



LAUKAA RATSURANTA KEHITTÄMISSUUNNITELMA

1.6.2021

Konsultin työryhmä

Maankäyttö:

ARK Johanna Närhi

Maankäyttöpäällikkö

SKOL 01

Kustannus laskenta:

Ins. AMK Sari Haapalainen

Vanhempi konsultti

SKOL 02

M.Sc. Seda Suman Buruk

Nuorempi suunnittelija

SKOL 05

Sopimusasiat, laadunvarmistus:

Ins. Jouni Turunen

Suunnittelujohtaja

SKOL 01

Liikenne tarkastelut:

Ins. AMK Sami Oinonen

Nuorempi suunnittelija

SKOL 05

Ohjausryhmä

Mari Holmstedt, kaavoitusjohtaja

Heikki Hokkanen, Peurunkagolf, toimitusjohtaja

Matti Pannula, kunnanhallituksen pj.

Seppo Virta, Peurunka, toimitusjohtaja

Teemu Pinomäki, elinkeinojohtaja

Seppo Niskanen, Laukaan kehitysytio Oy,
toimitusjohtaja

Aikataulu

12.3.2021	Ohjausryhmän aloituskokous
31.3.2021	Tilaajan ja konsultin yhteinen maastokäynti ja ideointikokous Laukaassa
17.5.2021	Ohjausryhmän suunnittelukokous luonnoksesta
1.6.2021	Suunnitelma-aineiston luovutus

Analyysivaihe ja tavoiteasettelu

- Aloituskokous (Teams)
- Yhteinen maastokäynti

Kehittämissuunnitelmaluonnos

- Perusta luodaan maastokäynnin jälkeisessä kokouksessa

Kommentointikierros

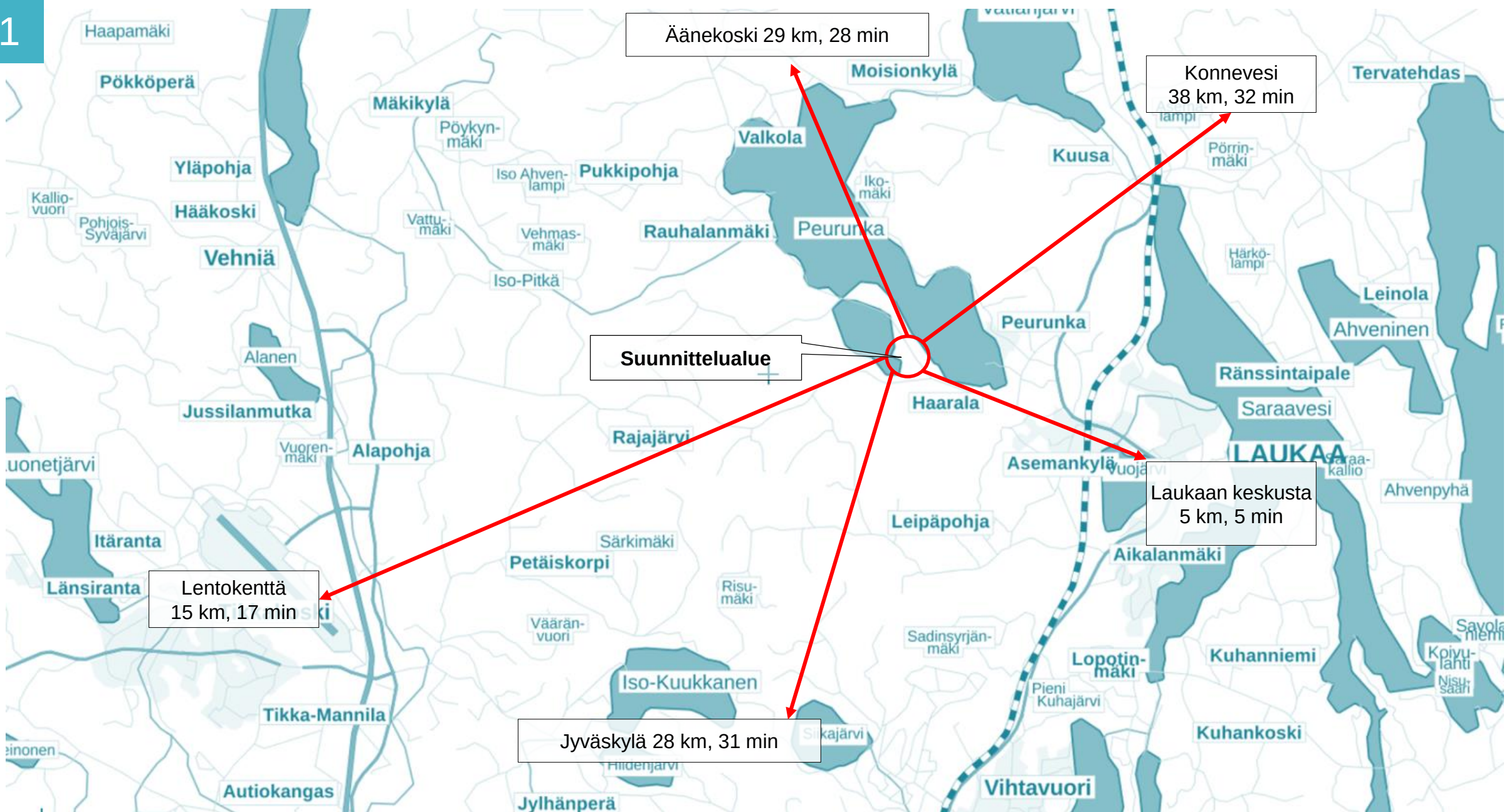
- ORY 2 / Teams-kokous

Suunnitelmien viimeistely ja luovutus

- Palautekeskustelu

Sisältö

- 01 Suunnittelualan esittely ja sijainti
- 02 Matkailutrendit ja Keski-Suomen matkailustrategia 2021–2025
- 03 Benchmark
- 04 Nykytilanne
 - Lähtötiedot
 - SWOT ja tavoitteet
- 05 Maankäytön kehittämissuunnitelma
- 06 Kustannusarviot
- 07 Vaikutukset
- 08 Jatkosuunnittelussa huomioitavia asioita



Suunnittelualueen esittely sijainti

Suunnittelualueen pinta-ala **noin 8 ha** ja se käsittää kolme eri kiinteistöä Valkolantien varrella. Suunnittelualue sijaitsee Peurunkajärven rannalla noin 5 km keskustasta luoteeseen.

Suunnitteluprosessin alkuvaiheessa päätettiin ohjausryhmässä, että kiinteistö **410-410-39-1** jää Laukaan Peurunkagolfn mahdolliseksi laajennusalueeksi.

Suunnittelualueen pinta-ala on **7 ha ilman Valkolantietä** ja kiinteistöä **410-410-39-1**.

Alue on kunnan omistuksessa.



Yleiset tulevaisuuden megatrendit – millainen on matkailun huomina?

Ilmastonmuutos

- Vastuullinen ja ekologisesti Kestävä matkailu

Kestävyysskriisi

- Vähähiilisyys huomioitava rakentamisessa ja palveluissa
- Globaalit terveystkriisit kuten pandemiat

Väestön ikääntyminen

- Seniorit kohderyhmänä

Kaupungistuminen

- Vastapainoksi luontomatkailu ja -elämykset

Digitalisaatio

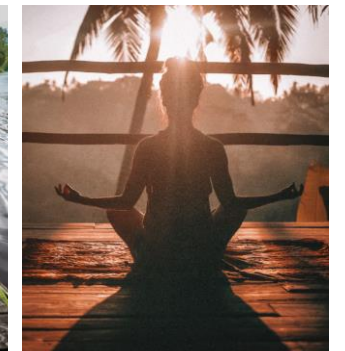
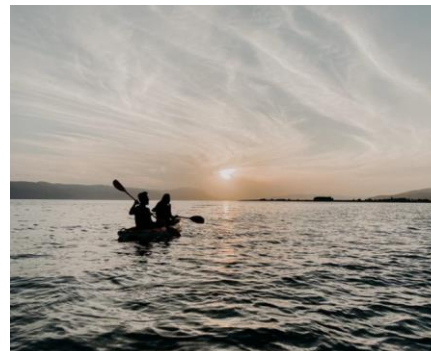
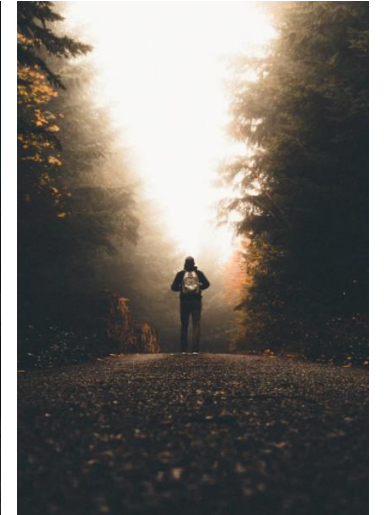
- Etätyö; mahdollisuuksia ympärivuotisuudelle
- Digi-palvelut (itsepalvelut)
- Jatkuva näkyvyys somessa tärkeää, johdonmukaisuus tärkeää,
- Turvallisuus
- Fyysisen ympäristön älyratkaisut

Palveluistuminen

- Tuotteiden hankkimisesta palveluiden kuluttamiseen

Matkailuilmioitä

- Hyvinvointiin ja kestävyyteen liittyvä matkailu
- Luontoelämykset
- Lähimatkailu
- Paikallisuus – kulttuuri, aitous
- Ruokailumatkailu – paikallisuus, erikoisuudet, lähiruoka, tuoreus, osallistuminen ruoanlaittoon tai ruoan hankintaan (kalastus, metsästys, viljely)
- DIY – omatoimimatkailu
- Instagram-/Some -kelpoiset kohteet
- Ohjelmoidut excursiot
- Extreme-elämykset vs. arjen luksus
- Harrastuksen takia matkailu
- Festariyöpymiset
- Elämysmajoitus
- Glamping – luksus palvelut ja leiriytyminen



Keski-Suomen matkailustrategia

- Luonto-, elämys- ja kulttuurimatkailu
- Aktiivinen yhteistyö
- Asiakasystävällinen, laadukas, vetovoimainen
- Kansainvälisesti tunnettu
- Saavutettava, kestävä ja vastuullinen
- Aitoja, paikallisia vahvuuksia, joista kehitetty kilpailukykyisiä, taloudellisesti kestäviä ja kannattavia tuotteita
- Kotimaan markkinaosuuden kasvattaminen
- Sopeutetaan toimintaa vastaamaan muuttuvan maailman haasteisiin
- Nostettu matkailun kärjiksi: tapahtumat, luonto, hyvinvointi, kulttuuri

keski-suomen-matkailustrategia.pdf (visitjyvaskyla.fi)

VISIO

Esimerkillisen vastuullinen ja kansainvälisesti menestyvä Järvi-Suomen luonto-, elämys- ja kulttuurimatkailualue, joka tunnetaan hyvästä saavutettavuudesta ja aktiivisesta yhteistyöstään.

