



ALAVUDEN KAUPUNKI

03.05.2023

KAAVASELOSTUS

ALAVUDEN KAUPUNKI

ALAVUDEN KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Kaavamuuotos koskee Röyskö 12. kaupunginosan kortteleita 12001 (osa), 12002 (osa) ja 12010 sekä Kirkkokangas 15. kaupunginosan korttelia 15007 (osa)

KAAVASELOSTUS KOSKEE 03.05.2023 PÄIVÄTTYÄ
ASEMAKAAVAKARTTAA.

Vireilletulo	Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 93
Osallistamis- ja arviointisuunnitelma	24.08.2022
Nähtävilläolo	05.09.– 05.10.2022
Kaavaluonnos	19.10.2022
Kuuleminen	04.-18.11.2022
Kaavaehdotus	25.01.2023
Osittainen tonttijakoehdotus	25.01.2023
Kuuleminen	08.02.–10.03.2023
Hyväksyminen	
Kaupunginhallitus	8.5.2023
Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2023
Voimaantulo	xx.xx.2023



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

KAAVATUNNUS 010AK163

PÄIVÄTTY 03.05.2023

Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4, joka koskee RÖYSKÖ 12. kaupunginosan kortteleita 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 korttelit 12001 (osa), 12002 (osa), 12010 ja KIRKKOKANGAS 15. kaupunginosan kortteli 15007 (osa) sekä niihin liittyviä tori- ja katualueita.

Kaavan nimi:

KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Kaupungin edustaja: Kimmo Toivola
Maankäyttöjohtaja

Laatija: Suunnittelutoimisto Muuan Oy
Aura Pajamo
Arkkitehti
YKS-699



Kuva 1 Alueen sijainti opaskartalla

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Alavuden kaupunki

Kaupungin edustaja Kimmo Toivola, maankäyttöjohtaja
 Seija Rauni, suunnitteluavustaja

Muuan Oy

Asemakaavoitus Aura Pajamo, arkkitehti, YKS-699
 Olli Metso, arkkitehti, YKS-686

WSP Finland Oy

Liikennesuunnittelu Jouni Ikäheimo, liikennesuunnittelija
 Sauli Sarjamo, liikennesuunnittelija
 Kaupalliset selvitykset Katja Koskela, asiantuntija
 Meluselvitys Sirpa Lappalainen, asiantuntija
 Maisemasuunnittelu Maija Joensuu, maisema-arkkitehti
 Katja Leppäranta, maisema-arkkitehti
 Hulevesisuunnittelu Simo Tammela, asiantuntija
 Riku Sanaksenaho, asiantuntija

Muut viranomaistahot

Pohjanmaan ELY-keskus
 Etelä-Pohjanmaan liitto
 Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
 Caruna Oy
 Seinäjoen museot
 Telia Finland Oyj

Hankesuunnittelu

WasaGroup Oy
 Tommi Heikkinen, projektipäällikkö
 Juha Rajamäki, hankekehityspäällikkö
 Muuan Oy
 Sweco Finland Oy

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä.....	5
2. Asemakaavamuutoksen kuvaus.....	6
2.1 Tavoitteet.....	6
2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	6
2.3 Mitoitus	7
2.4 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
2.4.1 Alueen lähtökohdat, historia ja nykytilanne	7
2.4.2 Palvelurakennusten korttelialue (P-1)	10
2.4.3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).....	11
2.4.4 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-17)	11
2.4.5 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-4).....	11
2.4.6 Yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialue (ALK).....	12
2.5 Julkiset ulkotilat ja katuympäristö.....	12
2.6 Liikenne.....	13
2.7 Väestöennuste.....	15
2.8 Palvelut.....	15
2.9 Asuminen	16
2.10 Luonnonympäristö.....	16
2.11 Ekologinen kestävyys.....	16
2.12 Suojelukohteet	17
2.13 Yhdyskuntatekninen huolto.....	17
2.14 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	18
2.15 Ympäristöhäiriöt	18
2.16 Pelastusturvallisuus	19
2.17 Nimistö.....	19
2.18 Vaikutukset	19
3. Toteutus	21
4. Suunnittelun lähtökohdat	21
5. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	24

LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - a. Ilmakuva
 - b. Asemakaavakartta
 - c. Havainnekuva
 - d. Ote maakuntakaavasta, epävirallinen yhdistelmäkartta
 - e. Maakuntakaava, suunnittelumääräykset
 - f. Yleiskaavaote (ei oikeusvaikutteinen)
 - g. Ote ajantasa-asemakaavasta
 - h. Maanomistuskartta
 - i. Liikenne- ja katu ympäristösuunnitelma sekä katupoikkileikkaukset (WSP Finland Oy)
 - j. Vesihuollon periaatesuunnitelma (WSP Finland Oy)
4. Meluselvitys, 2022 (WSP Finland Oy)
5. Liikenneselvitys, 2022 (WSP Finland Oy)
6. Kaupunkikuvallinen selvitys, 2022 (Muuan Oy)
7. Kaupunkilaiskyselyn tulokset, 2022 (WasaGroup Oy, Muuan Oy)
8. Maaperätutkimus ja perustamistapalausunto, 2022 (GeoMen Oy)
9. Kaupallinen selvitys, 2022 (WSP Finland Oy)
10. Hulevesiselvitys, 2023 (WSP Finland Oy)
11. Maisemalliset periaatteet, 2023 (WSP Finland Oy)
12. Tonttijakoehdotus
13. Vuorovaikutusraportti kaavaluonnoksesta
14. Vuorovaikutusraportti kaavaehdotuksesta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus, Saatsi Arkkitehdit, 05.03.2021
- Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, Saatsi Arkkitehdit, 05.03.2021
- Rakennushistoriaselvitys, Kiinteistö Oy Alavuden linja-autoasema, Torikatu 4, Suunnittelu Osku tmi, 15.12.2022

1. Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Alavuden keskustassa sijaitsevaa keskuskorttelia ja sen pohjoisosaa, sekä siihen liittyviä liikenne-, tori-, pysäköinti- ja puistoalueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden palvelukorttelin, aukion ja siihen liittyvän virkistysreitit sekä asuntojen sekä uusien toimi- ja liiketilojen sijoittumisen keskustakortteliin.

Kaavaratkaisun tavoitteena on muodostaa Alavuden keskustakortteleista elinvoimainen, viihtyisä ja toiminnallinen pikkukaupungin keskusta. Lisäksi tavoitteena on kohottaa koko keskustan ilmettä ja muodostaa Alavuden keskustasta tunnistettava paikka. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa, ja tulevaisuudessa liikenneympäristöä parannetaan erityisesti kävely- ja pyöräliikenteen osalta.

Sote-keskuksen yhteyteen muodostetaan kävely- ja pyöräily-yhteys, Kuulanraitti, keskustakorttelin halki Alavudenjärven rantaan. Korttelin eteläosaan, keskeiselle sijainnille, muodostuu uusi kaupunkiaukio. Kaavaratkaisulla on pyritty löytämään tasapaino toiminnallisesti monimutkaisen sekä mittakaavaltaan suuren palvelukorttelin ja muun kaupunkirakenteen välillä. Kortteleihin on pyritty keskittämään toimintoja, joilla on selkeitä synergiaetuja toistensa kanssa muodostaen vetovoimaisen korttelikokonaisuuden.

Alueelle on suunniteltu palveluiden korttelialue sekä täydentyvä asumisen, toimi- ja liiketilan korttelialue. Palvelukortteliin sijoittuu tulevaisuudessa sosiaali- ja terveyspalveluita, kaupungin asiointi- ja virastotiloja sekä kulttuurin ja palveluiden tiloja.

Kaavaratkaisussa alueelle osoitetaan 12 000 k-m² palvelurakennusten kerrosalaa, 5441 k-m² liike- ja toimitilarakennusten kerrosalaa sekä 8600 k-m² asuin-, liike- ja toimitilarakennusten kerrosalaa. Kaavaratkaisun mahdollistama aluetehokkuus (e) on kaava-alueella 0,53. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle vähintään 15 uuden asunnon (23 asukasta) ja enintään 42 uuden asunnon (63 asukasta) rakentamisen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelmassa kaava-alueelle osoitetaan kaksi uutta kiertoliittymää. Ensimmäinen kiertoliittymä Torikadun ja Kuulantien risteyksessä parantaa liikenteen jouhevuutta risteysalueella. Lisäksi kiertoliittymä palvelee sote-keskuksen välttämätöntä huolto- ja pelastusliikennettä.

Toinen kiertoliittymä sijoittuu Järviluomantien ja Kuulantien risteykseen. Kiertoliittymä mahdollistaa joukkoliikennepysäkkien sijoittamisen Kuulantien varteen linja-autoaseman poistuessa. Kiertoliittymän myötä linja-autot voivat kääntyä keskusta-alueella takaisin kantatie 66:lle, mikä mahdollistaa joustavamman linjojen suunnittelun. Lisäksi kiertoliittymä parantaa merkittävästi risteyksen liikenneturvallisuutta ja liikkumisen jouhevuutta.

Torikadulle ja Kuulantielle osoitetaan tonttiliittymiä palvelemaan uutta korttelirakennetta. Kaikki liittymät sijoittuvat tonttien puolelle. Liikennesuunnitelmassa on jäsennelty palvelukorttelin ja siihen liittyvien toimintojen huoltoajo sekä pelastusliikenne.

Kaavaratkaisun myötä keskustakorttelien pohjoisosa rakentuu toiminnoiltaan monipuoliseksi, tiiviiksi ja arjen palveluita tarjoavaksi keskusta-alueeksi.

Kaavamuutosalueella maanomistajat ovat Alavuden kaupunki, Kt Oy Alavuden Virastotalo, Alavuden Seudun Osuuspankki sekä Asunto Oy Alavuden Keskus. Keskustakorttelin asemakaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä (1.6.2020 § 93).

2. Asemakaavamuutoksen kuvaus

2.1 Tavoitteet

Alavuden keskusta rakentuu tulevaisuudessa arkisen asioinnin ja kaupunkikeskustan palveluiden paikaksi. Keskustaan sijoittuu uusi Alavuden sote-keskus, jonka myötä koko keskustan kävijävirta kasvaa voimakkaasti. Sote-keskuksen rakentamisen yhteydessä myös muita alueen toimintoja halutaan kehittää, jotta ne palvelisivat sekä kaupunkilaisia että vierailijoita paremmin. Sote-keskuksen lisäksi alueelle sijoitetaan kaupungin asiointi- ja virastopalveluita, liike- ja toimitilaa sekä asumista eri muodoissa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on toteuttaa maisemaltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen alue, joka muodostaa Alavuden keskustasta kaupunkimaisen, viihtyisän ja tiiviin. Tavoitteena on toiminnallisesti ja tilallisesti ympäristöönsä liittyvä kaavaratkaisu, joka luo lisää vetovoimaa alueelle lisärakentamisen ja julkisten ulkotilojen kehittämisen myötä. Suunnittelussa otetaan huomioon ympäröivien korttelien mittakaava ja erityisesti Sote-keskuksen sovittaminen keskustarakenteeseen. Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää ja parantaa olemassaolevia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, ja ratkaista sekä asiointi- että huoltoliikenne sujuvalla tavalla. Kaavahankkeessa kiinnitetään erityistä huomiota kaavaratkaisun ilmastokestävyyteen sekä alueen sijaintiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla keskusta-alueella.

Koko keskusta-alueen suunnittelu on käynnistynyt syksyllä 2021, jolloin Alavuden kaupunki ja Wasagroup Oy tekivät kilpailutuksen lopputuloksena sopimuksen keskusta-alueen kehittämisestä pitkällä tähtäimellä. WasaGroupin kumppaneina kehittämistyössä ovat Suunnittelutoimisto Muuan Oy sekä WSP Finland Oy. Keskustakorttelien asemakaavan muutos 4 on ensimmäinen kortteli, joka kaavoitetaan kehittämistyön pohjalta. Koko keskusta-alueelle laaditaan jatkosuunnittelussa kaavarunko.

Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin strategiaa ja sen tavoitteita (Kaupunkistrategia, 16.11.2020). Tavoitteista korostuvat erityisesti "Elinvoimainen Alavus" ja "Hyvinvoiva asukas". Kaavaratkaisun myötä alueelle muodostuu viihtyisä kaupunkikeskus, joka mahdollistaa yrittäjyyden ja osallisuuden. Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut ovat kaavaratkaisun myötä paremmin asukkaiden tukena. Lisäksi luodaan uudenlaisia asumisen mahdollisuuksia, ja asukkailleen sopivaa kaupunkia.

Kaavaratkaisun lähtötietona on käytetty keväällä 2022 Keskustan kehittämissuunnitelman yhteydessä tehdyn kaupunkilaiskyselyn sekä sidosryhmähaastatteluiden tuloksia. Tuloksissa korostuivat erityisesti keskustan palveluiden säilyttäminen ja uudistaminen, keskustan viihtyisyyden parantaminen sekä liikenneturvallisuuden parantaminen. Kyselyssä toivottiin keskusta-alueen olevan näyttävä kaupungin maamerkki, joka tunnistetaan kaukaa.

2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaluonnosta valmistellessa ja palvelukorttelin hankesuunnittelun edetessä todettiin, että sosiaali- ja terveyspalveluiden huolto- ja asiointiliikenteen sujuvuus sekä liikenneturvallisuus tulee varmistaa asemakaavoituksessa. Tämän vuoksi kaavamuutosaluetta päätettiin laajentaa koskemaan kaavoitettavia kortteleita ympäröiviä katualueita sekä niiden varsilla olevia kiinteistöjä tehdyn liikennesuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutosalueeseen lisättiin korttelialueet 12001(osa), 12002(osa) ja 15007(osa).

2.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,8 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 25 767 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- Palvelurakennukset: 12 000 k-m²
- Liike- ja toimistorakennukset 5 441 k-m²
- Asuin-, liike- ja toimistorakennukset 8245 k-m²

Kaava-alueen aluetehokkuus on $e=0,53$.

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 7250 k-m².

2.4 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

2.4.1 Alueen lähtökohdat, historia ja nykytilanne



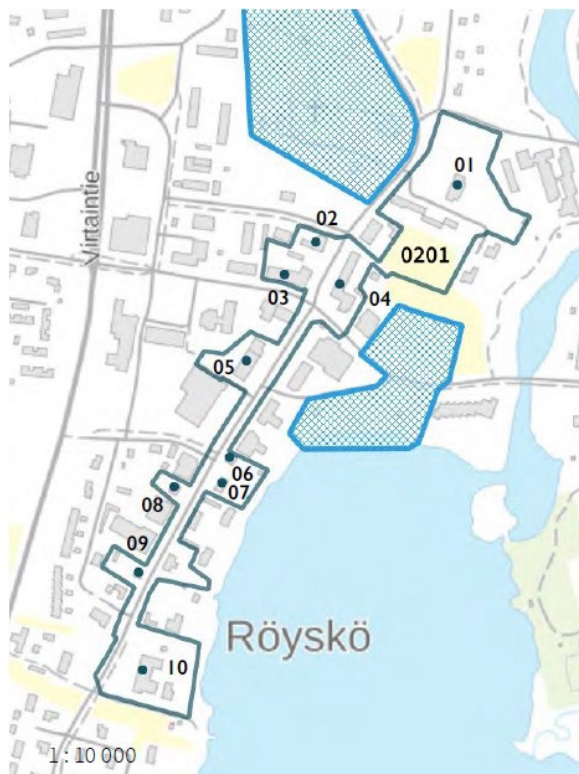
Kuva 2 Alavuden kirkonkylä 1930-luvulla. Taustalla nyk. Nordean pankkirakennus sekä Alavuden kirkko.

Korttelialue sijaitsee Alavuden kaupunkikeskustassa kantatie 66:n ja Alavudenjärven välimaastossa. Alue rajautuu pohjoisessa Kuulantiehen, Vähärintiehen ja Potrettipolkuun, idässä Järviluomantiehen ja lännessä Kantatie 66:een. Etäisyys Alavuden rautatieasemalle on n. 3 kilometriä ja Tuurin ostoskeskittymään n. 6 km. Lähin suurkaupunkikeskus, Seinäjoki, on noin 50 km päässä.

Alue on osa historiallista Alavuden kyläkeskusta. Alavudesta muodostui 1780-luvulla itäisen Pohjanmaan merkittävä keskus, kun Alavuden kirkolta rakennettiin tie Jyväskylään. Autonomian aikana Alavus kehittyi nopeasti, ja rautatieliikenne alkoi Alavudella vuonna 1883. Rautatieasema sijoitettiin kolmen kilometrin päähän kirkonkylältä pohjoiseen, mikä toisaalta kehitti asemanseutua mutta toisaalta heikensi kirkonkylän kehitystä ja kasvua. Alavuden kirkonkylä palveli erikoisliikkeineen koko seutukuntaa. Nykyisen kantatie 66:n, alueen länsipuolella Orivedeltä Lapualle kulkevan tien, rakentaminen aloitettiin 1960-luvun alussa ja se valmistui kokonaisuudessaan vuonna 1985.

Alavus tuli omaksi kauppalaksi 1974 ja kaupungiksi 1977. Töysän kunta yhdistyi Alavuden kaupunkiin kuntaliitoksen myötä vuonna 2013. Alavuden kaupunkikeskusta on seudun hallinnollinen keskus, kun taas erikoiskaupan ja matkailun palvelut ovat keskittyneet Töysän kunnan alueelle.

Alavuden keskustassa on toteutettu laajoja uudistuksia 1970- ja 1980-luvuilla, minkä vuoksi keskustan rakennukset ovat lähes kauttaaltaan tuolta aikakaudelta. Osa kaava-alueesta on määritelty Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (RKI) kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kaupunkimiljööksi. Inventoinnissa arvokkaaksi määritellyssä Kirkkotien ympäristössä sijaitsee useita eri-ikäisiä liike- ja asuinrakennuksia, joista vanhimmat sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, keskusta-alueen eteläosassa.



Kuva 3 Kirkkotien ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet (Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, kohdekortit. Kohde 5, kulttuurikeskus Kulttis, sekä kohde 04, Lompsalinna, sijaitsevat kaava-alueella. Saatsi Arkkitehdit, 2021.

Keskusta-alue on rakennettu painumisherkälle silttimaalle. Lähes kaikissa keskusta-alueen rakennuksissa on havaittu silttimaan kosteudesta ja painumisesta johtuvia kosteus- ja sisäilmaongelmia.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee kaupunkikeskustan vanhin rakennus, nykyinen Nordean pankkirakennus, ja siihen liittyvä uudissiipi 1980-luvulta. Rakennus on valkorapattu ja siinä on musta aumakatto. Muita, vanhempia rakennuksia keskustan alueella on asemakaavassa suojeltu ns. Ouran talo sekä 1940-luvun noppamainen kivitalo Järviluomantien varressa. Alavuden keskustassa on kaksi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta (RKY) – Alavuden kirkko (arkkitehti Kauno S. Kallio, 1914) ja Muistojen kappeli (Eino Schroderus, 1955), sankarihautausmaa sekä siihen liittyvä puisto Alavudenjärven pohjoisrannalla.

Kaava-alueen koillisosassa sijaitsee ns. OP:n talon tontti. OP:n talo on vuonna 1960 rakennettu nelikerroksinen liike- ja asuinrakennus. Liiketilat sijoittuvat katutasoon kahdessa kerroksessa Järviluomantien ja Kuulantien varrella.

Kaava-alueen koillisosassa Järviluomantien ja Salmentien risteyksessä sijaitsee Kt Oy Alavuden Keskuksen rakennus (Kirkkotie 1, "Lompsalinn"). Rakennus on kolmikerroksinen. Sen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja, ja ylemmissä kerroksissa asuntoja.

Kaava-alueen itäosassa sijaitsee vuonna 1988 rakennettu Valtion virastotalo. Virastotaloon sijoittuu nykyisellään poliisin tilat sekä toimisto-, liike- ja opetustiloja.

Alueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1985 rakennettu Kyntäjän ostoskeskus. Ostoskeskuksessa on tällä hetkellä liiketiloja sekä elokuvateatteri.

Kaavamuutosalueen keskeltä on purettu syksyllä 2020 Alavuden entinen kaupungintalo. Kaupungintalo purettiin kaupunginvaltuuston päätöksellä sisäilmaongelmien vuoksi. Järviluomantien varrella sijaitsee nykyinen Alavuden kulttuurikeskus Kulttis. Kulttis on rakennettu alunperin Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan myymäläksi 1960-luvulla, ja se on 1980-luvulla saneerattu kaupungin tarpeisiin. Kulttiksessä sijaitsee kaupunginkirjasto, musiikkiopisto sekä kansalaisopiston tiloja. RKI-selvityksessä Kulttiksen erityisenä arvona on mainittu huolellisesti rakennettu piha-alue.

Alueen länsilaidalla sijaitsee vuonna 1981 valmistunut nykyinen linja-autoasema (Koy Alavuden linja-autoasema) ja siihen liittyvä linja-autojen odotus- ja pysäkkialue. Rakennuksessa sijaitsee tällä hetkellä kaupungin sosiaalipalveluiden toimistoja, kaupunkilaisten kokoontumistiloja sekä liike- ja ravintolatiloja. Linja-autoasemalle on myönnetty purkulupa 12.09.2022. Linja-autoaseman rakennuksesta on tehty rakennushistoriaselvitys. Rakennushistoriaselvityksen mukaan rakennuksen historiallinen arvo perustuu sen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen linja-autoasemana. Asemakaavan muutoksen myötä linja-autoasema poistuu keskusta-alueelta.

Korttelin pohjoislaidalla, Kuulantien varrella, on asemakaavan osoittama torialue. Alueesta ei kuitenkaan ole muodostunut aktiivista torikaupan paikkaa, ja sitä käytetään lumenkaato- ja pysäköintialueena. Alueen eteläosassa sijaitsee linja-autoaseman pysäköintialue sekä pieni puistoalue, Keskuspuisto.



Kuva 4. Alavuden keskusta-alue ilmakuvassa Ryskööt-tapahtuman aikaan (2019). Kuvassa on nähtävillä vuonna 2020 purettu Alavuden kaupungintalo (etuoikealla).



Kuva 5 Havainnekuva, palvelukortteli ja Kuulanraitti. Muuan Oy ja WasaGroup Oy, 2022.

2.4.2 Palvelurakennusten korttelialue (P-1)

Kortteliin 12010 suunnitellaan koko korttelin käsittävä hybridirakennus. Rakennukseen sijoittuu Alavuden sote-keskus, kaupungin asiointi- ja kokoustiloja, kirjaston ja kulttuurin tiloja sekä muita toimisto- ja liiketiloja ja niitä palvelevaa huolto- ja liikennetilaa.

Pitkänomainen rakennus muodostaa korttelin. Kortteli ja rakennus rajaavat Kuulanraitin länsireunan. Enintään nelikerroksinen rakennus muodostuu useasta harjakattoisesta osasta, mikä liittyy rakennuksen pohjanmaalaisen rakentamisen perinteeseen ja historialliseen kylärakenteeseen. Rakennuksen julkisivua rytmitetään jakamalla se pienempiin osiin arkkitehtuurin keinoin, kuten julkisivumateriaalein ja massoittelulla.

Rakennus muodostaa Alavuden keskusta-alueelle uuden, näyttävän maamerkin. Rakennuksen katot ovat erityisessä roolissa suunnittelussa, sillä ne muodostavat merkittävästi Alavuden uutta siluettia niin kantatieltä kuin Alavudenjärveltä. Katot tulee suunnitella osana kokonaisuutta niin, että ne ovat luonteva ja näyttävä osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennuksen maantasoon sijoitetaan kaupunkilaisille avointa tilaa, liiketilaa sekä asiointitilaa katutilan elävöittämiseksi. Maantasokerroksen tulee olla luonteeltaan mahdollisimman avoin ja rakennuksen sisätiloista tulee olla näköyhteys katutilaan esimerkiksi ikkunapintojen kautta. Rakennuksen julkisivujen pääväri ei saa olla valkoinen.

Hybridirakennuksen asiakas- ja huoltoliikenteen suunnittelussa tulee yhteensovittaa esteettömät kulkureitit, toiminnalliset vaatimukset sekä rakennus osana kaupunkikeskustaa ja liikennejärjestelmää. Erityisesti tulee ottaa huomioon terveydenhuolto- ja sosiaalipalveluiden moninaiset huoltoliikenteen tarpeet.

Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa. Tontin hulevesiä saa viivyttaa Kuulanraitin puolella.

Rakennuksen yhteyteen suunnitellaan autojen säilytyspaikka. Säilytyspaikan saa rakentaa enintään kolmeen kerrokseen, ja ajoyhteyden tulee sijoittua Torikadun puolelle. Pyöräpysäköinnin suunnittelussa on otettava huomioon lyhytaikainen asiointipysäköinti sekä pidempiaikainen asiakkaille ja henkilökunnalle tarkoitettu pyörien säilytys.

Kortteliin 12010 on laadittu sitova tonttijako kaavamuutoksen yhteydessä.

2.4.3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Korttelialueella 12002 sijaitsee ns. Osuuspankin talo, joka on yhdistetty asuin- ja liikerakennus. Kaavamuutos vaikuttaa tontin liikennejärjestelyihin Kuulantien ja Järviluomantien osalta.

Kaavaratkaisulla tontin kaavamerkinnot päivitetään vastaamaan tontin nykytilaa. Istutettavan alueen merkintä tontin eteläreunassa poistuu kaavamuutoksen myötä.

Nykytilassa kiinteistön asiointipysäköintipaikat ovat sijainneet liikenneturvallisuuden ja käytettävyyden kannalta haastavasti kahtena kampana katualueella poikittain katuun nähden. Liikennesuunnitelmassa on osoitettu nykyisten pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestely osittain kadunvarsipaikoiksi. Saattopysäköinti sijaitsee tontin puolella nykytilan mukaisesti.

Korttelialueella nykyisellään sijaitseva kulttuurikeskus Kulttis on rakennusteknisesti huonossa kunnossa. Kulttisen rakennuksessa on toteutettu viimeisen vuosikymmenen aikana korjaustöitä, mutta rakennuksessa on siitä huolimatta merkittäviä sisäilmaongelmia. Jatkosuunnittelussa tutkitaan Kulttisen tontin käyttöedellytyksiä.

2.4.4 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-17)

Kortteliin 12002 suunnitellaan asuin-, liike- ja toimistorakentamista. Rakennusten tulee rajata osaltaan Kuulanraittia tiiviisti kaavakartan osoittamilta sivuiltaan. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja enintään nelikerroksisia. Rakennusoikeus voidaan jakaa yhden tai useamman rakennuksen kesken.

Rakennuksen maantasoon sijoitetaan kaupunkilaisille avointa tilaa, liiketilaa sekä asiointitilaa katutilan elävöittämiseksi. Maantasokerroksen tulee olla luonteeltaan mahdollisimman avoin ja rakennuksen sisätiloista tulee olla näköyhteys katutilaan esimerkiksi ikkunapintojen kautta.

2.4.5 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-4)

Korttelialueella 12001 sijaitsee tällä hetkellä valtion virastotalo. Kaavaratkaisussa tontin pohjoisosa muodostetaan katualueeksi, jolle sijoittuu kiertoliittymä. Tästä johtuen virastotalon pysäköintialue järjestellään uudelleen.

Pysäköintialueiden uudelleenjärjestelyn myötä istutettavan alueen merkintä poistuu asemakaavasta. Kaavaratkaisussa osoitettu puurivi säilyy.

Korttelialueelle on aiemmassa kaavassa osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna e. Kaavaratkaisussa rakennusoikeus osoitetaan kokonaislukuna, jotta rakennusoikeuden määrä säilyy samana tontin pienentyessä.

2.4.6 Yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialue (ALK)

Korttelialueella 15007 sijaitsee asuin- ja liikerakennus (Kirkkotie 1). Kaavaratkaisussa tontin lounaiskulma muodostetaan katualueeksi, jolle sijoittuu kiertoliittymä. Kiinteistölle osoitetaan liittymäkielto kiertoliittymän vastaisille rajoille. Vastaavasti muilta tontin ja katualueen rajoilta liittymäkiellot poistuvat vastaamaan nykytilaa. Liikennesuunnittelussa tutkitaan asiontipysäköinnin mahdollisuuksia tontilla sekä katualueella.

Tontin itälaidalla sijaitsevan autokatoksen osalta kaavaa päivitetään vastaamaan nykytilaa. Kaavakarttaan on merkitty autokatoksen rakennusala.

