

Vastaanottaja
Seinäjoen kaupunki

Asiakirjatyyppi
Ranta-asemakaavan selostus

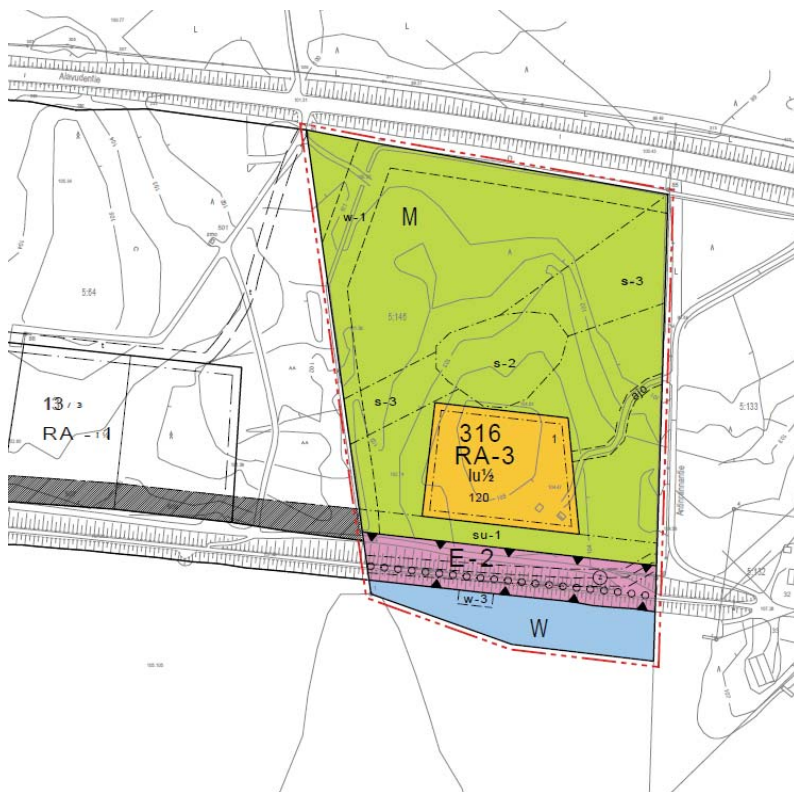
Päivämäärä
9.4.2019, tark. KH 14.6.2021
KV 21.6.2021

Työnumero
1510026848

SEINÄJOEN KAUPUNKI

PERÄSEINÄJOEN (31) KAUPUNGINOSAN KALAJÄRVEN

RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, KIINTEISTÖ 5:146



Päivämäärä **9.4.2019, tark. KH 14.6.2021**
Kvalt. 21.6.2021
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Liisa Märijärvi-Vanhanen,**
Tanja Tarkkanen
Tarkastaja **Juha-Matti Märijärvi**
Kuvaus **Ranta-asemakaavan selostus**

Viite 1510026848

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Ranta-asemakaava	5
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Mitoitus	12
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5.	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	21

5.7	Nimistö	21
6.	Asemakaavan toteutus	22

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Selostukseen kuuluu ranta-asemakaavan kartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 2005 Uuden Seinäjoen yleiskaava-alue, Luontoselvitys, Maa ja Vesi Oy
- 2005 Uuden Seinäjoen yleiskaava-alue, Maisemaselvitys, Maa ja Vesi Oy
- 2005 Uuden Seinäjoen alueen kulttuuriympäristöselvitys, Maa ja Vesi Oy
- 2007 Kyrönjoen vesistön tulvatorjunnan toimintasuunnitelma, Länsi-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 1/2007
- 2008 Kalajärven tekojärven Nurmonjoen suuntaisen reitin turvallisuussuunnitelma, Länsi-Suomen ympäristökeskus ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- 2008 Kalajärven Nurmonjoen suuntaisen reitin patomurtumatulvan vahingonvaaraselvitys, Länsi-Suomen ympäristökeskus
- 2011 Tulvariskien alustava arviointi Kyrönjoen vesistöalueella, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- 2011 Ehdotus Etelä-Pohjanmaan, Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan merkittäviksi tulvariski-alueiksi. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 14.10.2011
- 2015 Luonnonsuojelulain 72 a §:n mukainen päätös liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan sijainnin ja sallitun metsän käsittelyn määrittämisestä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 13.8.2015
- 2016 Luontoselvitys, Kalajärvi tila 743-416-5-146, Seinäjoen kaupunki

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

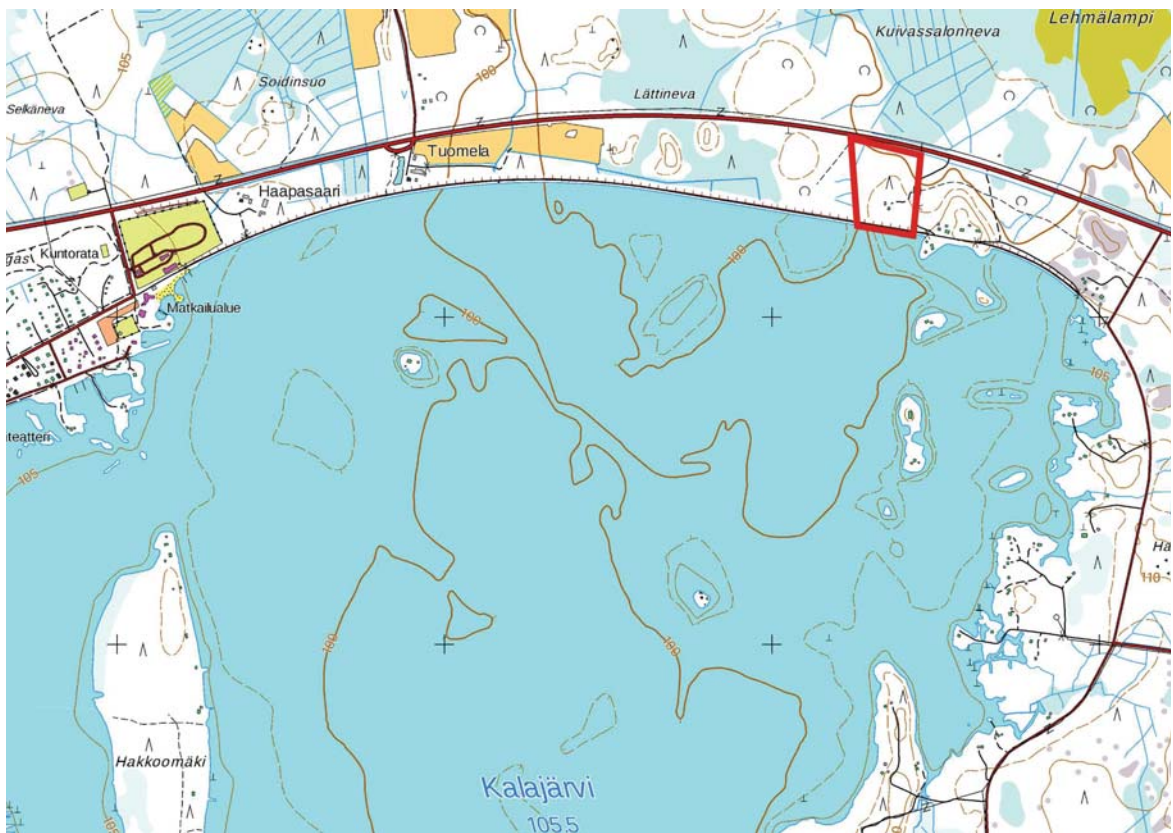
1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asetakaavan selostus koskee 9.4.2019 päivättyä ja 14.6.2021 tarkistettua (KH) kaava-karttaa.

Ranta-asetakaavan laajennuksella muodostuu kortteli 316 sekä siihen liittyvät erityis-, maa- ja metsätalous- sekä vesialueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Kalajärven rannassa Antinrannantien länsipuolella ja rajautuu pohjoisessa Alavudentiehen (st 672 Kauhajoki – Alavus). Suunnittelualue sijoittuu noin 4 km Peräseinäjoen taajaman ja 2 km Kalajärven matkailukeskuksen itäpuolelle. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 5,0 ha.



Kuva 1. Alueen alustava sijainti (peruskartan lähde: MML 10/2015)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asetakaavan nimi on PERÄSEINÄJOEN (31) KAUPUNGINOSAN KALAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, kiinteistön 5:146 alue. Tavoitteena on osoittaa kiinteistön 5:146 rannan puoleiseen osaan loma-asuntojen korttelialuetta ja Alavudentien puoleiseen osaan maa- ja metsätalousaluetta. Maanomistaja on hakenut ranta-asetakaavan laadintaa.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt lokakuussa 2016 ranta-asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavaa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta tiedotettiin ja joka asetettiin nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa lokakuussa 2016. Kaavaehdotus asetettiin huhtikuussa 2019 valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan kesäkuussa 2021.

2.2 Ranta-asemakaava

Alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-3), erityisaluetta (E-2), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Kalajärven pohjoisrannalla, noin 2 km etäisyydellä Peräseinäjoen taajamasta. Alue rajautuu pohjoisessa Alavudentiehen ja idässä Antinrannantiehen.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualan alustava raja (ilmakuvan lähde: MML 06/2013)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnitteluala on pääosin metsäistä aluetta. Alueen eteläpuolella sijaitsee Kalajärven tekojärvi ja sitä rajaava patovalli, jonka korkeus on kiinteistön kohdalla korkeimmillaan +107,97 m. Patovallin takana maaston korkeus vaihtelee noin välillä +98,90...+105,00 m. Alueen keskellä maasto on korkeinta.

