



Kaupunkikeskustan kehittäminen

Asukasinfo 30.10.2024



www.alavus.fi

Infon sisältö

- Taustaa ja etenemistä tähän vaiheeseen
 - Kaupunginjohtaja Liisa Heinämäki
- Kehittämissuunnitelma ja kaavoitus
 - Maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola
- Infran uudistamistyöt ja katusuunnitelmat
 - Tekninen johtaja Timo Myllymäki
- Seuraavat vaiheet ja eteneminen
 - Kaupunginjohtaja Liisa Heinämäki
- Ehdota maamerkkiä!



Taustaa

- Kaupunkikeskustassa kohentamista –sekä maan päällä että maan alla.
- Asumisen tarpeet ovat muuttuneet, kun omakotialueiden sijasta yhä useampi haluaa ikääntyessään muuttaa kyliltä lähemmäs palveluja.
- Uudistamista on pohdittu pitkään
 - Mietinnässä korostui se, että jokainen tilaratkaisu pala vaikuttaa toiseen – eikä suunnitelmia haluttu tehdä rakennus kerrallaan.
 - Alavuden keskustan lähellä on Tuurin kauppakylä, ja kaupunkikeskustan kehittäminen hyvän asumisen ja palvelujen keskuksiksi on noussut tavoitteeksi.
- Alettiin tavoitella kaupunkikeskustan kokonaiskehittämistä.



Mitä on kokonaiskehittäminen?

- Ei vain yhden rakennuksen suunnittelua, vaan kaupunkisuunnittelun, liikenteen, teknisen infran, kaavoituksen ja rakentamisen taustaselvityksien ja suunnitelmien toteuttamista.
- Suunnittelu ja toteutus on yksi kokonaisuus, ei vaihtuvia toimijoita
- Toimintamalli, jossa kaikki osa-alueet nivotaan sujuvasti yhteen kaupungin omien tavoitteiden ja päätöksenteon kanssa.
- Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä 11 tarjoajan kanssa haettiin toimintatapaa, ja välipäätöksenä päätettiin kaupungin toimitilat hankkia ns. vuokramallilla.
 - Vuokramalli on paljon käytetty ja yhä yleistyvä rahoitustapa julkisilla toimijoilla. Vuokrahintaan sisältyy sekä rahoituskulut, suunnittelu että rakennusaikaiset vastuut ja riskit. Kaupungin taloudessa vuokra on ennalta tiedossa. Vaihtoehtoisesti omaan taseeseen rakentaen kaupungin poisto-ohjelma ja lainakanta kasvavat, ja korkovaihtelut ovat riskinä.

Sote-keskus yhteisessä suunnittelussa

- Osana kaupunkikehittämisen kilpailutusta tuotiin esiin sote-keskuksen mahdollisuus
 - Kilpailutuksessa tähän ei sitouduttu, koska sote-uudistuksen lainsäädäntöä ei vielä ollut, eikä hyvinvointialueita perustettu
- Uusi sote-keskus nähdään tärkeänä palvelujen säilyttämiseksi – vanha tk ei ole enää pitkään käytettävissä
- Keskustan kehittämisen alkuvaiheessa sote-keskuksen sijainti linjattiin kaupunkikeskustaan, ja se huomioitiin kaavoituksessa ja liikenne ratkaisuihin
- Alkuun hanke oli yhteishanke, jossa HVA olisi vuokrannut sote-keskuksen. Sittemmin HVA päivitti tilasuunnitelmiaan ja edellytti hankkeen jakamista kahdeksi kiinteistöksi, jossa sote-keskuksen rakentaa HVA itse.
- Hyvinvointialue on sisällyttänyt **Alavuden sote-keskuksen** valtiovarainministeriön hyväksymään investointiohjelmaansa ja kohdentanut siihen lainanottovaltuutta vuosilta 2023 ja 2024.