Korttelialueelle on aiemmassa kaavassa osoitettu rakennusoikeus tehokkuuslukuna e. Kaavaratkaisussa rakennusoikeus osoitetaan kokonaislukuna, jotta rakennusoikeuden määrä säilyy samana tontin pienentyessä.

2.5 Julkiset ulkotilat ja katu ympäristö

Lähtökohdat

Julkisen ulkotilan suunnittelun lähtökohtia ovat alueen nykytila. Nykyisellään alueelle sijoittuu Alavuden tori, linja-autoasema ja siihen liittyvä pysäkki- ja odotusalue sekä puretun kaupungintalon tontti. Maapinta laskee pohjoisesta etelään luoden luontevan reitin Kuulantieltä Alavudenjärveä kohti. Tavoitteena on kehittää Kuulantietä ja Järviluomantietä keskusta-alueen pääkatuina. Uuden hybridirakennuksen ja lisättävän rakentamisen myötä keskusta-aluetta halutaan kehittää aiempaa tiivimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi. Lisäksi halutaan kehittää alueen viihtyisyyttä parantamalla alueen ja reittien vehreyttä ja toiminnallisuutta.

Kaavaratkaisu

Ratkaisu perustuu Alavuden kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelmaan (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy).

Kaava-alueen julkinen kaupunkitila jakautuu kahteen osaan: olemassaolevat katualueet sekä uusi, Kuulanraitiksi nimetty kulkureitti keskustakorttelin läpi.

Kuulanraitti on uusi kävely- ja pyöräilypainotteinen reitti Kuulantieltä Alavudenjärven rantaan. Kuulanraitin varrelle sijoittuu Alavuden tori. Reitti on tiiviisti rajattu ympäröivien korttelein, ja korttelin maantason kerroksiin sijoitetaan reitille avautuvaa toimi-, liike- ja asiointitilaa. Reitti on luonteeltaan kaupunkimainen, ja sillä suositetaan kivettyjä pintoja kulkureiteillä asfaltin sijaan. Reitille sijoitetaan mahdollisimman paljon katupuustoa ja muita istutuksia sekä niiden yhteyteen erityyppisiä oleskelupaikkoja. Kuulanraitin kaluste- ja materiaaliratkaisujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erityisen korkeatasoisia.

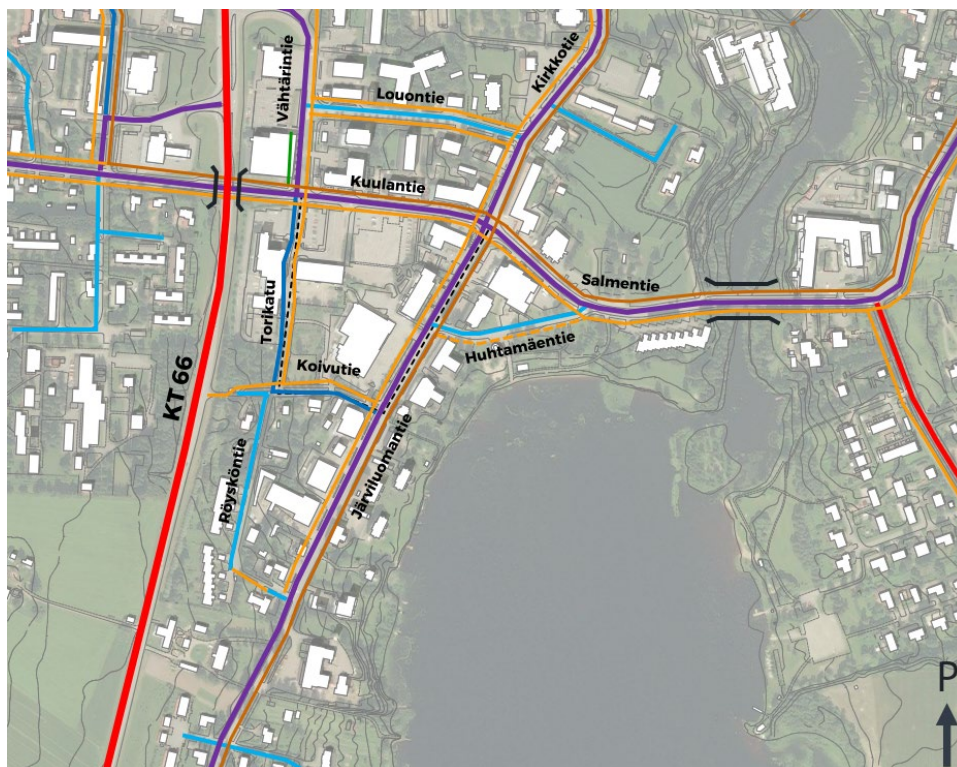
Kuulanraitti tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena Kuulantieltä Alavudenjärvelle asti. Tavoitteena on yhdistää kävely- ja pyöräpainotteinen Kuulanraitti ranta- ja puistoalueisiin siten, että muodostuu viihtyisä ja toiminnoiltaan monipuolinen kokonaisuus. Kaavaratkaisu mahdollistaa reitin pohjoisosan sekä torialueen rakentamisen.

Kaavaratkaisun muut katualueet ovat osa olemassaolevaa liikennejärjestelmää. Korttelien pohjoisosan katualueella varaudutaan tuleviin Kuulantien parannuksiin. Kuulantielle on suunnitteilla liikenneturvallisuuksia parantavia ratkaisuja, minkä lisäksi Kuulantielle tullaan sijoittamaan joukkoliikennepysäkkejä. Kaavaratkaisussa katu ympäristön viihtyisyyttä parantavat uudet katupuustutukset ja muu katuvihreä. Katukasvillisuuden valinnoissa otetaan huomioon lajiston monipuolisuus. Katuvihreän hyvinvointia tuetaan varaamalla sille riittävästi kasvutilaa sekä maan päällä että maan alla.

2.6 Liikenne

Lähtökohdat

Alavuden keskustan autoliikenteen pääliikenneverkon muodostavat nykyisin Kantatie 66, Kuulantie ja Järviluomantie/Kirkkotie. Liittymät kantatielle 66 sijaitsevat Kuulantien pohjoispuolella (Pohjantie ja Kirjapainonkuja). Keskustaan pääsee etelästä Järviluomantien ja kantatien 66 liittymästä. Lisäksi keskustassa on kokoojakatuina Vähärintien jatkeena Torikatu ja etelässä itä-länsisuuntaisena Koivutie. Järviluomantien ja Salmentien kaakkoispuolella on kyseisiä katuja yhdistävä Huhtamäentie.



Merkinnät

—	Valtion tieverkko
—	Pääkatu
—	Kokoojakatu
—	Tonttikatu
—	Yhdistetty jk/pp (merkitty ulkoilureittikarttaan)
—	Yhdistetty jk/pp
—	Jalkakäytävä

Pyöräily ja myös jalankulku on tällä hetkellä pääosin yhdistetyillä jalankulku- ja pyörävyillä pääkatujen yhteydessä. Lisäksi rannan puistoalueilla on ulkoilureittejä.

Linja-autoasema sijaitsee Torikadun ja Kuulantien risteyksen kaakkoispuolella. Linja-autoasemaa käyttää päivittäin noin 30 vuoroa. Vuoroista noin puolet on Seinäjoki-Alavus-Ähtäri liikennettä ja noin puolet alueellista ja seudullista 'koululaisliikennettä'. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä erillisiä pysäkkejä

Autoliikenteen määrät ovat nykyisin: Kantatie 66 noin 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Kuulantie noin 2400 ajon./vrk ja Järviluomantien noin 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuulantien ja Järviluomantien liikennemäärät on määritetty elokuulla laadituista liikennelaskennoista ja kantatien 66 liikenne on Väyläviraston tietoa vuodelta 2021.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Alavuden keskustan liikenneverkon periaate säilyy nykyisellään. Kuulantielle toteutetaan Torikadun ja Järviluomantien liittymiin kiertoliittymät ja niiden välinen alue parannetaan jalankulun, pyöräilyn, autoliikenteen järjestelyjen ja ympäristön osalta. Torikatua ja Järviluomantietä parannetaan pohjoisosaltaan tarvittavilta osin. Uutena katuna toteutetaan Kuulanraitti Kuulantielta Järviluomantielle. Raittia ei voida Järviluomantien luoteispuolella täysin toteuttaa kehittämissuunnitelman mukaisena vaan se tehdään myöhemmin kun asemakaavoitus etenee.

Pyöräilyä kehitetään asemakaava-alueella siten, että Kuulantien eteläpuolelle sekä Järviluomantien ja Kirkkotien länsireunaan toteutetaan eroteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Nykyinen linja-autoasema poistuu ja se korvataan Kuulantielle toteutettavalla kahden linja-auton pysäkkiparilla sekä erillisellä bussien pääteasemalla. Pääteaseman sijaintia on alustavasti tukittu kantatien varressa olevalle tyhjälle tontille Kuulantien pohjoispuolelle, joka sijaitsee noin 300 metrin päässä nykyisestä linja-autoasemasta. Tontti rajautuu kantatien lisäksi Pohjantiehen, Lähteentiehen ja Viispuistontiehen.

Toteutettava palvelukeskus ja Kuulanraitin itäpuolen uudet korttelit lisäävät keskustasta syntyvää ja sinne päättyvää autoliikenteen määrää nykytilanteeseen verrattuna noin 2000 ajoneuvolla vuorokaudessa (nyt noin 1850 ajon./vrk). Suunnitelmassa esitetyt Kuulantien ja Lähteentien sekä Kuulantien ja Järviluomantien uudet kiertoliittymät parantavat liittymien toimivuutta ja liikenneturvallisuutta nykytilanteen mukaiseen ratkaisuun verrattuna.

2.7 Väestöennuste

Lähtökohdat



Kuva 6 Väestönkehitys Alavudella, ennuste. (Tilastokeskus 2022)

Alavuden kaupungin asukasluku on ollut laskussa ja väestö ikääntyy. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan asukasmäärä laskee seuraavan kahdenkymmenen vuoden aikana noin 20 %:lla. Asukasmäärä laskee ensisijaisesti haja-asutusalueella. Keskustan kehittämisen ja uudisrakentamisen myötä keskustan asukasmäärä voi kasvaa.

Loma-asukkaat sekä matkailijat ovat suuri mahdollisuus kaupunkikeskustalle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun ja palvelukorttelin kehittämisen myötä kaupunkikeskustan asiointimäärät kasvavat voimakkaasti. Kehittämisen myötä kaupunkikeskustan asema seudullisena keskuksena vahvistuu.

Keskusta-alueen palvelutason parantuessa keskustassa on tarvetta kerrostaloasumiselle. Keskusta-alueen asunnot palveluiden ääressä palvelevat erityisesti haja-asutusalueelta muuttavia ikääntyneitä asukkaita. Asuntojen määrä on pieni. Kaavaratkaisu mahdollistaa 15 asunnon (23 asukasta) tai enintään 42 asunnon (63 asukasta) rakentamisen AL-17 -kortteliin.

Kortteliin voi sijoittua myös tuettua asumista ja/tai palveluasumista, joilla voi olla synergiaetuja sosiaali- ja terveyspalveluiden kanssa.

2.8 Palvelut

Lähtökohdat

Nykyisellä linja-autoasemalla sijaitsee tällä hetkellä yksityisiä ravintola- ja hyvinvointipalveluita, toimistoja sekä kaupungin sosiaalitoimen asiointi- ja toimistotiloja. Kulttuurikeskuksessa sijaitsee kaupunginkirjasto sekä musiikkiopiston ja kansalaisopiston opetus- ja toimitiloja. OP:n talossa sijaitsevat pankki- ja apteekkipalvelut. Lompsanlinnan rakennuksessa (Kirkkotie 1) sijaitsee katutasossa liike- ja toimistotiloja. Valtion virastotalossa sijaitsee poliisin palvelut, yksityisiä palveluntarjoajia sekä kaupungin toimistotiloja.

Kaavaratkaisu

Alueelle on osoitettu sekä toimi- että liiketilaa sekä yritysten että kaupungin käyttöön.

Alueelle tulee sijoittumaan Alavuden sosiaali- ja terveyskeskus sekä sitä tukevia toimintoja, kuten ravintola- ja kahvilatoimintoja. Sote-keskuksen yhteyteen sijoittuu kaupungin ja sote-keskuksen yhteiskäytössä oleva kokouskeskus ja siihen liittyvät palvelut. Kaupungin toimintoja, kuten kulttuurin tiloja, asiointipalveluita, sosiaalipalveluita ja toimistotiloja, voidaan sijoittaa asemakaavamuutosalueelle.

Muuta yritystoimintaa voidaan sijoittaa sekä P- että AL-kortteleihin. Liike- ja toimitilarakentamisen luonne ja sijoittuminen kortteliin tarkentuvat korttelien jatkosuunnittelun yhteydessä.

2.9 Asuminen

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee asuntoja tällä hetkellä kahdessa rakennuksessa. Osuuspankin talossa (Kuulantie 2) on asuntoja 2.-4. kerroksessa. Lisäksi ns. Lompsanlinnan rakennuksessa (Kirkkotie 1) on asuntoja 2. ja 3. kerroksessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen rakentamisen kortteliin 12002 (ns. OP:n talon tonttia täydentävä kortteli). Kaavaratkaisu on joustava siten, että kortteliin voidaan osoittaa sekä liike- ja toimitilarakentamista että asuinrakentamista kaavamääräyksen osoittamin ehdoin. Rakennusten sijoittelussa on huomioitava laadukkaat korttelipihatilat asunnoille. Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään 1125 k-m² ja saa rakentaa enintään 3150 k-m² asuntoja. Korttelialueelle voi sijoittua myös sosiaali- ja terveyspalveluiden läheisyyteen soveltuvaa tuettua tai palveluasumista.

2.10 Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue koostuu pääsääntöisesti asfalttipintaisesta pysäköintikentästä, jonka lomassa on muutamia katupuita. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueen maaperä on painumaherkkää silttiä, jonka alapuolella on tiivistä moreenikiveä. Alueen korkotasot laskevat etelää kohti mentäessä n. 2 metriä. Alueelle sijoittuu nykyinen Keskuspuisto, joka on nykytilassaan rehevä lehtipuupuustikko. Keskuspuisto ei nykytilassa ole puistokäytössä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa viherrakentamista on sijoitettu Kuulanraitin alueelle sekä katualueiden varsille. Ratkaisussa alueelle lisätään merkittävä määrä katupuita sekä muuta viherrakentamista. Viherrakentamisessa on otettava huomioon kaupunkimaisuus sekä lajiston monipuolisuus ja elinolosuhteet. Erityisesti Kuulanraitille on lisättävä mahdollisimman paljon kasvillisuutta.

Korttelissa 12002 korttelipihan tulee olla maanvarainen, ja se tulee istuttaa rakentamattomilta osin puin ja pensain.

Korttelin 12010 autojen säilytyspaikka tulee rakentaa mahdollisimman vehreänä.

Kaavaratkaisun myötä Keskuspuiston kaavavaraus poistuu.

2.11 Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on tärkeä osa koko Alavuden keskusta-alueetta. Se on liikenteen solmukohta ja joukkoliikenteen pysäkki. Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää olemassaolevaa kaupunkirakennetta ja sijoittaa tietoisesti merkittävä määrä asiointipalveluita ja täydennysrakentamista kaupungin keskusta-alueeseen. Tämä tukee

ilmastoviisaan ja kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteita. Nykytilassa keskusta-alue on vajaakäytöllä niin rakentamisen kuin palvelutarjonnan kannalta.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa hulevesiviemäri, joka laskee Alavudenjärveen. Alueella on nykyisellään merkittävä määrä kovaa pintaa (asfalttia).

Kaavaratkaisu

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen yhteydessä tehtävät parannukset liikkumisympäristöön parantavat kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuvan elämäntavan mahdollisuuksia Alavudella. Kaavaratkaisulla parannetaan kaupunkikeskustan elinvoimaa ja palvelutarjontaa tuoden asiointipalveluita lähemmäksi toisiaan ja asukkaita. Julkisten ulkotilojen suunnittelun lähtökohta on viihtyisyys ja turvallisuus kaikenikäisille. Kaavaratkaisun yhteydessä parannetaan merkittävästi jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuutta.

Alueen hulevesiä tulee viivyttaa ja suodattaa ennen niiden johtamista Alavudenjärveen.

2.12 Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alavuden Kirkkotien ympäristö on määritelty Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa arvokkaaksi aluekohteeksi. Alavuden liikekeskustan ominaispiirteet ja aluerakenne ovat tunnistettavissa ennen vuotta 1970 rakennettujen liike- ja asuinrakennusten myötä. Alueen pohjoispuolella, Kirkkotien päässä, sijaitsee Alavuden kirkko ja itäpuolella n. 500 metrin päässä Muistojen kappelin alue. Nämä alueet ovat Museoviraston määrittelemiä valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Kaava-alue ei liity suoraan RKY-alueisiin, eivätkä merkityt RKY-alueet aseta kaava-alueelle erityisiä vaatimuksia.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun lähtökohtana on liikekeskustan eheyttäminen inventoinnissa määritellyllä alueella. Kaavaratkaisu toistaa alueella ja sen läheisyydessä jo olemassaolevien, taajamakuvallisesti arvokkaiden rakennusten typologiaa, asemointia sekä käyttötarkoitusta.

Kaavaratkaisussa ei osoiteta suojelumerkintöjä rakennuksille tai ympäristölle.

2.13 Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon ja johtojen piirissä.

Keskustakorttelialueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa hulevesiviemäri, joka haarautuu korttelin pohjoispäässä. Jätevesiviemäri kulkee Kuulantieltä palvelurakennusten korttelialueen läpi hulevesiviemärin kanssa Järviluomantielle asti, jossa siihen liittyy toinen linja. Jätevesiviemäri jatkuu Huhtamäentietä pitkin Salmentien suuntaan. Alueen vesijohdot kulkevat Kuulantiellä, Järviluomantiellä ja Huhtamäentiellä.

Kaava-alueen keskellä, nykyisen kulttuurikeskus Kulttiksen länsipuolella, sijaitsee nykyisellään Carunan puistomuuntamo.

Kaavaratkaisu

Hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri siirretään kaavamuuoksen ja rakentamisen myötä katujen ja Kuulanraitin alle. Nykyiseen hulevesiviemäriin tehdään uusi liitos Vähärintien ja Louontien risteyksen kohdalla, josta uusi hulevesiviemäri rakennetaan

kulkemaan Vähitärintietä pitkin Kuulantielle, josta se kääntyy tulevalle Kuulanraitille. Kuulanraittia pitkin viemäri kulkee Järviluomantielle asti, jossa se kääntyy kohti nykyistä viemäriä. Uusi hulevesiviemäri liitetään nykyiseen runkoon Järviluomantiella, jolloin huleveden purkupiste säilyy ennallaan Alavudenjärven rannassa.

Jätevesiviemäri siirretään kulkemaan Kuulanraitin alle hulevesiviemärin vieressä. Jätevesiviemäri uusitaan palvelurakennusten korttelialueen pohjoispuolella Kuulantiella olevasta haarasta itään. Kaato muutetaan haarasta alkaen päinvastaiseksi, jolloin viemäri voidaan rakentaa Kuulanraitin alle. Uusi viemäri liitetään vanhaan runkoon kaivossa, joka sijaitsee tulevan Kuulanraitin ja Järviluomantien risteyksessä.

Kaavaratkaisulla on mahdollistettu Carunan olemassaolevan puistomuuntamon siirto aukiolla sijaitsevan viheralueen pohjoisreunalle. Uusi palvelukortteli ja sote-keskus vaativat oman muuntamon. Jatkosuunnittelussa tutkitaan palvelukorttelin muuntamon sijoittelua joko kortteliin 12010 tai katualueelle, Kuulanraitin pohjoispäähän. Kaavaratkaisu mahdollistaa molemmat vaihtoehdot.

2.14 Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen maaperä on kosteaa silttiä (1,5...12,0 m), jonka alapuolella on tiivistä kivistä moreenia. Maaperässä ei ole havaittu pilaantuneisuutta. Alueelta on silttimaasta johtuvien kosteus- ja sisäilmaongelmien vuoksi purettu vanha kaupungintalo. Silttimaa on painumisherkkää.

Kaavaratkaisu

Rakennukset suositellaan perustettavaksi tiiviiseen perusmaahan ja/tai kalliopintaan tukipaalutuksen varaisesti. Rakennuksen korkeusasemaa valittaessa on huomioitava pintavesien pois johtaminen rakennusten seinustoilta. Rakennuksen ympärille ja tarvittaessa alle on suositeltavaa rakentaa salaojitus, ja alapohjan eristeiden alle pohjaveden kapillaarisen nousun katkaiseva täyttö.

Maaperäolosuhteiden takia hulevesiä ei merkittävässä määrin voi imeyttää tontille perusmaahan, vaan alueen pintavedet tulee johtaa sadevesikaivoihin ja/tai avo-ojiin. Hulevedet tulee johtaa pääosin hulevesiviemäriin, avo-ojiin tai muuhun viivytävään rakenteeseen.

2.15 Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueella ympäristöhäiriötä aiheuttaa kantatie 66:lta kantautuva liikenteen melu. Melutasot ovat kuitenkin meluselvityksen perusteella matalat.

Valtioneuvoston päätöksen (1993/992) mukaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Kaavaratkaisu

Valtioneuvoston päätökset (1993/992) mukaiset äänitasot eivät ylitä kaava-alueella tavanomaisin rakentein. Näin ollen kaavassa ei osoiteta erityisiä äänitasoeromerkintöjä tai vaatimuksia julkisivuille.

2.16 Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Kaavoituksen lähtökohtana on nostokoriautopelastautuminen.

Kaavaratkaisu

Toimisto-, liike- ja asuinrakennusten hätäpoistuminen on järjestettävä nostokoriautopelastautumisena. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien tarkemmat järjestelyt. Lähtökohtaisesti pelastautuminen tulee järjestää kadulta. Katualueelle sijoittuvat pelastustiet ja katualueelta tontille johtavat ajoreitit tulee yhteensovittaa ja suunnitella huomioiden alueelle laadittu liikennesuunnitelma.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida erityisesti Sote-keskuksen hätäpoistumiseen ja pelastautumiseen liittyvät erityiskysymykset. Kuulanraitti toimii pelastusreitinä.

2.17 Nimistö

Kaava-alueen läpi kulkeva, Kuulantieltä Järviluomantien poikki järven rantaan johtava reitti nimetään Kuulanraitiksi.

2.18 Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Meluselvitys (WSP Finland Oy)
- Liikenneselvitys (WSP Finland Oy)
- Kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy)
- Maaperätutkimus ja perustamistapalausunto (GeoMen Oy)
- Liikennesuunnitelma (WSP Finland Oy)
- Kaupunkikuvallinen selvitys (Muuani Oy)
- Hulevesiselvitys (WSP Finland Oy)
- Hulevesien hallinnan periaatesuunnitelma (WSP Finland Oy)
- Vesihuollon periaatesuunnitelma (WSP Finland Oy)
- Julkisten ulkotilojen periaatteet (WSP Finland Oy)

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaupungin strategiassa Alavuden kaupunkikeskustaa tulee kehittää seudullisena keskuksena sekä lähipalveluiden paikkana. Kaavaratkaisu on ensimmäinen osa tätä kehityssuuntaa, mahdollistaen sote-keskuksen rakentamisen keskusta-alueelle. Suunnitelma liittyy olemassaolevaan kaupunkirakenteeseen sekä Kuulantien että Järviluomantien puolelta. Kaavaratkaisu tukee Alavuden kaupunkikeskustan elinvoimaa ja saavutettavuutta merkittävällä tavalla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Alavuden keskustakortteli on kaupunkikuvaltaan nykytilassa jäsentymätön ja autio. Keskustakorttelit ovat suurelta osin pysäköintialuetta. Alueen merkittävin rakennus kantatietä 66 katsottuna on Valtion virastotalo sekä Kyntäjän liikerakennus, joiden taakse keskusta sijoittuu.

Maisemallisesti kaavaratkaisu on merkittävä, muodostaen uutta ajallista kerrosta kaupunkikeskustaan. Rakennusten enimmäiskerrosluku on 4, ja rakennukset ovat harjakattoisia erona muuhun, 1970- ja 1980-lukujen tasakattoiseen liikerakentamiseen.

Korttelin näyttävin rakennus, uusi sote- ja hybridikeskus, sovitetaan massaltaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Keskus on uusi Alavuden maamerkki ja

ilmeeltään tunnistettava rakennus. Rakennus ja sitä reunustava raitti on sovitettu maastonmuotoihin. Kaavaratkaisussa korostuvat näkymät ja yhteydet keskustakorttelista järven rantaan. Liike- ja yhteistilat tuovat ilmettä rakennusten kivijalkakerroksiin ja luovat osaltaan mielenkiintoista, käveltävää ympäristöä.

Kaava-alueelle osoitetaan merkittävää uutta viherrakentamista erityisesti raitin varteen. Raitti on luonteeltaan kaupunkimainen, vihreä hitaan liikenteen kävely- ja pyöräilyreitti. Tavoitteena on tuoda ranta-alueen vehreys myös keskustakortteliin.

Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Nykyisellään pusikkoinen Keskuspuisto poistuu kaavaratkaisun myötä. Raitti on asemakaavassa uusi reitti ja virkistysyhteys. Raitin varrelle tuodaan uusia virkistys-, kokoontumisen ja levon toimintoja. Raitti toimii myös tapahtumien paikkana.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu vaikuttaa merkittävästi liikekeskustan kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön. Keskusta-alueen pääkadut, historiallinen Kirkkotie/Järviluomantie sekä Kuulantie, tiivistyvät kaavaratkaisun myötä. Katu- ja kaupunkitilaa eheytetään massoittelun ja rakennustypologioiden keinoin. Kaavaratkaisu mahdollistaa Alavuden kirkonkylän keskustan säilymisen sekä paikallisena että seudullisena keskuksena tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden keskustakorttelissa sijaitsevan kiinteistön, nyk. linja-autoaseman sekä kulttuurikeskus Kulttiksen, tonttien kehittämisen ja rakennusten mahdollisen purkamisen. Kulttiksen tonttia ja sen kehittämisen vaihtoehtoja tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Palvelukorttelin ja raitin itäpuolisten kortteleiden toteutuminen lisää keskustan synnyttämää autoliikennettä noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuulantien kiertoliittymät parantavat merkittävästi autoliikenteen toimivuutta ja liikenneverkon luotettavuutta. Kuulantien liikennejärjestelyjen ja ympäristön parantaminen lisää kadun liikenteellistä toimivuutta ja viihtyisyyttä. Uusi jalankulkuraitti (Kuulanraitti) parantaa merkittävästi Alavuden keskustan jalankulun ja oleskelun olosuhteita ja viihtyisyyttä.

Kaavaratkaisun myötä alueella sijaitsevia johtoja voidaan siirtää ja uusia. Keskusta-alueen vesi- ja jätevesihuoltoverkosto sekä hulevesiverkosto ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Kaavaratkaisun ja uudisrakentamisen myötä keskusta-alueen infraverkostoa tutkitaan kokonaisuutena ja sitä voidaan uusia tarpeen mukaan tehokkaasti.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu ja täydennysrakentaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassaolevaa infrastruktuuria. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassaolevaan infrastruktuuriin, minkä lisäksi olemassaolevaa infrastruktuuria parannetaan kaavaratkaisun toteutumisen myötä.

Kaavaratkaisu tukee kestäviä liikkumisen muotoja ja parantaa merkittävästi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen mahdollisuuksia sekä Alavudella että Alavuden seudulla. Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, ja kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, kaupalliset ja julkiset palvelut sekä harrastukset. Kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä.

Kaavaratkaisun ja korttelien rakentamisen myötä hulevesien käsittelyä parannetaan merkittävästi, mikä parantaa Alavudenjärven vedenlaatua.

Alueen suunnittelussa on otettu huomioon ympäristöhäiriöiden minimointi suunnittelun lähtökohtana.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien terveellisten tilojen toteuttaminen sosiaali- ja terveyspalveluille. Alavuden sote-keskuksesta tulee työpaikka sadoille työntekijöille.