Pintavedet

Kalajärven tekojärvi on rakennettu vuosina 1971–1977. Tekojärvi on voimakkaasti säännöstelty ja säännöstelyväli on 6,5 m. Suunnittelualueella tekojärven rannalla on maapato, joka on patoturvallisuuslain piiriin kuuluva P-pato. Kalajärven vesi johdetaan Kihniänjoesta 3,6 km:n pituista kääntöuomaa ja Seinäjoesta 5,1 km:n pituista täyttöuomaa pitkin. Vesi juoksutetaan voimalan kautta takaisin Seinäjokeen Peräseinäjoen keskustaajaman eteläpuolella sekä Kalaluoman kautta Nurmonjokeen järven pohjoisosassa.

Patoturvallisuussuunnitelma

Altaan säännöstelyn yläraja on kesällä korkeudella +105,64 m (N60) ja tulva-aikaan +105,89 m (N60). Säännöstelyn alaraja on korkeudella +99,14 m (N60).

Patoturvallisuussuunnitelman mukaan mahdollisen patomurtuman tapauksessa Kalajärven tulva-aalto purkautuu Nurmonjokeen Kalaluoman virtausreittiä pitkin. Kalajärven altaan vahingonvaaraselvityksessä on Nurmonjoen suuntaan tutkittu kaksi murtumapaikkaa, joista toinen sijaitsee Kalaluoman säännöstelypadon vieressä ja toinen entisen laskuojan kohdalla, joka on Lehmäjoen uoman läheisyydessä. Näissä kohdissa pato on ympäristöä korkeampi ja virtaama

murtuma-aukosta olisi suurempi kuin muualla. Mikäli pato murtuisi muualla, virtaisi vesi kuitenkin pääasiassa samoja reittejä kuin näissä murtumavaihtoehtoissa, koska maasto on padon alapuolella kyseisissä kohdissa alempana kuin muualla. Ainoastaan aivan padon alapuolella tulvan peittävyys eroaisi oleellisesti tutkituista murtumavaihtoehtoista.

Vahingonvaaraselvityksessä tutkittujen murtumavaihtoehtojen ei ole todettu aiheuttavan suunnittelualueelle tulvavaaraa.

Luontoselvitys 2005

Uuden Seinäjoen osayleiskaavan luontoselvityksen (2005) mukaan alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Selvityksen mukaan Kalajärvellä on vähäjärvisellä alueella merkitystä linnustolle. Kalajärven linnustosta ei ole kattavaa selvitystä, mutta järvellä on pesinyt uhanalainen nauurulokki. Lisäksi järvellä ovat pesineet ainakin jouhisorsa, lapintiira ja pikkulokki. Kasvillisuudeltaan järvi on tavanomainen. Selvityksen mukaan Kalajärvi on linnustollisesti arvokasta aluetta.

Liito-oravahavainnot 2014

Suunnittelualueelta on tehty havaintoja liito-oravasta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on merkinnyt liito-oravan elinympäristön pesäpuut alueelle.

Luontoselvitys 2016

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2016 Seinäjoen kaupungin toimesta. Selvityksessä on rajattu alueelta liito-oravan elinpiirin ydinalue ja elinpiiriltä tulisi säilyttää puustoinen kulkuyhteys itään ja länteen. Lisäksi liito-oravan elinpiirin alueella sijaitsevien vanhojen kiviaidanteiden ja kivilatomuksien säilyttäminen on luontoselvityksen mukaan paikallishistoriallisesti tärkeää.

Suojelupäätös 2015

ELY-keskus on tehnyt 13.8.2015 luonnonsuojelulain 72a §:n mukaisen päätöksen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan sijainnin ja sallitun metsänkäyttelyn määrittämisestä. Päätöksessä on rajattu n. 0,3 ha laajuinen alue hakkuiden ulkopuolelle. Hakuukuvioilta tulee muodostaa liito-oravalle kulkuyhteys päätöksen liitekartan mukaisesti jättämällä noin 5–10 metriä leveä, yksittäisistä puista tai puuryhmistä koostuva puustoinen käytävä, jossa suositaan lehtipuustoa, mm. haapaa ja koivua, ottaen huomioon puuston myrskynkestävyys. Lisääntymis- ja levähdyspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsevat haavat säästetään liito-oravan ruokailupuiksi.

Hakkuut on toteutettu suojelupäätöksen mukaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu noin 4 km Peräseinäjoen taajaman ja 2 km Kalajärven matkailukeskuksen itäpuolelle.

Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta

Suunnittelualueella on metsätalouskäytössä oleva pieni mökki ja varasto, muuten alueella ei ole rakennuksia. Lähiympäristössä on muutama loma-asunto.

Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitykset 2005

Uuden Seinäjoen yleiskaava-alueen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitysten (2005) mukaan alueella ei ole arvokkaita kohteita.

Muinaisjäännökset

Seinäjoen kaupungin yleiskaava-alueilta vuonna 2008 laaditun arkeologisen inventoinnin mukaan alueella ei todettu muinaisjäännöksiä.

Luontoselvityksen yhteydessä vuonna 2016 alueelta löytyi vanhoja kiviaidanteita ja kivilatomuksia. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo on käynyt yhdessä kaupungin kaavoituksen edustajien kanssa tarkistamassa löydökset maastokäynnillä 9.6.2017. Maastokäynnin perusteella maakuntamuseo on 5.7.2017 antanut lausunnon, jonka mukaan kivirakenteiden historia tulee selvittää, jotta niiden kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutarve voidaan määrittää ja ottaa huomioon kaavassa. Museovirasto on todennut lausunnossaan 28.8.2017, että vuonna 2008 laadittu arkeologinen inventointi on riittävä tässä vaiheessa, koska alue sijoittuu liito-oravan

elinpiirin alueelle ja Museovirasto käy myöhemmin tutkimassa alueen tarkemmin, ks. lisätietoa selostuksen sivulta 16.

Tarkistuskäynti 2019

Suunnittelualueella sijaitsevat kiviaita ja kellarikuoppa on tarkastettu Museoviraston toimesta toukokuussa 2019. Selvityksen perusteella alueella sijaitsee myös historiallisen ajan asutuksesta kertovia rakenteita: kiviaidan katkelmia, oja ja kuopanne.

Museoviraston rekisteriportaali (28.5.2021):

Vähä Kalajärvi mj rek 1000035281 (muu kulttuuriperintökohde), asuinpaikat, historiallinen

Alueella sijaitsee jäänteitä kolmesta kiviaidasta, oja ja kuopanteita. Havaintojen tekemistä vaikeutti paikoin runsas hakkujäte ja myöskin myrskyvauriot. Kohde sijaitsee pääosin liito-oravan esiintymisalueella (ydinalue). (Viimeisin muutos 29.5.2019 tietoihin).



Kuva 3. Ote kohdekartasta (Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna 28.5.2021).

Palvelut

Peräseinäjoen taajamassa noin 4 km päässä on julkisia palveluita sekä loma-asuntoaluetta palvelevia kaupallisia palveluita. Myös Kalajärven matkailualueella noin 2 km päässä on kaupallisia palveluja. Muuten alue tukeutuu Seinäjoen keskustan palveluihin.

Loma-asuminen

Suunnittelualueen länsi- ja itäpuolella on joitakin loma-asuntoja.

Virkistys

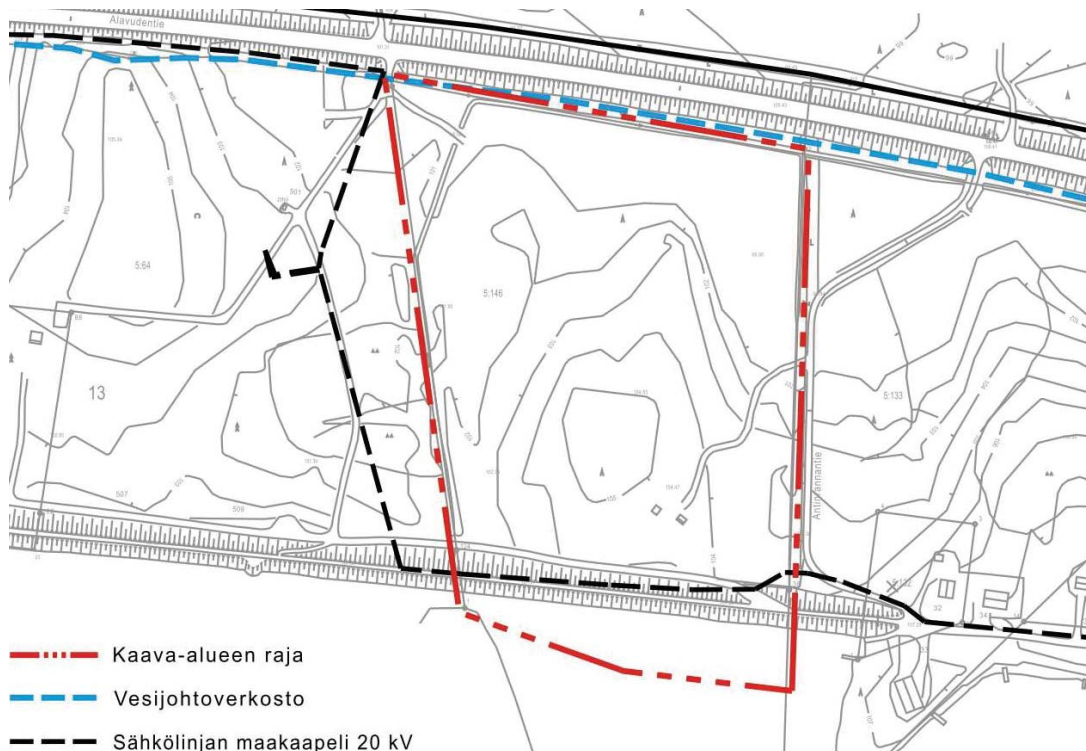
Suunnittelualue sijoittuu Kalajärven pohjoisrannalle.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Alavudentien (st 672 Kauhajoki – Alavus) eteläpuolelle. Alueen itäreunalla kulkee Antinrannantie, jolta on alueelle kulkuoikeus (rasite).