MISSIO

Missiona on tehdä hyvässä yhteistyössä Keski-Suomesta osaava, laadukas, vastuullinen ja asiakasystävällinen matkailualue, joka on tunnettu sekä kotimaisesti että kansainvälisesti.

KESKEISET PAINOPISTEET

Digitaalisuus, vastuullisuus ja kestävyys, tieto ja osaaminen, saavutettavuus, verkostot, kansainvälisyys, edunvalvonta, ajassa eläminen, turvallisuus.

TAVOITTEET

1.

Tehdään Keski-Suomesta yhteistyöllä, luottamuksella ja joustavalla toiminnalla matkailijoille asiakasystävällinen, laadukas, vetovoimainen ja kansainvälisesti tunnettu matkailualue.

2.

Luodaan tiedon ja osaamisen vahvistamisen sekä toimintaympäristön kehittämisen kautta saavutettava, kestävä ja vastuullinen matkailukohde.

3.

Markkinoidaan ja myydään kotimaisille sekä kansainvälisille asiakkaille aitoja paikallisia vahvuuksia, joista alueen matkailuyritykset ovat kehittäneet kilpailukykyisiä, taloudellisesti kestäviä ja kannattavia tuotteita.

4.

Kasvatetaan kotimaan markkinaosuutta, panostetaan koronasta toipumiseen ja sopeutetaan toimintaa vastaamaan muuttuvan maailman haasteisiin.

Keski-Suomen matkailustrategia 2021–2025

Keski-Suomen matkailustrategian ajureita ja läpileikkaavia painopisteitä;

- **Digitaalisuus**
- **Vastuullisuus**
- **Kestävyys**

Muita strategian painopisteitä;

- **Tieto ja osaaminen**
- **Saavutettavuus**
- **Verkostot**
- **Kansainvälisyys**
- **Edunvalvonta**
- **Ajassa eläminen**
- **Turvallisuus**

! Tavoitteena on, että Suomi on Pohjoismaiden houkuttelevin matkailumaa vuoteen 2025 mennessä.

- **Kotimaan ja kansainvälisen matkailun kärjet:** Tapahtumat, luonto, hyvinvointi, kulttuuri.

Matkailun trendit ja ilmiöt sekä tulevaisuuden näkymät

Digitaalisuus

- Uudet teknologiat mahdollistavat automaattisen asiakastiedon keräämisen ja datan hyödyntämisen markkinoinnin kohdentamisessa.
- Alueorganisaatio kasvattaa alueen digitaalista näkyvyyttä ja läsnäoloa alustoilla, joihin se yhdessä yritysten kanssa tuottaa merkityksellistä sisältöä. Asiakkaita aktivoidaan jakamaan kokemuksiaan ja suosituksia eri alustoilla ja sosiaalisen median kanavissa.
- Tulevina vuosina digiosaamisen ja -työkalujen edelleen kehittäminen alueella sekä sen yrityskentässä on yksi menestyksen ja kilpailukyvyn kulmakivi.

Vastuullisuus ja kestävyys

- vesi- ja energiatehokkuus, jätehuolto, paikalliset tuotteet ja palvelut, huolenpito kulttuuriperinnöstä, paikallinen työllistäminen ja paikallisen väestön huomioiminen

Matkailun trendit ja ilmiöt sekä tulevaisuuden näkymät

Yksilökeskeisyys

- Perinteisen ryhmämatkailun volyymien arvioidaan vähenevän ja muuttuvan – tulevaisuudessa matkaillaan entistä enemmän joko pienissä ryhmissä ja perhekunnittain. Niin sanottu yksittäis- eli FIT- (Free Independent Traveller) matkailu tulee lisääntymään koronan jälkeisenä aikana.

Muuttuvan maailman haasteet- joustavuus

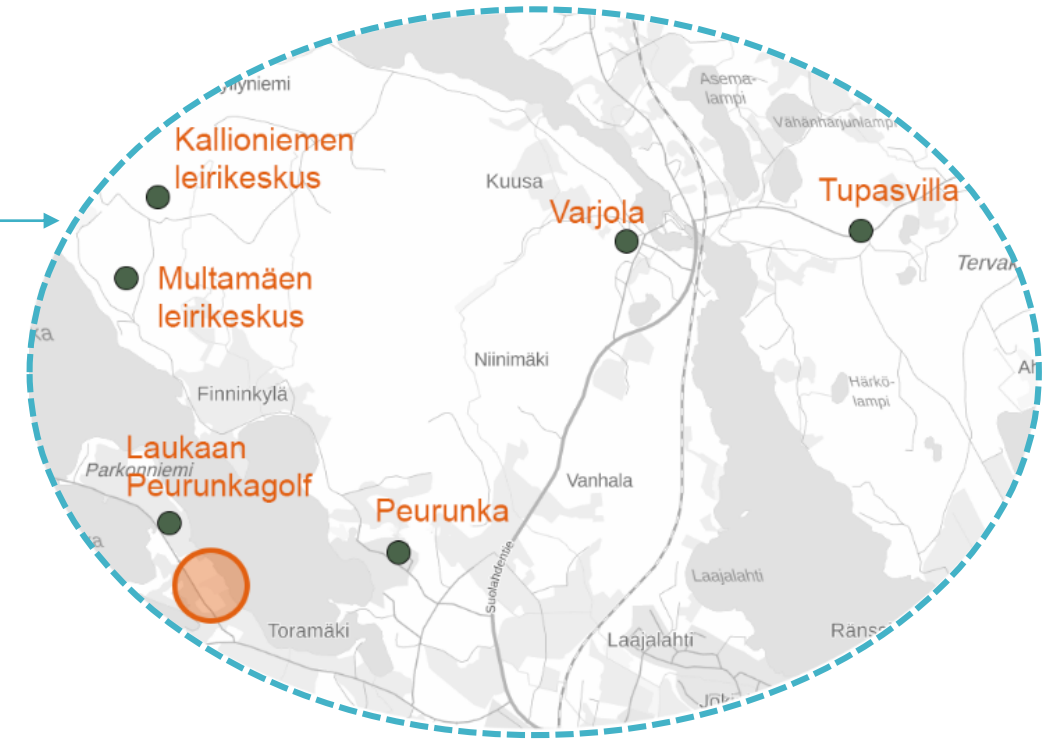
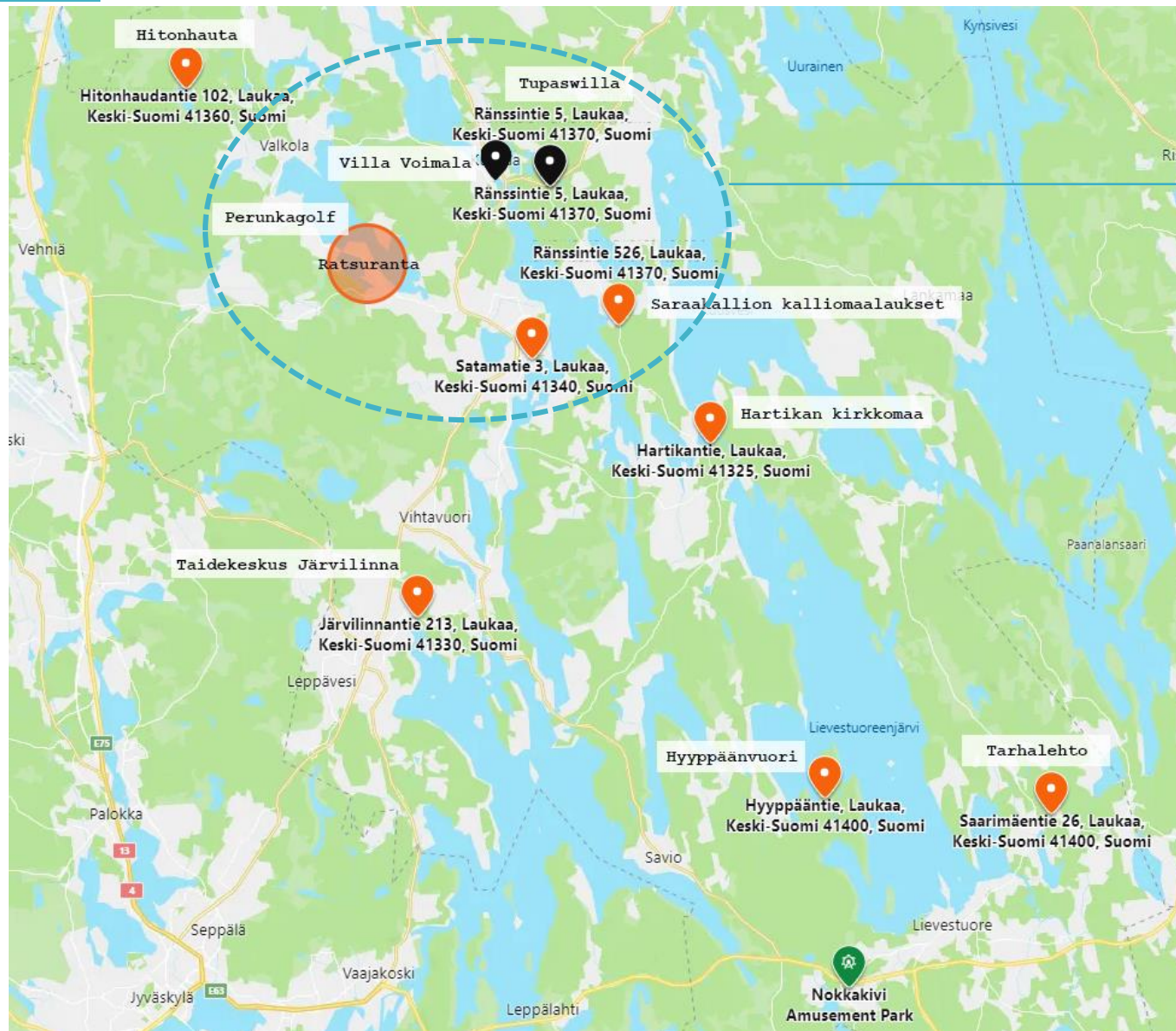
- Koronavirus laajoine vaikutuksineen tuli matkailusektorillekin ja globaali pandemia on muuttanut matkailua peruuttamattomasti. Vastaavia globaaleja haasteita voi tulla eteen myös tulevaisuudessa. Onkin entistä tärkeämpää tiedostaa alueellisen matkailun haavoittuvuudet ja riskitekijät uusien tartuntatautien, luonnonmullistusten ja muiden katastrofien varalta.
- Tarvitaan jatkuvaa hereillä olemista ja ennakointia, valmiutta laatia tarpeen tullen ja ketterästi erilaisia valmiuskeinoja sekä suunnitella toipumista edistäviä akuutteja ja pidemmälle tähtääviä toimenpiteitä haittavaikutusten minimoimiseksi. Tällaisia toimia ovat esimerkiksi uudet tuotekehityksen ja markkinoinnin painotukset. Virtuaalisen matkailun kehittäminen on ollut korona-aikana nouseva trendi. Se voi hyvinkin jäädä perinteisen matkailun rinnalle tai osittain jopa korvata perinteisen matkailun.