Kaavassa on annettu melun huomioon ottavia kaavamääräyksiä koskien erityisesti asuin- sekä potilastiloja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Alueelle sijoitettava sote-keskus, sitä palvelevat toiminnot sekä muut alueelle sijoittuvat toiminnot luovat merkittäviä, uusia työn ja liiketoiminnan mahdollisuuksia. Alavuden sote-keskuksesta tulee työpaikka noin 400 työntekijälle, minkä lisäksi alueelle sijoittuu muuta toimitilaa, asiointipalveluita sekä pienimuotoista kauppaa. Merkittävä osa kaupungin työntekijöiden työpisteistä siirtyy keskustakortteliin (n. 50 henkilöä).

Parantuvat pyöräilyn ja kävelyn yhteydet parantavat paikallisten asiointimahdollisuuksia alueella. Sote-keskus toimii alueen maamerkinä, ja keskusta-alueen näyttävyys ja saavutettavuus paranee myös ohikulkijoiden näkökulmasta.

3. Toteutus

Palvelukorttelin hankesuunnittelu

Palvelukorttelin hankesuunnittelu käynnistyi syksyllä 2022. Hankesuunnittelussa kortteliin tutkittiin kolmea, laajuudeltaan ja toiminnoiltaan erilaista suunnitelmavaihtoehtoa.

Alavuden kaupunginhallitus valitsi joulukuussa 2022 edistettäväksi laajimman vaihtoehdon, joka sisältää sote-palvelut, kaupungin asiointipalvelut, virastotilat, kokouskeskuksen sekä uuden kaupunginkirjaston. Hankesuunnittelusta edetään lupa- ja toteutussuunnitteluun sekä rakentamiseen vuoden 2023 aikana.

Palvelukorttelin käyttöönotto on alustavan aikataulun mukaan vuonna 2026.

4. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Kaava-alueita koskevat erityisesti toimivan yhteiskunnan ja kestävän liikkumisen, tehokkaan liikennejärjestelmän sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteet.

Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavaratkaisu tukee alueen elinvoimaa merkittäväällä tavalla. Ratkaisu luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle. Kaavaratkaisu tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen, ja eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Kaavaratkaisu parantaa palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmissä, ja edistää merkittävästi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kehittämistä.

Kaava-alue toimintoinen on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa niin lähialueilta kuin koko seutukunnasta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavaratkaisu parantaa ensisijaisesti olemassaolevia liikenneyhteyksiä joukkoliikenteen, pyöräilyn, kävelyn ja yksityisautoilun kannalta. Kaavaratkaisu luo mahdollisuuksia yhteiskäyttöisten liikennemuotojen käyttöön keskittämällä julkiset ja yksityiset palvelut kaupunkikeskustaan taajaman sijaan. Liikenneyhteyksien suunnittelussa on otettu huomioon erilaisten tavara- ja pelastuskuljetusten erityistarpeet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava-alue ei sijaitse tulvavaara-alueella, eikä sillä ole havaittu tulvariskiä. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon melusta aiheutuvat ympäristö- ja terveyshaitat kaavamääräyksiin. Alueelle sijoitetaan väestönsuojia ajankohtaisen lainsäädännön mitoittamalla tavalla.

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin on asemakaavamuutoksen selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan (MRA 25 §).

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 23.05.2005. Tuulivoimaa käsittelevä vaihemaakuntakaava I on vahvistettu 31.10.2016. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä vaihemaakuntakaava II on tullut voimaan 11.8.2016 ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä vaihemaakuntakaavan II muutos 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergialaitoksia, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä vaihemaakuntakaava III on tullut voimaan 23.8.2021.

Vaihemaakuntakaavan II muutoksessa myös Alavuden keskusta-aluetta koskevia merkintöjä muutettiin ja tarkennettiin.

Kokonaismaakuntakaavassa asemakaavan muutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

Keskustatoimintojen alue (c). Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäiskerrosala Alavudella on 20 000 k-m².

Taajamatoimintojen alue (A). Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.

Matkailun vetovoima-alue (mv). Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnalliset virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja

niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyden turvaamiseen.

Ohjeellinen ulkoilureitti (ur). Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa.

Suojavyöhyke, varalaskupaikka (svl2). Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista, joissa rakennuksen tai rakenteen korkeus on suurempi kuin 30 metriä, tulee pyytää puolustusvoimien lausunto.

Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat.

Kirkonristin alueen asemakaava (Ak 8), jonka Vaasan lääninhallitus on vahvistanut 13.3.1978. Asemakaavassa mahdollistetaan Kirkonristin kaupunginosan rakentaminen. Kaavamuutosalueella sijaitsevaan kortteliin 15007 on osoitettu yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jonka kerrosluku on III. Kaavassa on myös muodostettu Kuulantien ja Kirkkokadun katualueet.

Kirkkorannan alueen asemakaava ja kaavan muutos (Ak 20) jonka Vaasan lääninhallitus on vahvistanut 6.8.1982. Kaavalla on mahdollistettu yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten rakentaminen Järviluomantien ja järvenrannan välisille tonteille. Suunnittelualueella asemakaava koskee Järviluomantietä.

Keskuskorttelin asemakaavamuutos 2 (Ak 81), jonka Länsi-Suomen ympäristökeskus on vahvistanut 4.5.1995. Asemakaavassa mahdollistetaan alueelle liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten rakentaminen. Alueen rakennuksille on osoitettu kerrosluku III. Kaavassa on osoitettu Keskustori Kuulantien varteen, ja keskuspuisto keskustakorttelin keskelle.

Keskustan kantateliittymän asemakaavamuutos (Ak 95). Asemakaava koskee Alavuden keskusta johtavan liittymän mahdollistamista kantatieltä 66. Asemakaava koskee suunnittelualueella Vähäräntien ja Kuulantien katualueilta kaava-alueeseen kuuluvilta osin.

Rakennusjärjestys

Alavuden kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 19.10.2020.

Pohjakartta

Alavuden kaupunki on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Alavuden kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Muut kaava-alueen kiinteistöt:

Korttelinumero (nyk.)	Tontti/tontit	Omistaja
12001	6	Kt Oy Alavuden Virastotalo
12001	2, 9, 10	Alavuden kaupunki
12002	1,7	Alavuden kaupunki
12002	2	Alavuden Seudun Osuuspankki
15007	1	Asunto Oy Alavuden Keskus

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus".

5. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille vuonna 2020 Alavuden kaupunginhallituksen päätöksellä.

Kaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaratkaisun vaihtoehtoja on tutkittu "Alavuden keskustan kehittämissuunnitelma" -työssä, joka valmistui joulukuussa 2022. Työssä laadittujen ratkaisuehdotusten perusteella pystyttiin arvioimaan suunnittelualueen mahdollisuuksia ja haasteita.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupungin organisaation eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Seinäjoen museot
- Telia Finland Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille Viiskunta-lehdessä, kirjeillä ja verkkosivuilla www.alavus.fi/keskuskortteli.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.9.—5.10.2022 verkkosivuilla www.alavus.fi/keskuskortteli, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Torikatu 4) sekä Fasadissa.

Alueen kehittämisen pohjaksi tehdyn kehittämissuunnitelman luonnokset olivat 24.10.—6.11.2022 nähtävillä ja niitä sai kommentoida kaupungin nettisivuilla www.alavus.fi.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.-18.11.2022 kaupungin verkkosivuilla, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Torikatu 4) sekä Fasadissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot kaavaluonnosaineistosta kohdistuivat kaavamerkintöihin, kaavassa määriteltyyn ympäristön laatuun ja kaupunkikuvaan, palvelukorttelin hankesuunnitelman esitykseen, muuntamoiden sijoitteluun, väestöennusteeseen, aluerajaukseen sekä historiallisen liikekeskustamijlön arvottamiseen ja suojeluun.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että saatujen lausuntojen perusteella kaava-aineistoa on täydennetty ja korjattu. Erityisesti on kiinnitetty huomiota maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön vaalimiseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet kaavaluonnosaineistosta kohdistuivat tonttiliittymäjärjestelyihin, henkilöautojen pysäköinnin järjestämiseen ja mitoitukseen, katutilan ja kulkumuotojen mitoitukseen, julkisten ulkotilojen nimeämiseen sekä kerrosalan määrään kaava-alueella.

Mielipiteet on otettu huomioon täydentämällä kaava-aineistoa näiden teemojen osalta ja korjaamalla kaavakarttaa ja -määräyksiä. Lisäksi on esitetty tarkempaa aineistoa liikenteen ja pysäköinnin järjestämisestä koko keskusta-alueella.

Kaavaluonnokseen saapui kaksi kirjallista mielipidettä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Päätökset ja nähtäville asettaminen

Alavuden kaupunginhallitus päätti asettaa 25.01.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 08.02.-10.03.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunginhallitukselle 30.1.2023 ja kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamerkintöihin ja kunnallistekniikan verkoston rakentamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Telia Finland Oyj
- Caruna
- Verkko-osuuskunta Kuuskaista
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat pysäköinnin mitoitukseen ja pysäköintipaikkojen määrään, asemakaavan mahdollistamaan rakentamisen määrään sekä liikenne- ja katujärjestelyihin.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet ja huomautusten pohjalta tehdyt toimenpiteet. Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset

Osallisten kanssa käytyjen neuvotteluiden johdosta

- Kortteleissa 12001 ja 15007 rakennusoikeuden merkintätapa on muutettu. Korttelialueilla rakennusoikeuden määrä oli aiemmassa vaiheessa merkitty tehokkuusluvulla e. Tonttien pienentyessä rakennusoikeuden merkintä on muutettu kokonaisluvuksi niin, että rakennusoikeus ei pienen tontin pienentyessä.

- Mahdollisuus sijoittaa korttelin 12010 autopaikkoja kortteliin 12001 on poistettu kaavakartalta ja -määräyksistä.
- Yleismääräyksissä virheellinen viittaus kortteliin 12002 on korjattu viittaamaan kortteliin 12010.

Aineistoon tehdyt täydennykset

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginvaltuustolle

-

Aura Pajamo

Kaavasuunnittelija, Arkkitehti, YKS-699

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	010 Alavus	Täyttämispvm	27.04.2023
Kaavan nimi	Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.01.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.09.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	010Ak163
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,8698	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3086	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,8698

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	4,8698	100,0	26124	0,54	0,0000	6964
A yhteensä	1,0757	22,1	8683	0,81	0,4228	4416
P yhteensä	0,8409	17,3	12000	1,43	0,8409	12000
Y yhteensä					-1,0273	-7191
C yhteensä						
K yhteensä	0,8731	17,9	5441	0,62	-0,3278	-2261
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0880	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0801	42,7			0,1794	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,8698	100,0	26124	0,54	0,0000	6964
A yhteensä	1,0757	22,1	8683	0,81	0,4228	4416
ALK	0,3731	34,7	2323	0,62	-0,0140	-84
AL-17	0,4368	40,6	4500	1,03	0,4368	4500
AL	0,2658	24,7	1860	0,70	0,0000	0
P yhteensä	0,8409	17,3	12000	1,43	0,8409	12000
P-1	0,8409	100,0	12000	1,43	0,8409	12000
Y yhteensä					-1,0273	-7191
Y-2					-1,0273	-7191
C yhteensä						
K yhteensä	0,8731	17,9	5441	0,62	-0,3278	-2261
K-5					-0,2940	-2058
K-4	0,8731	100,0	5441	0,62	-0,0338	-203
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0880	
VP					-0,0880	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0801	42,7			0,1794	
Kadut	1,6886	81,2			0,0946	
Katuauk./torit	0,3915	18,8			0,2525	
Kev.liik.kadut					-0,0542	
LPA					-0,1135	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ALAVUDEN KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4,
joka koskee Röyskö 12. kaupunginosan kortteleita 12001 (osa) – 12002 (osa)
ja niihin liittyviä katu-, liikenne-, tori- ja puistoalueita.



1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa seuraavasti:

- Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.
- Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 § käsittelee neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

- Kunta voi neuvotella elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta.
- Osallisella on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Jos suunnitelma on ilmeisesti puutteellinen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi.
- Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy.

2. Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Alavuden kaupungin Röyskö 12. kaupunginosan kortteleita 12001 (osa) ja 12002 (osa) ja niihin liittyviä katu-, liikenne-, tori- ja puistoalueita. Alue rajautuu pohjoisessa Kuulantiehen, idässä Järviluomantiehen, etelässä Kytäjänsä kauppakeskukseen ja lännessä Torikatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,8 ha. Kaavamuutoksella rakentuu tiivis kaupunkikeskusta, joka palvelee koko Alavuden kaupunkia ja seutukuntaa.

Alueen suunnittelu pohjautuu Alavuden keskustakorttelien kehityssuunnitelmaan, jonka toteuttajaksi kaupunginhallitus on 4.10.2021 valinnut WasaGroup Oy:n kumppaneinaan Suunnittelutoimisto Muuan Oy sekä WSP Finland Oy.



Sijainti viitteellisesti opaskartalla.

3. Mitä alueelle suunnitellaan?

Kaupunkikeskustan kehittämisen tavoitteet ja kehittämissuunnitelma

Alavuden keskusta on yksi Alavuden kolmesta alakeskuksesta. Alakeskukset ovat Alavuden keskusta, Töysän ja Tuurin alue sekä Alavuden asemanseutu. Alavuden kaupunki on sitoutunut kaikkien palvelukeskittymien kehittämiseen. Alavuden keskustaa tulee kehittää siten, että siitä muodostuu

arkisen asioinnin ja palveluiden paikka. Toisaalta suunnitelmilla varmistetaan, että Alavuden kaupunkikeskustan vetovoima säilyy myös tulevaisuudessa.

Merkittävin hanke Alavuden keskustassa on tuleva Alavuden hyvinvointikeskus. Hyvinvointikeskus kasvattaa asiointia koko seutukunnasta. Hyvinvointikeskuksen rakentumisen yhteydessä koko Alavuden keskustaa voidaan kehittää maankäyttöä tehostaen.

Maanomistajan (Alavuden kaupunki) tavoitteet

- Muodostaa alueelle tiivis ja elinvoimainen, kaikilla liikennemuodoilla helposti saavutettava palvelukeskusta
- Parantaa alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä sekä oleskelun ja ajanvieron mahdollisuuksia
- Säilyttää alueen palvelutaso ja työpaikat, ja luoda keskustaan uusia työpaikkoja
- Sijoittaa alueelle uusi Alavuden hyvinvointikeskus
- Tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle muita kaupungin palveluita ja toimitilaa

Keskusta-alueelle laaditaan vuosien 2022-2023 aikana uusi kaavarunko, joka ohjaa jatkossa keskusta-alueen asemakaavoitusta ja kehitystä. Kaavarunkoa varten tehtävät selvitykset ohjaavat myös tätä keskuskorttelin asemakaavan muutosta.

Asemakaavamuutoksen laadinnan aloittamisesta on päätetty kaupunginvaltuuston kokouksessa 1.6.2020 § 93. Päätöksen jälkeisen selvitystyön ja kaupunginvaltuuston päätösten mukaisesti asemakaavamuutosalueelta on purettu Alavuden kaupungintalo syksyllä 2021.

4. Lähtötiedot

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kuulantien ja Järviluomantien risteysalueen läheisyydessä. Alueelle on erittäin hyvä näkyvyys kantatieltä 66 (Virtaintie). Alueella sijaitsee



nykytilassa Alavuden linja-autoasema sekä Kulttuurikeskus. Puretun kaupungintalon sijainnilla on tällä hetkellä kaivanto. Alue on pääosin pinnoitettua pysäköintikenttää, jota reunustavat katupuut. Asemakaavamuutosalueen läpi kulkee luoteis-kaakkosuunnassa kunnallistekniikan johtolinja, joka aiheuttaa rasiin lähes kaikille asemakaavamuutosalueen tonteille.

Kuva 1. Aluerajaus ilmakuvassa (kuvassa esitettynä myös nykyisellään purettu kaupungintalo).

Maanomistajat

Suunnittelualueen maa-alueen omistaa Alavuden kaupunki.

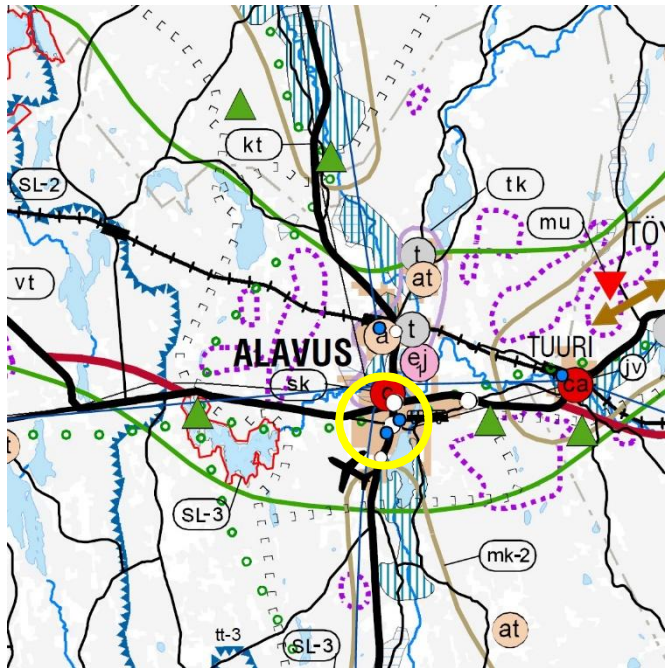
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Aluetta koskevat erityisesti toimivan aluerakenteen, eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun sekä toimivien yhteysverkostojen ja energiahuollon tavoitteet.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin on asemakaavamuutoksen selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan (MRA 25 §).

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava



Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan 23.05.2005. Kokonaismaakuntakaavassa asemakaavan muutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset: Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue.

Seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueena merkittyä aluetta kehitetään taajamakuullisesti eheyttämällä kunnan keskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijainti määritellään kunnan kaavoituksessa.

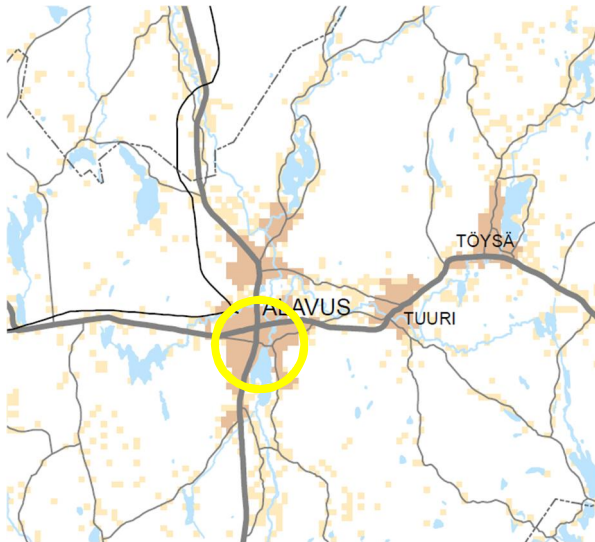
Matkakeskus/julkisen liikenteen vaihtopaikka. Seinäjoen matkakeskuksen ja muiden julkisen liikenteen vaihtopaikkojen aluevarauksissa sekä liikennejärjestelmäsuunnittelussa on otettava huomioon niiden laajeneminen valtakunnalliseksi ja maakunnalliseksi verkostoksi.

Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomais tahojen kanssa.

Asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on kaksi Rakennetun kulttuuriympäristön RKY-kohdetta: Alavuden kirkko sekä Muistojen kappelin alue. Asemakaavan muutosalue ei kuitenkaan rajaudu kyseisiin alueisiin.

Vaihemaakuntakaava I

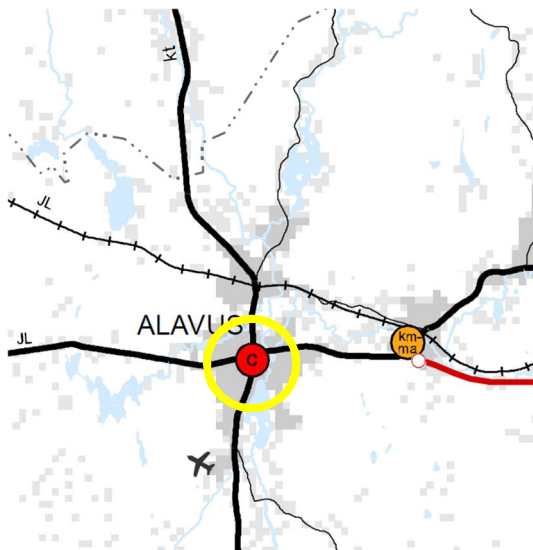
Etelä-Pohjanmaan I vaihemaakuntakaava käsittelee tuulivoimaa. Kaava täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja osoittamalla 23 tuulivoimaloiden aluetta, voimajohtoverkoston ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen. Vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 31.10.2016. Kaava on kuulutettu tulemaan voimaan MRL 201 § nojalla jo Ympäristöministeriön vahvistamispäätöksen yhteydessä.



Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava I:ssä ei ole osoitettu tuulivoima-alueita Alavuden alueelle.

Vaihemaakuntakaava II

Vaihemaakuntakaava II koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 30.5.2016. Kaava on tullut voimaan 11.8.2016 julkaistulla kuulutuksella. II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 2.12.2019. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020.



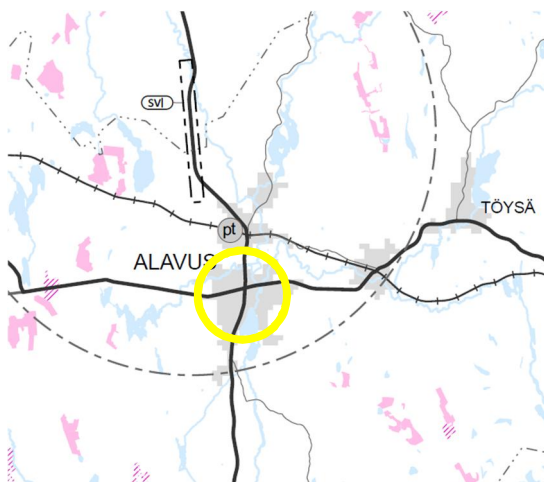
Alavuden keskustaa koskee kaavamerkintä (c), Keskustatoimintojen alue.

Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäiskerrosala Alavudella on 20 000 k-m².

Kantatie 66 on merkitty "Valta- tai kantatie, TEN-T-tie/vt3". Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon päätieverkon liikennemäärät, liikenteen sujuvuus ja kasvu sekä liikenneturvallisuus. Merkittävästi parannettavia risteysjärjestelyjä ja muita parannustoimenpiteitä on mahdollista toteuttaa edellä mainittujen näkökohtien perusteella. Suunnittelussa on huomioitava arvokkaat maisema-alueet, ympäristö ja melunsuojaus. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Vaihemaakuntakaava III

Vaihemaakuntakaavan III teemoina ovat turvetuotanto, suoluonnon suojelu, puolustusvoimien alueet, bioenergia- ja biolaitokset ja energiapuun terminaalit. III Vaihemaakuntakaava on hyväksytty Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuustossa, ja se on kuulutettu voimaan 23.8.2021.



Kaavoitettavaa aluetta koskee vaihemaakuntakaavassa osoitettu suojavyöhyke, varalaskupaikka (osa-alue merkintä svl-2). Merkintään sisältyy suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista, joissa rakennuksen tai rakenteen korkeus on suurempi kuin 30 metriä, tulee pyytää puolustusvoimien lausunto."

Yleiskaava

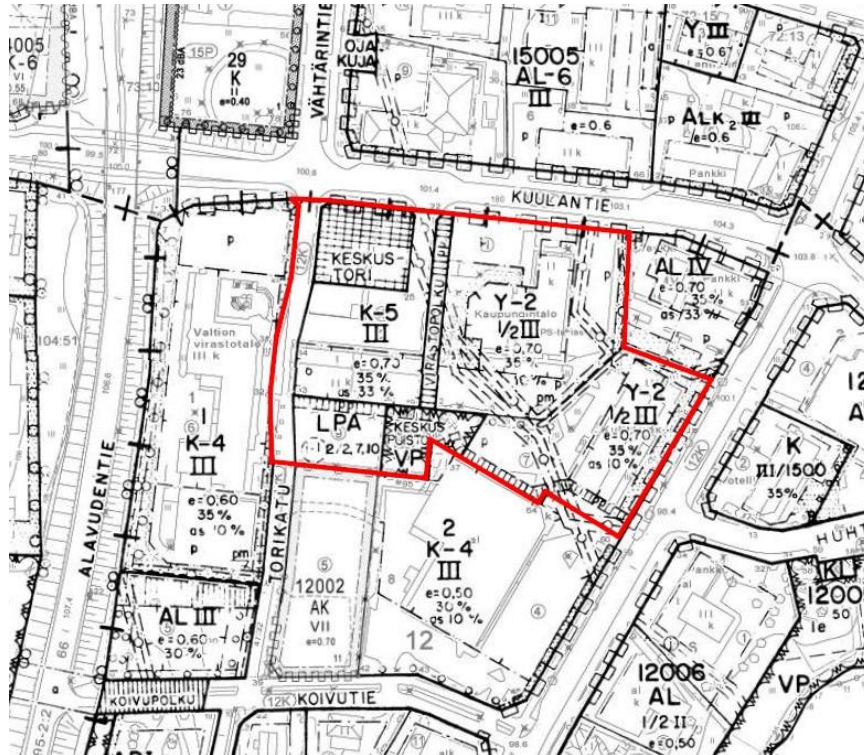
Suunnittelualue sisältyy vuonna 1995 laadittuun Alavuden keskustan osayleiskaavaan, jossa asemakaavan muutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Asemakaavan muutosalue oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskuskorttelin asemakaavamuutos 2 (Ak 81), jonka Länsi-Suomen ympäristökeskus on vahvistanut 4.5.1995. Asemakaavassa mahdollistetaan alueelle liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten rakentaminen. Alueen rakennuksille on osoitettu kerrosluku III. Lisäksi kaavassa on osoitettu keskustori Kuulantien varteen, ja keskuspuisto keskustakorttelin keskelle.



Asemakaavan muutosalueen rajaus ajantasa-asemakaavassa.

Kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelma

Asemakaavan muutos perustuu Alavuden keskustan kehittämissuunnitelman. Kehittämistyö on alkanut tammikuussa 2022, ja se valmistuu vuoden 2022 loppuun mennessä. Kehittämistyön yhteydessä laadittu maankäytön strateginen yleissuunnitelma toimii pohjana asemakaavan muutokselle. Työssä haetaan ratkaisuja keskusta-alueen julkisten ja yksityisten palvelujen sekä keskusta-asumisen sijoittumiseen, viherverkostoon, liikennesuunnitteluun ja erityisesti saavutettavuuden parantamiseen. Yleissuunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen.

Wasagroup Oy:n, suunnittelutoimisto Muuan Oy:n ja WSP Finland Oy:n laatiman kehittämissuunnitelman myötä Alavuden keskustasta rakentuu tiivis, kaupunkimainen pikkukaupungin keskusta. Alue rakentuu pääasiallisesti korttelien reunoille sijoitetuista rakennuksista kerroskorkeuksilla III-IV. Korttelien keskelle muodostuvat sisäpihat. Alueen läpi kulkee useista pienemmistä aukioista koostuva kulku- ja viheryhteys, joka jatkuu korttelin luoteisnurkasta järven rantaan. Alueelle sijoittuu sekä julkista rakentamista, toimitilaa että asumista eri painoituksin. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa maan pinnalle.

Kuulantie ja Järviluomantie muuttuvat kaupunkimaisiksi kaduiksi, joiden varrella on joukkoliikenteen pysäkit sekä pyöräilyn laatukäytävät. Kuulantien kaksi risteystä muutetaan kiertoliittymiksi, mikä palvelee kasvavaa joukkoliikenteen (linja-autoliikenteen) tarvetta.

5. Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia arvioidaan koko kaavan laatimisen ajan. Luonnosvaiheessa asiantuntijan laatimaa vaikutusten arviointia tukevat laaditut selvitykset ja muut kootut lähtötiedot sekä viranomaiskannanotot. Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa, jolloin hyödynnetään mm. luonnosvaiheesta saatu palaute. Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset, tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

Alueelle on tarpeen laatia meluselvitys, kaupunkikuvallinen selvitys, hulevesiselvitys, väestökehitysselvitys sekä seututason liikenneselvitys ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä selvitetään ilmastokestävyyteen liittyviä kysymyksiä.

6. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yhdistykset ja yritykset

Viranomaiset:

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Seinäjoen museot (Etelä-Pohjanmaan vastuumuseo)
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue

Yhdyskuntatekniikka:

- vesihuolto ja viemärointi
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- jätehuoltolaitos

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa. Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelukokouksissa, viranomaisneuvotteluissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

7. Kaavan eteneminen, tiedottaminen ja osallistumistavat

Valmistelu ennen vireilletuloa

Kaupunki on tutkinut keskusta-alueen kehittämisen mahdollisuuksia ja kaupungin virastotilojen sijoittumista. Keskustakorttelin asemakaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä (1.6.2020 § 93).

Asemakaavoitus on käynnistetty kehittämissuunnittelutyön pohjalta. Lisäksi kaavatyön valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin nimeämä ohjausryhmä, suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

Vireilletulo, syyskuu 2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella Viiskunta-lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kotisivulla.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä nähtävillä oloaikana.

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävillä oloaikana kaupunginhallitukselle osoitettuna osoitteella: Alavuden kaupunginhallitus, Taitotie 1, 63300 ALAVUS tai sähköpostilla: kaavoitus@alavus.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä. Ajantasainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla koko kaavaprosessin ajan Alavuden kaupungin verkkosivulla www.alavus.fi/keskuskortteli

Kaavaluonnos, loppuvuosi 2022

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat. Suunnittelija on tavattavissa erikseen sovittaessa.

Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaluonnoksen ja päättää sen asettamisesta nähtäville.

Kaavaluonnos on nähtävillä 14 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Viiskunta-lehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa alkuvuonna 2023.

Kaavaehdotus, alkuvuosi 2023

Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Kaavamutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Lausunnot pyydetään tarvittavilta tahoilta. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

Hyväksyminen ja voimaantulo, alkusyksy 2023

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan Viiskunta-lehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen.

8. Lisätietoja

Yhteystiedot kaupungille ja tarpeelliset linkit/tausta-aineistot

Alavuden kaupunki

Muuan Oy

Kimmo Toivola

Aura Pajamo

maankäyttöjohtaja

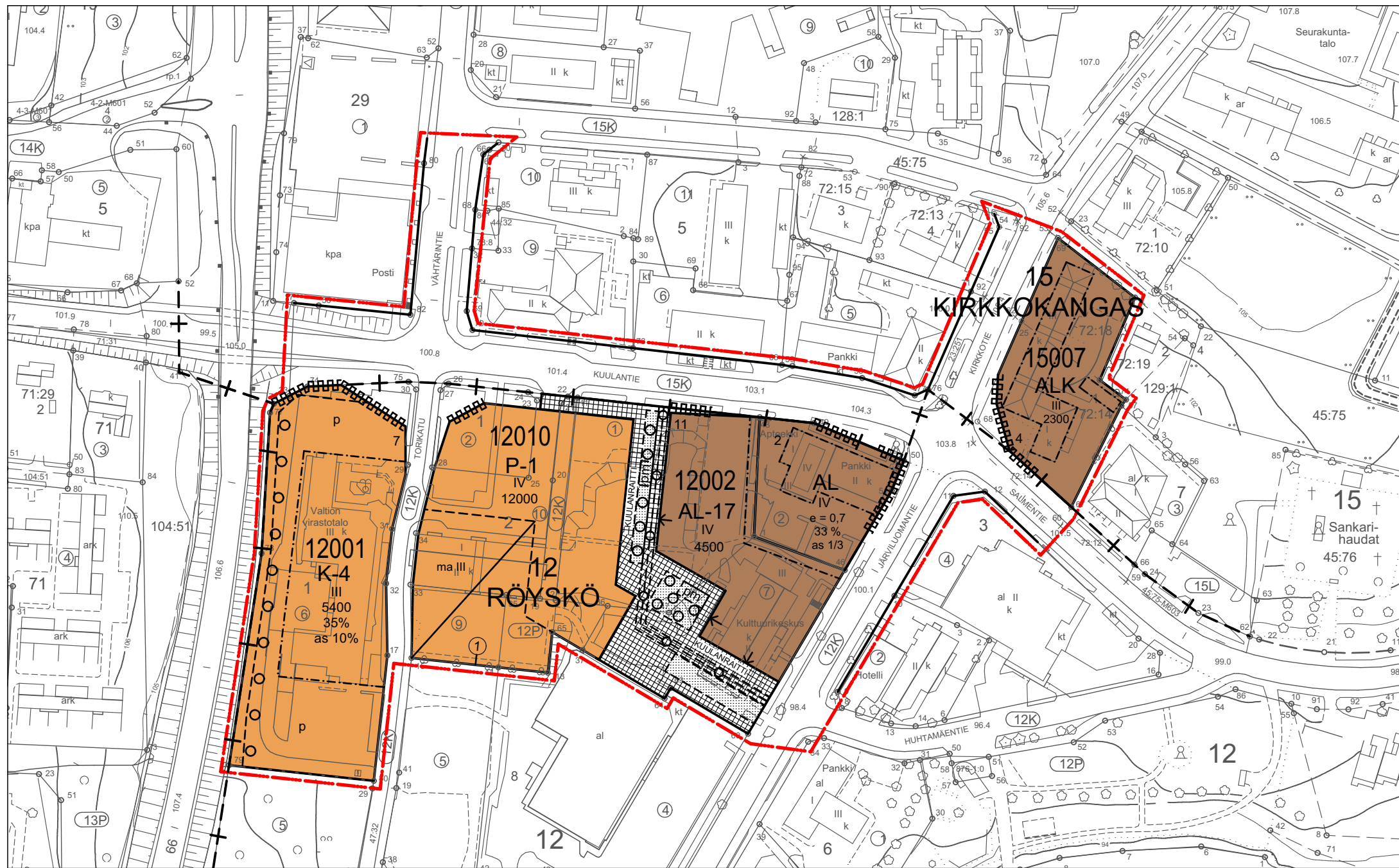
arkkitehti SAFA

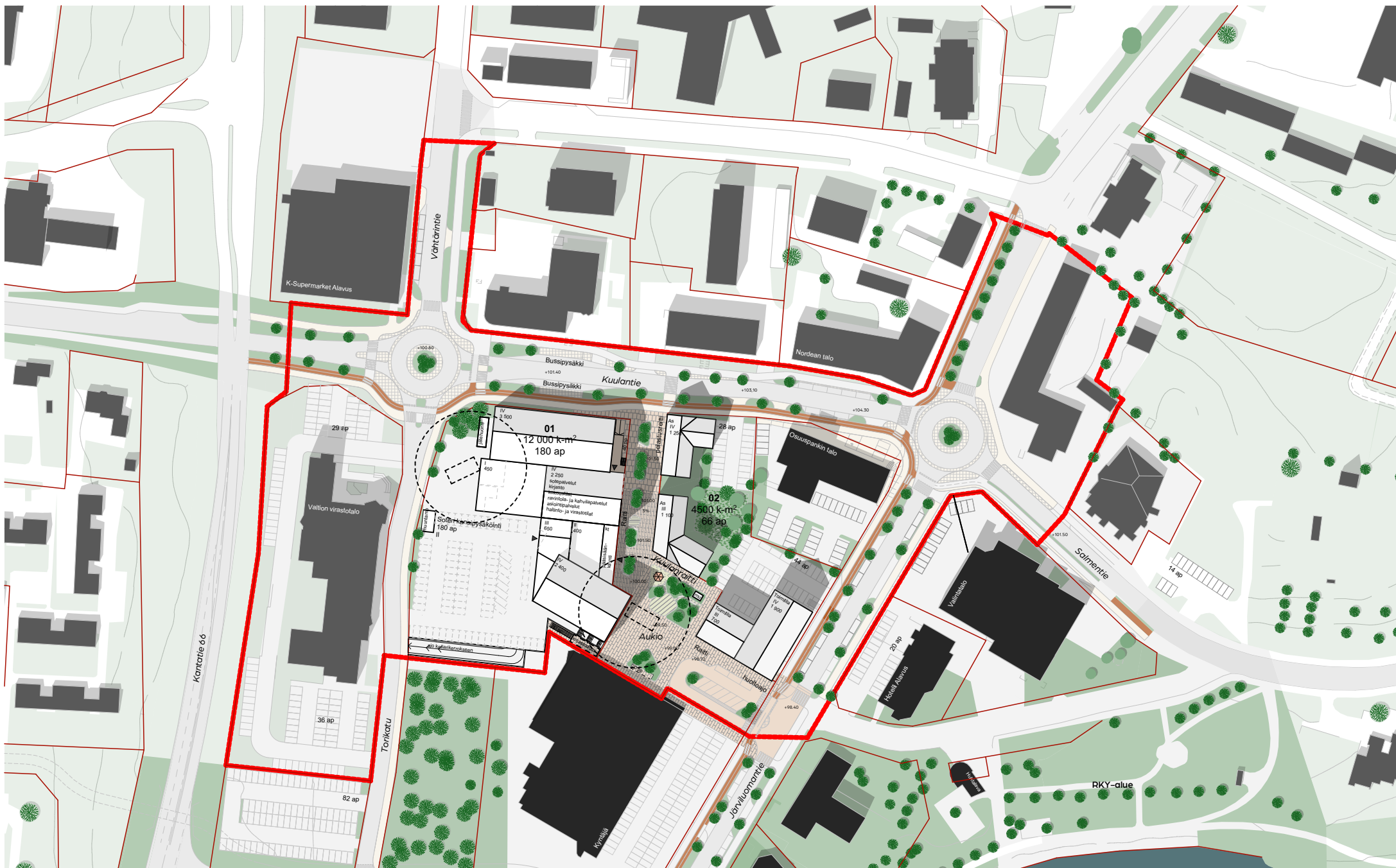
044 550 2730

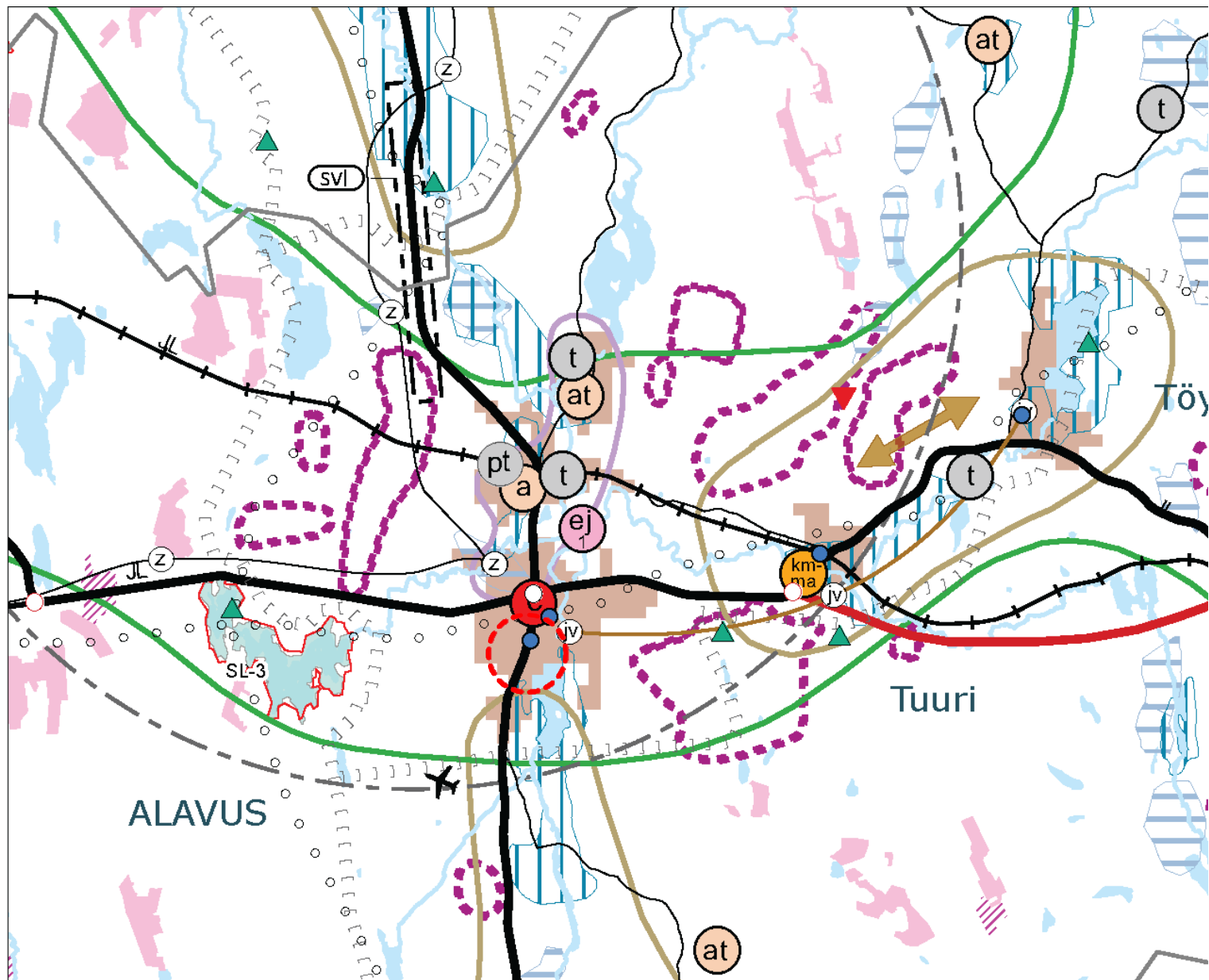
050 66481

kimmo.toivola@alavus.fi

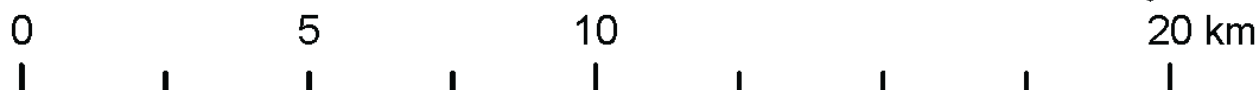
aura.pajamo@muuan.fi







Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat, epävirallinen maakuntakaavayhdistelmäkartta.
Suunnittelualan sijainti maakuntakaavakartalla.



Taajamatoimintojen alue

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Suunnittelumääräys:

Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa.

Matkailun vetovoima-alue

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistysalueiden ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen. Kyrönjokilaakson ja Lapuanjokilaakson matkailun vetovoima-alueilla alueen runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksoissa tai niiden läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja -kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Keskustatoimintojen alue, kohdemerkintä (c)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntakeskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja. Lapualla, Kauhavalla ja Ähtäriässä keskustatoimintojen alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

Suunnittelumääräys: Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

- | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| • Alajärvi 25 000 k-m ² | • Kauhava 30 000 k-m ² | • Ilmajoki 25 000 k-m ² |
| • Alavus 20 000 k-m ² | • Kurikka 20 000 k-m ² | • Jalasjärvi 15 000 k-m ² |
| • Kauhajoki 35 000 k-m ² | • Lapua 30 000 k-m ² | • Ähtäri 15 000 k-m ² |

Muille keskustatoimintojen alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määriteltyjä, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä yksiköitä.

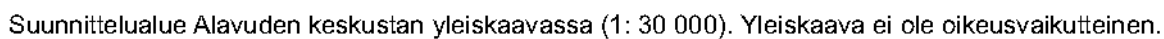
Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.

SV2

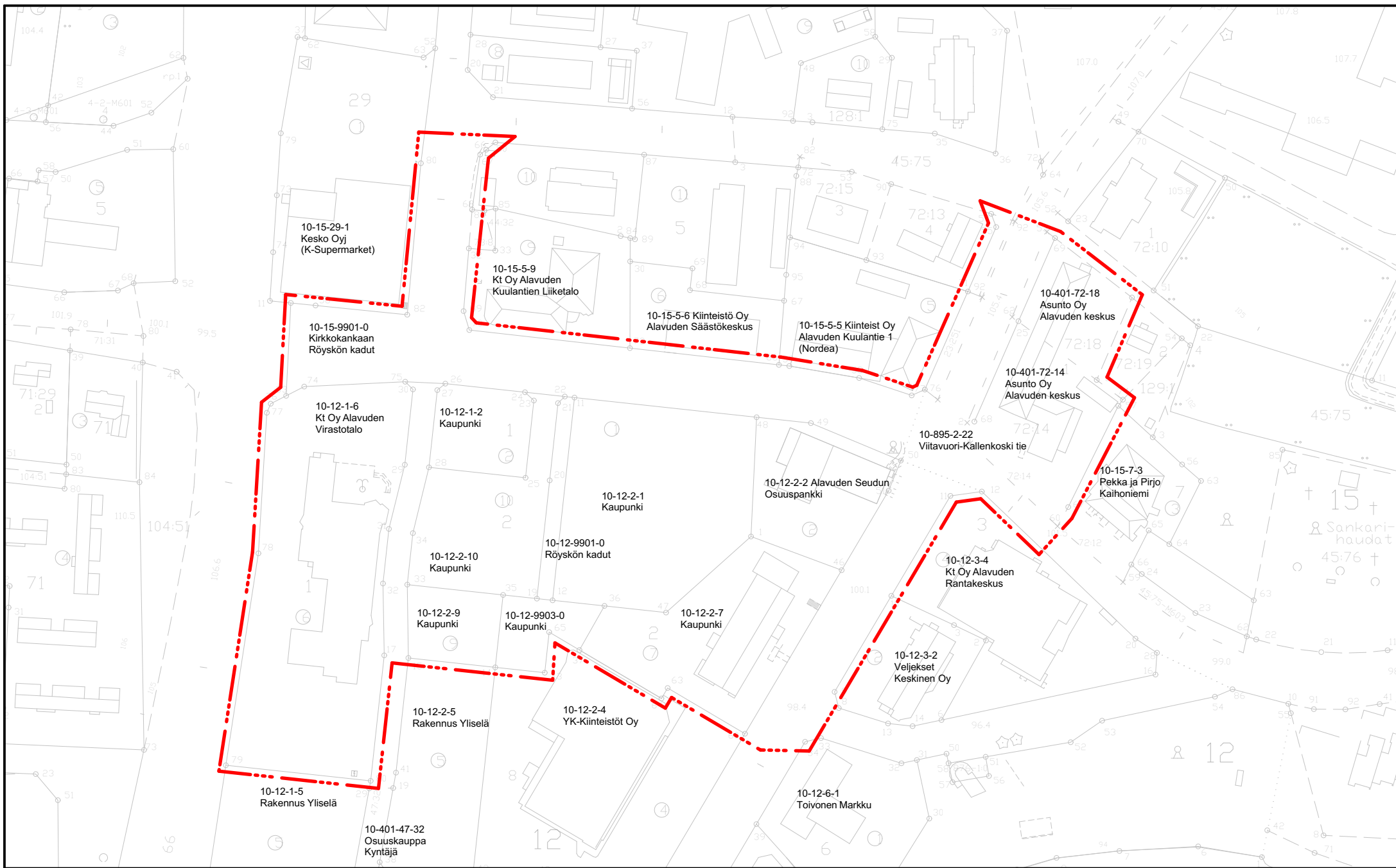
Suojavyöhyke, varalaskupaikka

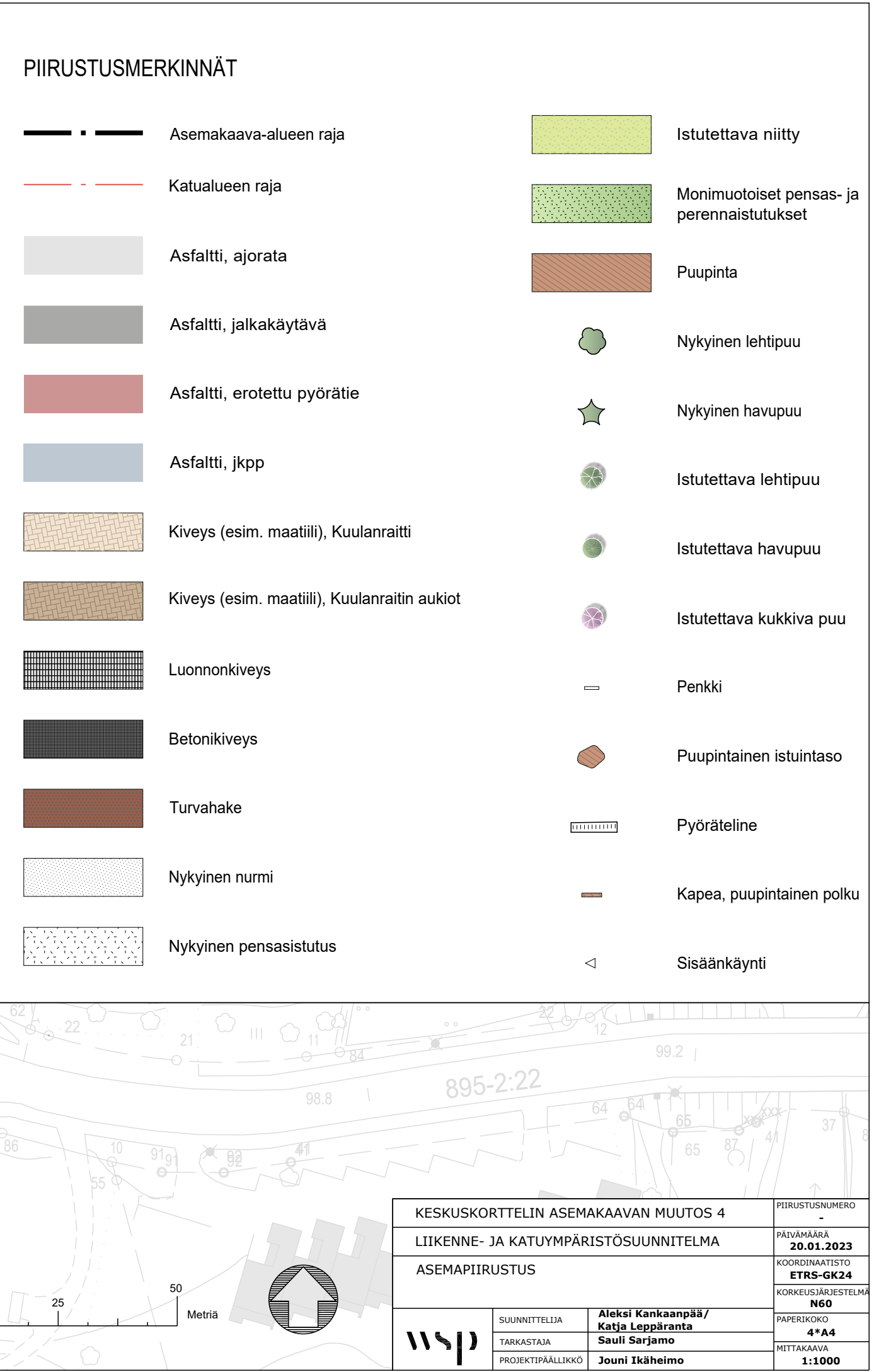
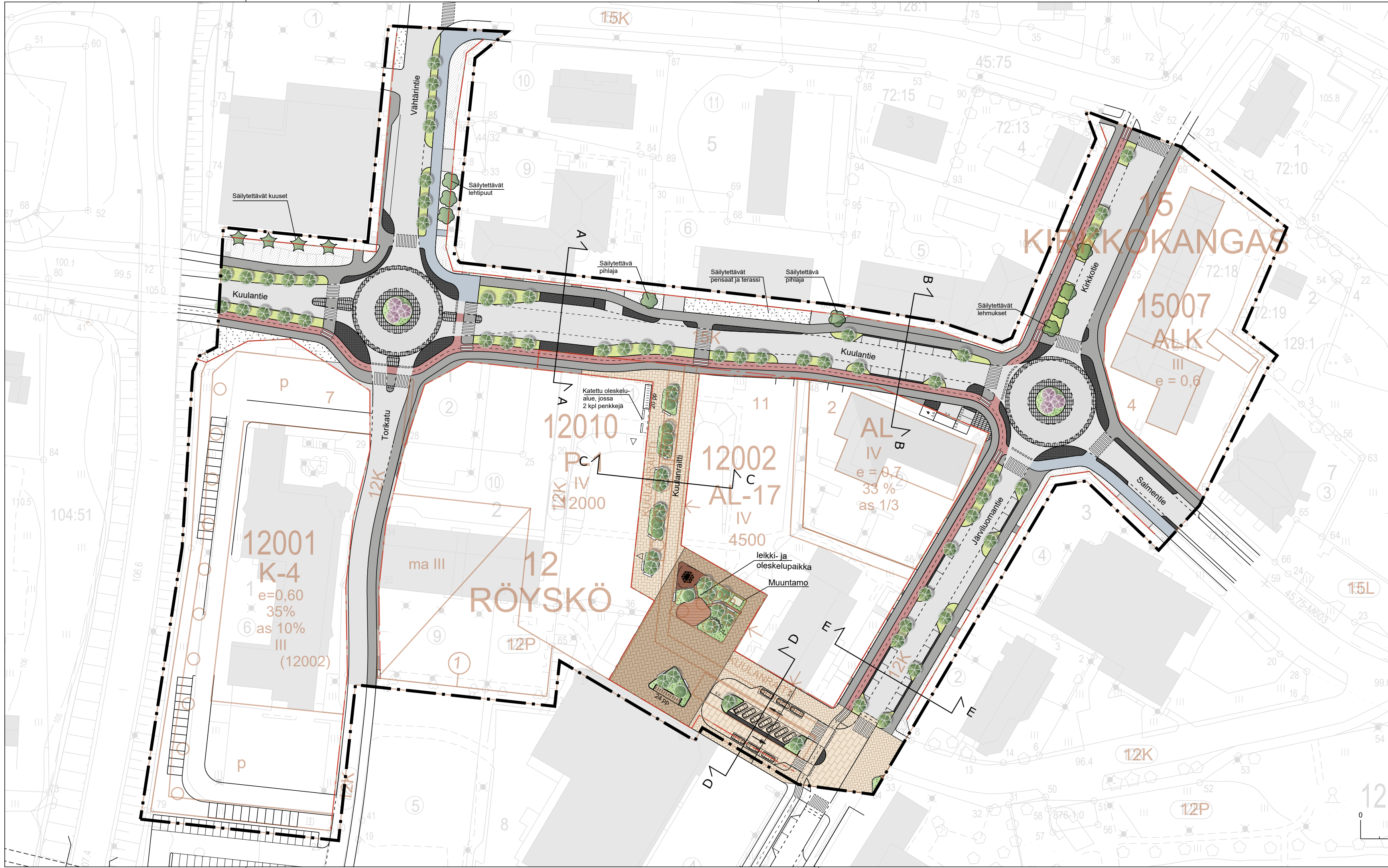
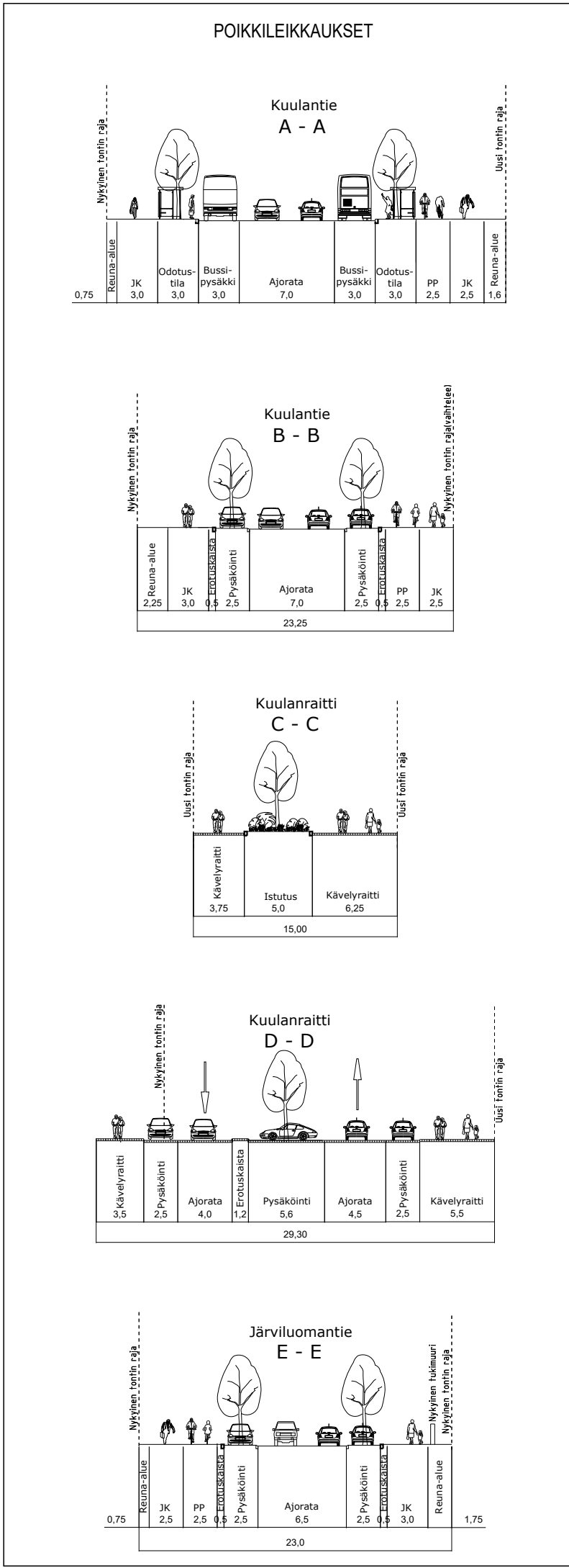
Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista, joissa rakennuksen tai rakenteen korkeus on suurempi kuin 30 metriä, tulee pyytää puolustusvoimien lausunto.