Tekninen huolto

Alue on vesijohtoverkoston piirissä. Alueen eteläosan poikki kulkee 20 kV sähkölinja maakaapelina, jolla on 10 metrin johtoalue.



- - - - Kaava-alueen raja
- - - - Vesijohtoverkosto
- - - - Sähkölinjan maakaapeli 20 kV

Kuva 4. Tekniset verkostot

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

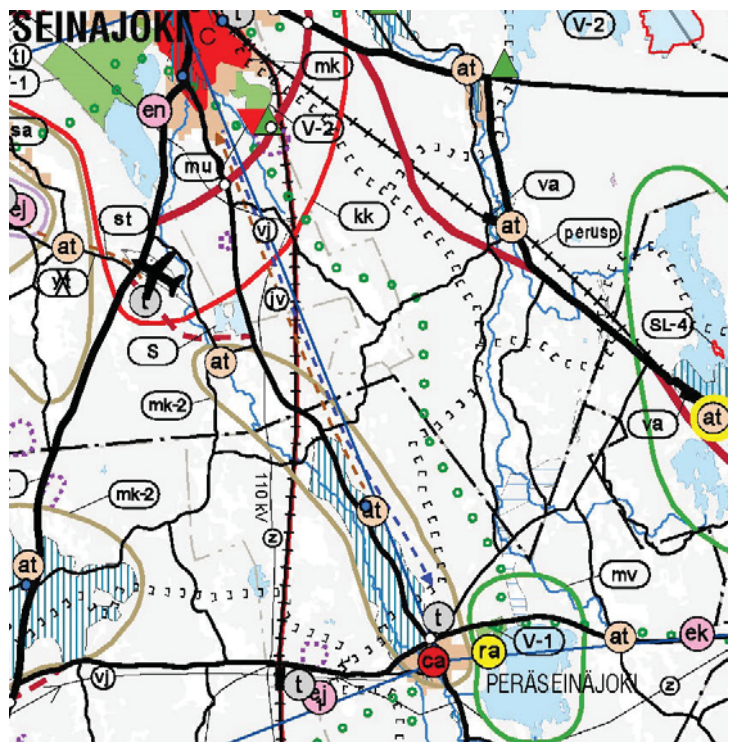
Seinäjoen kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava.

Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaa-**
kuntakaava I on vahvistettu 31.10.2016.

Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016.

Kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutokset** on tullut voimaan 21.4.2020.

Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiaa, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vai-**
hemaakuntakaava III on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.12.2018.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 23.5.2005

Yleiskaava

Kaavoitettavalle alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Kalajärven rantakaavaan, joka on vahvistettu 29.12.1999.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja se on tullut voimaan 19.1.2009.

Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 12.10.2016.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Kaupunkiympäristön toimialan kiinteistö- ja paikkatietopalvelut ylläpitää pohjakartan tietoa-

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta laajentaa loma-asuntoaluetta kiinteistön 5:146 alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta päätti 12.10.2016 asemakaavan laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2016 Ramboll Finland Oy:ssä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 27.9.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin lähialueen loma-asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat, Tekniikkakeskus (nyk. Kaupunkiympäristön toimiala), Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka (nyk. Yhdyskuntatekniikka), Ympäristönsuojelu, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos, Museovirasto, Caruna Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laajennus tuli vireille teknisen lautakunnan kaavoituspäätöksen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti laatimisvaiheen materiaaleineen nähtävillä 20.10.–4.11.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille, joilta saatiin yhdeksän lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 24.4.–23.5.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.6.2021 esittää asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 21.6.2021.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 26.9.2014. Muuten viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä sekä puhelinneuvotteluilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa loma-asuntojen rakentaminen alueelle tasapuolisella mitoituksella alueen muihin maanomistajiin nähden.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on osoittaa alueelle loma-asuntotontteja ja säilyttää metsätalousskäytössä oleva pieni mökki.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Kalajärven alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv), jossa kohdeselostuksen mukaan on painotettu virkistystä. Suunnittelumääräyksen mukaan: "Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueen ja matkailualueiden muodostavia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonai-

suuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen”. Alueen poikki on osoitettu Alavudentien eteläpuolelle ohjeellinen ulkoilureitti Alavudelta Peräseinäjoelle, jonka suunnittelumääräyksen mukaan: ”Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomistahojen kanssa”.

Vaihemaakuntakaavoissa I, II ja III sekä vaihemaakuntakaavan II muutoksessa ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Lähiympäristön ranta-asemakaavoissa on osoitettu loma-asuntojen (RA, RA-1) korttelialueita ja maa- ja metsätalousalueita (M).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa tulee huomioida Kalajärven patorakenne sekä sen huoltotarpeet.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Mitoitus

Kiinteistön 5:146 rantaviivan pituus on 167 m. Kiinteistön rantaviiva on kokonaisuudessaan suoraa patovallirantaa. Vastarannalla ei ole vaikutusta mitoitukseen, joten mitoituksellinen rantaviiva on 167 m. Kiinteistön nykyinen rantaviiva on muodostunut vuonna 1977 Kalajärven tekoaltaan valmistuttua.

Viranomaisneuvottelussa 26.9.2014 on sovittu, että alueella käytetään viereisten kaava-alueiden mitoitusperiaatteita ja mitoitusta 7,4 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri. Kiinteistön rantaviivapituudella mitoitusluvuksi muodostuu tällöin 1,2, joka tarkoittaa yhtä mitoituksellista rantarakennuspaikkaa. Emätilaperiaatetta ei ole viereisessä kaavassa käytetty, eikä sitä ole tässäkään katsottu tarkoituksenmukaisesti mitoitusmenetelmäksi.

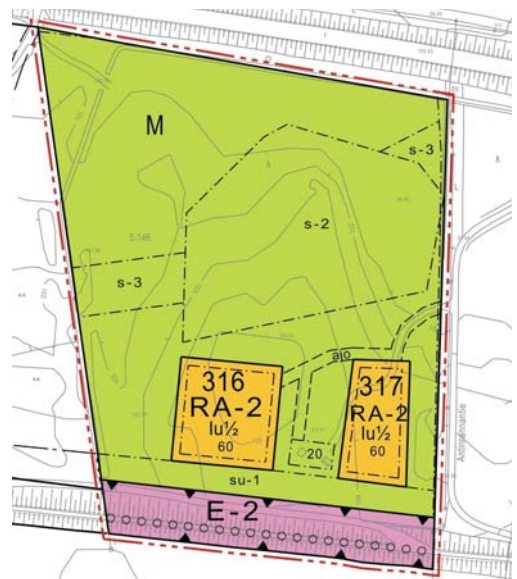
Viereisessä ranta-asemakaavassa yhden rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 120 krsm². Tämä on otettu lähtökohdaksi myös kiinteistön 5:146 mitoituksessa, jolle mitoituksellisesti muodostuva kokonaisrakennusoikeus 120 krsm² on kuitenkin jaettu kahdelle pienemmälle rakennuspaikalle. Perusteena tälle on rakennuspaikkojen vähäinen vaikutus rantamaisemaan ja vesistöön, koska ne sijoittuvat patovallin ja sen huoltotien taakse etäämmälle rannasta, eikä niillä ole suoraa yhteyttä rantaan.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos 27.9.2016

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 27.9.2016. Luonnoksessa alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialueita (RA-2), erityisaluetta (E-2) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 20.10.–4.11.2016. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitokselta, Anvia Telecom Oy/Elisa Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä, Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojeluviranomaiselta. Lisäksi Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta ja Museo-virastolta saatiin lausunnot nähtävilläolon jälkeen. Rakennusvalvonnalla ja Anvia Telecom Oy/Elisa Oyj:llä ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.



Kuva 7. Ote kaavaluonnoksesta 27.9.2016

Lausunnot ja niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että rantakaavoitus on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta. Ranta-asemakaava on ensimmäisen kerran ollut ELY-keskuksella esillä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 26.9.2014 (MRL 66 §), jossa käytiin läpi alueen maankäytön nykytilaa sekä yleisellä tasolla ranta-alueilla sovellettuja rantarakentamisen mitoituksia mm. suunnittelualueen länsipuolisen ranta-asemakaavan alueella (v. 1999). ELY-keskuksen puolesta todettiin luontoselvitystarve ja rakentamisesta riittävästi vapaaksi jätettävän ranta-alueen määrä. Tarkempia kanta- tai emätilakohtaisia selvityksiä tai emätilakohtaisia mitoitusrantaviivan pituuksia ei käsitelty, mutta Seinäjoen kaupungin yleiskaava-arkkitehti esitti mahdolliseksi mitoitusluvuksi kyseiselle tilalle tulevan 1,3, mikä mahdollistaisi tilalle laskennallisesti yhden rakennuspaikan. Rannassa olevan Kalajärven patorakenteen osalta todettiin, että se tulee erikseen osoittaa kaavassa, sekä patorakenteen 8 metrin huoltotie, joka on tilakohtaisena rasitteena olemassa.