Päätösprosessi on ollut pitkä ja monivaiheinen

2020	• Kaupungintalon purkaminen • Käynnistetään keskustan alueen suunnittelu, tulevaisuuden tilatarpeet ja keskustan kokonaiskehittämisen tavoitteet (KV 9.12.2019 toimeenpano) • Keskustakorttelin kaavoituspäätös • Kaupunkikeskustan kehittäminen, hankintajuristi kumppanin kilpailuttamiseksi
2021	• Evästys toteutusmallista • Kilpailutuksen välipäätös: vuokramalli. Tarjouspyyntö. • Kumppanin valinta. Kumppanuussopimus.
2022	• Kehittämisvaiheen työsuunnitelman hyväksyntä • Päätös hakea poikkeuslupaa sote-keskukselle; yhteishanke HVA ja kaupunki • Kehittämissuunnitelman esittely ja palautteet. Maankäyttösuunnitelma. • Hankesuunnittelun vaihtoehtoluonnokset, mallin valinta (Yhteishanke HVA kanssa) • Kehittämisvaiheen loppuun saattaminen, Kehittämissuunnitelma, sis. Palvelukorttelin (Yhteishanke HVA kanssa)
2023	• Keskuskorttelin kaavamuutos, sis. kaupungin tilat ja sote-keskuksen • Päätös kaupungin tilojen laajuudesta (Yhteishanke HVA kanssa) • Hankemuodon muutos (Kaksi kiinteistöyhtiötä) • Keskusta-alueen kaavarunko, sis. kaupungin tilat
2024	• Päätös vuokrasopimuksesta, sis. tilojen supistaminen

Kehittämissuunnitelma

01

Johdanto

- 1.1 Työn taustat
- 2.2 Työn kulku

02

Analyysi ja osallistaminen

- 2.1 Nykytila-analyysi
- 2.2 Tulevaisuusanalyysi
- 2.3 Osallistamisen yhteenveto
- 2.4 Haastatteluiden yhteenveto
- 2.5 Kaupallinen selvitys

03

Tulevaisuuden Alavus

- 3.1 Alavuden vetovoimatekijät
- 3.2 Vetovoiman kehittämisen tavoitteet
- 3.3 Kärkihankkeet

04

Kaupunkikeskustan konsepti

- 4.1 Konsepti kartalla
- 4.2 Tulevaisuuden käyttäjäryhmät
- 4.3 Identiteettitekijät
- 4.4 Tavoitemielikuva

05

Strateginen maankäytön suunnitelma

- 5.1 Suunnitelmakartta ja selostus
- 5.2 Arkkitehtuuri ja tilat
- 5.3 Toiminnallisuus
- 5.4 Liikenne ja pysäköinti

06

Toimenpideohjelma

- 5.1 Keskusta-alueen kehittämisen aikajana
- 5.2 Korttelikohtaiset kehittämisen toimenpiteet

07

Kärkihankkeet

- 7.1 Kärkihanke 1: Palvelukortteli
- 7.2 Kärkihanke 2: Liikenteen kehittäminen
- 7.3 Kärkihanke 3: Kuulanraitti

+

Liitteet

- Liite 1 Liikenteen nykytila, selvitys
- Liite 2 Kaupunkilaiskyselyn tulokset
- Liite 3 Syvähaastattelujen koonti
- Liite 4 Kaupallinen selvitys
- Liite 5 Vetovoimaselvitys



Kehittämissuunnitelma

3.3 Keskusta-alueen hankkeet ja hankekokonaisuudet

Kärkihankkeiden määrittely ja kokonaisvaltainen kaupunkikehitys

Analyysin, osallistamisen, syvähaastattelujen, vetovoimasevityksen ja tarvekartoituksien pohjalta Alavuden keskustan kehittämiselle on määritelty kolme kärkihanketta. Projektin alussa määriteltiin kaksi kärkihanketta: uusi sotekeskus sekä kaupungin virastotilat. Molemmille hankkeille oli jo aiemmin tunnistettu selkeä tarve, ja ne toimivat koko keskustan kehittämisen ajureina.

Kaikki hankkeet parantavat osaltaan Alavuden keskustan vetovoimaa, ja vastaavat näin kehittämisen tavoitteisiin. Hankkeet ovat kattoteemoja kehittämisen suunnille, ja suunnittelun edetessä hankkeiden sisältöjä tarkennetaan. Lisäksi yksittäiset hankkeet voidaan myös yhdistää toisiinsa synergiaetujen vahvistamiseksi, ja esimerkiksi vaiheistamisen mahdollistamiseksi. Toiminnalliset ja tilalliset synergiat ovat nähtävillä viereisessä kaaviossa.