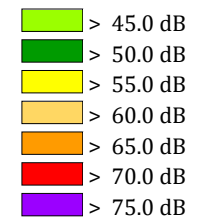




ALAVUDEN KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMINEN MELUSELVITYS

Asemakaavan mukainen
tilanne ennusteliikenteellä

Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]

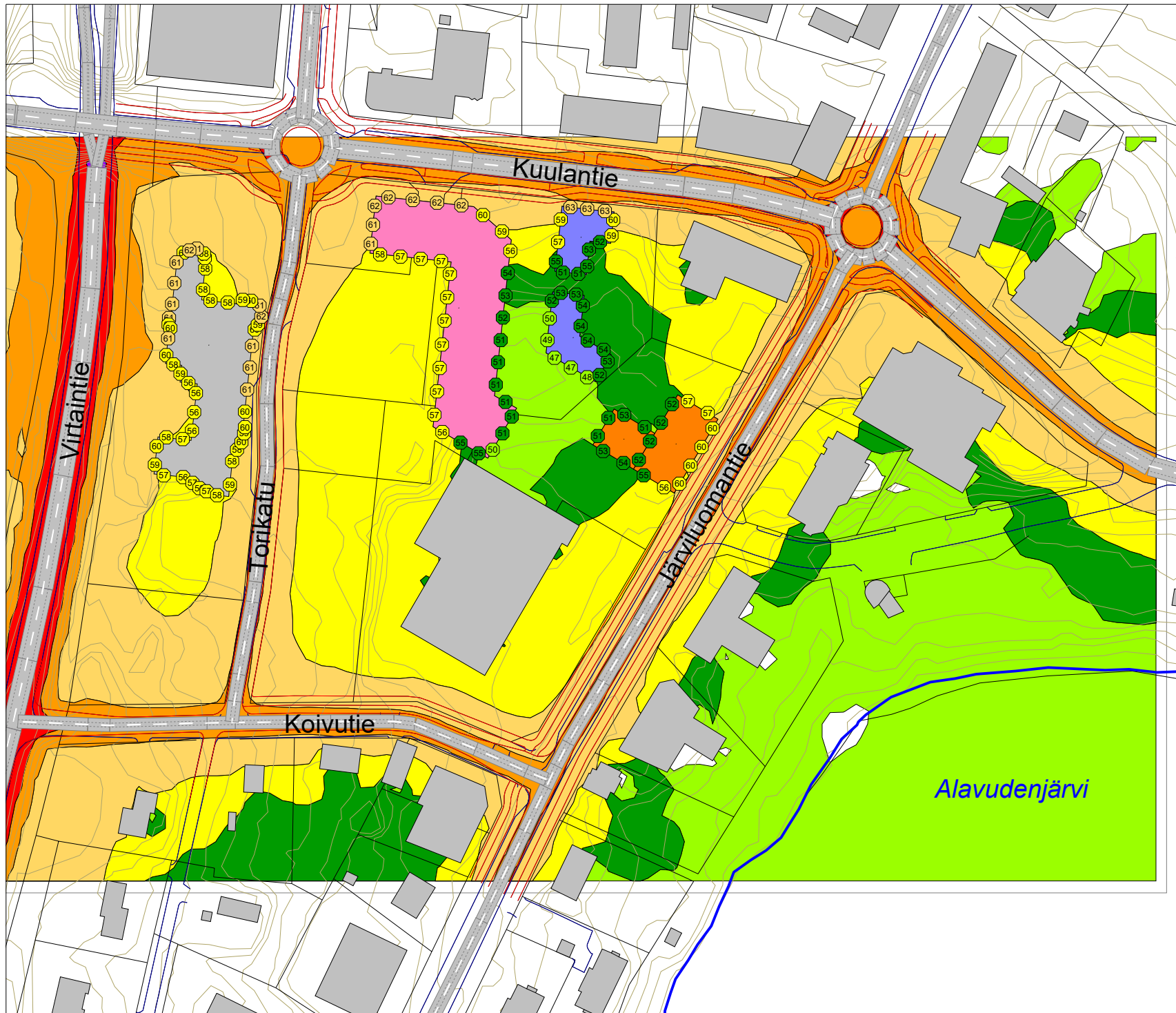


Pohjoismainen
teliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m

Mittakaava: 1:2000 (A4)



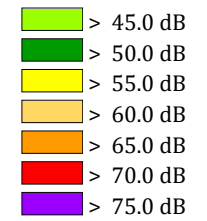
WSP Finland Oy
Luonnos 17.10.2022



ALAVUDEN KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMINEN MELUSELVITYS

Asemakaavan mukainen
tilanne ennusteliikenteellä

**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

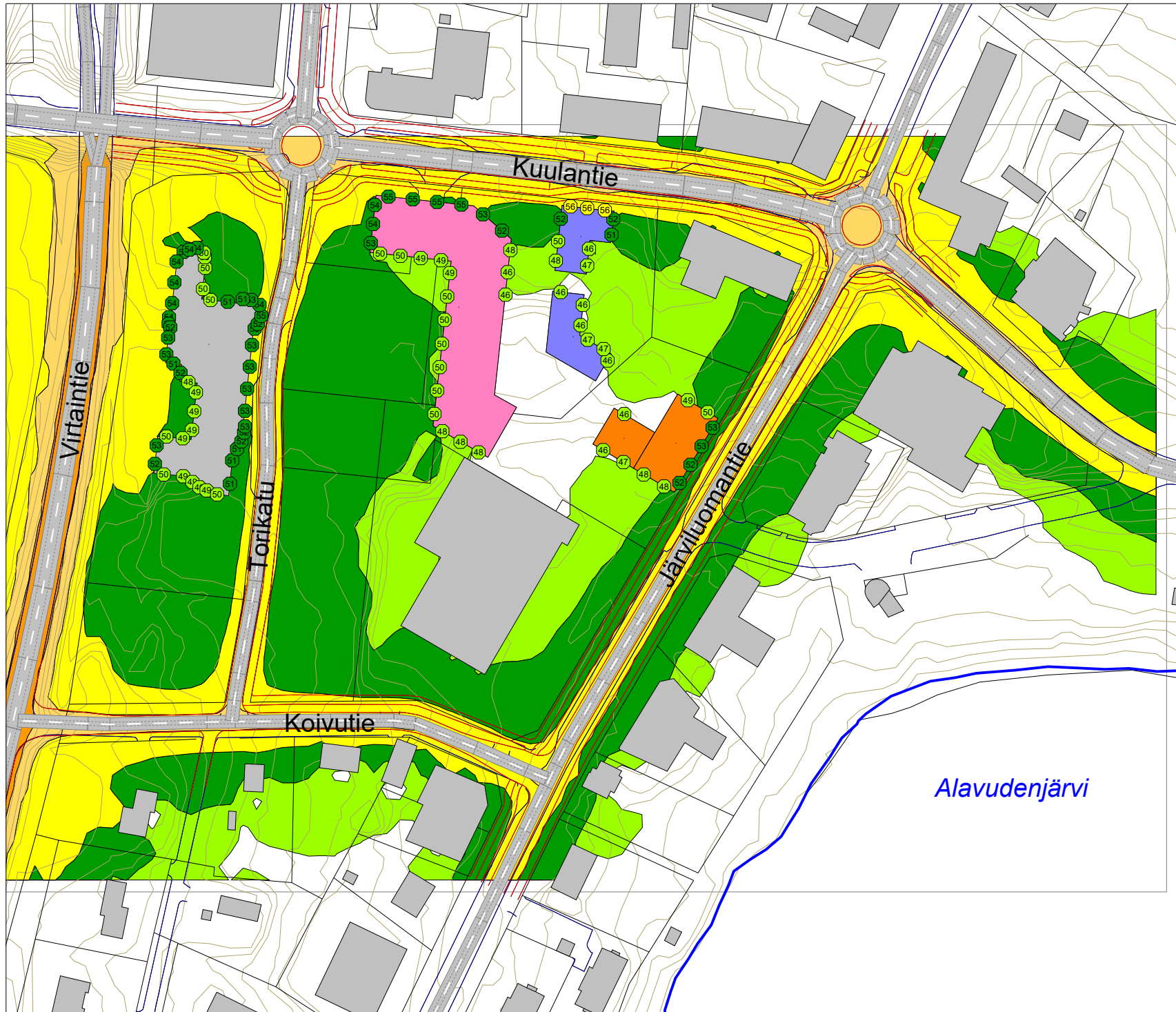


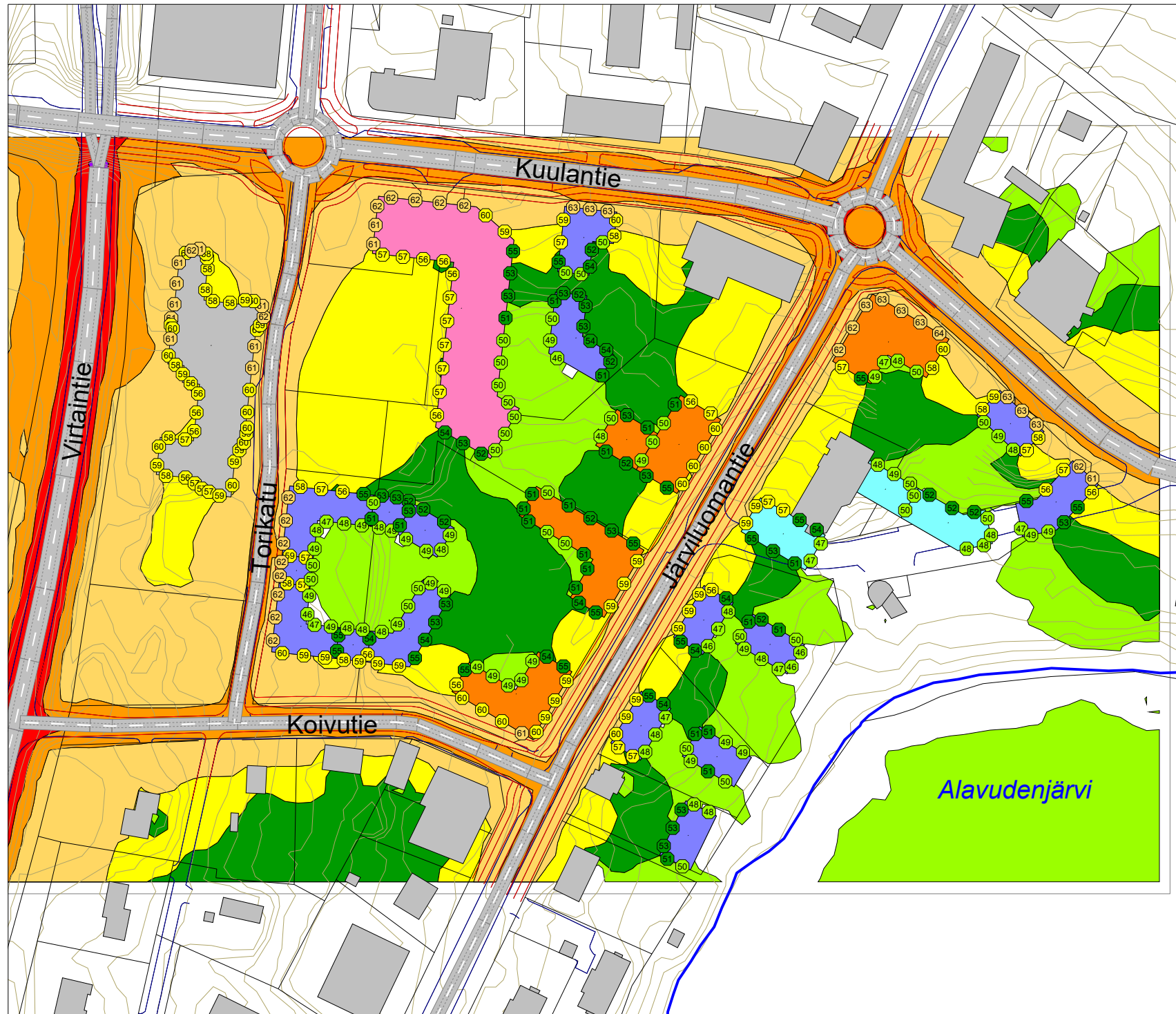
Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m

Mittakaava: 1:2000 (A4)



WSP Finland Oy
Luonnos 17.10.2022

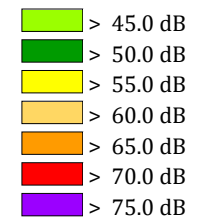




ALAVUDEN KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMINEN MELUSELVITYS

Visiosuunnitelman mukainen
tilanne ennusteliikenteellä

Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]



Pohjoismainen
teliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m

Mittakaava: 1:2000 (A4)



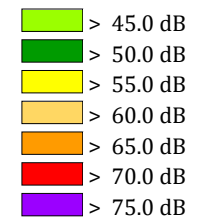
WSP Finland Oy
Luonnos 17.10.2022



ALAVUDEN KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMINEN MELUSELVITYS

Visiosuunnitelman mukainen
tilanne ennusteliikenteellä

**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

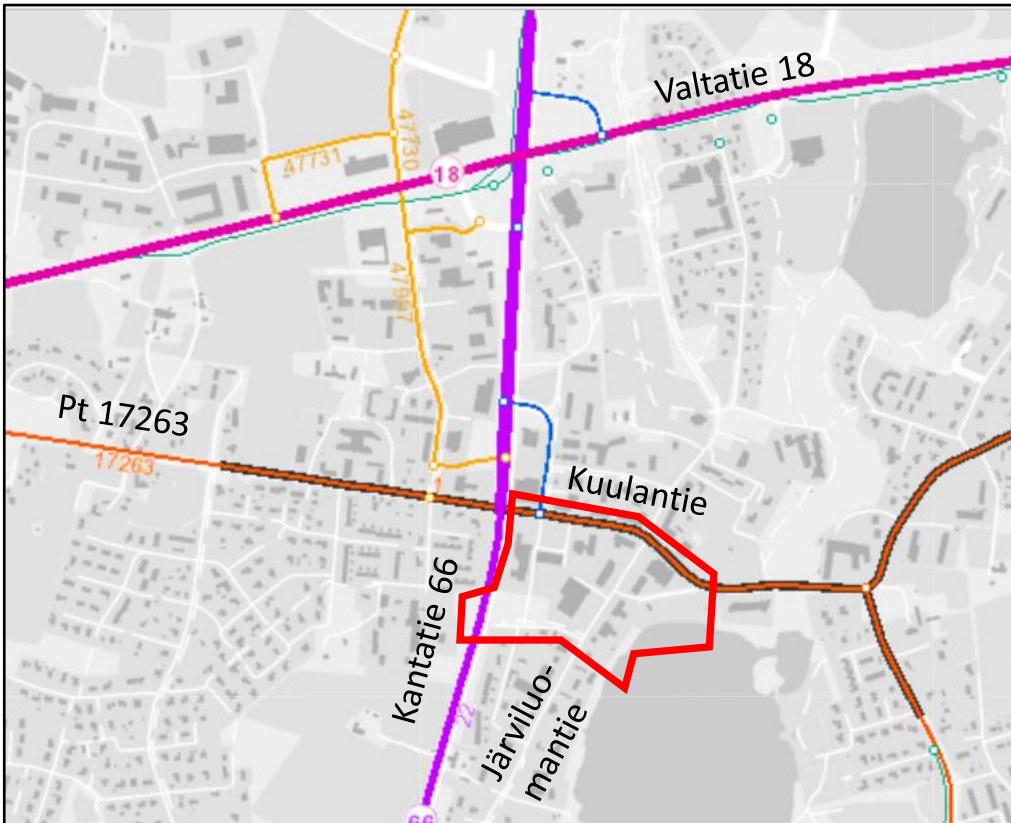


Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m

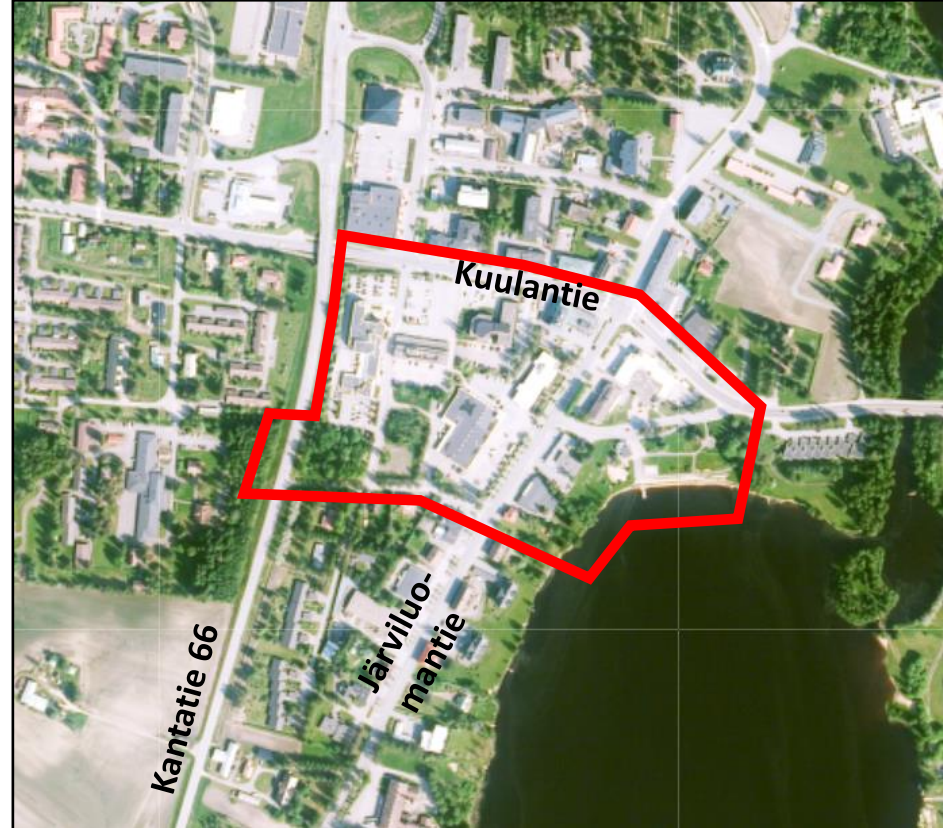
Mittakaava: 1:2000 (A4)



WSP Finland Oy
Luonnos 17.10.2022

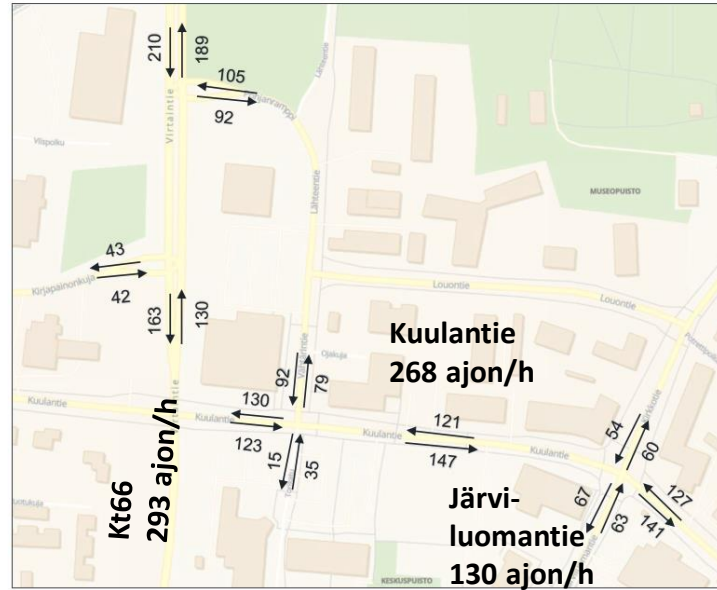
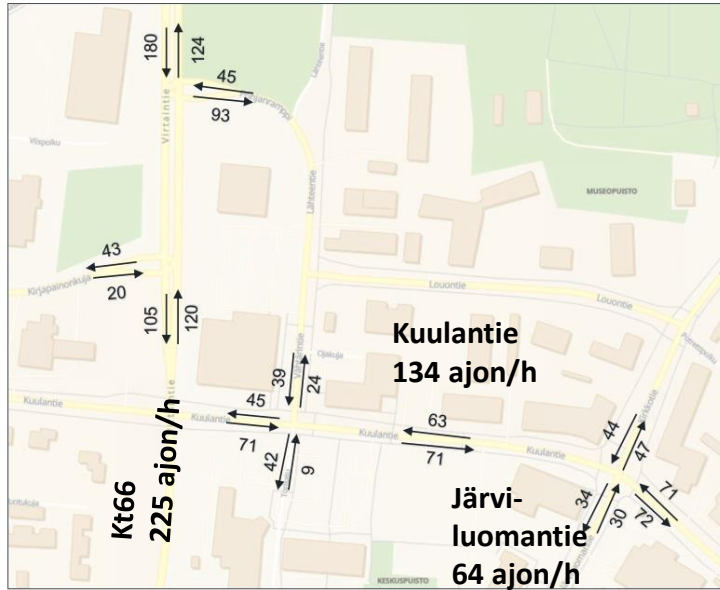


Kuva: Suunnittelualue liikenneverkossa



Kuva: Suunnittelualue ilmakuvalla

Suunnittelualueena on Alavuden keskustassa kantatien 66, Kuulantien, Järviluomantien ja Koivutien rajaama-alue. Koko alueelle laaditaan maankäytön, liikenteen ja ympäristön visiosuunnitelma jonka pohjalta laaditaan alueelle kaavarunko. Osalle aluetta laaditaan asemakaavamuutos joka mahdollistaa uuden palvelukorttelin sekä siihen liittyvien katuparannusten ja muiden lähikorttelien toteuttamisen. Palvelukortteliin sijoittuu ainakin uusi sote-keskus ja kaupupungin palveluja. Palvelukorttelista laaditaan parhaillaan hankesuunnitelmaa jossa selviää mitä toimintoja korttelikokonaisuuteen sijoittuu ja minkä laajuisina.



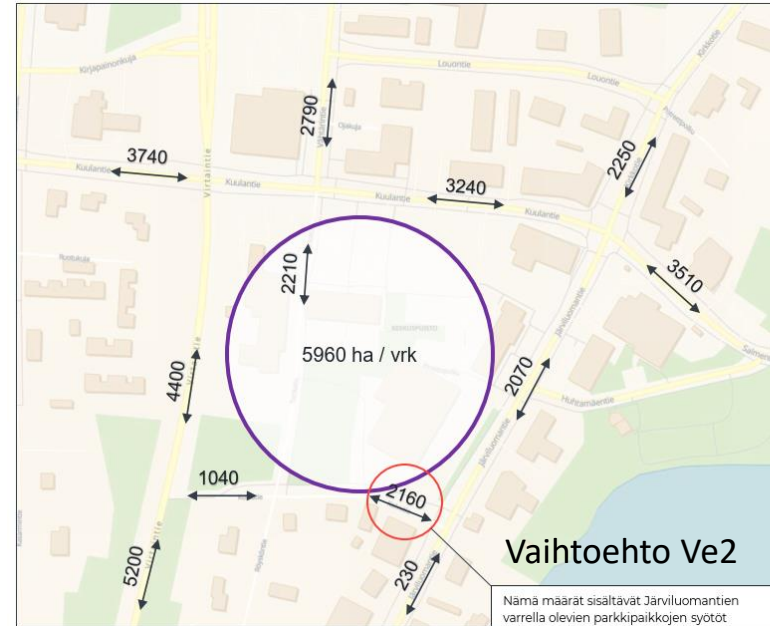
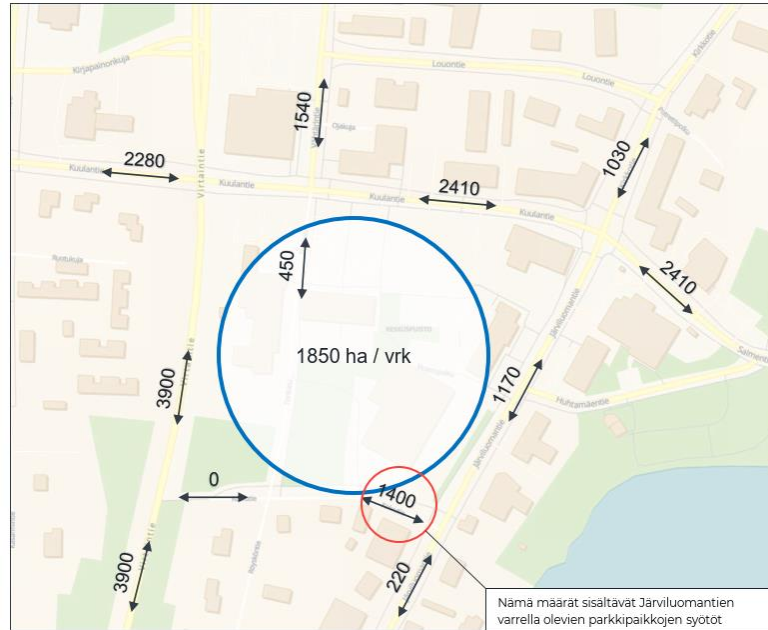
Kt66/Pohjantie
Kt66/Kirjapainonkuja
Kuulantie/Torikatu
Kuulantie/Järviluomantie

Laskenta AHT 7.30-8.30
Laskenta IHT 16-17

Kuvat: Liikennemäärät 2022, liikennelaskenta keskiviikko 31.8.2022 (dronekuvaus)

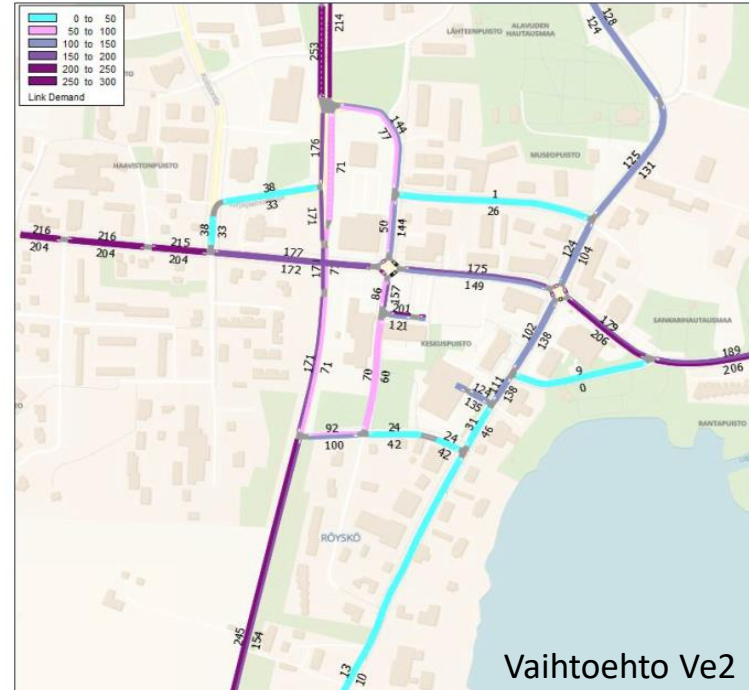
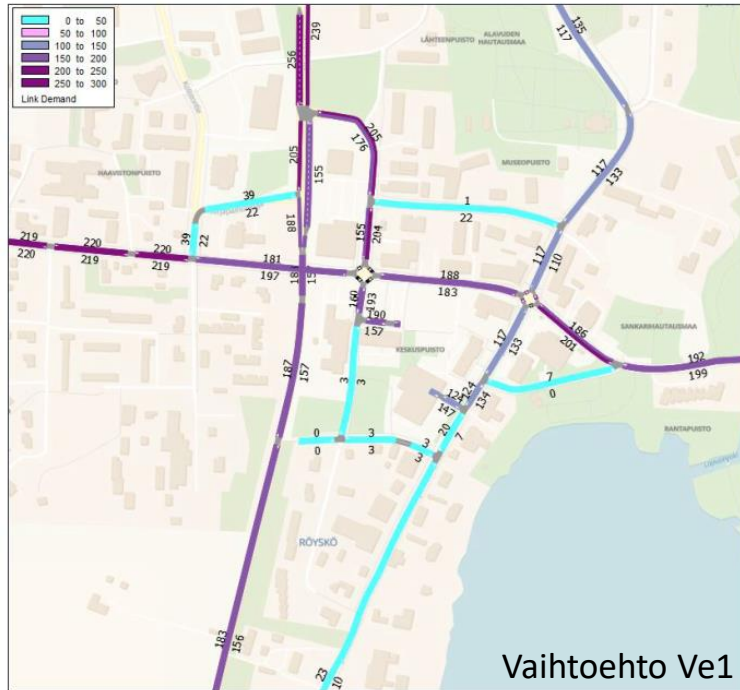
Kuvat: Liikennelaskentapistet

Elokuun viimeisenä päivänä (keskiviikko) tehtiin Alavuden keskustassa aamuhuipputunnin (7.30-8.30) ja iltahuipputunnin (16-17) liikennelaskennat. Oheisissa kuvissa on liikennelaskentojen tulokset. Liikennelaskentojen, yleisen ennustetun liikennemäärien kasvun, sekä Alavuden keskustan maankäytön kasvusuunniteomien pohjalta on laadittu liikenne-ennuste, jonka avulla on tutkittu suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta.