Rantakaavan edistäminen on nyt tullut ajankohtaiseksi uudestaan noin 2 vuotta sitten pidetyn viranomaisneuvottelun jälkeen. Hankesuunnitelma ja rakennustarve ovat maanomistajan puolesta muuttuneet, ilmeisestikin alueelta laaditun luontoselvityksen johdosta. Suunnittelualueen keskiosat on todettu liito-oravan elinalueeksi pesäkolo- ja ruokailupuineen. Lisäksi samalta alueelta on löydetty luontoselvityksen yhteydessä jälkiä muinaisesta asutuksesta (kiviröykkiöitä). Suunnittelualueen pohjoisosiin ajatellusta asuntovaunujen talvisäilytysalueesta huoltorakennuksineen on ilmeisesti luovuttu ja nyt kaavaluonnoksessa on esitetty rantavyöhykkeelle kahta loma-asutokorttelia 316 ja 317 (RA-2). Muu osa kaavan suunnittelualueesta osoitettaisiin maa- ja metsätalousalueeksi (M), johon on kuitenkin piirretty s-2- ja s-3 –aluemerkinnöin liito-oravan elinmahdollisuuksia turvaavat maankäytön rajoitteet.

Luontoselvityksen osalta on kiitettävää, että sen johdosta on osoitettu LSL 49 §:n nojalla erityisesti suojeltavan eliölajin elinpiiri sekä lajin esiintymisen säilyttämisen kannalta tarpeelliset toimet maankäytön järjestämisessä. Luontoselvitys on sisällöltään kuitenkin jäänyt pelkistetylle tasolle, sillä selvityksen perusteella tehtävät johtopäätökset ja niiden ohjausvaikutukset kaavan laadintatyöhön ovat jääneet esittämättä. Epäselväksi jää lisäksi, esiintyykö suunnittelualueella merkittävää lintulajistoa tai esimerkiksi luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia luontotyypejä. Luontoselvityksen yhteydessä on löydetty myös jäänteitä ilmeisesti muinaisesta asutuksesta tilan alueella. Muinaisjäännöslöydösten johdosta tulisi olla yhteydessä museoviranomaisiin, jotka voivat arvioida löydön merkityksen ja mahdollisten lisäselvitysten tarpeellisuuden. Muinaisjäännösten merkitystä ja niiden osalta mahdollisesti suojeltavaksi tarvittavan alueen määrittäystä ei voida jättää luontoselvityksessä saadun sivutuotoksen varaan.

Ranta-asemakaavoituksen peruslähtökohtana on yleensä sen selvittäminen, olisiko ylipäättään mitoituksellisesti mahdollista lisätä vesistön ranta-alueelle rakennuspaikkoja. Tässä tapauksessa ranta-asemakaavoituksen vireillepanon keskeisenä perusteena vaikuttaisi nimenomaan olevan rakennuspaikkojen lisääminen ranta-alueelle. Näin ollen mitoituksellisen lähtökohdan selvittämistä voidaan pitää ensisijaisena lähtökohtana tavoitteen mukaisen kaavan laadinnan edellytyksille. Valtakunnallisesti tällaisessa selvityksessä sovelletaan ns. kantatila- tai oikeammin emätilaperiaatetta, joka on menettelynä hyväksytty ja vahvistettu hallinto- ja oikeuskäytännöissä. Yleiskaavaa tai asemakaavaa hyväksyttäessä taikka poikkeamislupahakemusta ratkaistaessa on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tällä tarkoitetaan sitä, että kulloinkin kysymyksessä olevan ranta-alueen kiinteistöjä tarkastellaan rakennuslain voimaantuloaikana 1959 tai rantakaavasäännösten voimaantuloaikana 1969 vallinneen tilanteen mukaan riippuen siitä, milloin rantaan tukeutuvia pääasiassa loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja on alettu myydä tai ositella. Mainittujen ajankohtien jälkeen erotetut tai rakennetut rakennuspaikat palautetaan laskennallisesti siihen emätilaan, josta lohkotilat on muodostettu. Näin selvitetään, voidaanko emätilan alueelle osoittaa lisää rakennusoikeutta vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Suunnittelualueena on vain yksi tila, Rantapalsta RN:o 4:146. Tila on kokonaispinta-alaltaan 6,3 hehtaaria, mistä vesipinta-alaa on noin 1,7 hehtaaria. Peruskartta-aineistolta mitattuna patorovallin mukaisen rantaviivan pituus on noin 165 metriä. Rantapalsta-tilan emätilana on pidettävä 15.10.1946 rekisteröityä tilaa Keikunmäki RN:o 589-406-5:63. Läpileikkausajankohtana käytettävän vuoden 1969 jälkeen emätilasta on muodostettu tilat Saavutus RN:o 5:132, Keikunmäki RN:o 5:133, Palssi RN:o 5:145 ja Rantapalsta RN:o 5:146. Mainituista tiloista vain tila Palssi RN:o 5:145 on ranta-alueen ulkopuolella, sijoituessaan Alavudentien pohjoispuoliselle ns. kuivan maan alueelle. Näin ollen ranta-alueen rakentamisen sopivaa määrää mitoitettaessa

huomioitavaksi jäävät kolme rantatila, joiden peruskartta-aineistolta mitattu muunnettu rantaviivan pituus on noin 260 metriä. Tälle rantaviivan osuudelle on muodostettu ja rakentunut kolme rakennuspaikkaa. Laskennallisesti tämä tarkoittaa siten noin 11,5 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Jo toteutunutta rakentamistiheyttä on pidettävä emätilakohtaisesti korkeana. Normaalisti rantakaavoituksella voidaan osoittaa keskimäärin 5-7 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden luonnon olosuhteiden tai vesistön sietokyvyn sen muuten salliessa. Mikäli emätilan ranta-alueelle muodostettaisiin alustavan suunnitelman mukaisesti olemassa olevan lisäksi vielä kaksi rakennuspaikkaa, nousisi emätilakohtainen rakennusoikeus noin 19,2 rakennuspaikkaan mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Tasapuolisuuskysymyksenä tämä tarkoittaisi Kalajärven ranta-alueille yhtäläisesti sovellettuna laskennallisesti karkeasti arvioiden yli 300 rantarakennuspaikkaa, mitä olisi pidettävä järven kokoon nähden jo merkittävästi ylimitoitettuna rakentamisen määränä. Toteutuessaan tämä tarkoittaisi rakentamisesta johtuen käytännössä ranta-alueiden täydellistä sulkeutuneisuutta.

Kaavaselostusluonnoksen mitoitusta käsittelevässä kohdassa 4.5.1 on esitetty, ettei emätilaperiaatteen mukainen mitoitusarkastelu olisi tarkoituksenmukaista. Epäselväksi kuitenkin jää perustelu siihen, miksi yleisesti hallinto- ja oikeuskäytännössä hyväksyttyä menetelmää ei tulisi soveltaa tässä tapauksessa. Korkein hallinto-oikeus on antanut rantarakentamisen tiheyksien määrittämisestä ja emätilaperiaatteen soveltamisesta vuosikirjaratkaisun 15.5.2013 (KHO:2013/91). Korkeimman hallinto-oikeuden antaman ratkaisun keskeisenä ohjausvaikutuksena saadaan, että rantarakentamisessa jo aiemmin toteutunutta ylitiheää rakentamisen määrää ei voida käyttää ns. tasapuolisuusperusteena vielä rakentamattomien ranta-alueiden uusien rakennusoikeuksien määrittämisessä.

Mikäli rakentamisen mahdollisen sopivan määrän mitoituksessa sovellettaisiin jotain muuta (tasapuolista) menetelmää kuin yleisesti sovellettavaa ja hyväksyttyä emätilaperiaatetta, tulisi Kalajärven kaikkien ranta-alueiden olla mukana rakennusoikeuksien jakautumisen kokonaistarkastelussa. Tällöin maankäytön suunnittelumuotona tulisi kyseeseen järven ranta-alueet kattava ja rakennusoikeudet ratkaiseva rantaosayleiskaava. Oikeusvaikutteisessa ja rakentamista ohjaavassa osayleiskaavassa kaikki jäljellä olevat mahdolliset rakennusoikeudet selvitetään ja osoitetaan. Tässä selvitystyössä oleellista olisivat myös rantojen rakennettavuusselvitykset, sillä kyse on voimakkaasti säännöstelystä tekoaltaasta patorakenteineen, mikä jo yksistään saattaa merkittävästi rajoittaa rantarakentamismahdollisuuksia. Yleiskaavoitusmenettelyllä turvataisiin parhaiten kaikkien asianosaisten vuorovaikutteisuus sekä vaikutusmahdollisuus suoraan heidän maankäytön oikeuksiaan koskevassa asiassa.