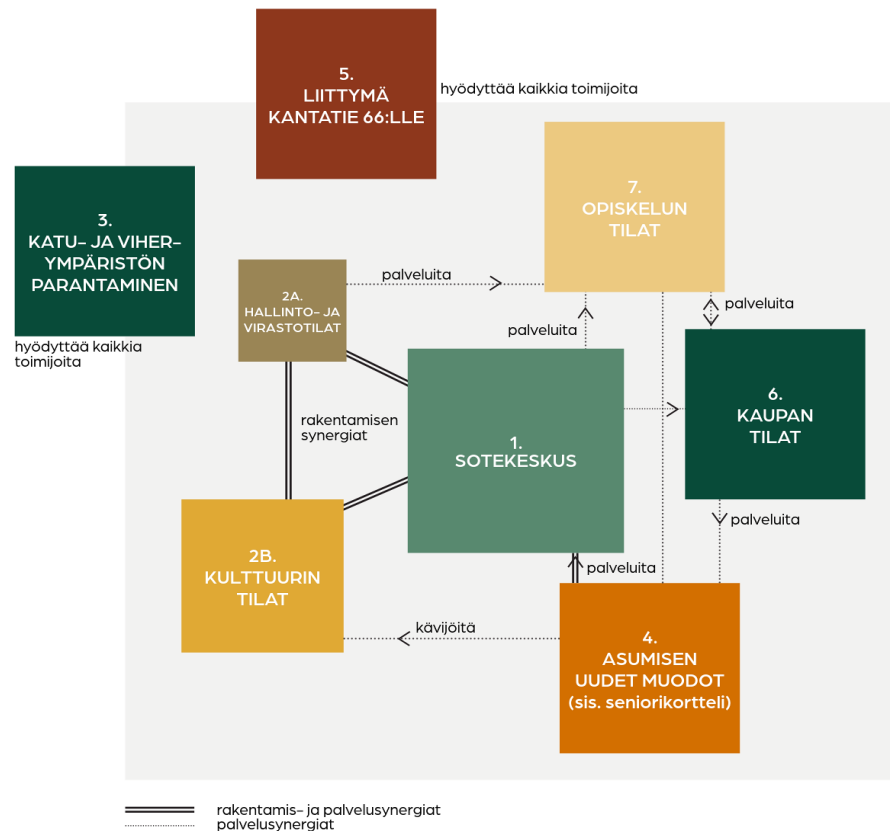
Keskustan kärkihankkeita ovat:

1. Sosiaali- ja terveyskeskus
2. Alavus-talo (kaupungin virastotilat ja kulttuurin tilat)
3. Katu- ja viherympäristön parantaminen

Muita potentiaalisia hankkeita keskusta-alueella ovat

4. Seniorikortteli
5. Liittymä kantatie 66:lle
6. Kaupan tilat
7. Opiskelutilat JAM:in opiskelijoille.

Seuraavilla sivuilla esitellään kukin hanke ja hankekokonaisuus tarkemmin niin tilojen kuin vastuullisten osapuoltenkin osalta. Lisäksi määritellään, mitä keskustan kehittämisen tavoitteita kukin hanke toteuttaa.



Alavuden hankkeiden ja kärkihankkeiden kattoteemat.