Kuvat: Suunnittelualueen nykytilanteen vuorokausiliikenne ja ennustetilanteet (v. 2040). Ve1 kantielle 66 ei uutta liittymää, Ve2 kantatielle on uusi liittymä.

Suunnittelualueella on nykyisin noin 17400 kem2 maankäyttöä ja suunnitelmissa on esitetty noin 41400 kem2. Eli maankäytön kasvu on noin 2,4 kertainen. Alueen synnyttävien matkojen (kaikki liikennemuodot) on arvioitu kasvavan nykytilanteeseen verrattuna 3-4 kertaiseksi. Oheisissa kaavioissa on esitetty tarkastelualueen nykytilanteen mukaiset vuorokausiliikenteen määrät (autoliikenne) ja vaihtoehtoisten liikenneverkkoratkaisujen liikennemäärät (ennuste 2040). Kuulantiellä kasvu on noin 35-40 %, Järviluomantiellä noin 80 %, Torikadulla noin 5-7 kartainen. Kantatien 66 liikenteen kasvu on noin 15-20 %. Torikadun suuri liikenteen kasvu johtuu siitä, että palvelukorttelin pysäköinti- ja asiointiliikenne sijoittuu siihen.



Kuvat: Liikenneverkon simulointimallit ja simuloinnin liikennemäärät, Ve 1 ei liittymään kantatielle 66, Ve 2 liittymä kantatielle.

Suunnittelualueen liikenneverkon toimivuutta tutkittiin Dynameq simuointimallin avulla. Tutkittavina vaihtoehtoina olivat:

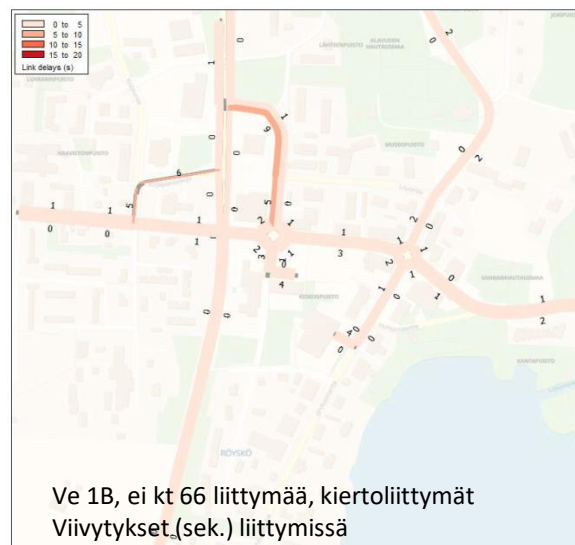
- Ve 0, eli nykytilanne (nykyinen maankäyttö ja nykyinen liikenneverkko)
- Ve 1, eli parannettu liikenneverkko ilman uutta liittymää kantatielle 66
- Ve 2, eli parannettu liikenneverkko + uusi liittymä kantielle 66
- Vaihtoehtoista 1 ja 2 vertailtiin lisäksi Kuulantien kiertoliittymiä nykyisenkaltaisiin normaaleihin tasoliittymiin

Alavuden keskustan kehittäminen

Asemakaavamuutos ja kaavarunko

Liikenneselvitys 19.10.2022 (luonnos)

Liikenteen toimivuus

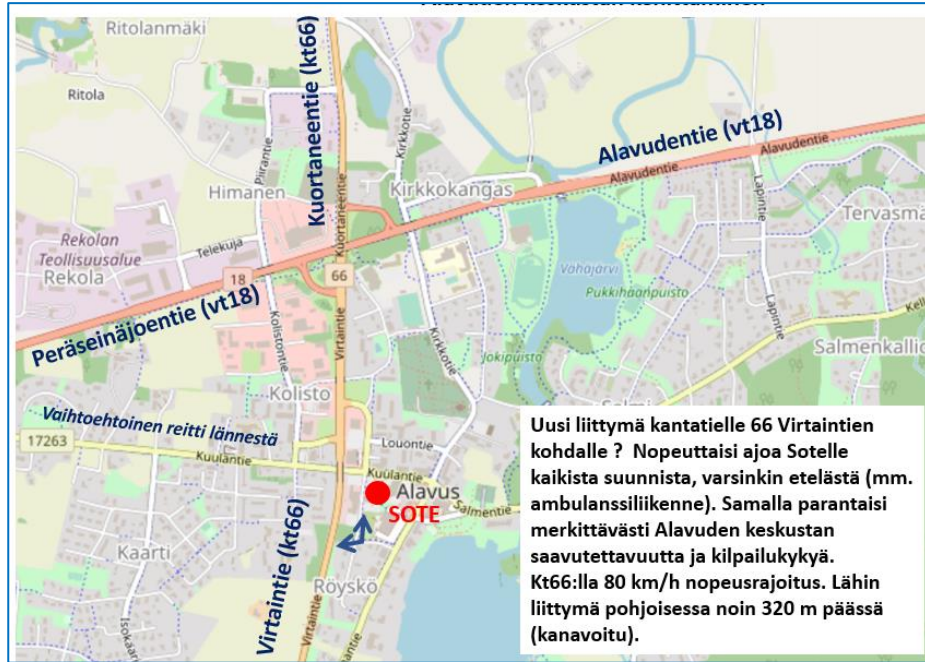


Simuloinnin perusteella kaikki tutkitut liikenneverkot ovat hyvin tai tyydyttävästi toimivia. Uusi liittymä kantatielle vähentää Kuulantien ja Torikadun liittymän kuormitusta ja parantaa liittymän toimivuutta. Kantatielle uusi liittymä ei aiheuta juurikaan liikenteen toimivuusongelmia. Kuulantielle nykyisen kaltaisissa tasoliittymissä on jonkin verran jonotumista, varsinkin Torikadun ja Vähitärintien suunnista ja Järviluomantien ja Kirkkotien suunnista. Viivytykset ovat 10-17 sekunnin luokkaa. Jos kyseiset liittymät muutetaan kiertoliittymiksi viivytykset ovat maksimissaan 5 sekunnin luokkaa. Pääosin viivytyksiä eikä liikenteen jonoutumista juurikaan ole.

Suurin vaikutus uudella liittymällä kantielle 66 on Alavuden keshitetyn ydinkeskustan saavutettavuuden (elinvoimaisuuden paraneminen) paraneminen ja mm. Sote-keskuksen liikenteen toimivuuden varmistaminen (hälytysajojen toimintavarmuus).

Kuulantien kiertoliittymät luovat keskustaan saapuville ajonopeuksia alentavat porttikohdat ja parantavat merkittävästi liittymien toimivuutta ja liikenneturvallisuutta.

Alavuden keskustan kehittäminen Asemakaavamuutos ja kaavarunko Liikenneselvitys 19.10.2022 (luonnos)



Kuva: Uuden liittymän sijainti liikenneverkossa

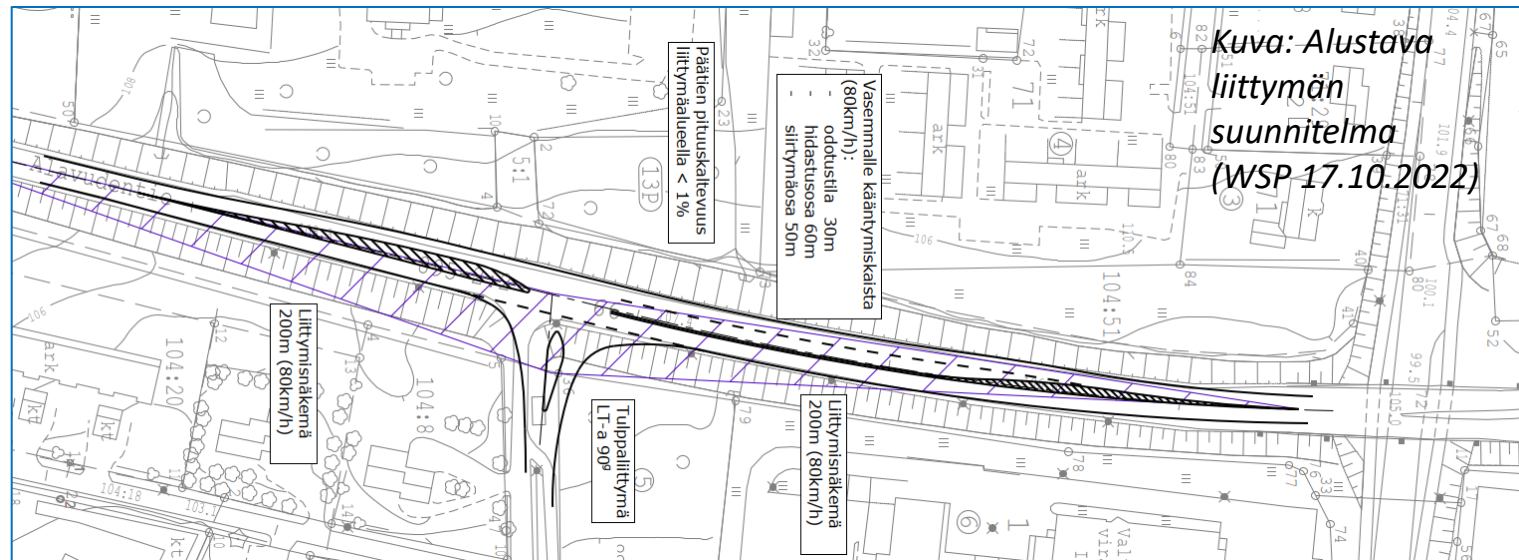


Kuva:
Vuoden
2021
liikenne-
määrät,
ajon/vrk.)

Kantatien 66 uusi liittymä

UUSI LIITTYMÄ KANTATIELLE 66 KOIVUTIEN KOHDALLE:

- Kantatie 66 ei ole valtakunnallista pääväyläverkkoa, ei moottori- tai moottoriliikennetie eikä osuudella ole liittymäkieltoa. **Eli näiden osalta ei rajoituksia liittymiseen).**
- Liittymäväli vaatimus** 300 m, liittymäväli uudella liittymällä lähimpään liittymään 330 m, eli vaatimus täyttyy.
- Liittymätiheysvaatimus** 2 kpl/km ei täyty edes nykytilanteessa, uusi liittymä ei siis muodostaisi tieosuudelle poikkeavaa liittymätiheyttä. Päinvastoin osuudella olisi silti harvemmassa liittymiä kuin esimerkiksi liittymän eteläpuolella jossa pahimmillaan yksityistie liittymiä on 11 kpl/km.
- Asemakaavassa ei liittymää -> vaatii kaavamuutoksen tai poikkeusluvan
 - HUOM ! Myöskään nykyisiä Pohjantien tai Kirjapainokujan liittymiä ei ole merkitty kaavaan (ajantasa- asemakaava)
- Liittymän paikassa täyttyy **liittymisnäkemät** (200 m).
- Paikka on ulkokaarteessa mikä parantaa näkemiä.
- Tien luonne liittymän pohjoispuolella taajamamainen korotettuine keskisaarekkeineen ja portaaleineen. Uusi liittymä ei loisi kokonaan uutta liittymäaluetta, vaan ennemmin vain jatkaisi nykyistä liittymien sarjaa ja kantatien taajamamaisempaa osuutta. Uuden liittymän eteläpuolella maisema maalaistuu. Liittymä olisi tiiviisti osana nykyisiä järjestelyjä ja rauhoitaisi liikenteen nopeuksia etelästä tultaessa ennen Alavuden keskustan liittymiä.
- Kantatien rooli läpiajotienä ilmeinen, mutta liikennemäärät niin pieni (nykyisin noin 3900 ajon./vrk) ettei uusi liittymä merkittävästi vaikuta kanten liikenteeseen.



Alavuden keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys

16.02.2023



Sisällys

01

Yleiskuva

- 1.1 Kaupunkikuvan osaset
- 1.2 Selvityksen perustiedot

02

Lähtökohdat ja nykytilan analyysi

- 2.1 Alavuden kaupunkikehityksen historia
- 2.2 Kaavatilanne
- 2.3 Kaupunkirakenteen keskeiset teemat, elementit ja arvot
- 2.4 Yleiset alueet
- 2.5 Liikennejärjestelmä
- 2.6 Rakennuskanta

03

Toimenpide-suositukset

- 3.3 Toimenpidesuositukset ja kehittämisen suunnat

Lähteet

Saatsi Arkkitehdit. 2021 Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus vuosina 2016-2017 tehdyn Etelä-Pohjanmaan rakennusinventoinnin pohjalta ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus. Etelä-Pohjanmaan liitto. ISBN 978-951-766-412-7 (verkkojulkaisu).

Heikkinen, Jonna. 2016. Alavuden keskustan kehittämissuunnitelma. Diplomityö. Tampereen teknillinen yliopisto, arkkitehtuurin koulutusohjelma. Saatavilla: <https://urn.fi/URN:NBN:fi:tty-201605123975>

Valokuvat ja kartat: Tekijät, ellei toisin mainittu.

Tekijät

Muuan Oy

Aura Pajamo
aura.pajamo@muuan.fi
+358 50 66481

arkkitehti, YKS-699

Anna Wawrzyniak

arkkitehti

1 | ***Yleiskuva***

Alavuden keskustakortteleiden
kaupunkikuvallinen selvitys

1.1 Selvityksen perustiedot

Kaupunkikuvallinen selvitys on osa Alavuden keskuskorttelin asemakaavamuutos 4:n perusselvityksiä. Työssä on analysoitu Alavuden kaupunkirakenteen kaupunkikuvaa ja tehty toimenpidesuosituksia. Selvitys taustoittaa osaltaan myös tulevaa Alavuden keskusta-alueen kaavarunkoa. Analyysin tarkoituksena on ollut selvittää keskusta-alueen ympäristön nykytila, keskeiset elementit, arvot ja epäkohdat. Alavuden keskusta-alueella ei työn alkaessa ollut käynnissä muita kehittämissuunnitelmia, ja kaavavarantoa oli jäljellä niukasti. Jäljellä ollut kaavavaranto kohdentui suunnittelualueeseen ja hankkeisiin, joita ei syystä tai toisesta ollut alettu kehittää. Työn tarkoituksena on näin ollen myös taustoittaa ja antaa suosituksia näidenkin kiinteistöjen kehittämiselle.

Selvitysalue kattaa Alavuden keskusta-alueen. Kaupunkikeskusta levittäytyy Kuulantien ja Järviluomantien risteyksen molemmin puolin jatkuen etelässä Meijerille ja pohjoisessa Alavuden kirkolle. Selvitysalue rajautuu lännestä Kantatie 66:een (Virtaintie) ja idästä Alavusjärveen (Kirkkojärvi).

Selvitys on tehty alkusyksyn 2022 aikana, jolloin työ aloitettiin maastokäynnillä. Tausta-aineistona käytettiin myös Alavuden keskustakorttelien kehittämisprojektin aikana laadittua analyysi- ja havainnemateriaalia (WasaGroup Oy, Muuan Oy ja WSP Finland Oy). Lisäksi aineistoina käytettiin olevia selvityksiä, kaavoja sekä karttamateriaalia. Erityisen tärkeässä roolissa oli alueen kehittämisestä Tampereen yliopistossa laadittu diplomityö ”Alavuden keskustan kehittämissuunnitelma” (Heikkinen, 2015) sekä Etelä-Pohjanmaan

maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus (Saatsi Arkkitehdit, 2021). Suunnittelualueelle ei ole aiemmin tehty kaupunkikuvallista selvitystä.

Konsulttina selvityksessä toimi Suunnittelutoimisto Muuan Oy. Muuan Oy:ltä työtä tekivät projektin vetäjän roolissa arkkitehti SAFA Aura Pajamo sekä arkkitehti SAFA Olli Metso. Selvityksen ohjaajana toimi maankäyttöjohtaja Kimmo Toivola Alavuden kaupungin puolesta.



2 | *Lähtökohdat ja nykytilan analyysi*

Alavuden keskustakortteleiden
kaupunkikuvallinen selvitys

2.1 Alavuden kaupunkikehityksen historiaa

Alavuden kaupunkikeskusta rajautuu Alavusjärven (Kirkkojärven) sekä nykyisen kantatie 66:n väliselle alueelle. Etäisyys Alavuden rautatieasemalle on n. 3 kilometriä ja Tuurin ostoskeskittymään n. 6 km. Lähin suurkaupunkikeskus, Seinäjoki, on noin 50 km päässä.

Keskustakorttelit sijoittuvat historiallisen Alavuden kyläkeskuksen alueelle. Alavudesta muodostui 1780-luvulla itäisen Pohjanmaan merkittävä keskus, kun Alavuden kirkolta rakennettiin tie Jyväskylään. Autonomian aikana Alavus kehittyi nopeasti, ja rautatieliikenne alkoi Alavudella vuonna 1883. Rautatieasema sijoitettiin kolmen kilometrin päähän kirkonkylältä pohjoiseen, mikä toisaalta kehitti asemanseutua mutta toisaalta heikensi kirkonkylän kehitystä ja kasvua. Alavuden kirkonkylä palveli erikoisliikkeineen koko seutukuntaa. Nykyisen kantatie 66:n, alueen länsipuolella Orivedeltä Lapualle kulkevan tien, rakentaminen aloitettiin 1960-luvun alussa ja se valmistui kokonaisuudessaan vuonna 1985.

Alavus muuttui kauppalaksi 1974 ja kaupungiksi 1977. Töysän kunta yhdistyi Alavuden kaupunkiin kuntaliitoksen myötä vuonna 2013. Alavuden kaupunkikeskusta on seudun hallinnollinen keskus, kun taas erikoiskaupan ja matkailun palvelut ovat keskittyneet Töysän kunnan alueelle.

Alavuden keskustassa on toteutettu laajoja uudistuksia 1970- ja 1980-luvuilla, minkä vuoksi keskustan rakennukset ovat lähes kauttaaltaan tuolta aikakaudelta. Alavuden keskustan pohjoispuolella sijaitsee kaupunkikeskustan vanhin rakennus, nykyinen Nordean pankkirakennus, ja siihen liittyvä uudissiipi 1980-luvulta. Vanha pankkitalo on valkoraipattu ja siinä on musta aumakatto.

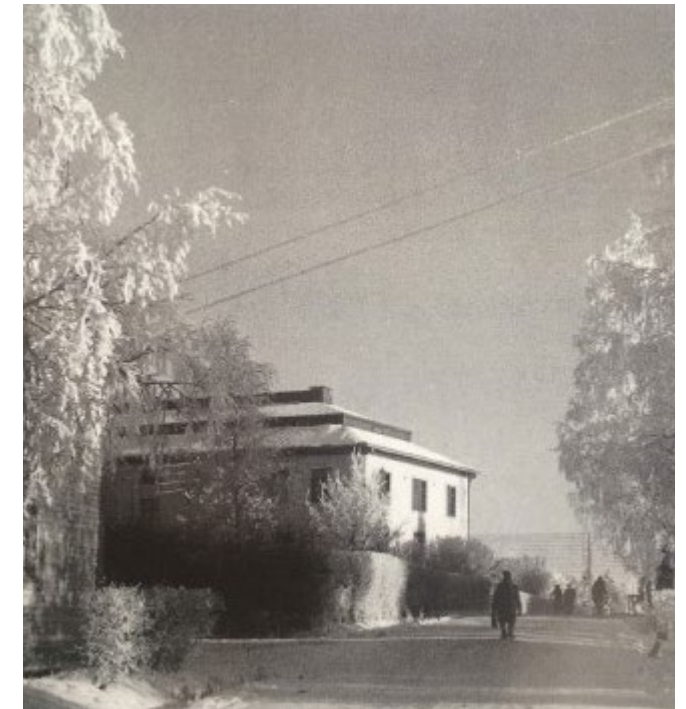
Muita, vanhempia rakennuksia keskustan

alueella on asemakaavassa suojeltu ns. Ouran talo sekä 1940-luvun noppamainen kivitalo Järviluomantien varressa. Alavuden keskustassa on kaksi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta (RKY) – Alavuden kirkko (arkkitehti Kauno S. Kallio, 1914) ja Muistojen kappeli (Eino Schroderus, 1955), sankarihautausmaa sekä siihen liittyvä puisto Alavusjärven pohjoisrannalla.

Etelä-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelossa (Saatsi Arkkitehdit, 2021) Alavuden kirkonkylän keskusta ja Kirkkotien ympäristö on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön aluekohteeksi. Alueella on asutushistoriallisia, elinkeinohistoriallisia, kirkkohistoriallisia, arkkitehtonisia, rakennusteknisiä sekä taajamakuvallisia arvoja. Pikkukaupungin liikekeskustan ominaispiirteet ovat tunnistettavissa suurista uudistuksista huolimatta säilyneiden rakennusten ansiosta.



Alavuden kirkko (Kauno S. Kallio, 1914)



Nordean talo ja Kuulantie 1950-luvulla.

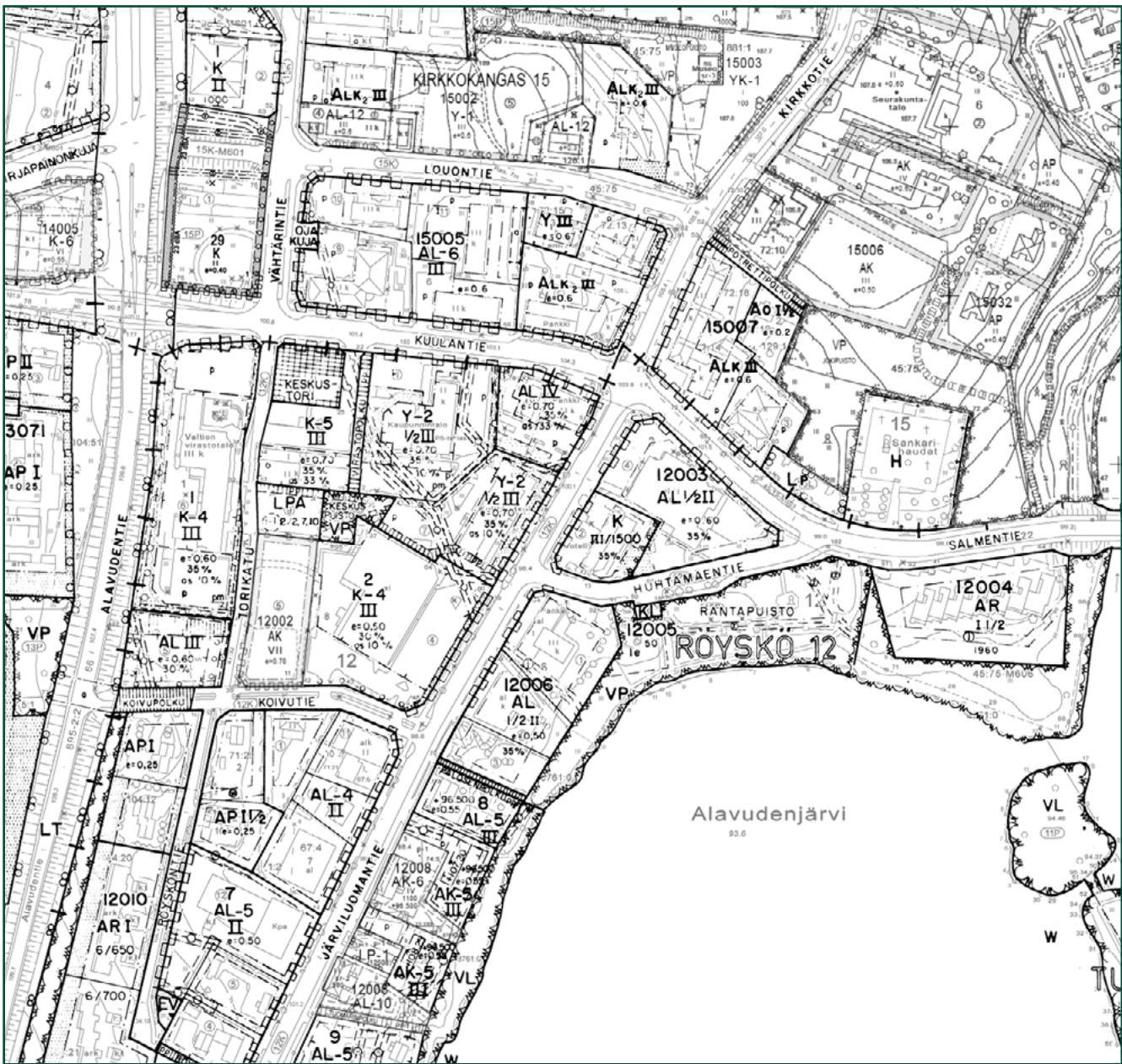


Entinen Kyntäjän osuuskauppa, nykyinen kulttuurikeskus Kulttis, alkuperäisessä asussaan.

