAAVOITUS
9.4.2014 / V-MP



SEINÄJOKI KALAJÄRVEN MATKAILUALUE LOMA-ASUNNOT
KORTTELI 206/VAIHTOEHTO 2: RIVITALO
NÄKYMÄ RANTATIEN SUUNNASTA KALAJÄRVELLE

SEINÄJOEN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU JA KAAVOITUS
9.4.2014 / V-MP



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	17.06.2014
Kaavan nimi	Peräseinäjoen (31) kaupunginosan korttelit 201 (osa), 205 (osa) ja 206 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis-, katu-, liikenne- ja vesialueet (Kalajärven matkailualue)		
Hyväksymispvm	16.06.2014	Ehdotuspvm	07.04.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.05.2013
Hyväksymispykälä	68	Kunnan kaavatunnus	31045
Generoitu kaavatunnus	743V160614A68		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	32,0199	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,5867
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	28,4332

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	32,0199	100,0	12290	0,04	3,5867	3190
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-2,2830	-5500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3514	1,1			-13,1996	
R yhteensä	20,5362	64,1	12290	0,06	11,2415	8690
L yhteensä	6,3946	20,0			3,0901	
E yhteensä	0,3312	1,0			0,3312	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	4,4065	13,8			4,4065	

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	32,0199	100,0	12290	0,04	3,5867	3190
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-2,2830	-5500
YU					-2,2830	-5500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3514	1,1			-13,1996	
VP					-0,0647	
VL	0,3514	100,0			0,3514	
VU					-8,7928	
VV					-4,6935	
R yhteensä	20,5362	64,1	12290	0,06	11,2415	8690
R					-5,0739	
RA	1,5385	7,5	2850	0,19	-0,0839	1750
RM					-2,5984	-2500
RL-1	9,4539	46,0	2000	0,02	9,4539	2000
RM-2	3,8642	18,8	5440	0,14	3,8642	5440
RV-1	5,6796	27,7	2000	0,04	5,6796	2000
L yhteensä	6,3946	20,0			3,0901	
L					-1,2375	
Kadut	2,9327	45,9			1,3895	
Katuauk./torit					-0,2623	
LT	2,6792	41,9			2,6792	
LP	0,7827	12,2			0,5212	
E yhteensä	0,3312	1,0			0,3312	
E-1	0,3312	100,0			0,3312	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	4,4065	13,8			4,4065	
W	4,4065	100,0			4,4065	