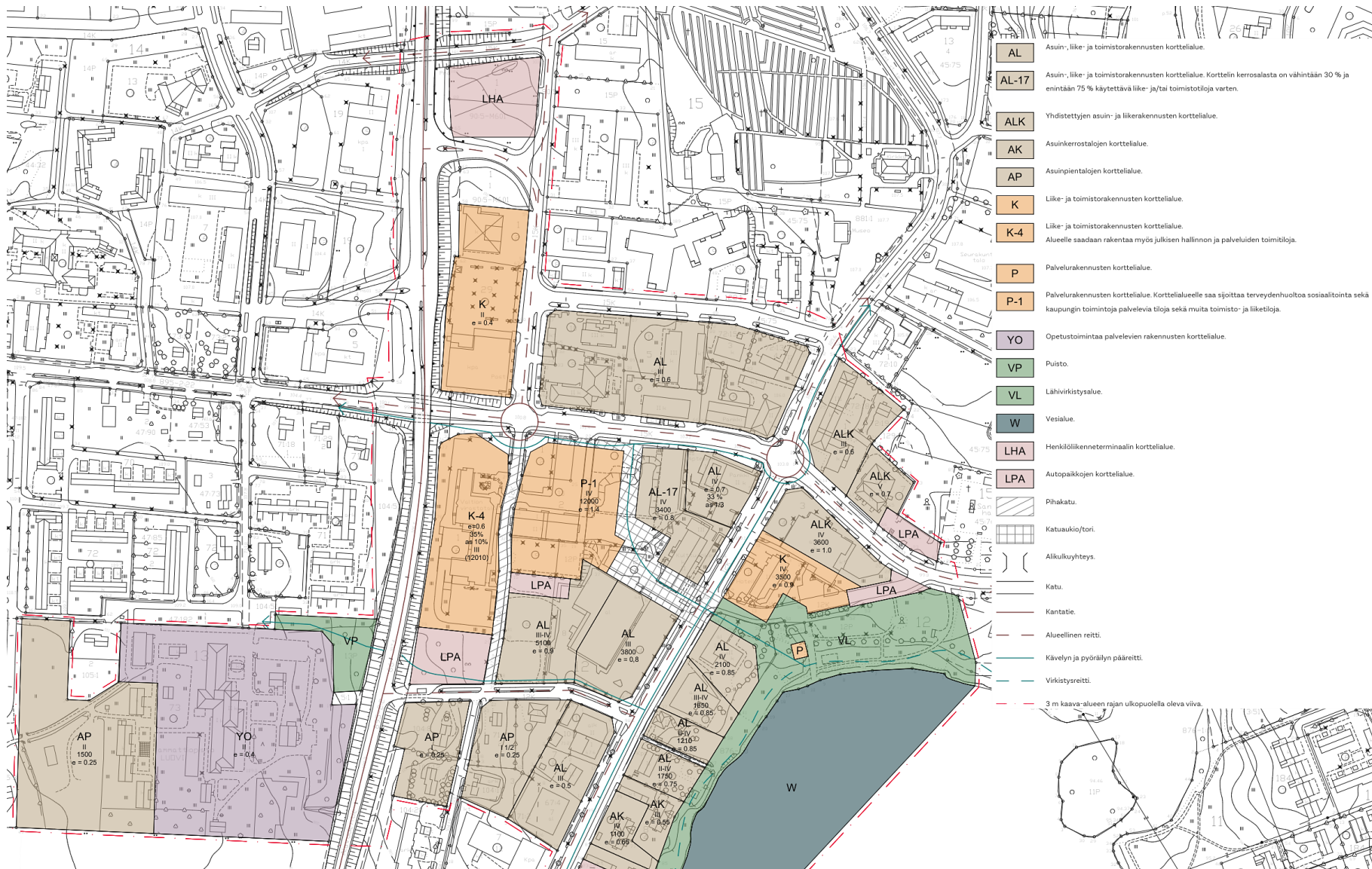
Kehittämissuunnitelma



Kaavarunko



Kaavarunko



15
OKANGA8

1500
ALK

RÖYSKÖ

12001
K-4
1 III
5400
35%
as 10%

12002
AL-17
IV

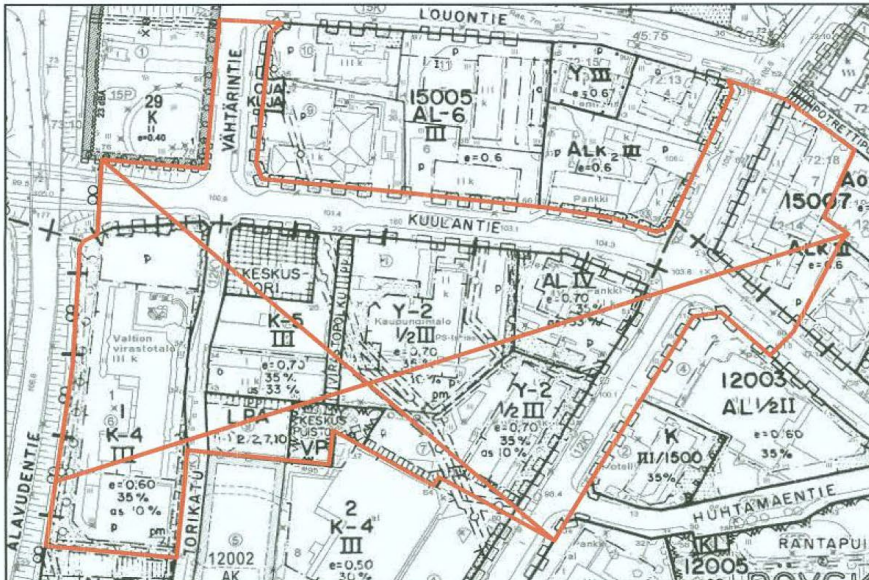
AL
IV
e = 0,7
33 %

Kaava Palvelukortteli

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- P-1** Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa terveydenhuoltoa sosiaalityötä sekä kaupungin toimintoja palvelevia tiloja sekä muita toimisto- ja liiketiloja.
- AL-17** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 30 % ja enintään 75 % käytettävä liike- ja/tai toimistotiloja varten.
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- ALK** Yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
- K-4** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa myös julkisen hallinnon ja palveluiden toimitiloja.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +— Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- ① Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta, jota muutetaan. 1: 2000.

- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 12** Kaupunginosan numero.
- RÖY** Kaupunginosan nimi.
- 12001** Korttelin numero.
- 8** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 12000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,6** Tonttitheokkuskulu, eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
- 30 %** Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen.
- as 33 %** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää asuntorakentamiseen.
- as 1/3** Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan tontille osoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää asuntorakentamiseen.
- Rakennusala.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Katu.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Kävelyille ja pyöräliikenteelle varattu katuaukio, jolla pelastus- ja huoltoliikenne sallittu.
- Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.
- Pysäköintialueen ohjeellinen ala.
- Ohjeellinen puurivi.
- Autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kolme pysäköintitasoa. Alimman pysäköintitasoa saa sijoittaa maanpinnan alle.
- Ohjeellinen pensain ja puin istutettava alueen osa.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Kaava Palvelukortteli

YLEISMÄÄRÄYKSET

RAKENNUSOIKEUS

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusten pääasiallinen julkisivuväri ei saa olla valkoinen.