Rakennemalli / Matkailun kehittäminen

- Peurunkajärven ympäristö
 - Peurunka
 - Peurunkagolf
 - Tupasvilla
 - Varjola
 - Multamäki
 - Kallioniemen leiritila
- Nokkakivi
- Mustavuori
- Tarvaala
- Veneily
- Melonta
- Kanavareitti
- Kalastus
- Satamapalvelut
- Metsoreitti
- Hitonhauta
- Rantareitit
- Vihreän väylän matkailutie (Leppävesi-Äijälä)

Virkistys ja matkailu

- Matkailu- ja virkistysalueina kehittyvät erityisesti
 - Peurunkajärven ympäristö (Peurunka, Peurunkagolf, Tupasvilla, Varjola, Multamäki, Kallioniemen leiritila)
 - Nokkakiven-Lasilandian alue Lievestuoreella
 - Mustavuoren ulkoilualue
- Tarvaala kehittyy virkistyskohteena. Tarvaalassa matkailullisesti kiinnostavia kohteita ja virkistysmahdollisuuksia sekä vesimatkailuun liittyvää potentiaalia.
- Vesistöjä hyödynnetään enemmän matkailussa ja virkistyksessä: Laukaassa on potentiaalia veneilyn, melonnan, kanavareittien, kalastusmatkailun sekä satamapalveluiden kehittämisessä. Vesireitit kytkeytyvät maakunnallisesti merkittävään Päijänne-Keitele – vesiyhteyteen. Vesiliikennettä on mahdollista kehittää kirkonkylän ja Lievestuoreen välillä
- Metsoreittia ja muiden virkistysreittien kehitetään, mahdollista parantaa yhteyttä Hitonhaukalle
- Rantareittien (kävely ja pyöräily) kehittäminen taajamissa kohottaa asuin ympäristöjen viihtyisyyttä ja virkistysmahdollisuuksia
- Laukaassa on mahdollista hyödyntää myös maakunnallista matkailutietä Vihreää Väylää, joka kulkee Laukaan läpi (mt 637) Leppävedeltä Äijälään.



Peurunkajärven ympäristö

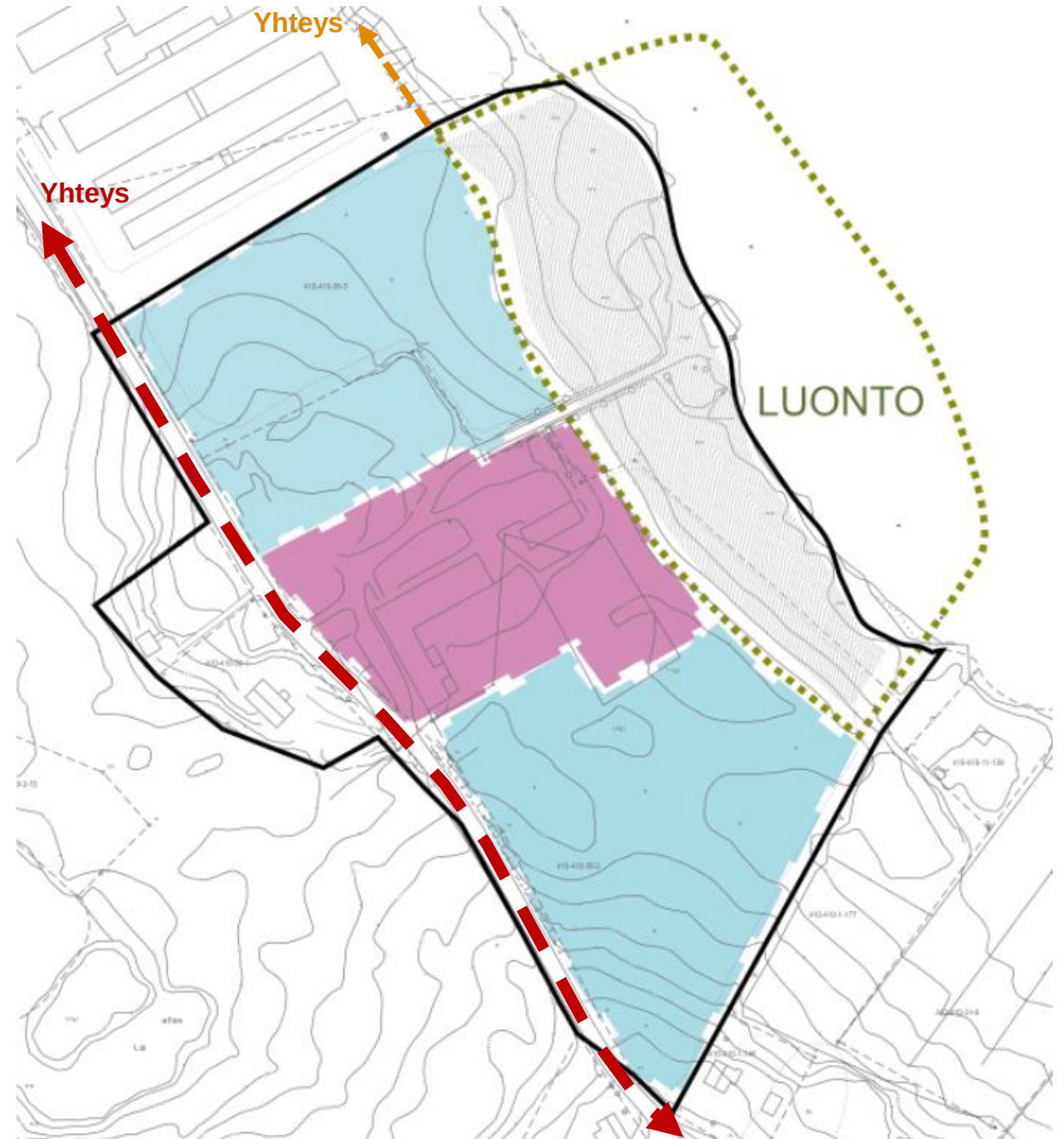
- Peurunka
- Peurunkagolf
- Tupasvilla
- Varjola
- Multamäki
- Kallioniemen leiritila

Strategiset lähtökohdat

Kotimaan ja kansainvälisen matkailun kärjet ovat **tapahtumat, luonto, hyvinvointi ja kulttuuri**, ja suunnitelma edistää näiden toteuttamista.

Suunnitelma tukee jo olemassa olevia tapahtumia tarjoamalla majoituskapasiteettia mm. Peurunkagolfille ja Peurungalle.

Tavoitteena on keskialueesta muodostuu paikan sydän ja molemmille puolille sijoitetaan majoitusmahdollisuuksia. Ranta-alueelle sijoitetaan saunat ja uimaranta, venepaikat, aktiviteetteja. Tavoitteena on parantaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Peurunkagolfin, suunnittelualueen ja Peurungan välillä.



Benchmark -kohteet

Kohde	Pinta-ala (arvio)	Majoitus			Palvelut	Tilat ja ulkotilat	Aktiviteetit
		Mökkejä / kpl	Vaunupaikkaa / kpl	Telttapaikkoja			
Rauhalahti, Kuopio	38 ha (nettisivuilta)	87 (leirintämökit 16 m2, kesäasuttavat 35 m2/ 4 hlöä, ympäri vuotiset 89 m2/ 4-6 hlöä)	266 (sähköllä), joista 102 vesiliitännällä, talvella 27	On	Kylpylä ja hoidot Ravintola Market/Kauppa Kesäteatteri	Välinevuokraus Eläinpuisto Polkuautot, Sup-laudat, polkupyörät, veneet ja kanootit Lapsiystävällinen uimaranta Sisä- ja ulkoleikkipaikat Grillauspaikat Talvella laaja latuverkosto Ranta Savusauna/sauna	*Keilaus *Minigolf *Rantalentopallo *Sulkapallo *Tennis *Frisbeegolf *Sähly *Retkeily *Maastopyöräily *Tanssi
Saloranta, Naantali	3,1 ha (kartalta mitattuna) (nettisivuilla 5,6 ha)	Ei ole	120 kpl, ~120-130 m2/kpl (kartalla 85) joista 60 kausipaikkaa	On	Kaasunmyynti Kioski (kesäaikaan)	Uimaranta "vanhasauna/pihasauna" Keittokatos Grillikatos Suihkut Internet (WLAN) Lasten leikkipaikka Lemmikkien uimapaikka Pingispöytä ladossa Kierrätyspiste Kemiallisen WC:n tyhjennys Päärakennuksen yhteydessä oleskelutila, jossa TV, lasten leikkinurkkaus ja luettavaa	Latotanssit/karaoke
Nallikari, Oulu	Noin 27 ha (ilman kylpylähotelli aluetta, mutta ranta alueen kanssa)	52	Yli 200 (~140 m2/kpl)	150 telttapaikkaa	Kesäteatteri Kylpylä Ravintoloita Kahviloita Jäätelökioski Rantaravintola	Hiihtoladut ja palloiluhalli Uuimavalvonta, pukukopit sekä wc- ja suihkutilat Useita rantalentopallokenttiä Kuntoilulaitteet Kiipeilyteline sekä lasten leikkikenttä	* Hiihto ja tanssi * Minigolf * Ulkoilumaastot sekä aktiviteetit (Kävelymatkan ulottuvilla; -Hietasaaren historiallinen huvilamiljöö, luontopolut, lintutorni) * Nallikari Snow Fest * Tuulurheilu * Rantapallo