Edellä esitetyn nojalla ja ELY-keskuksella tehdyn emätilaselvityksen perusteella, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edellytyksiä uusien rantarakennuspaikkojen muodostamiselle esitetyn kaavaluonnoksen mukaisesti ei ole. ELY-keskus ei kuitenkaan näe estettä kaavan edistämiseksi siten, että suunnittelualueen (tilan) nykyistä jo olemassa olevaa yhtä rantarakennuspaikkaa (vanhana rakennuspaikkana) suunniteltaisiin rakennusoikeuden nostamiseksi vastaavalle tasolle kuin RA-tonteille on uudemmissa ranta-asemakaavoissa annettu. Rakennuspaikan rakennusalan rajaamisessa on kuitenkin huomioitava patorakenteen hoidon kannalta vaadittu aluevaraustarve sekä luontoselvityksen yhteydessä todetut maankäytön suunnitteluun vaikuttavat seikat. Mikäli kaavoitustyötä on tarkoitus jatkaa, ELY-keskus pyytää saada vielä myös tulevan kaavaehdotuksen nähtäville/lausunnolle.

Vastine

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto huomioidaan muuttamalla alueen kokonaisrakennusoikeuden määräksi 120 krsm², mikä vastaa ympäröivien kaavojen yhtä lomarakennuspaikan rakennusoikeutta. Lisäksi alueelle sijoitetut kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa yhdistetään yhdeksi RA-2-korttelialueeksi ja nykyinen metsäkämpä sisällytetään toiseen loma-asunnon rakennuspaikkaan.

Loma-asuntotontit sijoittuvat yli 40 m etäisyydelle rannasta ja niitä erottaa rannasta patovalli, sen päällä kulkeva aktiivisessa käytössä oleva ulkoilureitti, vallin juurella sijaitseva huoltotieyhteys sekä noin 15 m metsäkaistale. Tonttialueen maasto sijoittuu 3-5 m patovallia alemmas, eikä tontilta ole suoraa näkymää järvelle. Patovallin taakse sijoittuvien tonttien jätevesien ja hulevesien käsittelyllä ei ole vaikutusta Kalajärven vesistöön tai järviluontoon. Tonttien alueella ei ole myöskään erityistä virkistyskäyttöä käyttäen virkistyskäytön painottuessa rantaan ja patovallin ulkoilureille. Rakennuspaikkojen käyttö ei ulotu rantaan mahdollista veneen säilytystä lukuun ottamatta. Ranta säilyy yleisessä

käytössä mökkitonttien kohdalla, eivätkä rakennuspaikat rajoita rannan virkistyskäyttöä. Rakennuspaikat eivät siten myöskään vähennä rakentamiselta vapaata rantaosuutta. Kaavan rakennuspaikkojen vaikutus vesistöön on vähäinen verrattuna järven rannalla sijaitseviin omarantaisiin loma-asuntotontteihin ja patovallin takana lähempänä järveä tai korkeammalla sijaitseviin tontteihin. Näillä perustein kaavan rakennuspaikkojen voidaan vaikutuksiltaan katsoa vastaavan yhdessä yhtä mitoituksellista rantarakennuspaikkaa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että suunnittelualue kuuluu Etelä-Pohjanmaan vuonna 2005 vahvistetussa maakuntakaavassa matkailun vetovoima-alueeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan: Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueen ja matkailualueiden muodostavia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys turvaamiseen. Suunnittelualueen läheisyydestä menee ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelumääräyksen mukaan: Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomistahojen kanssa. Liiton mukaan ranta-asemakaavan laajennus on maakuntakaavojen mukainen.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitoksen mukaan pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 § ja RakMK E1, kohta 11.2.1. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m.

Vastine

Pelastustiet huomioidaan rakennuslupavaiheessa. Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Caruna Oy:n lausunnon ja sen liitteen mukaan alueella sijaitsee sähköverkkoa. Kaavan myötä sähkönkäyttö mahdollisesti kasvaa alueella, joten alueella tarvitaan mahdollisesti pienjännite-maakaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunnon myös kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine

Merkitään patovallilla menevä Carunan 20 kV johto kaavaan. Muuten johdot ovat kaava-alueen ulkopuolella.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen mukaan Kalajärven ranta on kaavassa patoaluetta ja maanomistajataho on mainittava. Samoin on kerrottava, onko mökkitonttien kohdalla olevalla rannalla mahdollista pitää venettä tai rakentaa laituri. Näille toiminnoille ei tarvittane rakennuslupia, joten kaavallinen ohjaus on tarpeen. Kaavoitetuille kiinteistöille vedetään todennäköisesti vesijohto ja rakennetaan vesikäymälä. Vaikka kiinteistöt sijaitsevat rannassa, jätevedet ohjataan rannasta pois päin. Ympäristönsuojelumääräysten mukaan ranta-alueella tarkoitetaan jätevesien käsittelyn ohjauksessa vesistöjen rantoja, jotka eivät rajoitu patoon, pengerrykseen tai tiehen. Näin ollen jätevedet voidaan käsitellä esim. maasuodattamossa. Liito-oravan esiintyminen säilyttää alueen metsän ja samalla tuo lähialueen käytölle rajoitteita. Tämän vuoksi on hyvä selvittää ja esittää kaavassa sähkölinjan, vesijohdon ja jätevesien kulkureitit ts. alueet, joilla voi kaivaa LSL:n poikkeusluvalla tai ilman sitä.

Vastine

Veneensäilytys on mahdollista patovallilla maanomistajan omalla maalla. Kaikkiin patoon liittyviin toimenpiteisiin ja kiinteiden rakenteiden (laiturit yms.) rakentamiseen tarvitaan padon omistajan lupa. Kaavoitettava alue laajennetaan vähäisesti vesialueelle ja kaavaehdotuksessa osoitetaan ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaiturit kaava-alueen loma-asuntotonttien käyttöön. Kaavaselostukseen lisätään tieto padon omistajatahosta (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus).

Kaavassa on esitetty liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet s-2- ja s-3-merkinnöillä, joissa edellytetään liito-oravien pesäpuiden, niitä suojaavien puiden ja liikumisen kannalta riittävän puuston säilyttämistä. Alueen sähkö-, vesi- ja jätevesihuolto on mahdollista toteuttaa liito-oravan elinpiiriä haittaamatta. Kaavaselostukseen lisätään tietoa jätevesien käsittelystä.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että vaikutusten arvioimiseksi käytetään osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä. Lisäksi vuonna 2016 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueelta löytyneiden vanhojen kiviaitojen ja kivilatomuksien säilyttäminen on paikallishistoriallisesti tärkeää. Maakuntamuseo teki yhdessä kaavoituksen kanssa alueen kivrakenteiden katselmuksen 9.6.2017 ja esittää, että kivrakenteiden historia tulee selvittää, jotta niiden kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutarve voidaan määrittää ja ottaa huomioon kaavassa. Mikäli kyseessä ovat historiallisen ajan muinaisjäännökset, lausunnon antaa Museovirasto. Rakennetun ympäristön osalta lausunnonantajana toimii maakuntamuseo. Maakuntamuseon mukaan rannan tuntumassa olevat loma-asuntojen korttelialueet eivät vaikuta alueen rakennettuun ympäristöön eivätkä maisemaan. Maisemavaikutus jää myös vähäiseksi, koska järveltä ei ole suoraa näkymää kaava-alueelle patorakenteen vuoksi.

Vastine

Museovirasto on antanut lausunnon elokuussa 2017, jossa todetaan, että koska kivi-aidanteen alueelle ei ole suunniteltu muuttuvaa maankäyttöä, ei kaavaluonnoksen asiakirjoihin ole lisättävää. Museoviraston mukaan kivi-aidanteet voidaan tarkastaa myöhemmin maastossa. Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

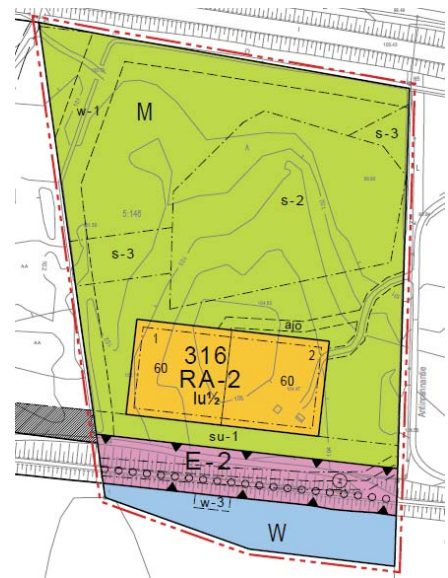
Museovirasto toteaa, että kaava-alue on sisältynyt vuonna 2008 tehtyyn Seinäjoen yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointiin. Inventoinnissa alueelta ei ole löydetty muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia muinaisjäännöksiä. Museovirastoon on tullut tieto/ilmoitus alueella sijaitsevista kiviaidasta/aidanteista. Ranta-aseமாகাavan laajentamiseen liittyvä OAS ei ole tullut tiedoksi Museovirastoon. Alueelta, jossa kiviaita/aidanteet ovat, on luontoselvityksessä löydetty liito-oravan elinpiiri. Kun alueelle ei suunnitella muuttuvaa maankäyttöä, pitää Museovirasto tässä yhteydessä vuoden 2008 inventointia riittävänä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta. Ns. kiviaidanteet voidaan tarkastaa (virkatyönä) maastossa myöhemmin. Näin ollen Museovirastolla ei ole lisättävää kaavaluonnoksen asiakirjoihin.