Rakennusten katolle saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä osaksi julkisivua. Tekniset tilat on sovittava luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten Kuulanraitin puoleisen julkisivun kivijalkakerroksen tulee avautua katutilaan, ja kerrosta tulee korostaa runsaalla aukotuksella ja valaistuksella.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Melutason tulee hoitolaitoksia palvelevilla alueilla sekä asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alittaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot.

ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa.

Kuulanraitista tulee laatia yhtenäinen katu- ja vihersuunnitelma. Kuulanraitin suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, esteettömyys ja monipuolinen kasvillisuus.

Kuulanraitin puoleiset, tontin rakentamattomat osat tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena Kuulanraitin kanssa.

Kuulantielle sijaitsevat joukkoliikennepysäkit tulee suunnitella ja rakentaa esteettömiksi. Pysäkit tulee varustaa katoksilla sekä runkolukittavalla pyöräpysäköinnillä.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrä vähintään:

Palvelu- ja toimitilat 1 ap/50 k-m²
Asuinkerrostalot 1 ap/85 k-m²
Liikehuoneistot 1 ap/50 k-m²

Polkupyöräpaikkojen määrä vähintään:
Palvelu- ja toimitilat sekä liiketilat 1 pp/100 k-m²
Asuinkerrostalot 1 pp/60 k-m²

KORTTELI 12010

Korttelin hulevedet saa johtaa Kuulanraitille, ja niitä saa viivyttaa Kuulanraitilla.

Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa.

Autojen säilytyspaikan rakennuslalle (ma III) rakennettavat autopaikat saa rakentaa kaavassa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi, ja autopaikkoja saa rakentaa enintään kolmelle päällekkäiselle tasolle.

Korttelin pyöräpysäköintipaikkoja saa sijoittaa Kuulanraitille.

Kortteliin saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuten työtilaa.

Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistömuuntamon.

ALAVUS

KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Kaupunginosat RÖYSKÖ 12
KIRKKOKANGAS 15

Asemakaavan muutos koskee Alavuden kaupungin RÖYSKÖ 12. kaupunginosan kortteileita 12001 (osa)–12002 (osa), KIRKKOKANGAS 15. kaupunginosan korttelia 15007 (osa) ja niihin liittyviä katu-, liikenne-, tori- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Alavuden kaupungin RÖYSKÖ 12. kaupunginosan kortteilit 12001(osa), 12002(osa), 12010 ja KIRKKOKANGAS 15. kaupunginosan kortteli 15007 (osa) sekä niihin liittyviä tori- ja katualueita.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen kortteileissa 12001, 12002 ja 15007. Sitova tonttijako on laadittu korttelille 12010.