Benchmark -kohteet

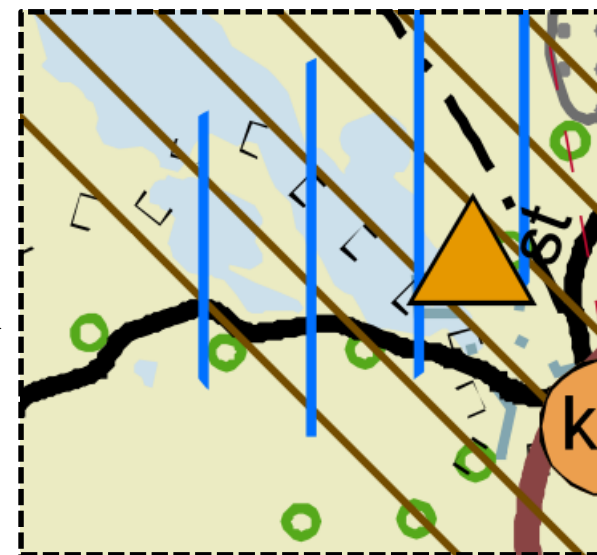
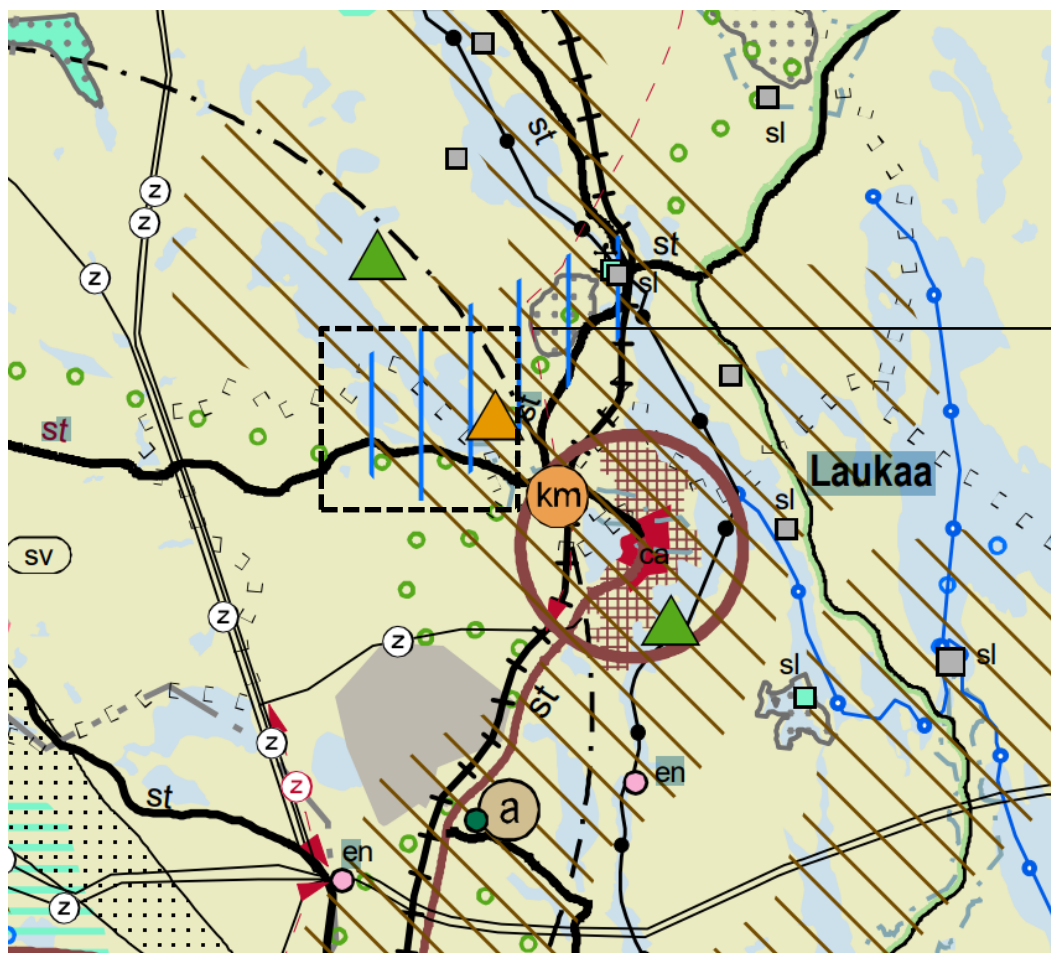
Kohde	Pinta-ala (arvio)	Majoitus			Palvelut	Tilat ja ulkotilat	Aktiviteetit
		Mökkejä / kpl	Vaunupaikkaa / kpl	Telttapaikkoja			
Manamansalo, Oulujärvi	Noin 14,5 ha	17	Yli 110	Ei ole	Perhesauna Tilaus-/ryhmäsauna Elintarvikemyymälä Soutuvene Särkiselle tai Oulujärvelle Lastenhoito Ravintola	Venesatama Laituri Pesuhuone Koirienulkoilu Nuotiopaikka Keittokatos Grillaus Leikkialue Retkeilyreitti Uimaranta	*Tennis *Minigolf *Lentopallo *Sulkapallo *Kalastus *Retkeily
Messilä, Hollola		On	Noin 120 (~120-130 m2/kpl) noin 3 ha	On	Sauna Ravintola Kahvila Jätepiste	Uimaranta Nuotiopaikka Leikkialue Kotieläinalue	*Minigolf *Kalastus *Soutuvene Ryhmille: •Yritystilaisuuksia •Seurojen tapahtumia •Sukukokouksia •Beachvolley-turnauksia •Pilkkipikisoja •Melontaretkiä •Hiihtoretkiä •Häitä •Syntymäpäiviä •Polttareita •Työhyvinvointipäiviä
Suunnittelualue Laukaa ratsuranta	Noin 8 ha	29 (60 m2: 4 kpl 80 m2: 7 kpl 40 m2: 11 kpl 20 m2: 7 kpl) 12 Aurora-Hut	60 (120 m2 /kpl)	Ei ole	Infopiste Yleinen sauna Vuokrattava sauna Yhteistila (Keittiö, lukutila, oleskelu) Yhteistila (Kesähuone) Venepaikat Huoltopiste/Jätehuolto	Uimaranta Terassi Leikkialue Grillaus Pesuhuoneet Pukuhuoneet Välinevuokraus Laituri Puhdasvesipisteet	* Minigolf * Beachvolley * Retkeily * Vesiurheilu

Nykytilanne / Kaavoitus

Suunnittelualue on osoitettu matkailualueena seuraavissa suunnitelmissa ja kaavoissa.

- Keski-Suomen maakuntakaava
- Laukaan kunnan maankäytön rakennemalli
Loppuraportti 8.12.2015 (SWEKO)

Keski-Suomen maakuntakaava



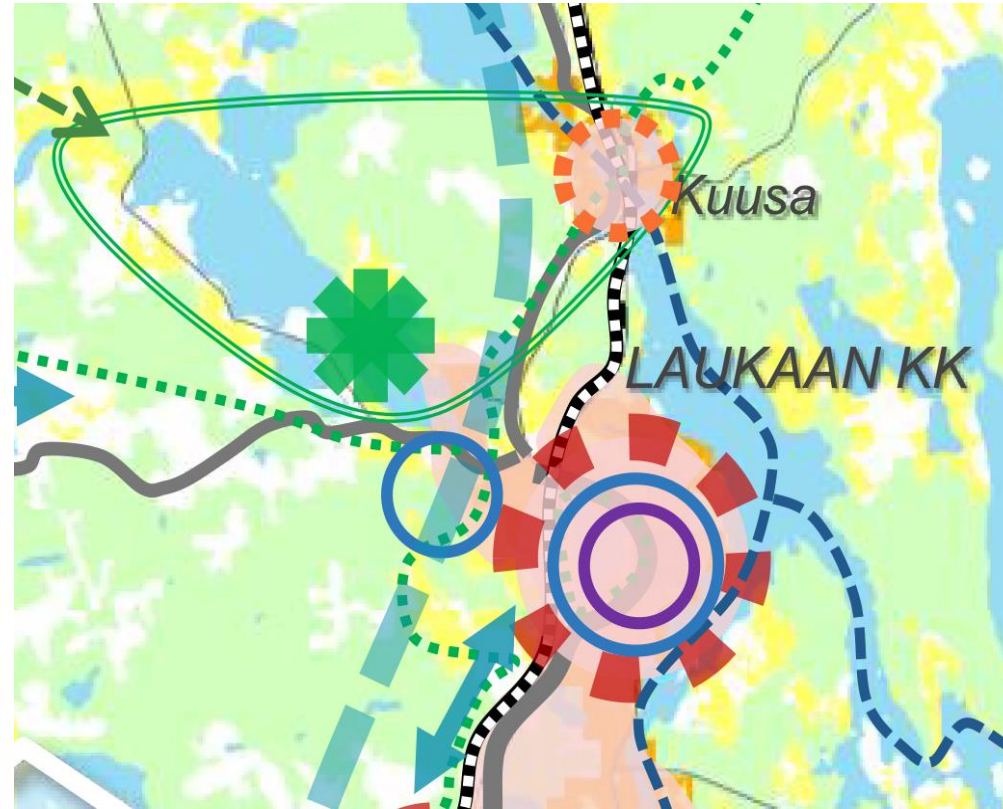
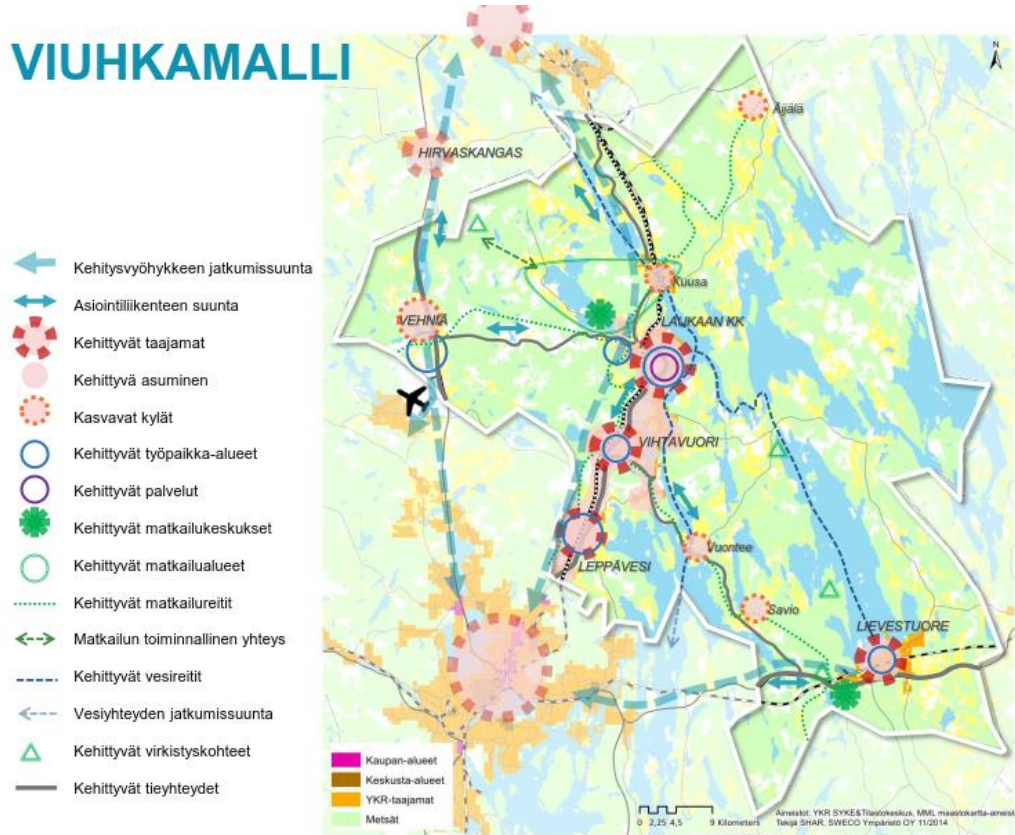
- Biotalouteen tukeutuva alue
- Matkailun ja virkistysen vetovoima-alue
- Ulkoilureitti

Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta
(Maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä)

Laukaan kunnan maankäytön rakennemalli

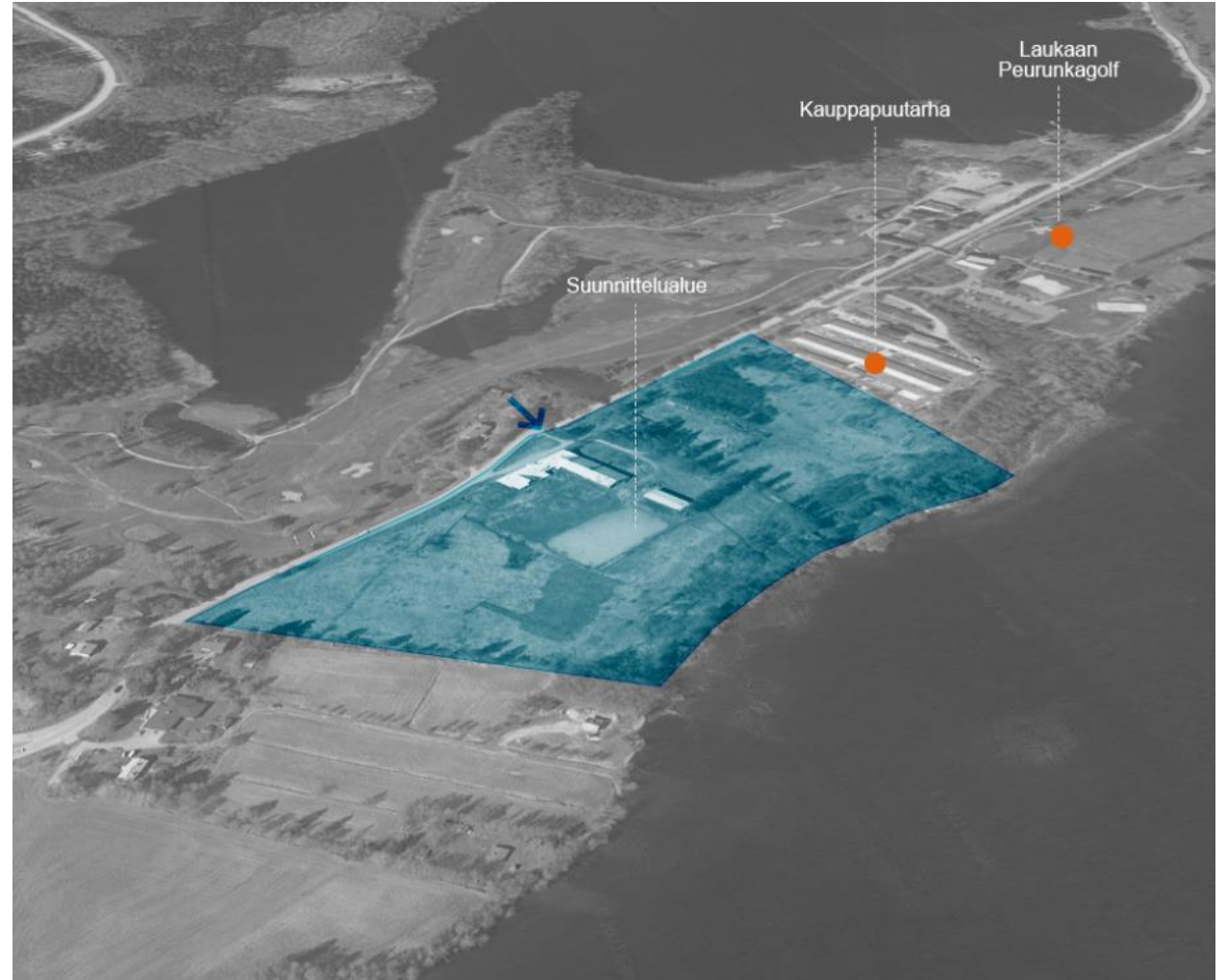
Loppuraportti 8.12.2015

VIUHKAMALLI



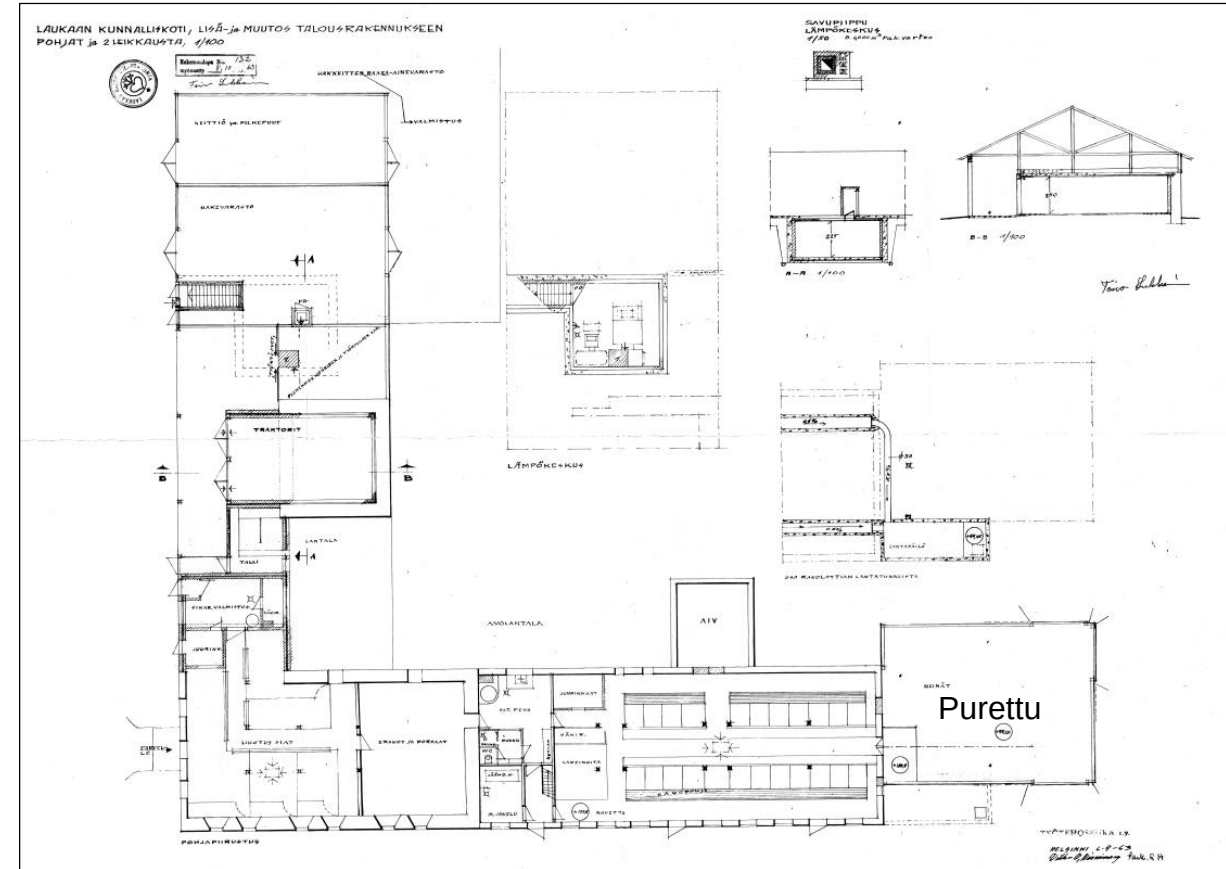
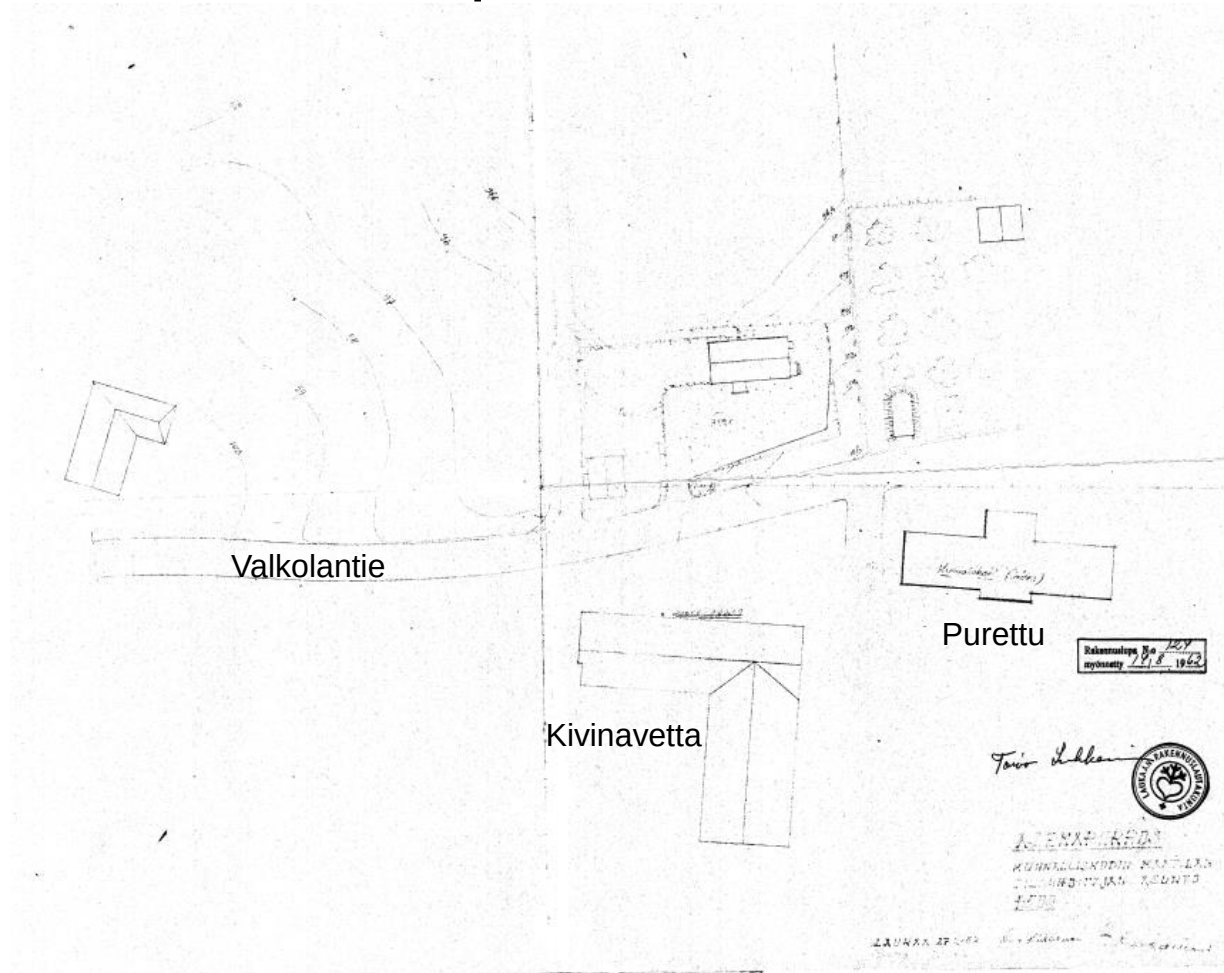
Nykytilanne / Suunnittelualue