Vastine

Lisätään Museoviraston lausunnosta tietoa myös selostuksen sivulle 7. Kivi-aidanteet voidaan tarkastaa myöhemmin maastossa. Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Kaavaehdotus 9.4.2019

Alueelta laadittiin luonnoksesta saatujen lausuntojen ja kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen sekä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon ja kaupungin käymän maastokatselmuksen jälkeen kaavaehdotus 9.4.2019. Kaavaehdotuksessa on yhdistetty korttelit 316 ja 317 yhdeksi korttelialueeksi ja kortteliin 316 on osoitettu kaksi tonttia. Olemassa oleva metsätalouskäytössä oleva rakennus on sisällytetty RA-2 –alueella olevan tontin rakennusoikeuteen. Patovalille on merkitty olemassa oleva sähköjohto (z) ja kuivatusojan varteen ohjeellisen suodosvesiojan alue (w-1). Kaava-aluetta on laajennettu alueen eteläosassa, jonne on osoitettu vesialuetta (W) sekä ohjeellinen vesialueen osa (w-3) venelaituria varten. Lisäksi on tarkistettu kaavamerkintöjä.



Kuva 8. Ote kaavaehdotuksesta 9.4.2019

Kaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 24.4.–23.5.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Caruna Oy:ltä ja Museovirastolta. Caruna Oy:llä ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Lausunnot ja niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen vesistöyksikkö toteaa, että huoltotie, patorakenteet ja kuivatusojat on merkitty rasiiteeksi kaavoitettavalle kiinteistölle. Myös penkereen juuressa kulkeva padon huoltotie on kiinteistön rasiiteena. Erityisaluetta kos-

keva kaavamääräys "kaikkiin patoon liittyviin toimenpiteisiin on oltava padon omistajan lupa" koskee myös laiturirakennelmia (ohjeellinen w-3 –merkintä).

Lausunnossa viitataan luontoselvitykseen vuodelta 2016 ja lausuntoon on liitetty uudempi il-
makuva suunnittelualueesta. Lausunnossa todetaan, että selostuksen liitteenä olevassa luonto-
selvityksessä on ilmakuva, johon on rajattu keltaisella liito-oravan elinpiiriin ydinalue. Selostuk-
seen tulee lisätä tieto ELY-keskuksen 13.8.2015 tekemästä luonnonsuojelulain 72a §:n mukai-
sesta päätöksestä (päätos liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan sijainnin ja sallitun met-
sän käsittelyn määrittämisestä). Päätöksessä on rajattu n. 0,3 ha laajuinen alue, joka rajataan
hakkuiden ulkopuolelle. Lisäksi määrätään, että hakkuukuvioilta tulee muodostaa liito-oravalle
kulkuyhteys päätöksen liitekartassa osoitetun mukaisesti. Kulkuyhteys muodostetaan jättämäl-
lä noin 5–10 metriä leveä, yksittäisistä puista tai puuryhmistä koostuva puustoinen käytävä,
jossa suositetaan jättöpuina lehtipuustoa, mm. haapaa ja koivua, ottaen huomioon puuston
myrskynkestävyys. Lisääntymis- ja levähdyspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsevat haa-
vat säästetään liito-oravan ruokailupuiksi. Ilmakuvan perusteella kaava-alueella on hakattu
metsää alueella, joka esitetään kaavassa merkittävän s-2- ja s-3 -alueiksi. Alueilla, joilla puus-
to on jo kaadettu, on hyvä vielä pohtia suojelualuemerkintöjen rajauksia. ELY-keskuksen teke-
mä LSL:n mukainen päätös tulee huomioida s-alueiden rajauksessa.

Kaavaselostukseen tulee lisätä kartta kiviaidanteiden sijainnista.

ELY-keskuksen lausunnossa luonnoksesta esille tuomia asioita rakennuspaikkojen määrästä ei
ole otettu riittävällä tavalla huomioon. MRL 73 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa pääasi-
assa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavas-
ta muutoin säädetään, katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu
rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet,
vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet
otetaan muutoinkin huomioon; sekä ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta
aluetta. Lisäksi on huolehdittava maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta (perustuslaki 6 §).

Laadittaessa asemakaava alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa
laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista
säädetään (MRL 54 §:n). Kaavan selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voi-
daan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §). Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
varmistettaisiin parhaiten vesistön rannat kattavalla osayleiskaavalla, jossa rakennuspaikkojen
jako perustuisi tiloista asianmukaisesti laadittuun emätilatarkasteluun sekä kunnan hyväksy-
miin mitoitusperusteisiin.

Koska koko Kalajärven kattava yleiskaava puuttuu, tulisi kaavahankkeessa selvittää laajemmin
Kalajärven rantojen maankäyttöä, jotta voitaisiin varmistua siitä, että kaavaratkaisu on yleis-
ja asemakaavan sisältövaatimusten mukainen ja kohtelee maanomistajia tasapuolisesti. Kaava-
selostuksessa ei ole tuotu esille Kalajärven rannoille laadituissa muissa yleis- ja asemakaavois-
sa käytettyjä mitoitusperusteita eikä järven rannoilla sijaitsevien rakennuspaikkojen ja vapaan
rannan kokonaismäärää. Kaavaratkaisun valmistelussa ei myöskään ole tehty emätilaselvitystä.
Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan ranta-alueiden rakennuspaikkoja suunniteltaessa on
maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi laadittava mitoitus selvitys sekä ns.
muunnetun rantaviivan pituuden tarkastelu.

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antamassa lausunnossa on tuotu esille, että Rantapalsta-tilan
emätilana on pidettävä 15.10.1946 rekisteröityä tilaa Keikunmäki 589-406-5-63. Emätilatar-
kasteluun ei vaikuta, käytetäänkö läpileikkausajankohtana vuotta 1969 vai Kalajärven tekoal-
taan muodostamisen ajankohtaa 1977. Emätilasta on muodostettu tilat Saavutus 5:132, Kei-
kunmäki 5:133, Palssi 5:145 ja Rantapalsta 5:146, joilla on yhteensä 3-4 olemassa olevaa ra-
kennuspaikkaa. ELY-keskus arvioi, että emätilasta muodostettujen kolmen rantatilan peruskart-
ta-aineistolta mitattu muunnettu rantaviivan pituus on noin 220 metriä, josta rakennettua ran-
taa on yli puolet. Uusi rakennuspaikka vähentäisi vapaan rannan osuutta edelleen. Patovalli ra-
kennuspaikan ja rannan välissä ei poista tarvetta noudattaa rantarakentamisen sääntöjä. Jo to-
teutunutta rakentamistiheyttä on pidettävä emätilakohtaisesti korkeana. Normaalisti rantakaa-
voituksella voidaan osoittaa keskimäärin 5-7 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä
kohden luonnon olosuhteiden tai vesistön sietokyvyn sen muuten salliessa. Kalajärven länsi-
rannalla on voimassa Peräseinäjoen keskustan osayleiskaava (1993), jossa mitoitus on viisi ra-
kennuspaikkaa / rantakilometri.

Selostuksen mukaan kaava-alueelle muodostuu kaksi loma-asuntotonttia, jotka ovat ennestään rakentamattomia, kaava-alueelle on kuitenkin muodostunut jo rakennuspaikka, jolla on kaksi rakennusta. Kaavaselistusta tulee tältä osin korjata.

ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta, että se ei näe estettä sille, että suunnittelualueella sijaitsevaa jo olemassa olevaa yhtä rantarakennuspaikkaa suunniteltaisiin vanhana rakennuspaikkana rakennusoikeuden nostamiseksi vastaavalle tasolle kuin RA-tonteille on uudemmissa ranta-asemakaavoissa annettu. ELY-keskus pitäätyy lausunnossaan. Tilalle 743-416-5-146 ei ole edellytyksiä osoittaa uusia rakennuspaikkoja, vaikka rakennusoikeutta osoitettaisiin vain 60 m²/tontti. Ranta-alueen kaavassa tulee varmistaa, että ranta-alueelle jää riittävästi yhteinäistä rakentamatonta aluetta. Asemakaavan tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Vastine

Ohjeelliseen laituria koskevaan määräykseen w-3 lisätään, että kaikkiin patoon liittyviin toimenpiteisiin on oltava padon omistajan lupa.

Liito-orava-alueita koskevia aluerajauksia s-2 ja s-3 tarkistetaan lausunnon ja ELY-keskuksen suojelupäätöksen perusteella. Kaavaselistukseen lisätään tietoa ELY:n suojelupäätöksestä selostuksen kohtaan 3.1.2.

Kulttuuriperintökohde sisältyy liito-oravan elinympäristöä koskevan alueen rajaukseen (s-2), jonka määräykseen lisätään, että alueella sijaitsee kulttuuriperintökohde (vanhan torpan paikka), jonka jäänteinä säilyneet kiviaidan katkelmat, ojat ja kuopanne tulee säilyttää. Kaavaselistukseen lisätään tietoa muinaisjäännöskohteesta selostuksen kohtaan 3.1.2.

Kaavaselistuksen kohtaan 5.1. tarkennetaan tietoa alueen rakennetusta tilanteesta.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella toinen rakennuspaikoista poistetaan ja alueelle osoitetaan yksi rakennuspaikka, jolle merkitään 120 krsm² rakennusoikeutta. Lisäksi loma-asuntoalueen kaavamääräystä tarkistetaan siten, että tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden saunarakennuksen ja kaksi talousrakennusta. Merkintä muutetaan samalla merkinnäksi RA-3. Kaavaselistusta täydennetään vaikutusarvioinnin osalta.