Asemakaavan pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.

Maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola

Alavuden kaupunginvaltuusto on 15.05.2023 9 §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan.
Todistaa virallisesti 22.05.2023
hallintopäällikkö Sari Helander

Päiväys	Käsittely	Huomautus
15.05.2023	Kaupunginvaltuusto hyväksyi § 9	
08.05.2023	Kaupunginvaltuusto hyväksyi § 61	
08.02.–10.03.2023	Kaavaehdotus ja tonttijakoehdotus nähtävillä	
30.01.2023	Kaupunginvaltuusto	
04.-18.11.2022	Kasvaluonnos nähtävillä	
19.10.2022	Kaupunginvaltuusto	
05.09.-05.10.2022	Osallistamis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	



ALAVUDEN KAUPUNKI
Ympäristöpalvelut
Alavuden Fasadit, Taittie 1, Alavus, puhelin (06) 2525 1000

KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Suunnittelija: arkkitehti Aura Pajamo, YKS-699

Päiväys
Kaavatus
Piirtäjä
Mittakaava
Kaava hyväksytty:

03.05.2023
010AK163
APA
1:1000
15.05.2023

Ak 163

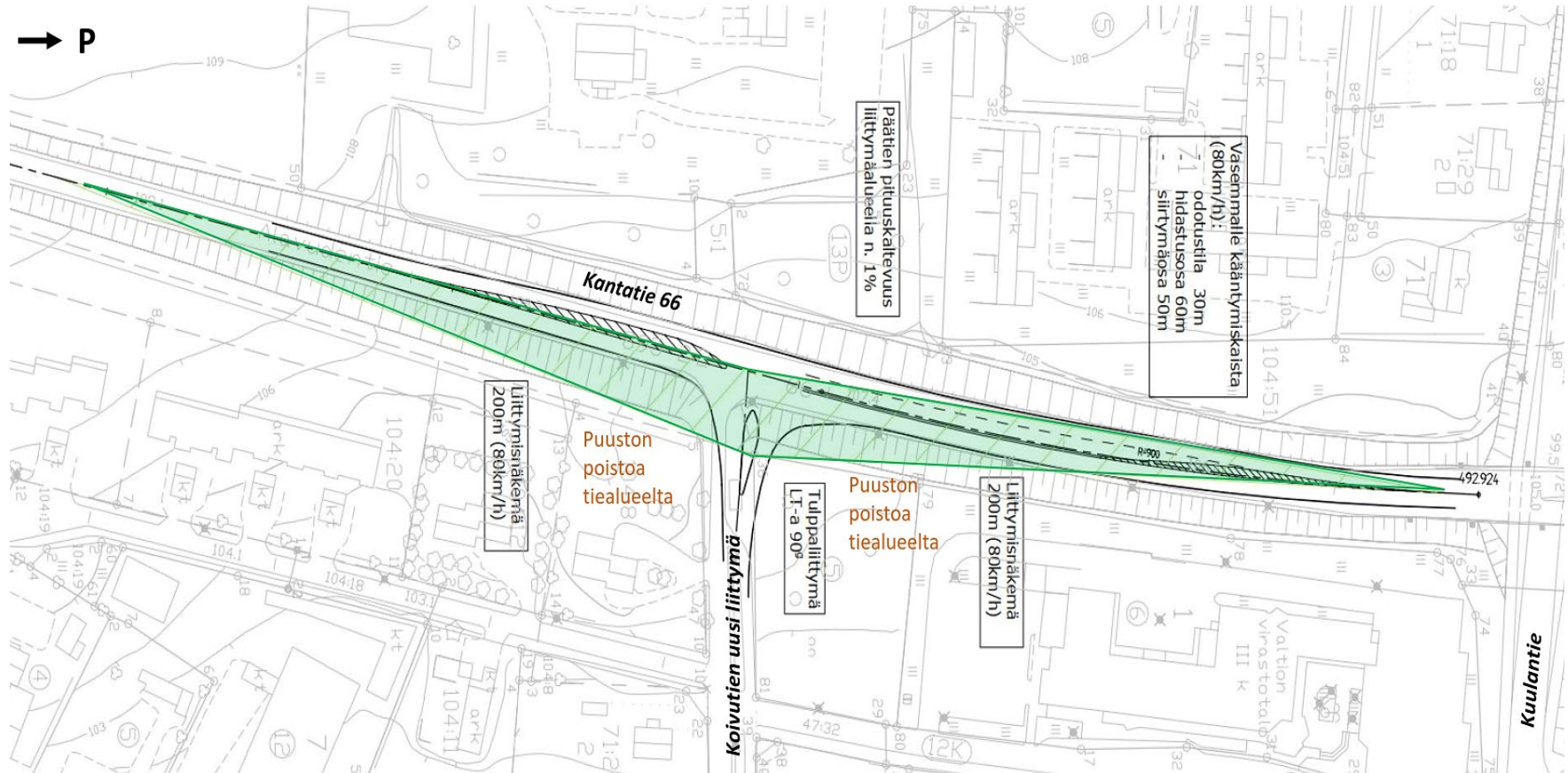
Kantatie 66 liittymä

Alavuden keskustan kehittäminen
Kaavarunko
Liikenneselvitys 6.6.2023 (luonnos)

Kantatien nro 66 uusi liittymä



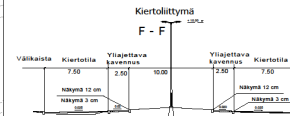
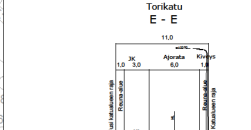
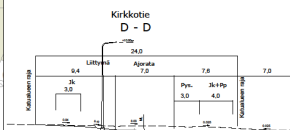
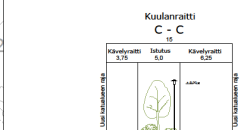
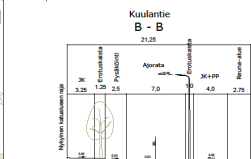
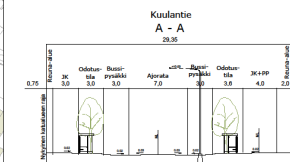
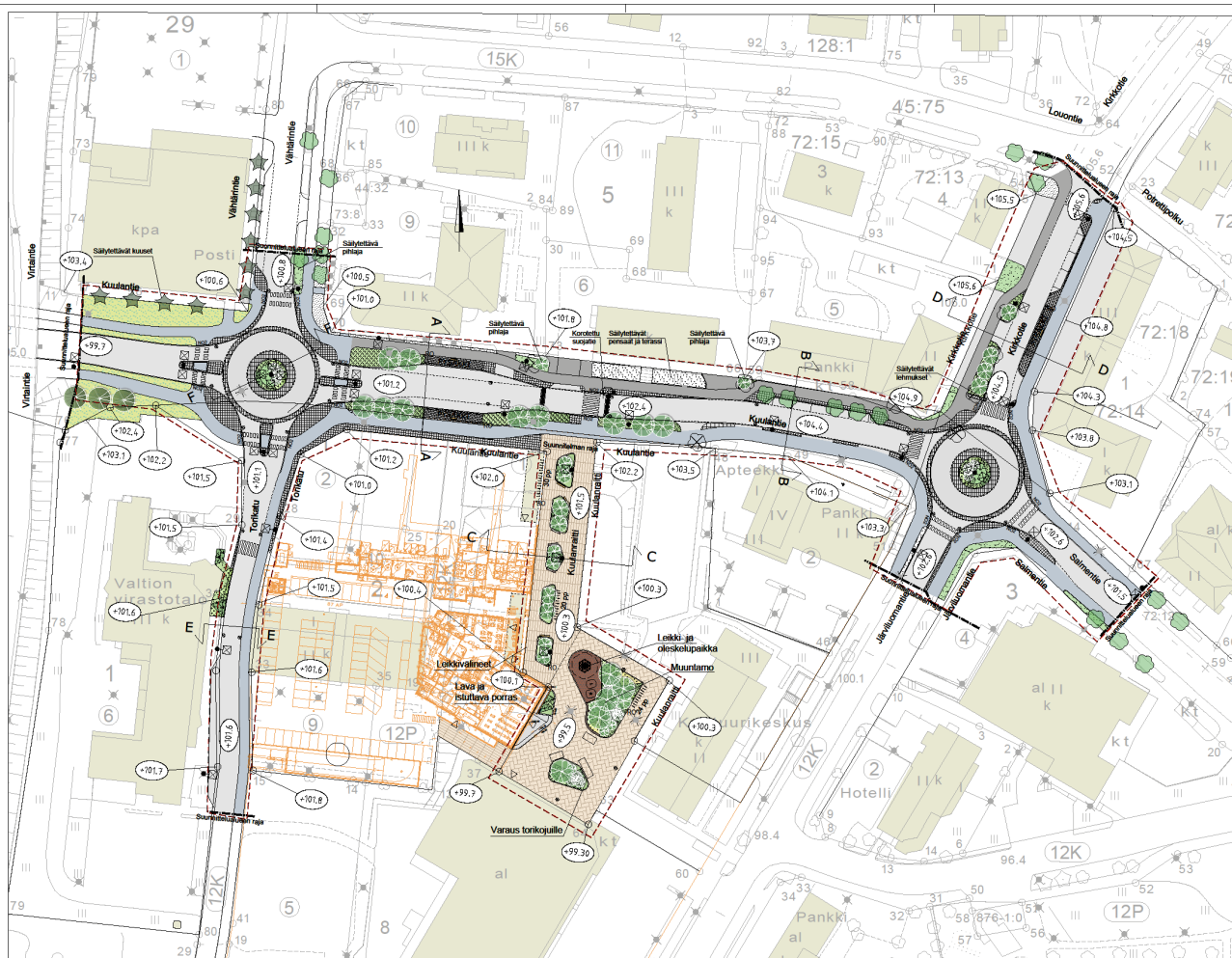
Koivutien uuden liittymän kohdalla ohjeistuksen mukaiset liittymisnäkemät toteutuvat 80 km/h nopeusrajoituksella (liittymisnäkemä yli 200 metriä). Liittymän luiskat tulevat ulottumaan pohjoispuoleiselle tontille (edellyttää kaavamuutosta). Liittymän kohdalla parannetaan näkemiä puustoa/oksia ja pensaita karsimalla. Liittymän paikka on ulkokaarteessa, mikä on näkemien kannalta edullinen sijainti.