- Rantaviivan pituus on noin 300 m.
- Alueella on ollut ratsastustalli ja jäljellä on tallin kaksi rakennusta. Sen pohjoispuolella on kauppapuutarha-alue ja Laukaan Peurunkagolf.
- Tavoitteena on nykyisen maa-alueen tehokkaampi hyödyntäminen ja luoda kiinnostava matkailukohde, joka tukee ja toimii yhteistyössä nykyisten palveluiden kanssa.
- Suunnittelualue on noin 7 ha.



Säilytettävä kivinavetta

Rakennuslupakuvat



Kuvia alueelta



SWOT / Tavoitteet

Vahvuudet

- Järvet
- Maisema
- Olemassa oleva yhteistyöverkosto (kylpylä ja golf)
- Olemassa olevien palvelujen läheisyys
- Matkailun näkökulmasta monelle jo tuttu alue
- Ei kilpailua
- Lähialueella paljon erilaisia aktiviteetteja
- Maaomaisuus kunnalla
- Päärakennus, runko valmiina

Heikkoudet

- Ehdottomasti kehitettävä yhteyksiä: Etäisyydet lyhyitä, mahdollisuus alueen sisällä ja lähistöllä liikkua kävellen ja pyörällä
- Liikenneyhteydet, Valkolantien liikenneturvallisuus
- Etäisyys keskustan palveluista, ei välttämättä tarvettakaan keskustan palveluille
- Laajentamismahdollisuudet on rajalliset
- Suunniteltava niin, että pystyy tehokkaasti toimimaan, on oltava muunneltavissa.

Mahdollisuudet

- Luontomatkailu, mm. Hitonhauta
- Hyvinvointi
- Peurungan palvelut ja aktiviteetit
- Tukee alueen toimijoiden toimintaa
- Erityisesti kesällä alueella jo paljon matkailijoita
- Paikallisille tärkeä uimaranta
- Myönteinen vaikutus kulttuurimatkailuun (mökki, rantasauna)
- Prehistoric Rock Art Trails-verkosto (Suomessa vain Laukaa ja Mikkeli), Sarakalliot
- Luonto- ja matkailuyhdistys
- Olemassa oleva rakennuskanta

Uhat

- Kaavaratkaisun joustavuus
- Ei saada ympärivuotista käyttöä
- Alue jää toteuttamatta (ei löydy toimijaa / rahoitusta)
- Kävely ja pyöräily Peurungan suuntaan, yksityisten maat välissä
- Osin riippuvainen muista toimijoista
- Alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot vielä selvittämättä
- Navetan kunto
- ELY:n kanssa ei päästä sopimukseen liittymäpaikasta
- Kevyen liikenteen yhteyksien toteutus

Maankäytön kehittämissuunnitelma

Suunnitelmassa esitetään:

- Vuokramökit / loma-asunnot
- Karavaanialue
- Vanhan rakennuskannan hyödyntäminen toimintoihin ja palveluihin
- Liikenne
 - Liittyminen Valkolantielle
 - Kävelyreitit, pyöräilyreitit
 - Pysäköinti
 - Liikennöinti muiden matkailupalvelualueiden välillä
- Muut toiminnot
 - Kunnan uimaranta, venevalkama ja veneenlaskupaikka
 - Muita matkailua tukevia vapaa-ajanviettopalveluita / aktiviteetteja

Kohderyhmät

Suunnittelutyön aikana ei valittu erityisiä kohderyhmiä.

- Luontoretkeilijät – luonnon rauhaa, omatoimisia
- Seikkailijat – tapahtumia, vauhtia ja extreme-elämyksiä
- Aitouden etsijät – luonto, luonnonmukaisuus, paikallisuus
- Luksus leiriytyjät – laadukkaita palveluja
- Perhematkailu – jokaiselle jotakin, mutta etenkin lapsille
- Terveys-/hyvinvointimatkailijat – kylpylän palvelut, golf, muut luontoretkekohdeet

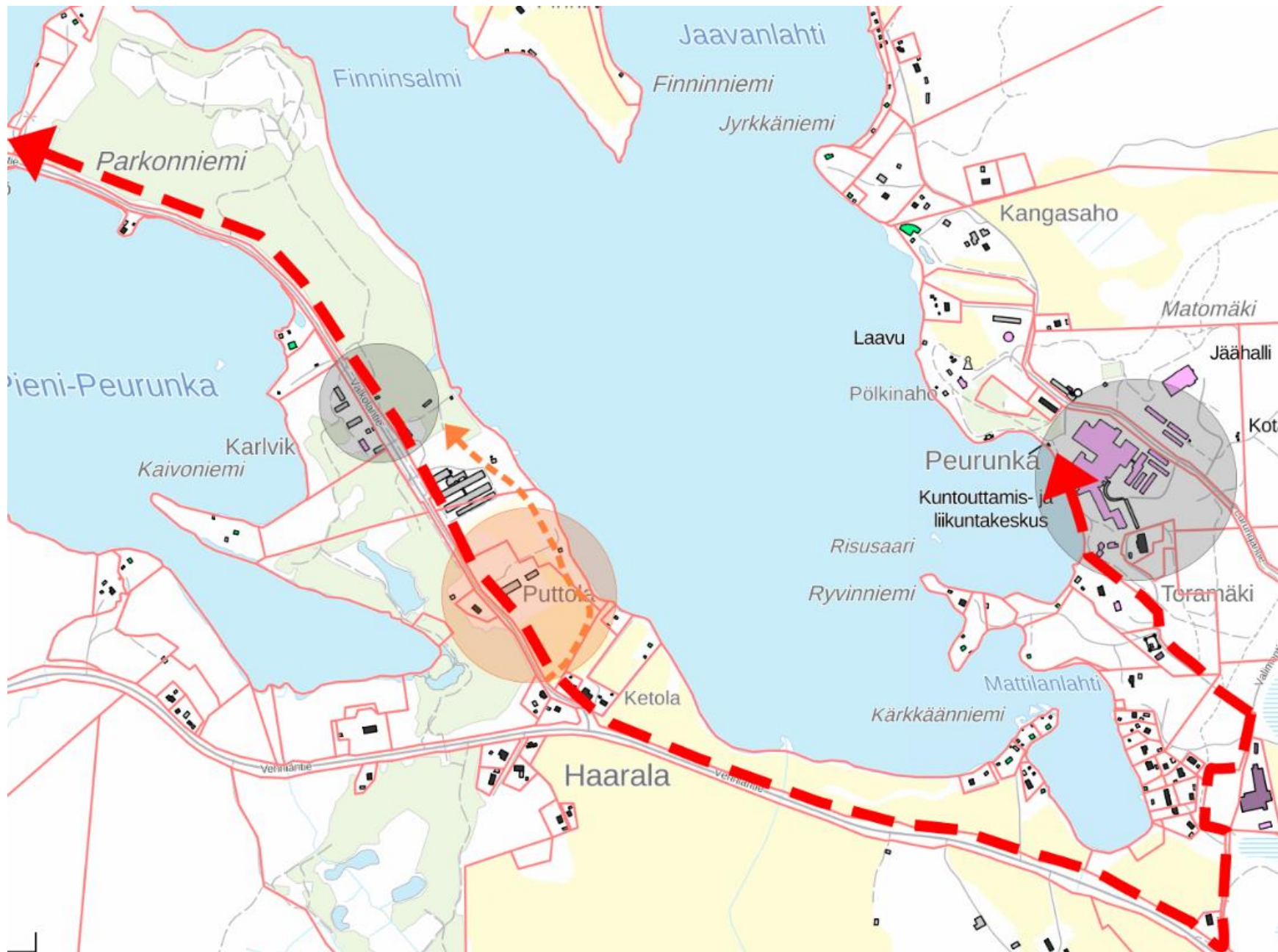
Yleisesti matkailun kohderyhmät jakautuvat yhä pienempiin ryhmiin:

- 55+, 65+, superseniorit
- Yuccies (young urban creatives)
- Flashpackers (reppureissaajat, viipymä 2-3 pvää/kohde)
- Van life -ilmiö
- Lapsettomat pariskunnat - DINK (double income, no kids)
- Lemmikin kanssa matkailu / DINKs + dogs
- Teemalliset yhteisöt, samanhenkisyys
- 3G - 3 sukupolven yhteiset matkat
- Yritysryhmät
- Ohikulkumatkailijat vs. kausimajoittajat
- Aktiviteettimatkailijat / harrastajat

Jne.