Museoviraston mukaan kaava-alue on sisältynyt vuonna 2008 tehtyyn Seinäjoen yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointiin, jossa kaava-alueelta ei löydetty muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia muinaisjäännöksiä. Museovirastoon on tullut tieto kaava-alueella sijaitsevasta kiviaidasta ja kellarikuopasta. Liito-oravan s-2 suojelualueella sijaitsee myös historiallisen ajan asutuksesta kertovia rakenteita: kiviaidan katkelmia, oja ja kuopanne. Kohde Vähä Kalajärvi mj rek 1000035281 tarkastettiin toukokuussa 2019 (kohteen status kulttuuriperintökohde). Museovirasto suosittelee kulttuuriperintökohteen merkitsemistä sekä kaavakarttaan etä kaavaselistukseen. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon ja Museoviraston yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo.

Vastine

Kulttuuriperintökohde sisältyy liito-oravan elinympäristöä koskevan alueen rajaukseen (s-2), jonka määräykseen lisätään, että alueella sijaitsee kulttuuriperintökohde (vanhan torpan paikka), jonka jäänteinä säilyneet kiviaidan katkelmat, ojat ja kuopanne tulee säilyttää. Kaavaselistukseen lisätään tietoa muinaisjäännöskohteesta selostuksen kohtaan 3.1.2.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntakaavoituksen tilanne on esitelty kaavaselistuksessa ja sillä ei ole huomauttamista ranta-asemakaavan laajennusehdotuksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Kaavaehdotukseen tehtävät tarkistukset on tehty viranomaislausuntojen pohjalta ja ne koskevat vain ranta-asemakaava-alueen omistajan etua, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu loma-asuntotontti, joka on ennestään rakentamaton lukuun ottamatta metsätalouskäytössä olevaa pientä mökkiä ja varastoa.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan loma-asukkaita noin 4, jos mitoitusperusteena käytetään 3,5 asukasta / asunto.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Liito-oravien kulkuyhteydet on turvattu antamalla kaavassa määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä. Suuren tonttikoon avulla alueelle voidaan kehittää metsäistä ilmettä, jolloin rakennukset sopeutuvat paremmin maisemaan.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-3), erityisaluetta (E-2), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W).

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue RA-3

Kortteli 316 on varattu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-3). Tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden saunarakennuksen ja kaksi talousrakennusta.

- Korttelissa 316 saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelissa 316 on rakennusalueelle merkitty 120 krsm² rakennusoikeutta.

5.3.2 Muut alueet

Erityisalue E-2

Patoalueelle rantaan on osoitettu erityisaluetta (E-2). Alueelle sijoittuu patovalli ja huoltotie. Kaikkiin toimenpiteisiin on oltava padon omistajan (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen) lupa. Patovallin päälle on merkitty olemassa oleva ulkoilureitti sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 20 kV sähköjohtoa (z) varten.

Maa- ja metsätalousalue M

Korttelialueiden ympärille sekä alueen pohjoisosaan on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueen keskelle on osoitettu alueen osa (s-2), jolla sijaitsee LsL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, ruokailupuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueella sijaitsee kulttuuriperintökohde (vanhan torpan paikka), jonka jäänteinä säilyneet kiviaidan katkelmat, ojat ja kuopanne tulee säilyttää.

Metsäalueen reunoille on osoitettu alueen osa (s-3), jolla puustoa on säilytettävä riittävästi siten, että turvataan liito-oravan elinpiiriin liittyvä liikkuminen alueella.

Patoaluetta vasten on merkitty alueen osa (su-1), jolla on käyttörajoitus. Maapadon takana olevalle, 15 metriä leveälle alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakenteita. Tätä aluetta tarvitaan liikkumista ja huoltotöitä varten, jos patoa tarvitsee kunnostaa. Maa- ja metsätalousalueella sijaitsevan kuivatusojan reunoille on merkitty 10 metriä leveä ohjeellinen vyöhyke suodosvesiojalle (w-1), joka on varattu kuivatusojan kunnossapitoa varten.

Alueen poikki on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo) tonteille. Alueen kaakkoiskulmaan on merkitty maanalaista sähköjohtoa (z) varten varattu alueen osa.

Vesialue W

Kalajärven rannan läheisyyteen on osoitettu vesialueen osa (W).

Vesialueelle on osoitettu ohjeellinen vesialueen osa (w-3), jolle saa sijoittaa korttelin 316 käyttöön tarkoitettuja venelaitureita. Kaikkiin toimenpiteisiin w-3-alueella on oltava padon omistajan (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen) lupa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukeutuu alueelle toteutuneeseen nykyiseen maankäyttölliseen kehitykseen. Lähiympäristössä on loma-asuntoja. Asemakaavaratkaisu noudattaa maakuntakaavan päälinjoja. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Maisemakuva

Alueen rakentaminen kehittää maisemakuvaa osittain rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueen yleisilme säilyy kuitenkin metsäisenä.

Loma-asuminen

Kaava lisää toteutuessaan loma-asumisen mahdollisuuksia matkailupalvelujen läheisyydessä.

Palvelut

Alue tukeutuu noin 4 km etäisyydellä sijaitsevan Peräseinäjoen taajaman julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä noin 2 km etäisyydellä sijaitsevan Kalajärven matkailualueen palveluihin.

Virkistys

Kalajärven tekojärvi tarjoaa virkistysmahdollisuuksia. Ympäristön virkistysalueet ovat alueen loma-asukkaiden käytössä. Alueen rannassa kulkee patopenkereen päällä yleisessä käytössä oleva ulkoilureitti, joka on huomioitu kaavassa.

Kaavalla muodostuvan tontin alueella ei ole erityistä käyttöarvoa virkistyskäytön kannalta, joka painottuu rantaan ja patovallin ulkoilureitille. Rakennuspaikan käyttö ei ulotu rantaan mahdollista veneen säilytystä lukuun ottamatta. Ranta säilyy yleisessä käytössä mökkitontin kohdalla, eivätkä rakennuspaikat rajoita rannan virkistyskäyttöä. Rakennuspaikka ei vähennä rakentamiselta vapaata rantaosuutta.

Liikenne

Rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Alueelle on kulkuoikeus (rasite) Antinrannantien kautta. Antinrannantie yhdistyy alueen koillispuolella Alavudentiehen (st 672 Kauha-joki – Alavus), jonka varrella on joukkoliikennedyhteys.

Alueelta on kevyen liikenteen yhteys keskustan suuntaan patopenkereellä olevan ulkoilureitin kautta.

Tekninen huolto

Alue on vesijohto- ja sähköverkoston piirissä. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alueen rakentaminen kehittää maisemakuvaa rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueen käyttö metsätalouteen loppuu osittain. Luonnontilainen ilme kuitenkin säilyy metsäisinä säilyvien alueiden avulla, mitä lisäksi pyritään edistämään rakentamista koskevilla määräyksillä.

Loma-asuntotontti sijoittuu yli 40 m etäisyydelle rannasta ja sitä erottaa rannasta patovalli, jonka päällä kulkee aktiivisessa käytössä oleva ulkoilureitti, lisäksi vallin juurella on huoltotieyhteys sekä noin 15 m leveä metsäkaistale. Tonttialueen maasto sijoittuu 3-5 m patovallia alemmas, eikä tontilta ole suoraa näkymää järvelle.

Luonnonolot

Suunnittelualueella havaitut luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltujen uhanalaisen liitoravien elinpiirien ja siirtymäreittien säilyminen on huomioitu asemakaavassa ja merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Patovallin taakse sijoittuvan tontin jätevesien ja hulevesien käsittelyllä ei ole vaikutusta Kalajärven vesistöön tai järviluontoon. Kaavan vaikutus vesistöön on vähäinen

verrattuna järven rannalla sijaitseviin omarantaisiin loma-asuntotontteihin ja patovallin takana lähempänä järveä tai korkeammalla sijaitseviin tontteihin.

Perustamisolosuhteet huomioidaan rakennuslupien yhteydessä.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä sekä pintavesien huomioimista, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Maa- ja metsätalousalueella saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä, ohjeellisia merkintöjä on pyrittävä noudattamaan.
- Rakennettavien rakennusten tulee materiaaleiltaan ja väreiltään olla maastoon soveltuvia.
- Alueen kuivatukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kuivatussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.
- Kaava-alueella kulkevan kuivatusojan reunoilla on 10 metriä leveä vyöhyke, joka on varattu kuivatusojan kunnossapitoa varten.

5.7 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Seinäjoella 9.4.2019

Täydennykset 3.6.2021

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

Juha-Matti Märijärvi
Ryhmäpäällikkö

Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

www.ramboll.fi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

PERÄSEINÄJOEN (31) KAUPUNGINOSAN KALAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

KIINTEISTÖN 5:146 ALUE



1. SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

Suunnitelman nimi on PERÄSEINÄJOEN (31) KAUPUNGINOSAN KALAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS, kiinteistön 5:146 alue. Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven rannassa Antinrannantien länsipuolella ja rajautuu pohjoisessa Alavudentiehen (st 672 Kauhajoki – Alavus). Suunnittelualue sijoittuu noin 4 km Peräseinäjoen taajaman ja 2 km Kalajärven matkailukeskuksen itäpuolelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 4,7 ha. Alueen sijainti on esitetty kansikuvassa.

2. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

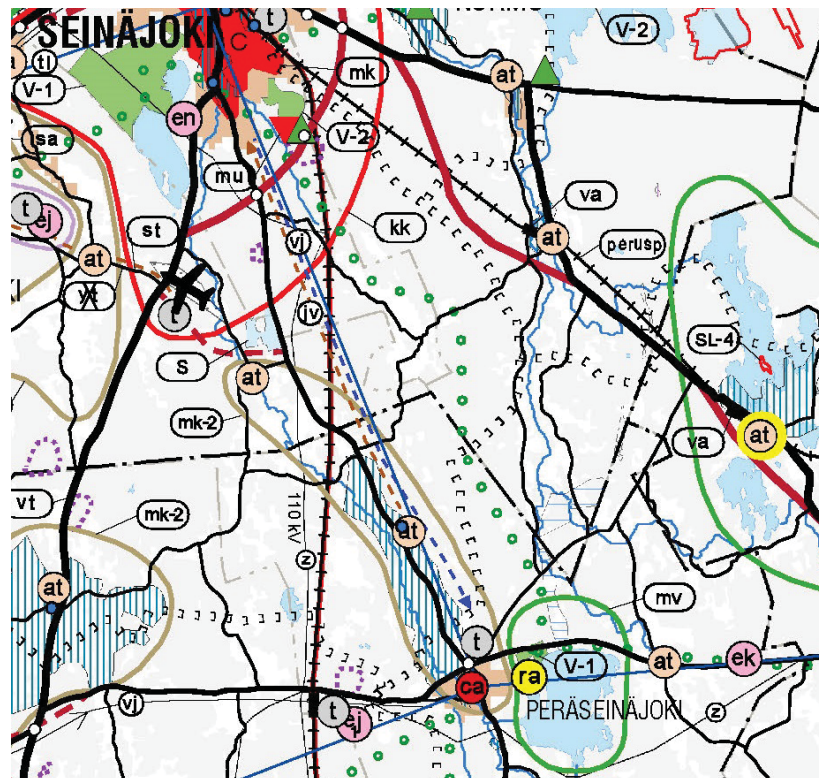
Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt 12.10.2016 ranta-asemakaavan laajentamisesta alueelle. Tavoitteena on osoittaa kiinteistön 5:146 rannan puoleiseen osaan loma-asuntojen korttelialuetta ja Alavudentien puoleiseen osaan maa- ja metsätalousaluetta. Maanomistaja on hakenut ranta-asemakaavan laadintaa.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan laatimista ohjaavat maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvoston päätös tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.3.2009.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu 23.5.2005. Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Kalajärven alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv), jossa kohdeselostuksen mukaan on painotettu virkistystä. Alueen poikki on osoitettu Alavudentien eteläpuolelle ohjeellinen ulkoilureitti Alavudelta Peräseinäjoelle.



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Kaavoitettavalle alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Kalajärven rantakaavaan, joka on vahvistettu 29.12.1999. Lähiympäristön ranta-asemakaavoissa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueita (RA, RA-1) ja maa- ja metsätalousalueita (M).



Kuva 2. Ote ajantasa-asetuksesta

Nykytilanne

Suunnittelualue on metsäistä aluetta. Suunnittelualueella on metsätaloustalossa oleva pieni mökki ja varasto, muuten alueella ei ole rakennuksia. Lähiympäristössä on muutama loma-asunto. Alueen eteläosassa on Kyrkösjärven tekojärven patorakenne. Suunnittelualue on vesijohdotoverkoston piirissä ja itäpuolella kulkee 20 kV sähkölinja. Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön erityiset kohteet

- Seinäjoen kaupungin yleiskaava-alueilta vuonna 2008 laaditun arkeologisen inventoinnin mukaan alueella ei todettu muinaisjäännöksiä.
- Uuden Seinäjoen yleiskaava-alueelta laadittujen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitysten (2005) mukaan alueella ei ole arvokkaita kohteita. Uuden Seinäjoen yleiskaava-alueelta laaditun luontoselvityksen (2005) mukaan Kalajärvi on linnustollisesti arvokasta aluetta.
- Suunnittelualueelta on tehty havaintoja liito-oravasta vuonna 2014 ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on merkinnyt pesäpaikan alueelle.
- Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2016 (Hannu Tuomisto). Selvityksessä on rajattu alueelta liito-oravan elinpiirin ydinalue ja elinpiiriltä tulisi säilyttää puustoinen kulkuyhteys itään ja länteen. Lisäksi liito-oravan elinpiirin alueella sijaitsevien vanhojen kivialueiden ja kivialueiden säilyttäminen on paikallishistoriallisesti tärkeää.

4. MUUT ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

- Uuden Seinäjoen yleiskaava-alue, Luontoselvitys, Maa ja Vesi Oy 2005
- Uuden Seinäjoen yleiskaava-alue, Maisemaselvitys, Maa ja Vesi Oy 2005
- Uuden Seinäjoen alueen kulttuuriympäristöselvitys, Maa ja Vesi Oy 2005
- Kalajärven tekojärven Nurmonjoen suuntaisen reitin turvallisuussuunnitelma, Länsi-Suomen ympäristökeskus ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos 2008
- Kalajärven Nurmonjoen suuntaisen reitin patomurtumatulvan vahingonvaaraselvitys, Länsi-Suomen ympäristökeskus 2008
- Tulvariskien alustava arviointi Kyrönjoen vesistöalueella, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 30.3.2011.
- Ehdotus Etelä-Pohjanmaan, Keski-Pohjanmaan ja Pohjanmaan merkittäviksi tulvariskialueiksi. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 14.10.2011.
- Luontoselvitys, Kalajärvi tila 743-416-5-146, Seinäjoen kaupunki 2016

5. VAIKUTUSALUE

Alustavasti ranta-asemakaavan välittömään vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue lähiympäristöineen.

6. OSALLISET

Asukkaat ja maanomistajat

- Lähialueen loma-asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat

Seinäjoen kaupunki

- Tekniikkakeskus
- Rakennusvalvonta
- Kunnallistekniikka
- Ympäristönsuojelu

Viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos
- Museovirasto

Yritykset ja yhteisöt

- Caruna Oy
- Seinäjoen Energia Oy
- Seinäjoen Vesi Oy
- Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

Kaavahankkeeseen osalliseksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osalliseksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

7. OSALLISTUMISMENETTELY JA TIEDOTTAMINEN

Tiedottaminen

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

Vireilletulo

Ranta-asemakaavan laajennus on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Nähtävillä olost tiedotetaan julkisesti. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan kirjallisesti.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §) osoitteeseen: Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, PL 131, 65101 VAASA.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävillä olost tiedotetaan julkisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §).

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnosvaiheen ja siitä saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöksäsettelyyn. Vastineet perusteluineen lähetetään muistutuksen tehneille. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 §).

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 ranta-asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen hyväksymisestä kaupungin ilmoituslehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Ranta-asemakaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 26.9.2014 (MRL 66 §). Muu viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausuntomenettelyä ja tarvittaessa erillisneuvottelujen avulla.

8. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaava laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltujen kannanottoja.

9. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULUT JA PÄÄTÖKSEN-TEKO

Vuorovaikutuksen järjestäminen tapahtuu Seinäjoen kaupungin toimesta. Kaavan laatiminen tapahtuu konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

Viranomaisneuvottelu	26.9.2014
Kaavoituksen vireilletulo, tiedottaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olo Seinäjoen kaupunginvirastossa, osallisten mielipiteet, viranomaisten lausunnot / viranomaisneuvottelu	syksyllä 2016
Asemakaavaehdotus on 30 päivää virallisesti nähtävillä; Muistutukset ja lausunnot	loppuvuodesta 2016
Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan	alkuvuodesta 2017

10. YHTEYSTIEDOT

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6
60100 SEINÄJOKI

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
puh. 06 416 6435, 044-754 1645
fax: 06 416 2506
sähköposti: jyrki.kuusinen@seinajoki.fi

Ramboll Finland Oy
Kampusranta 9 C
60320 Seinäjoki

Ryhmäpäällikkö Juha-Matti Märijärvi
puh. 040 825 6260
sähköposti: juha-matti.marijarvi@ramboll.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	22.06.2021
Kaavan nimi	Peräseinäjoki (31)	Kalajärven ranta-asemakaava, kortteli 316	
Hyväksymispvm	21.06.2021	Ehdotuspvm	08.04.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.10.2016
Hyväksymispykälä	79	Kunnan kaavatunnus	31047
Generoitu kaavatunnus	743V210621A79		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,0336	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,0336
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,17

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,0336	100,0	120	0,00	5,0336	120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,5586	11,1	120	0,02	0,5586	120
L yhteensä						
E yhteensä	0,4513	9,0			0,4513	
S yhteensä						
M yhteensä	3,6411	72,3			3,6411	
W yhteensä	0,3826	7,6			0,3826	

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	5,0336	100,0	120	0,00	5,0336	120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,5586	11,1	120	0,02	0,5586	120
RA-3	0,5586	100,0	120	0,02	0,5586	120
L yhteensä						
E yhteensä	0,4513	9,0			0,4513	
E-2	0,4513	100,0			0,4513	
S yhteensä						
M yhteensä	3,6411	72,3			3,6411	
M	3,6411	100,0			3,6411	
W yhteensä	0,3826	7,6			0,3826	
W	0,3826	100,0			0,3826	