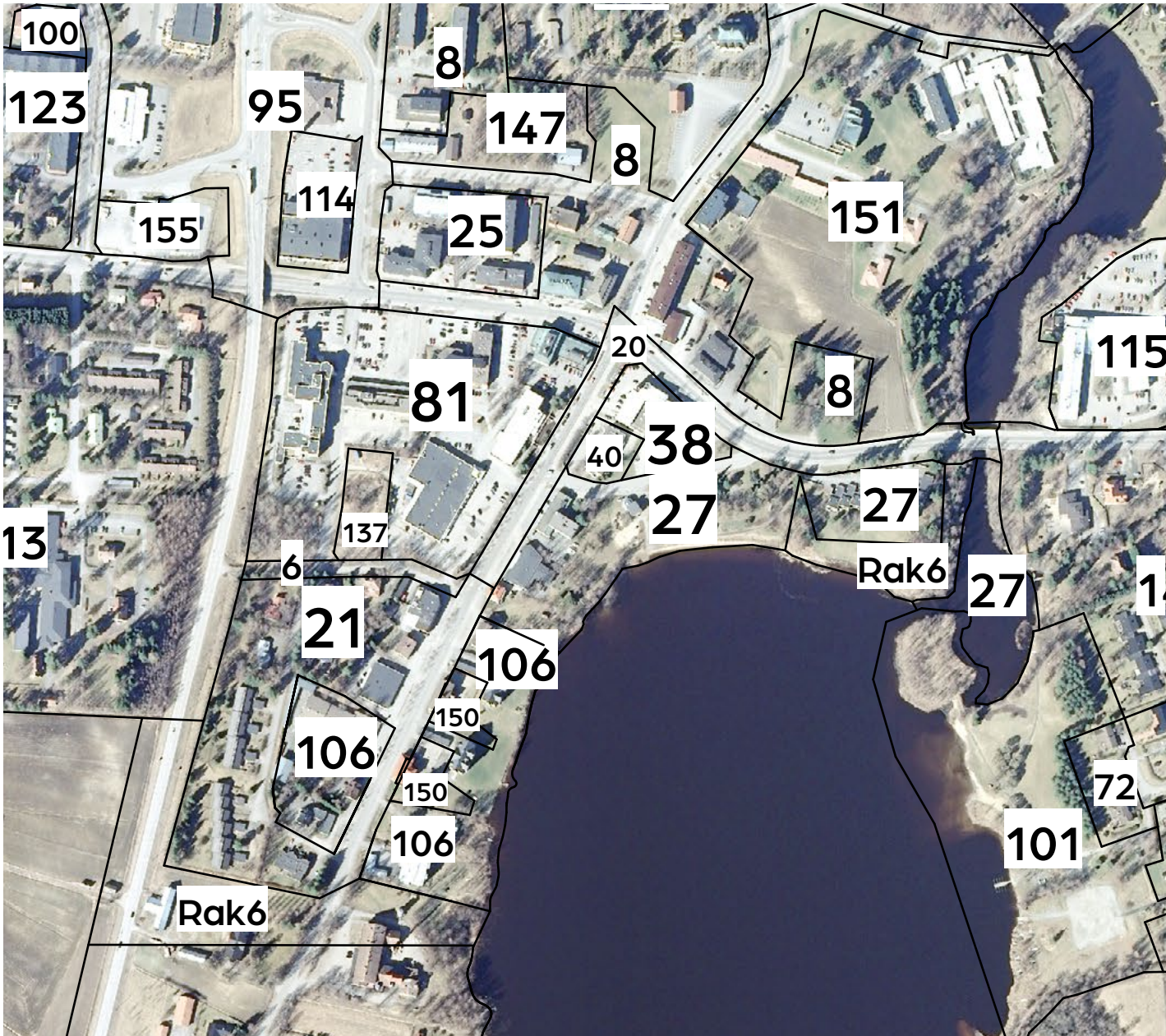


Kirkonkylä 1930-luvulla.

2.3 Kaavatilanne



Ajantasakaavaote, Alavuden keskusta-alue



Voimassaolevat kaavat numeroittain.

2.5 Kaupunkirakenteen keskeiset teemat, elementit ja arvot

Analyysissa on tarkasteltu koko selvitysalueen kaupunkikuvaa ja kaupunkirakennetta. Seuraavilla sivuilla on nähtävissä esitetyt kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset elementit kartalla.

Tarkastelualueen keskeisiä kaupunkikuvallisia vetovoimakohteita ovat alueella sijaitsevat, arvokkaat ja/tai näyttävät rakennukset. Näitä ovat esimerkiksi Alavuden kirkko, Ouran talo, Finnjetin rivitalokokonaisuus sekä Nordean vanha pankkirakennus. Toisaalta kaupunkikuvallista vetovoimaa luovat myös kaupungin julkisivuna toimivat market-, toimitila- ja liikuntarakennukset, kuten K-Supermarket, Valtion virastotalo, ABC, S-market sekä Kunto-Lutra, jotka kaikki näkyvät kantatie 66:lle ja luovat näin Alavuskuvaa myös ohi kulkeville.

Järvenrannan puistot kuvaavat käytössä olevia, toiminnallisia ulkoalueita, jotka ovat kaikkien saavutettavissa ja joissa on kulkureittejä, uimapajkoja sekä kalusteita. Tulevaisuudessa järvenrannan puistot voidaan yhdistää yhdeksi kokonaisuudeksi virkistysreitin ja lepopaikoin. Lisäksi on eritelty muut puistoalueet, joita keskustan tuntumassa on vain vähän.

Kaupunkikuvallisesti merkittäviä julkisivuja sijaitsee Kuulantien ja Järviluomantien varsilla, sekä kantatie 66:n varrella. Kuulantien ja Järviluomantien luonne on kylänraittimainen, ja niiden varsilla on monipuolisesti rakennuksia eri aikakausilta. Kantatie 66:n varsi on maantiemäinen, ja sitä rajaavat erilaiset kaupan suuryksiköt sekä pienteollisuusrakennukset. Yleisesti nykytilassa kaupungin keskusta-alue jää kantatie 66:n varrella helposti huomaamatta, ja ohikulkijan näkökulmasta keskusta sijoittuu ennemminkin ABC:n läheisyyteen kantatien ja valtatie 18:n risteyksen tuntumaan.

Kartalle on myös merkitty kaupunkirakenteellisia solmukohtia. Näitä ovat erityisesti saapumisen paikat, joiden yhteydessä kaupunkirakenne tihentyy, ja käyttötarkoitus muuttuu. Tällaisia kohtia ovat mm. Kuulantien ja Torikadun risteys (saapuminen keskusta-alueelle), Kuulantien ja Järviluomantien risteys (saapuminen keskusta-alueelle idästä) sekä Kirkkotien pohjoispään saapuminen koulu- ja liikunta-alueelle. Valtatie 18:n ja Kantatie 66:n risteys on merkittävä seudullinen solmukohta.

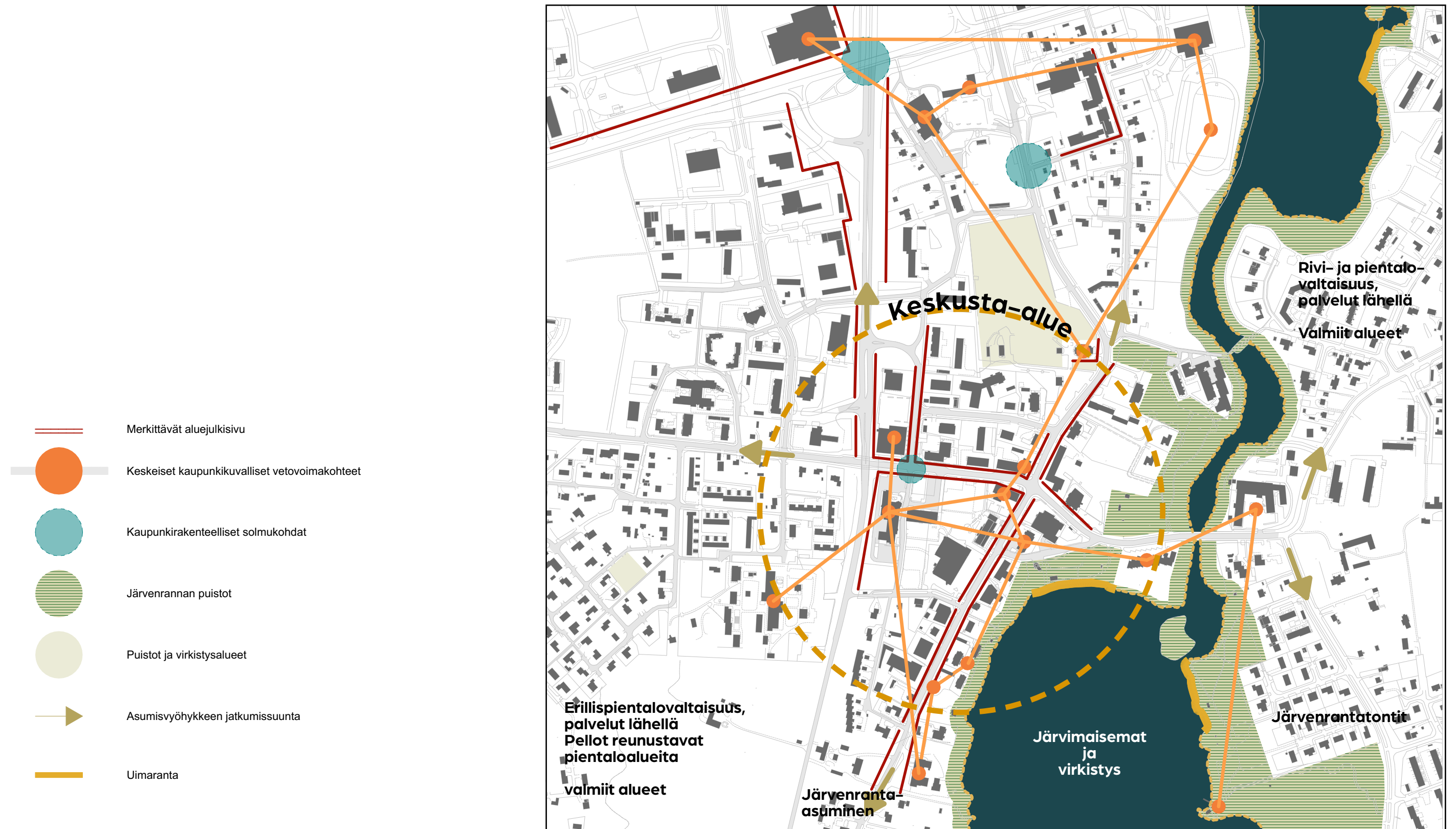
Lisäksi kartassa on merkitty asumisvyöhykeiden jatkumissuunnat. Alavus on rakenteeltaan pientalovaltainen, ja kaupunkikeskustan rajat ovat selkeät. Pientalorakenne jatkuu keskusta-alueelta niin länteen (kantatie 66:n länsipuolelle), etelään (Harrin suuntaan), itään (järven itärannoille) kuin pohjoiseenkin.



Koivutie, näkymä Kantatie 66:lle päin

2.3 Kaupunkikuvalliset teemat

Kaupunkirakenteen kohokohdat, solmukohdat ja reuna-alueet



2.4 Yleiset alueet

Keskusta-alueen yleiset alueet jakautuvat hyvin ylläpidettyihin puistoalueisiin sekä pysäköintikenttiin.

Alavudenjärven rannalla sijaitseva Muistojen kappelin RKY-alueeseen liittyvä puisto on viihtyisä, toiminnallinen puistoalue. Alueella sijaitsee uima- paikka, laituri, leikkipuisto, esiintymispaviljonki sekä arvokkaita puurivejä ja muita istutuksia.

Keskusta-alueella sijaitsee puurivejä myös Järviluomantiellä, Nordean talon edessä sekä Koivu- tiellä. Erityisesti Nordean talon edessä sekä Koivu- tien varrella sijaitsevat puut ovat maisemallisesti arvokkaita ja parantavat merkittävästi katumiljöötä.

Varsinaisessa keskustakorttelissa sijaitsee nykyisellään kaavavaraus Keskuspuistolle. Puis- toalue on kooltaan pieni, eikä se erityisesti nouse esiin kaupunkikuvassa. Puistoalue on nykytilassa pusikkoinen eikä siellä ole varsinaisia osoitettuja virkistystoimintoja.

Keskustakorttelin pohjoisosassa on kaavava- raus Keskustorille. Torialuetta ei kuitenkaan käytetä nykyisellään toritoimintoihin. Torin paikka vaihtelee toimijasta riippuen niin, että se on sijainnut esimer- kiksi vuorotellen eri markettien pihalla.

Suuri osa keskuskortteleista on nykytilas- saan pysäköintikenttää. Keskuskortteleissa sijaitsee nykyisellään n. 500 autopaikkaa. Kaikki pysäköinti- paikat ovat maksuttomia ja vapaassa käytössä.

Keskuskorttelien alueella sijaitsee kaava- varauksena muutamia pohjois-eteläsuuntaisia kävelyreittejä. Reitit eivät kuitenkaan ole nykytilassa toteutuneet, ja koko keskustakortteli on sekoittu- nutta kävelyn ja autoilun aluetta.



Alavudenjärven pohjoisrannan näyttäviä mäntyjä ja esiintymislava



Kuulan patsas Kuulantien ja Järviluomantien risteyksessä.



Koivutien koivurivi.



Alavudenjärven pohjoisranta, uimapaiikka ja rantanäkymä lounaaseen.

2.5 Liikennejärjestelmä

Rautatieliikenne

- Alavuden rautatieasema sijaitsee Seinäjoki-Haapamäki -radan varrella, ja noin kolmen kilometrin päässä Alavuden keskustasta.
- Junia pysähtyy Alavudella päivittäin 5-7 kpl, joista 2-4 kpl on Seinäjoen suuntaan ja 2-4 kpl Haapamäen suuntaan määränpäänä joko Ähtäri tai Jyväskylä. Junat ovat VR:n dieselkäyttöisiä kiskobusseja (Dm12), joissa istumapaikkoja on 62 kpl.
- Matkustajamääristä ei ole tarjolla ajantasaista tietoa.

Jalankulku ja pyöräily

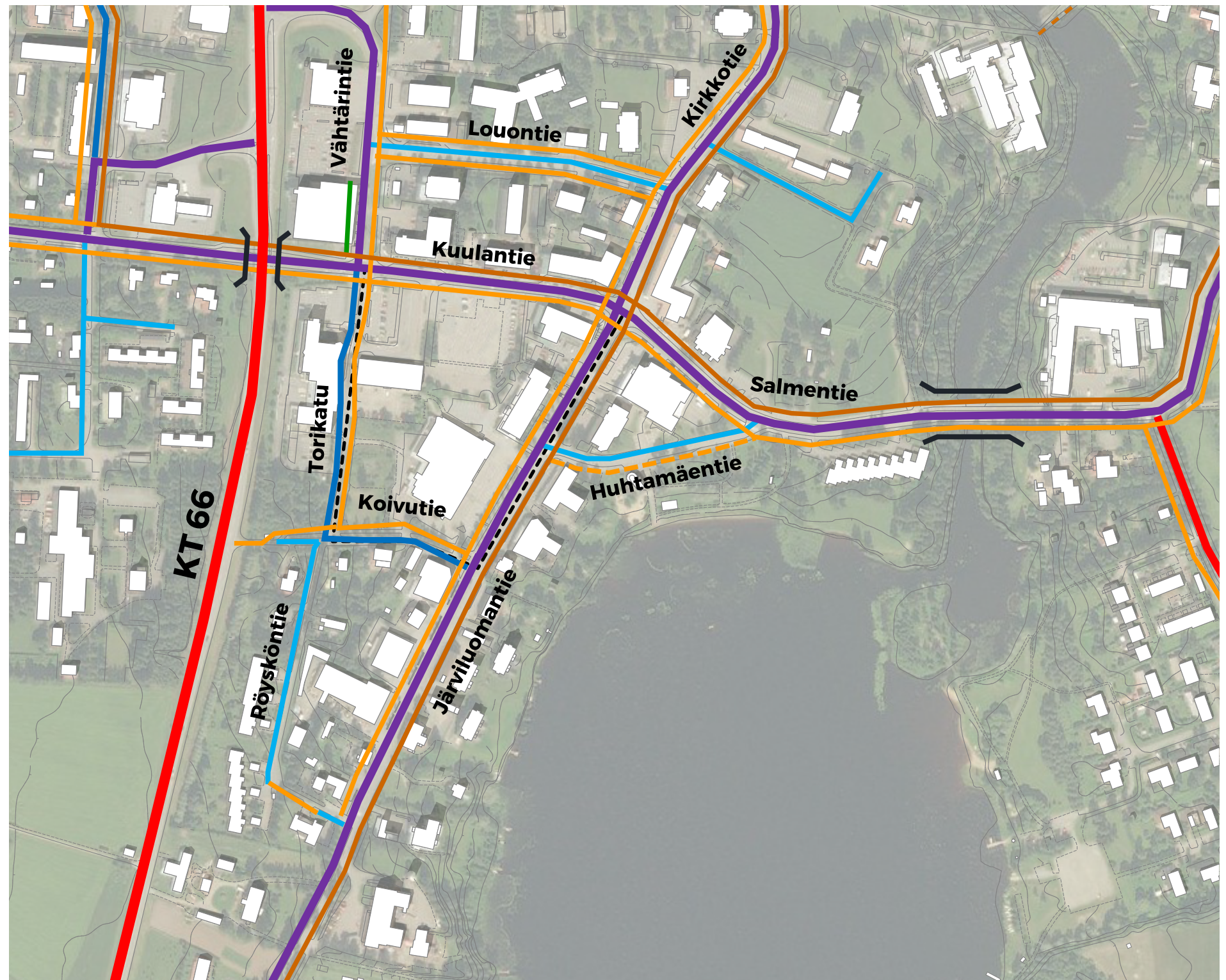
- Alavuden keskustan välittömässä läheisyydessä on päälystettyjä pyöräteitä, mutta myös lisäksi maastoreittejä sekä jalankulkijoiden että pyöräilijöiden käyttöön.
- Alavuden keskustassa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät ovat kaikki yhtä väylää lukuunottamatta merkitty yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän liikennemerkillä. Poikkeuksessa kyseessä on jalkakäytävän liikennemerkki.

Pysäköinti

- Pysäköintipaikkoja suunnittelun ydinalueella on n. 500 kpl, kaikki P-paikat ovat maksuttomia.
- Lisäksi Alavuden keskustassa sijaitsee yksi pysäköintihalli, jonka paikkamäärä ei ole tiedossa.

Merkinnät

	Valtion tieverkko
	Pääkatu
	Kokoojakatu
	Tonttikatu
	Yhdistetty JKPP (merkitty ulkoilureittikarttaan)
	Yhdistetty JKPP
	Jalkakäytävä



2.6 Rakennuskanta

Keskusta-alueella on useita eri-ikäisiä liike- ja asuinrakennuksia. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat keskusta-alueen eteläosassa. Vielä 1950-luvulla Kuulantien ja Järviluomantien varrella oli lukuisia puurakenteisia asuin- ja liikehuoneistoja sekä piha-piirejä.

Keskustakorttelin keskellä sijaitsi ennen vuonna 1981 valmistunut Alavuden kaupungintalo. Rakennus kuitenkin purettiin vuonna 2020 sisäilmaongelmien vuoksi. Kaupungin toiminnot ja työntekijät sijoitettiin väistötiloihin, joita sijaitsee sekä keskusta-alueella että taajamassa. Kaupungintalolla ei rakennushistoriallisen selvityksen mukaan ollut erityistä rakennustaiteellista arvoa.

Kantatie 66:lle (Virtaintielle) merkittävin keskusta-alueen rakennus on valtion virastotalo.

Muut keskusta-alueen rakennukset ovat 1970-1990 lukujen tyyppistä liikerakentamista nauhamaisine ikkunoineen ja tasakattoineen. Joissain rakennuksissa on liike- ja toimitilojen lisäksi asumista, kuten OP:n talossa (kuva 4) ja Kirkkotie 1:n talossa ("Lompsanlinna", kuva 10).

Keskustakorttelin keskellä sijaitsee Alavuden linja-autoasema sekä siihen liittyvä pysäkki- ja odotusalue. Rakennuksessa ei ole tällä hetkellä varsinaista linja-autoliikenteeseen liittyvää toimintaa.

Järviluomantien varressa, osoitteessa Järviluomantie 3, sijaitsee nykyinen Kulttuurikeskus Kulttis. Kulttis on arvotettu maakunnallisessa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa erityisesti huolellisesti rakennettujen piha-alueiden vuoksi.

Keskusta-alueen eteläpuolella on muutamia omatonttisia pientaloja ja huviloita. Näistä kaupunkikuvallisesti merkittävin on Tammipiha-talo (Koivutie 4, kuva 6), joka toimii nykyisellään juhlatilana.



Kuva 1. Valtion virastotalo.



Kuva 2. Kuulantie 5.



Kuva 3. K-Supermarket Alavus.



Kuva 4. OP:n talo



Kuva 5. Linja-autoasema.

2.4 Rakennuskanta

Järviluomantie on etelään vievältä osaltaan kylänraittimainen, ja sen varressa on useita pientaloja ja huvilamaisia pienkerrostaloja eri vuosikymmeniltä. Järviluomantien varressa sijaitseva Tuomarilan talo (ns. Ouran talo) on suojeltu kaavassa rakennushistoriallisen arvonsa vuoksi. Keskusta-alueen uusimmat rakennukset ovat vuosina 2005-2020 rakentuneet järven rannan harjakattoiset kerrostalot (kuva 9).

Keskusta-alueen itäpuolella, Alavudenjärven pohjoisrannalla, sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla 1970-luvulla valmistunut, Finnjetiksi kutsuttu rivitaloyhtiö.



Kuva 8. Tammipiha.



Kuva 6. Tuomarila, asemakaavassa suojeltu rakennus.



Kuva 7. Alavuden kulttuurikeskus.



Kuva 9. Järven rannan kerrostalorakentamista.



Kuva 10. "Lompsanlinna", Kirkkokatu 1.

3 | *Toimenpide- suositukset*

Alavuden keskustakortteleiden
kaupunkikuvallinen selvitys

3.2 Kehittämistarpeet ja toimenpidesuosituksukset

Yleistä suunnittelualueesta

Alavuden kaupunkikeskustassa on tarve kehittämiselle ja suunnittelulle. Puretun kaupungintalon kuoppa, toimitilarakennusten huono kunto sekä katutilan jäsentymättömyys muodostavat tällä hetkellä keskusta-alueelle aution, jopa pysähtyneen tunnelman. Kaupunkikeskustassa on hyvät peruspalvelut sekä muutamia erikoisliikkeitä, mutta monet yritykset ovat myös joutuneet lopettamaan vähäisen kävijämäärän vuoksi. Koko kaupungin elinvoiman kannalta on tärkeää, että palvelut saadaan pidettyä omassa kaupungissa ja keskusta-alueella. Keskusta-alueelle tulee muodostaa miellyttävää, esteetöntä, viihtyisää ympäristöä, ja tuoda mahdollisuuksien mukaan uusia palveluita.

Katualueiden tiivistämisellä viihtyisämpää katutilaa

Alueen rakennuskanta on huonossa kunnossa niin visuaalisesti kuin rakenteellisesti. Keskusta-alueen perustaminen saviselle silttimaalle on haaste rakennusten ylläpidolle, ja rakennuksiin muodostunut kosteus aiheuttaa sisäilmaongelmia monissa alueen rakennuksissa.

Keskustakorttelien laajat asfalttikentät ja linja-autoaseman kenttä kaipaavat kaupunkikuvallista kehittämistä. Samanaikaisesti voidaan kehittää kylänraittien, Kuulantien ja Järviluomantien, laitoja ja katukuvaa. Keskustakortteleissa on lukuisia täydennysrakentamisen paikkoja, jotka rakentamalla voitaisiin muodostaa selkeämpiä tilakokonaisuuksia ja

toisaalta elävöittää koko kaupungin keskustaa. Yleisesti kaupunkikuva on hyvin henkilöautovaltainen. Henkilöautojen rinnalle voitaisiin tuoda parempia kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia, jotta liikkuminen olisi miellyttävämpää ja turvallisempaa kaikenikäisille kaupunkilaisille ja vierailijoille.

Täydennysrakentamista ja huolenpitoa

Alueelle sijoittuva täydennysrakentaminen tulee sovittaa olemassaolevaan rakenteeseen. Keskusta-alueen rakennukset ovat nykytilassa pääosin 4-kerroksisia. Tulevien rakennusten ei tulisi poiketa merkittävästi nykyisestä kerrosluvusta. Täydennysrakentamisen tulisi kiinnittyä nykyisen, tasakattoisen toimitilarakentamisen sijaan Alavuden kirkonkylän rakennusperinteeseen ja hahmoon. Rakennukset voisivat olla harjakattoisia, ilmentäen pohjalaista rakennusperinnettä ja toisaalta muodostaen yhtenäistä ilmettä niin vanhojen, suojeltujen, kuin uudempien asuinrakennusten kanssa.

Keskusta-alueen rakennukset ovat julkisivuiltaan huonokuntoisia ja kulahtaneita. Koko keskusta-alueen kaupunkikuvaan voitaisiin vaikuttaa merkittävästi kunnostamalla julkisivut, ja panostamalla esimerkiksi julkisivuvalaistukseen. Lisäksi kiinteistönomistajien tulisi huolehtia ympäristön siisteydestä ja esimerkiksi roskien ja varastoinnin piilottamisesta katukuvassa. Julkisivujen kehittämistä, kohen- tamista ja kunnostamista voitaisiin suunnitella yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa.

Kohokohdat esiin

Keskusta-alueen hienoimpia kohtia ovat järven rannan puistoalueet ja niihin liittyvät palvelut, kuten oleskelun ja leikin paikat. Järven ranta ei kuitenkaan ole näkyvissä ydinkeskustassa. Järven rannasta tulisi järjestää selkeä visuaalinen ja toiminnallinen yhteys keskustakortteliin. Keskustakorttelien viherrakentamista lisäämällä järven rannan tunnelma voitaisiin tuoda myös kaupunkikeskustaan.

Kuulantien risteykset ovat tärkeitä kaupunkikuvallisia solmukohtia. Niiden ympäristöön tulisi panostaa erityisesti niin, että kulkijan orientaatio on helppoa. Erityisesti kaupunkiin kantatieltä 66 saavuttaessa Kuulantien risteys toimii saapumisen paikkana. Näihin kohtiin voitaisiin muodostaa kaupunkikuvallisesti korostettu paikka, joka voi olla esimerkiksi yksittäinen rakennus, patsas tai muu selkeä kiinnittymisen kohta. Lisäksi risteysalueiden toiminnallisuutta voitaisiin kehittää esimerkiksi muokkaamalla ajojärjestelyjä.

Kaupunkikuvaa tulee kehittää myös liikkumisympäristöjen kannalta. Koko keskusta-alueella katujen pinnoitteita voitaisiin parantaa ja kunnostaa, sekä mahdollisesti myös vaihtaa kaupunkimaisempiin materiaaleihin, kuten kivetykseen. Lisäksi erottelemalla kävely- ja pyöräilyreitit voitaisiin luoda miellyttävämpää kaupunkikuvaa. Keskusta-alueella on tällä hetkellä vähän pysähtymisen, oleskelun ja tarkkailun paikkoja. Näitä voitaisiin lisätä tuomalla esimerkiksi penkkejä ja pöytiä kulkureittien ja rakennusten sisäänkäyntien luo.

Valo pimeässä

Kaupunkikeskustaa täydennettäessä on tärkeää huomioida myös kaupungin siluetti sekä näkyvyys kantatielle 66. Kantatie 66:n puolelle voitaisiin muodostaa maamerkinmäinen rakennus, joka on näkyvissä myös ohi ajaessa. Näin voitaisiin muodostaa selkeämpää kuvaa Alavudesta myös ohikulkijoille.

3.2 Kehittämistarpeet ja toimenpidesuosittelut kartalla





Alavuden keskusta-alue ilmakuvassa 2019.

Liite 2 Kaupunkilaiskyselyn yhteenveto

Alavuden kaupunkikeskustan
kehittämissuunnitelma
04.04.2022

Kyselyn taustatiedot

Kaupunkilaiskyselyssä nostetaan esiin paikallisten ideoita ja toiveita

Alavuden keskustassa on käynnissä keskustan kehittämisprojekti. Alavuden kaupunki on solminut kumppanuussopimuksen Wasagroup Oy:n kanssa keskustan kehittämisestä. Kehittämissuunnitelman tarkoituksena on tutkia keskustan kehittämistä yhtenä kokonaisuutena. Hanke käynnistyi joulukuussa 2021 ja jatkuu usean vuoden ajan maankäytön suunnittelusta toteutussuunnitteluun asti. Wasagroupin kumppaneina projektissa toimivat Muuan Oy, WSP Finland Oy sekä Tuohex Capital.

Kaupunkilaiskysely järjestettiin verkkokyselynä 01.03. – 20.03.2022. Kyselystä tiedotettiin kaupungin viestintäkanavissa ja verkkosivuilla. Lisäksi aiheesta tehtiin lehdistötiedote, johon paikalliset lehdet tarttuivat.

Raportin sisällysluettelo

1. Taustakysymykset
2. Keskustan kaupunkikuva ja viihtyisyys
3. Keskustan palvelut ja asiointi
4. Virkistys ja vapaa-aika
5. Työskentely ja yritykset Alavudella
6. Vapaa sana

Kyselyssä selvitettiin vastaajien suhdetta Alavuden keskustaan. Lisäksi selvitettiin vastaajien elämäntyyliä, asiointin tarpeita ja tulevaisuuden toiveita keskustan kehittämiseksi.