Reitit muihin matkailukohteisiin

Kävely- ja pyöräilyreitit



Maankäytön kehittämissuunnitelma

Liikenne 1/2

- Suunnittelualueelle saavutaan Peurunkagolfiin ja puutarhan liittymästä, joka sijaitsee näkemiltään paremmassa paikassa kuin suunnittelualueen liittymät. Suunnittelualueen nykyiset liittymät eivät ole turvallisia liikennemäärien kasvaessa. Myös olemassa olevaa Peurunkagolfiin liittymää on parannettava. Nykyistä kivinavetan eteläkulmalle sijoittuvaa liittymää voidaan käyttää alueelle sisäänajoon (esim. huoltoajoon), mutta ei poistumiseen alueelta.
- Alueelle johtavan sisäänajoväylän varrelle toteutetaan kävely- ja pyöräily-yhteys Peurunkagolfiin ja leirintäalueen välille. Lisäksi tavoitteena on kävely- ja pyöräilyreitit toteuttaminen Peurunkagolfilta aina Peurunkaan asti. Pitkän aikavälin tavoitteena on myös saada yhteys leirintäalueen ja Peurunkagolfin välille rantaa pitkin.
- Sisäänajoväylän eteläpäähän toteutetaan myös huoltoliikenteelle oma kaista. Huoltorakennukseen (16) sijoitetaan ainakin jätehuolto ja septityhjennys.



Maankäytön kehittämissuunnitelma

Liikenne 2/2

- Rantaan johtavan ajoväylän varrelle on sijoitettu keskitetty pysäköinti (40 ap), joka palvelee uimarannalla kävijöitä, veneilijöitä, Aurora-huteilla tai rannan pienillä leirintämökeillä yöpyviä ja muita alueella vierailevia.
- Info-/vastaanottorakennuksen eteläpuolinen kenttä (17) voidaan toteuttaa niin, että se tarvittaessa toimii lisäpysäköintialueena, kun alueella järjestetään tapahtumia.
- Matkailuajoneuvojen majoituspaikat (60 kpl) sijoittuvat pääasiassa yksisuuntaisesti liikennöitävien väylien varsille.
- Loma-asuntoja varten toteutetaan kaksisuuntaiset päättyvät ajoyhteydet ja kääntöpaikat. Osalla luoteisosan mökeistä on keskitetty pysäköinti, mutta pääasiassa mökkien pysäköinti tapahtuu mökin vieressä olevalla pysäköintipaikalla.



Maankäytön kehittämissuunnitelma

Rakentaminen

- Palvelut ja yhteistilat sijoittuvat keskeisesti kivinavetan ympärille. Kivinavetan ja puurakenteisten siipien rajaamalle alueelle on mahdollista toteuttaa suojaisa, lämmin oleskelualue terasseineen ja leikkialue.
- Kivinavettaan voidaan sijoittaa yhteistä oleskelutilaa ja keittiö (2), wc-, pesu- ja pyykitiloja ("tila tilassa" idealla, 3, 4), varastoja ja välinevuokraustilaa (3). Rakennuksen itäpäätyyn on ajateltu kesähuonetta (5), rakennuksen päädyistä avautuisi näkymät järvelle. Välinevuokrausta voidaan harjoittaa myös keskeisesti sijoittuvassa info-/vastaanottorakennuksessa (6).
- Uimaranta ja rantasaunat (8, 9) sekä aktiviteetit sijoittuvat ranta-alueelle.
- Isoimmat loma-asunnot (11 kpl, 60-80 m²) sijoittuvat lähimmäksi rantaa keskeisen, rantaan johtavan ajoyhteyden pohjoispuolelle.
- Noin 40 m² loma-asunnot (11 kpl) sijoittuvat hieman korkeammalle maastokohdalle isompien mökkien taakse.
- Vaunualueen ja rannan väliselle alueelle on sijoitettu seitsemän pientä leirintämökkiä (20 m²).
- Rakennusoikeutta uudisrakentamiseen esitetty yhteensä 1 690 k-m² (ei sis. Aurora-huteja)



Maankäytön kehittämissuunnitelma

1. Terassi ja leikkialue
2. Yhteistila (Keittiö, lukutila, oleskelu)
3. Pesuhuoneet, pyykkihuolto
4. Välinevuokraus
5. Yhteistila (Kesähuone)
6. Infopiste
7. Pukuhuoneet, wc:t
8. Yleinen sauna
9. Vuokrattava sauna
10. Mökkialue
11. Uimaranta
12. Aurora-hut
13. Leirintämökit
14. Venepaikat (20 kpl)
15. Vaunualueet
16. Huoltopiste/Jätehuolto
17. Kenttä/Vara-alue pysäköinnille

Aurora-hut: 6 kpl

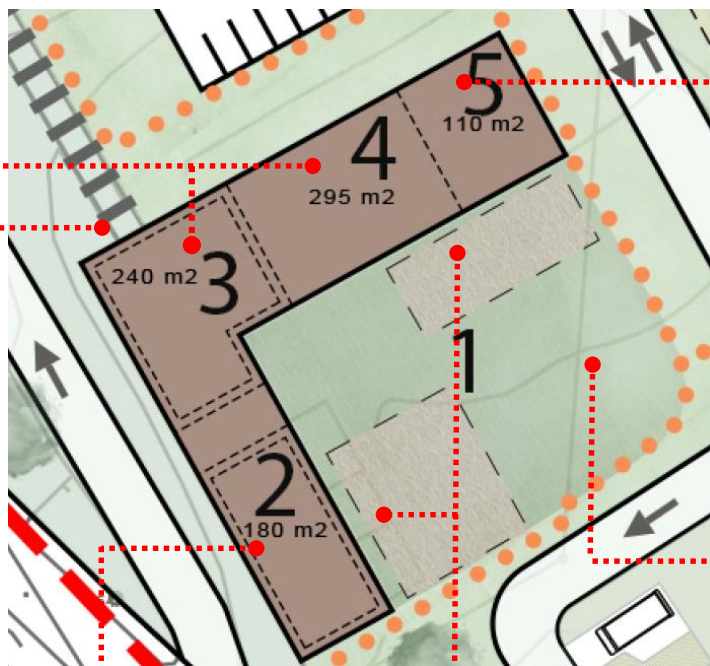
Vaunupaikat: 60 kpl

Mökit } 60 m²: 4 kpl 80 m²: 7 kpl
 40 m²: 11 kpl 20 m²: 7 kpl



Olemassa olevien rakennusten kehittäminen

- Välinevuokraus
- Pesuhuoneet
- Pyörävuokraus



- Yhteistila
- Kesähuone



Leikkialue



- Yhteistila
- Keittiö
 - Lukutila
 - Oleskelu jne.

- Terassi alue
- Yhteistilan pöydät/piha



Rannan käyttö ja aktiviteetti



Venelaituri/vesiurheilu



Laituriterassi
kokoontumisiin



Minigolf

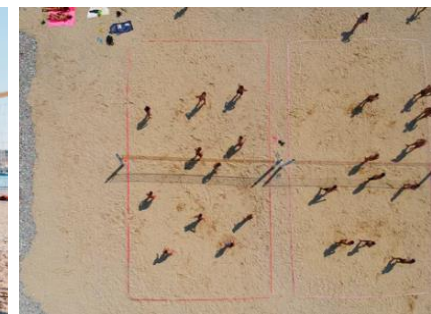
Grillipaikka



Saunat



Rantalentopallokenttä



Päällystämätön kenttä, joka toimii
tarvittaessa lisäpysäköintipaikkoina 20 ap

Palvelut ja huolto

Olemassa olevat

- Kylpylä ja hyvinvointipalvelut
- Golf
- Ravintola Karlvik
- Kaupat keskustassa
- Kanavateatteri
- Muut kulttuuripalvelut

Suunnitelmassa olevat

- Uimaranta
- Yleinen sauna
- Vuokrattava sauna
- Suihkut ja wc-tilat, pesupisteet
- Jätehuolto, huoltopiste, septi
- Työkalu-/puutarhavaja
- Pyykinpesu, kuivaus
- Grillauspaikat, keittokatos, puuliiterit
- Internet
- Kesähuone ja yhteistila



Kustannusarvioita

Hankeosat ja muut kustannukset yhteensä: 8 194 565 €

Laskelman tilaajatehtävät:

- Suunnittelutehtävät: 614 592 €
- Rakennuttamis- ja omistajatehtävät: 616 641 €
- Tilaajatehtävät yhteensä (15 %): 1 231 233 €