Palvelukortteli



Infran uudistamistyöt ja katusuunnitelmat

PIIRUSTUSMERKINNÄT

	Asemalaatu-akustiikka
	Auhoit, ajoneuvo
	Auhoit, jalkavälikko
	Auhoit, jopp
	Maaila, Kulkuväline
	Maaila, Kulkuväline, akustiikka
	Näköalio, 900/900 mm, harnaa, kirkkii, ruutuista, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Estekko, 270/130/80 mm, harnaa, kirkkii, ruutuista
	Estekko, 270/130/80 mm, ruutu, kirkkii, ruutuista, ruutuista, pihon luo jalkavälikko, pihon luo, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Väliteho, ruutuista
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko
	Näköalio, ruutuista, kirkkii, ruutuista, pihon luo jalkavälikko

[illegible]

Seuraavat vaiheet ja eteneminen

- Päätökset ovat lainvoimaisia, ja sen perusteella on valmisteltu uutta aikataulua:
 - Rakennuksen suunnittelun loppuun saattaminen
 - Rakentamisen aloitus huhtikuussa 2025
 - Sote-keskuksen työstäminen jatkuu HVA:n kanssa
- Seuraavat asukasinfot:
 1. Heti alkuvuodesta, kun rakennuksen suunnitelmat edenneet
 2. Kun rakennuttamisen / urakoiden aikataulut selvillä
- Näitä ja muuta aineistoa löytyy kaupungin verkkosivujen ”Keskustan kehittäminen”-osiosta (etusivulla kuvalinkki)



Ehdota liikenneympyrään maamerkkiä!

- Mitä sinä haluaisit maamerkiksi Alavuden keskustaan tulevien liikenneympyröiden keskiosaan?

Millainen rakennelma, taideteos tai istutukset tekisivät liikenneympyröistä mieleenjäävän?

- Osallistu ja kerro oma ideasi Alavuden kaupungin verkkosivuilla **15.11.2024 mennessä**

www.alavus.fi/kerroideasi