Hankeosat, muut kustannukset
ja tilaajatehtävät yhteensä: 9 425 798 €

Koko hanke yhteensä (Alv. 24%): 11 688 000 €

20 m² mökki 41 200 €

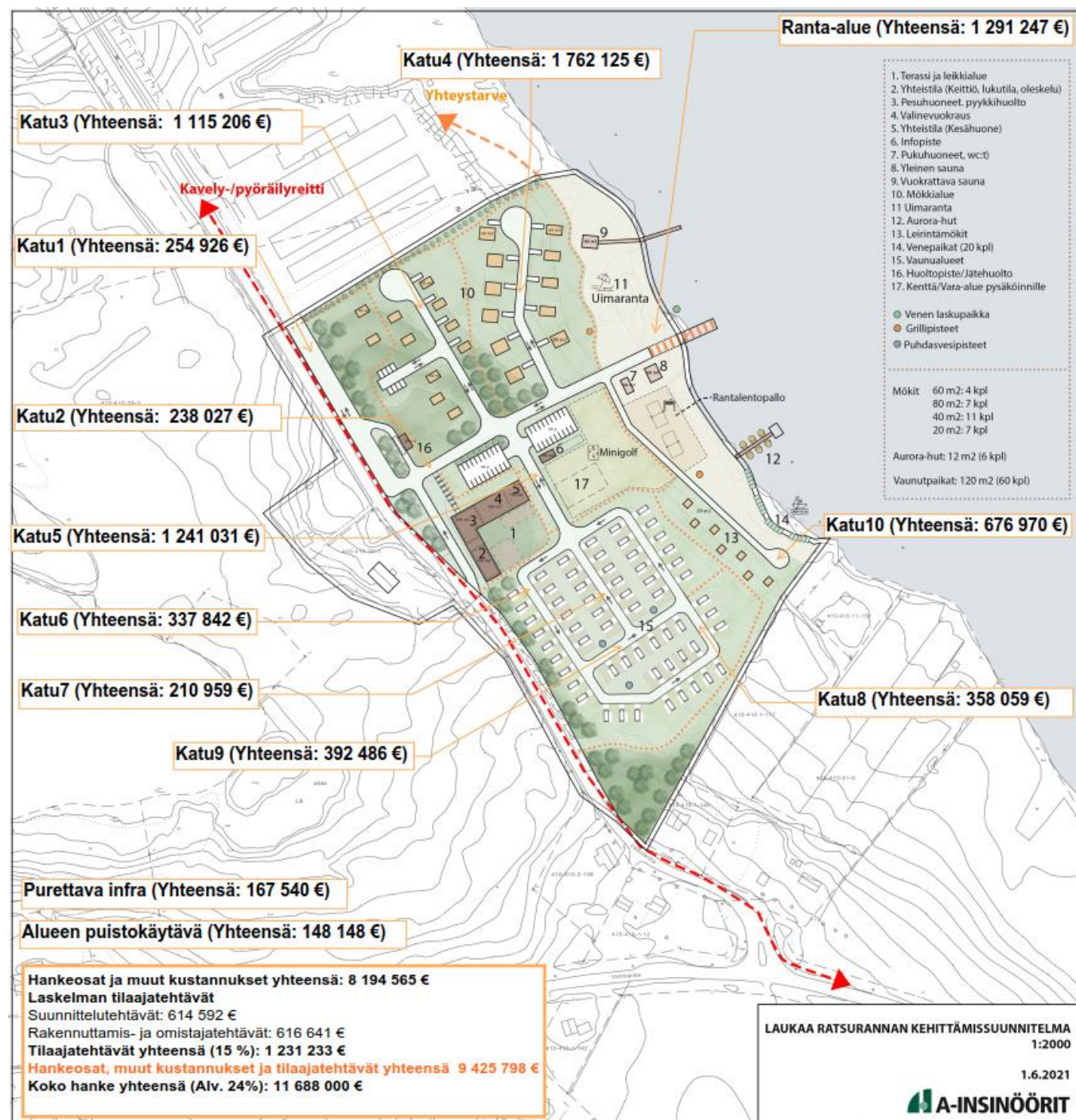
40m² mökki 66 800 €

60 m² mökki rannassa 112 700 €

80 m² mökki rannassa 138 150 €

Aurora-Hut: 56 870 €

Vaunupaikka 5 000 €/kpl +ajoväylät ja nurmet



Keskeiset vaikutukset

- Vaikutukset palveluihin ja matkailuun

- + Leirintäalueen toteuttaminen lisää ja monipuolistaa majoituskapasiteettia alueella.
- + Leirintäalue voi toimia monipuolisesti erilaisten yrittäjien yhteistyöalustana mm. kausipalvelujen tuottamisessa. Erityisesti Peurunkagolf ja Peurunka ovat alueen keskeiset yhteistyökumppanit.
- + Vierailijat lisäävät hyvinvointipalvelujen, liikuntapalvelujen, luontomatkailun ja ruokapalveluiden kysyntää alueella.

- Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen

- + Uusi rakentaminen liittyy Peurunkajärven ympäristön matkailukokonaisuuteen ja osaltaan vahvistaa sitä.
- Alue on nykyisellään maaseutumaista aluetta ja se muuttuu rakennetuksi matkailupalvelujen alueeksi, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kehittämissuunnitelmassa on esitetty uutta rakennusoikeutta 1 690 k-m² ja lisäksi säilytetään kavinavetta (noin 1000 k-m²). Jos kokonaisrakennusoikeus on 3000 kerrosalaneliömetriä alueen rakentamisen tehokkuusluku on noin 0.04.
- Alue voidaan liittää olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, mutta alueen toteuttaminen edellyttää verkostojen laajentamista ja pumppaamon toteuttamista rantaan.
- Liikennemäärät kasvavat Valkolantiellä, mikä heikentää tien liikenneturvallisuutta. Valkolantiellä on 60 km/h nopeusrajoitus, mutta on havaittu, ettei sitä aina noudateta.
- Liittymäratkaisusta on sovittava ELY keskuksen kanssa ja Valkolantien jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta on parannettava.
- + Alueen suunnittelussa on huomioitu esteetön kulku rantaan uimarannalle ja kunnan venepaikoille.

Keskeiset vaikutukset

- Vaikutukset luontoon ja virkistykseen
 - Uusirakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja ja energiaa.
 - + Puurakentaminen on ilmastoystävällinen vaihtoehto.
 - Alueella ei ole vielä tehty luontoselvitystä, sen tulokset voivat aiheuttaa muutoksia suunnitelmaan. Vaikutuksia luontoarvoihin ei voida arvioida ennen kuin luontoselvitys on tehty.
 - + Suunnitelmassa on minimoitu rannan välittömään läheisyyteen rakentaminen. Alavin kohta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle rantasaunoja lukuun ottamatta.
 - + Tavoitteena on, että alueella säilytetään osa nykyisestä puustosta.
- Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutukset
 - Valkolantien varrella on nykyisellään nauhamaisesti asuin- ja palvelurakentamista. Alueen toteutuessa rakentamisen määrä kasvaa merkittävästi ja täysin avoimien maisematilojen määrä vähenee. Rakentaminen on kuitenkin pienimittakaavaista ja sijoiteltu alueelle maastomuodot huomioiden.
 - Erityisesti matkailuvaunu-/autoalueen jäsentelyn tulee olla hallittua, jotta alueesta tulee viihtyisä ja siisti.
 - + Käytön aikana alue tarjoaa matkailijoille mahdollisuuksia tutustua suomalaiseen kulttuuriin ja luontoon.
 - + Kivinavetasta tulee alueen keskeinen palvelurakennus ja se toimii alueen omaleimaisena identiteettiä luovana keskipisteenä. Siihen liittyvällä rakentamisella voidaan vahvistaa alueen maaseutuidentiteettiä.
 - + Rantapuustoa tulee säilyttää suojapuustona järven suuntaan. Suunnitelma antaa tähän hyvät mahdollisuudet.

Keskeiset vaikutukset

- Taloudelliset vaikutukset

- Alueen toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja infraan, rakennuksiin ja olemassa olevan kivinavetan korjauksiin. Kokonaiskustannusarvio on noin 11,2 M€. Alue on toteutettavissa vaiheittain, jolloin kustannukset jakautuvat pidemmälle aikavälille.
- Jatkosuunnittelun yhteydessä laaditaan liiketoimintasuunnitelma ja tehdään kannattavuuslaskelmat. Suunnitelma kuitenkin kuvaa melko hyvin maankäytön maksimitoteutusmahdollisuuksia. Jatkosuunnittelussa voidaan harkita vielä vaunupaikkojen ja lomamökkien keskinäistä lukumäärää, mutta suunnitteluratkaisuna vaunualueen ja mökkialueiden sijoittelu eri puolille keskeistä ajoväylää on toiminnallisesti selkeä.

- Sosiaaliset vaikutukset

- Suunnitteluprosessin aikana ei järjestetty asukastilaisuuksia. Lähimmät naapurit saattavat kokea uuden matkailualueen uhaksi asuinympäristönsä rauhallisuudelle.
- + Uudet palvelut parantaisivat myös uimarannalla kävijöiden palvelutarjontaa.
- + Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen edistäisi erityisesti lasten ja nuorten omatoimisen liikkumisen mahdollisuuksia alueelle.
- + Alue aktiviteetteineen ja yhteistiloineen luo mahdollisuuksia yhteisöllisyyden vahvistumiselle.

Jatkosuunnittelussa huomioitavia asioita

- Liiketoimintasuunnitelma ja kannattavuuslaskelmat kannattaa tehdä ennen alueen asemakaavoitusta.
- Maankäytön kehittämissuunnitelma tarkentuu edelleen asemakaavoituksen yhteydessä ja rakennussuunnittelussa. Asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollista laatia tarkemmat rakentamistapaohjeet rakentamisen sovittamiseksi maisemaan.
- Alueelta on tehtävä luontoselvitys ja todennäköisesti myös liikenneselvitys asemakaavan yhteydessä.
- Alueen vesihuoltoa ei ole suunniteltu kehittämissuunnitelman yhteydessä, mutta periaatteena on, että jätevedet johdetaan vietolla kohti rantaa, jonne sijoitetaan jätevesipumppaamo. Olemassa oleva siirtoviemäri on Valkolantien varressa.
- Loma-asunnot suositellaan toteutettavaksi puusta. Yhtenäinen kattoväri luo yhtenäistä maisemakuvaa, vaikka rakennusten väri muuten olisi vaihteleva.
- Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi murrettuja värejä, jotka sopeutuvat luonnonmaisemaan. Kirkkaita värejä ja puhtaan valkoista tulee välttää.
- Hulevedet tulisi ensisijaisesti imeyttää syntypaikallaan. Vaunupaikoilla viihtyisyyttä lisää nurmialueet.
- Luonnontilaisia puustoisia alueita on suositeltavaa säilyttää erityisesti rannan tuntumassa. Istutuksista on suositeltavaa muodostaa kookkaampia ryhmiä.
- Digitaalisuus helpottaa monien palveluiden järjestämistä ja on olennainen osa myös hyvää käyttäjäkokemusta ja alueen saavutettavuutta.