Kyselyn tulokset toimivat lähtötietona Alavuden vetovoimaselvitykselle. Vetovoimaselvityksen tarkoituksena on kerätä yhteen alueen toimijoiden ja asukkaiden tavoitteita ja ideoita maankäytön suunnittelua varten. Lisäksi tarkoituksena on tunnistaa ja sanallistaa keskustan kehittämisen kärjet ja luoda niiden kautta kehittämisprojektiin kärkihankkeet. Vetovoimaselvitys koostuu

- kaupunkilaiskyselystä
- sidosryhmien syvähaastatteluista
- kaupallisesta selvityksestä



1. Taustakysymykset

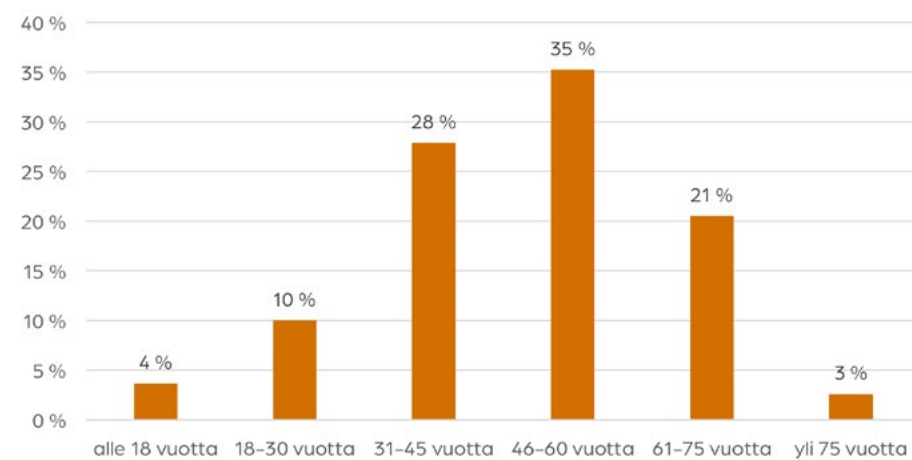
Vastaajan perustiedot

Kysely avattiin 01.03.2022 ja se suljettiin 20.03.2022. Kysely oli auki vajaa kolme viikkoa. Kyselyyn saatiin yhteensä 190 vastausta. Kyselyyn vastasi pääosin työikäistä väestöä. Kyselyyn saatiin kuitenkin vastauksia myös sekä alle 18-vuotiailta että yli 75-vuotiailta. Kyselyyn vastanneet asuvat pääosin Alavudella tai sen välittömässä läheisyydessä.

68 % vastanneista on työssäkäyviä, ja 22 % eläkeläisiä. Tämän lisäksi kyselyyn vastasi koululaisia, opiskelijoita, työttömiä sekä vanhempainvapaalla olevia.

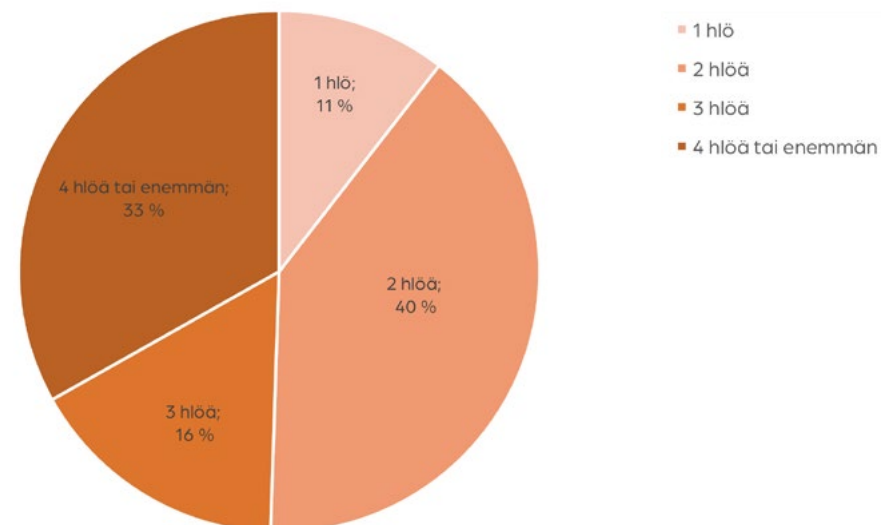
1. Vastaajan ikä

Pakollinen kysymys, 190 vastausta



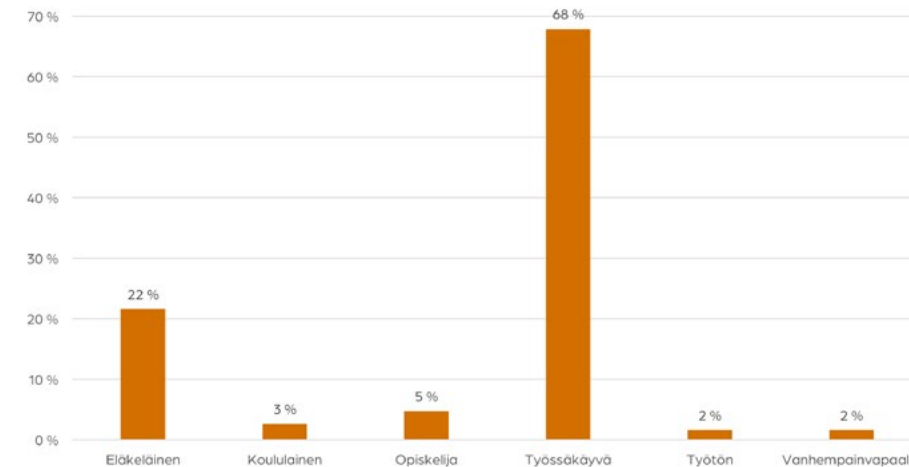
2. Kuinka monta henkilöä taloudessasi asuu?

Pakollinen kysymys, 190 vastausta



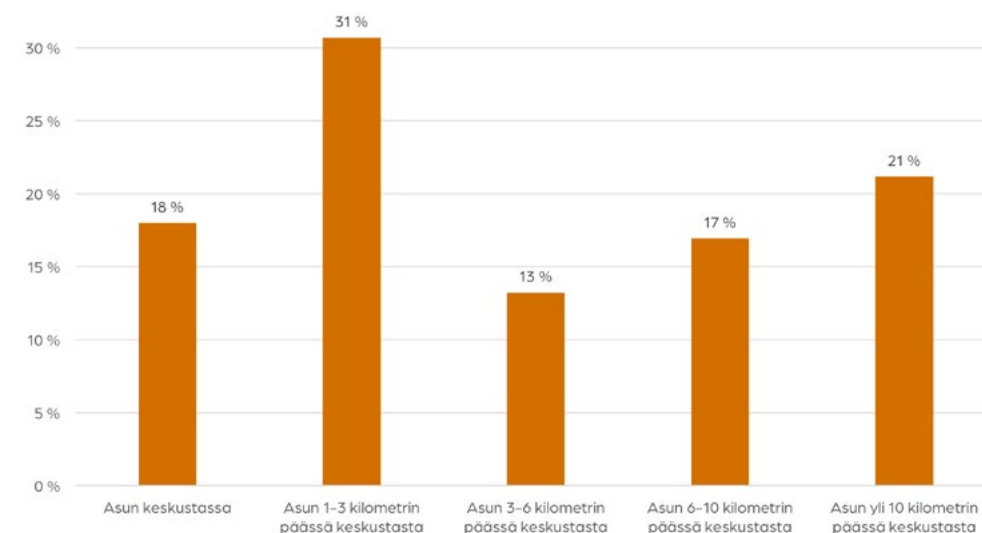
3. Vastaajan elämäntilanne

Pakollinen kysymys, 190 vastausta



4. Kuinka kaukana Alavuden keskustasta asut?

Pakollinen kysymys, 190 vastausta



1. Taustakysymykset

Asiointi ja palvelut

Suurin syy saapua keskustaan on keskustan palveluissa asiointi. Merkittävä osa vastaajista myös käy töissä tai asuu keskustassa, jolloin luonnollista liikettä syntyy keskustan alueelle.

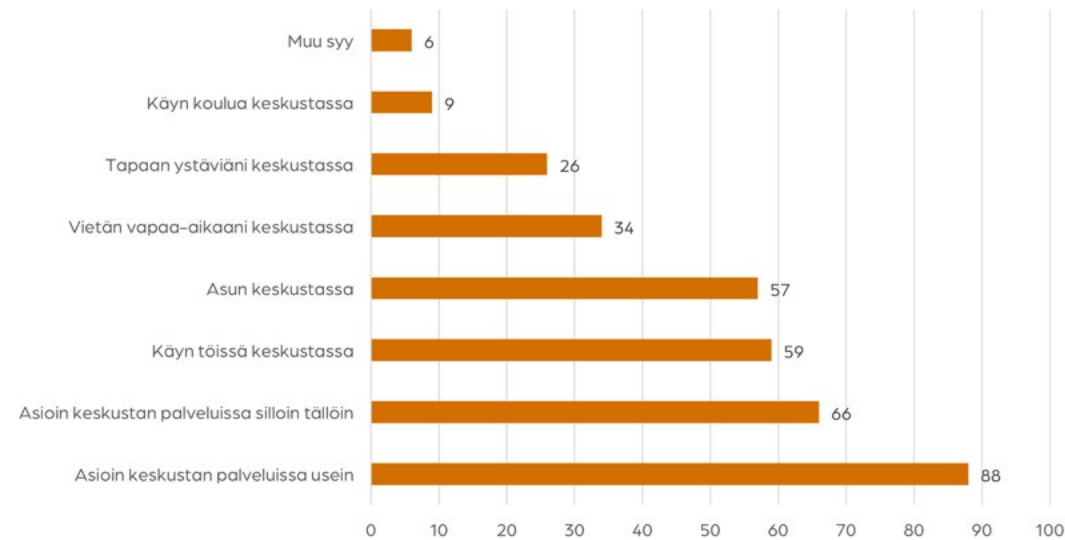
Huomattavaa on, että 91 % vastaajista käy keskustan alueella vähintään kerran viikossa, ja keskusta on heille

asioinnin paikka.

Keskustaan saavutaan pääasiallisesti henkilöautolla. 92 % vastaajista on valinnut henkilöautolla saapumisen ainakin yhdeksi pääasialliseksi liikkumismuodoksi keskustaan. Noin prosentti kaikista vastaajista saapuu yleensä keskustaan linja-autolla.

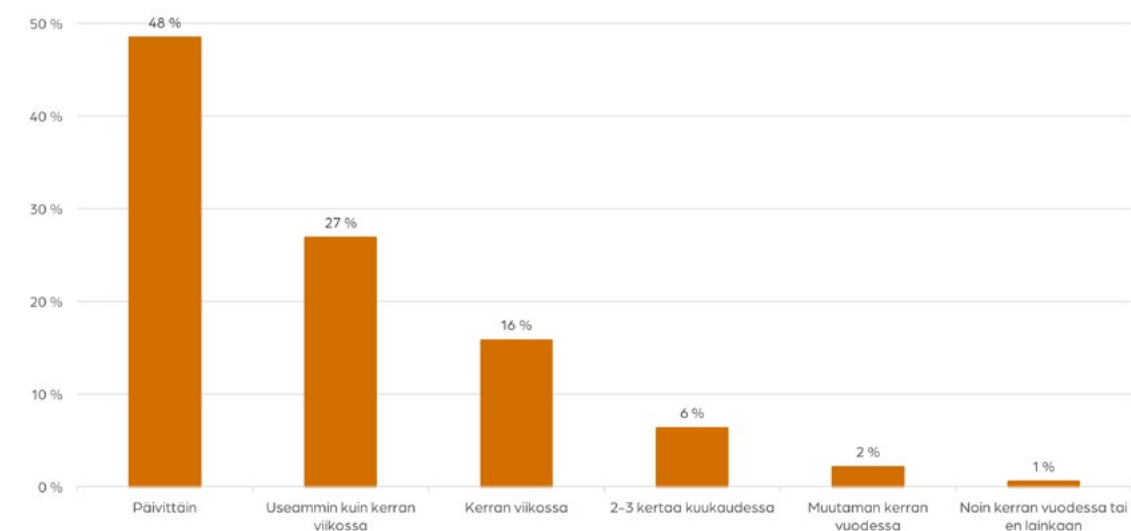
5. Miksi käyt keskustassa?

Pakollinen kysymys, voi valita useampia vaihtoehtoja, 190 vastausta



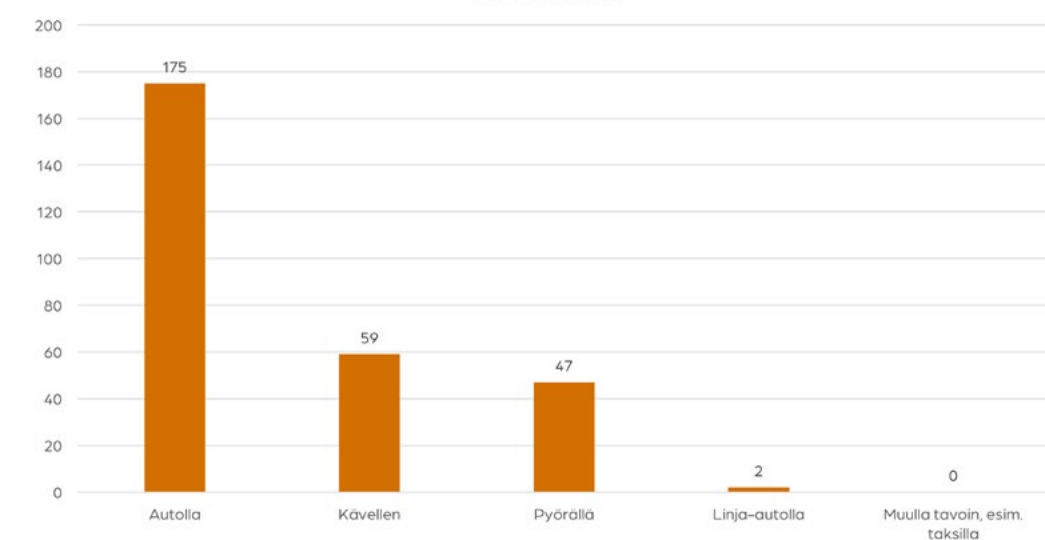
6. Kuinka usein käyt Alavuden keskustassa?

Pakollinen kysymys, valittava yksi vaihtoehto, 190 vastausta



7. Miten yleensä tulet keskustaan?

Pakollinen kysymys, 190 vastausta



2. Keskustan kaupunkikuva ja viihtyisyys

Ihanin ja kamalin paikka Alavuden keskustassa

Keskustan ihanimmaksi paikaksi valittiin ehdottomasti järven ranta sekä Rantapuisto. Myös Vähäjärven ympäristön viheralueet aseka hautausmaan ympäristö koettiin erityisen ihanana. Parasta kaupungissa on järvimaisema, sillä se on hyvin rauhallinen ja rauhoittava. Luonto ja viheralueet nostettiin erityiseen asemaan. Varsinaisista palveluista esiin

nousi kirjasto palveluineen sekä Harrin taidekeskus ja ranta.

Keskustan kamalimpina paikkana pidettiin puretun kaupungintalon tonttia. Tonttiin viitattiin usein sanalla "kuoppa" tai "monttu". Lisäksi paljon mainintoja sai nykyinen linja-autoaseman rakennus. Monet vastaajat kokivat, että koko keskusta on kamala – keskustan kaupunkirakennetta

ja rakennuksia pidetään rumina ja vanhan näköisinä. Keskustaa pidetään ränsistyneenä ja tyhjänä.

8. Mikä on keskustan ihanin paikka?

Miksi?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 184 vastausta



9. Mikä on keskustan kamalin paikka?

Miksi?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 168 vastausta



2. Keskustan kaupunkikuva ja viihtyisyys

Kaupunkilaiset toivovat siistimpää ja vihreämpää keskustaa

Parannuksia keskustan alueella toivotaan eniten viheralueille. Erityisesti toivotaan hyvää viheralueiden kunnossapitoa sekä siisteyttä. Sama koskee keskustan rakennuksia ja varsinkin julkisivuja – keskustan rakennukset koetaan laiminlyödyiksi.

Keskustaan toivotaan ajanvieron ja kohtaamisen

paikkoja, kuten tapahtumien tiloja ja toria. Lisäksi toivotaan istumapaikkoja ja –penkkejä.

Kaikessa suunnittelussa tulisi ottaa huomioon kaikki käyttäjäikäryhmät vauvasta vaariin. Tämä korostuu etenkin esteettömyyden ja saavutettavuuden näkökulmista. Lisäksi toivotaan lisää palveluja lapsille ja nuorille.

Viides suuri teema vastauksissa on liikenneturvallisuus. Kaupunkiin toivotaan suurempaa panostusta kävely- ja pyöräily-ympäristöön. Lisäksi toivotaan lisää pysäköintipaikkoja.

10. Mitä parannuksia toivoisit keskustan viihtyisyyteen?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 175 vastausta

Vastauksissa korostuivat seuraavat teemat:

1. Viheralueet

Vastaajat toivovat lisää vihreyttä ja viheraluetta keskustan alueelle esimerkiksi katupuiden, istutusten, kukkakeitaiden ja viherväylien muodossa. Lisäksi toivottiin parempaa viheralueiden kunnossapitoa ja siisteyttä jo olemassa oleville puistoalueille. Viher- ja virkistysalueille toivotaan lisäksi yleisiä wc-tiloja sekä kahvilatoimintaa.

2. Keskustan rakennusten yleinen siisteys

Keskusta-alueen rakennukset koetaan epäsiisteiksi ja jopa laiminlyödyiksi. Vastauksissa toivotaan rakennusten julkisivujen kohennusta, mainoslaitteiden siistimistä ja huolenpitoa keskustan kiinteistöistä.

3. Tapahtumat, kokoontuminen ja tori

Keskustaan toivotaan ajanvieron ja kohtaamisen paikkoja. Alueelle toivotaan lisää istumapaikkoja ja –penkkejä sekä mahdollisuuksia järjestää tapahtumia. Lisäksi keskustasta puuttuva tori mainitaan monissa vastauksissa, ja sille toivotaan löytyvän pysyvä paikka keskustan alueelta.

4. Kaikkien ikäryhmien huomioiminen

Vastauksista nousee esiin huoli siitä, että keskusta-alue ei huomioi tällä hetkellä kaikkia ikäryhmiä. Keskustaan toivotaan esteetöntä ympäristöä alueella asuvia senioreita silmälläpitäen, ja lisäksi heille toivotaan lepopaikkoja, kuten penkkejä. Lisäksi toivotaan esimerkiksi leikkipaikkoja ja turvallisia kulkureittejä lapsille, sillä tällä hetkellä keskustan ei koeta tarjoavan lapsille mitään. Nuorille toivotaan harrastusmahdollisuuksia myös keskustaan, kuten skeittipaikkaa, parkouraluetta tai muuta liikunnan ja oleskelun paikkaa.

5. Liikennejärjestelyt ja kadut

Vastauksissa toivotaan parempaa saavutettavuutta keskustalle kantatieltä 66. Lisäksi toivotaan selkeämpiä ja turvallisempia liikennejärjestelyjä. Pyöräliikenteeseen toivotaan panostusta esimerkiksi eroteltujen kaistojen muodossa. Alavudelta toivotaan pyörätietä Peräseinäjoen suuntaan. Joissain kommentoissa toivotaan myös lisää pysäköintipaikkoja.

Yleisesti toivotaan teiden ja katujen parempaa kunnossapitoa ja siisteyttä.

Poimintoja avoimista vastauksista

"Viheralueita, kirsikkapuisto, puita, kukkakeitaita ja istutuksia, puistoja penkkeineen, hedelmäpuita ja marjapensaita kuntalaisten yhteiseen käyttöön, penkkejä, tori ja torikahvilat ym."

"Lisää vihreyttä ja hyvin hoidettuja puistoalueita, rakennusten yleisilme kuntoon. Toimiva hyvä kokoontumis/harrastus/tapahtumapaikka yhdistyksille ja kulttuurin harrastajille."

"Toivon, että uudessa kaupungintalossa olisi paikka myös nuorille aikuisille, jossa voisi vain oleskella. Lymy on enemmän yläkoululaisten paikka ja kirjasto on hiljainen ympäristö. Olisi kiva, jos lukiolaisilla olisi joku oleskelutila, missä voisi syödä ja hengata. Varsinkin kauempana asuville tällainen tila olisi kätevä."

"Järviluomantielle elinvoimaa"

"Oivaltavaa arkkitehtuuria ja jouhevaa liikennöintiä."

"Vähemmän asfalttia, enemmän vihreää."

"Keskusta kaipaa kunnon toria."

3. Keskustan palvelut ja asiointi

Arkista asiointia ja kohtaamispaikkojen kaipuuta

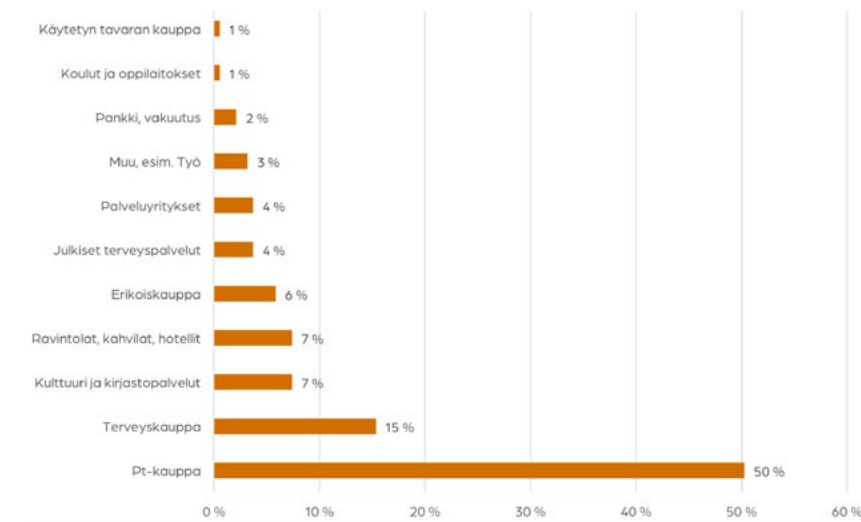
Keskusta on kyselyyn vastanneille arkisen asioinnin paikka. Puolet vastaajista oli viimeksi käyttänyt keskustassa nimenomaan päivittäistavarakaupan palveluita. Lisäksi 77 % vastaajista mainitsi käyttävänsä yleensä päivittäistavarakaupan palveluita keskustassa. Vastauksissa korostui myös terveyskaupan (apteekki) sekä kirjastopalveluiden

käyttö. Keskustassa käydään lounaalla ja kahvilla tyypillisesti työpäivän lomassa. Lisäksi keskustan palveluita, kuten kampaamo-, parturi-, kosmetologi- ja kuntosalipalveluita käytetään ahkerasti. Keskustaan toivotaan kesäkahvilan ja -terassien sekä jäätelökioskien tyyppisiä toimintoja. Lisäksi alueelle toivotaan erikoisliikkeitä (kuten sähköliikkeitä) ja

vaate- ja kenkäliikkeitä. Toisaalta 19 vastaajaa koki, että keskustan palvelut ovat nykyisellään hyvät eikä niitä tarvita lisää. Vastauksissa toivottiin keskustan alueelle parempia liikunnan mahdollisuuksia niin sisälle kuin ulkotiloihin.

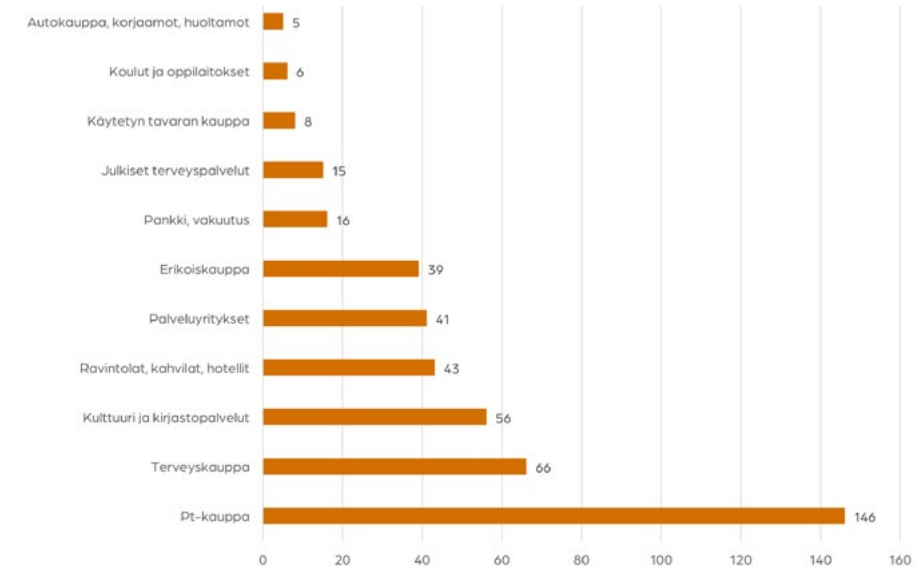
11. Minkä palvelun takia kävit keskustassa viimeksi?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 189 vastausta



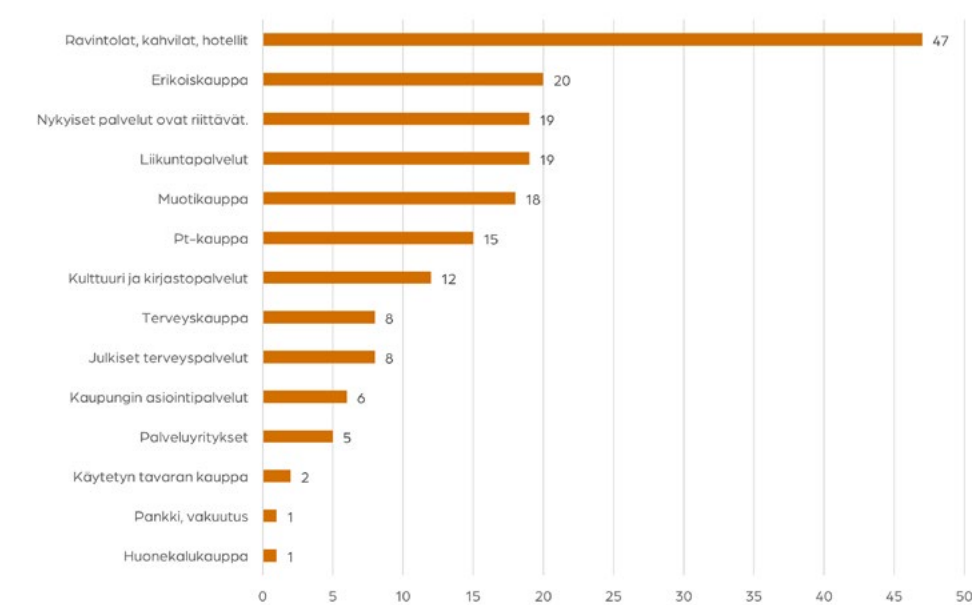
12. Mitä palveluita keskustassa yleensä käytät?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 189 vastausta



13. Mitä palveluita haluaisit käyttää keskustassa?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 155 vastausta



Poimintoja avoimista vastauksista

"Moderni kahvila ja kesäterassi."

"...lisäksi haluaisin ostaa vaatteita. Tavaratalo olisi todella hyvä asia ja ravintoloita lisää."

"Kulttuuripalvelut loistavat poissaolollaan."

"Vanhuksille kokoontumispaikka, kahvila tai joku vastaavaa jossa voi tavata toisia..."

"Virallisia, kuten poliisin, kelan, veroneuvonnan."

"Olemassa olevat palvelut, tosi hyvä, että löytyy apteekki, elokuvateatteri, kaupat ja urheiluliike sekä pankit ja fyssari."

"Perinteinen grillikioski johon voi kävellä ja istuskella"

"Olisipa ihana kun olisi jokin kesäterassi kuten esim. Virroilla ja monissa muissakin paikoissa, siis järven rannalla! Tämä on pitkäaikainen haave."

3. Keskustan palvelut ja asiointi

Virastoista palvelut yhdestä paikasta, soten yhteyteen lisää terveyspalveluja

Osana keskustan kehittämisprojektia tutkitaan mahdollisia sijoittaa kaupungin keskustaan sekä uusi sosiaali- ja terveyskeskus että kaupungin virastotilat. Nykyisellään virastotilat ovat vanhan kaupungintalon purkamisen jäljiltä hajautettuna ympäri kaupunkia. Alavuden terveyskeskus sijaitsee tällä hetkellä Alavudenjärven itäpuolella keskustan

välittömässä läheisyydessä.

Virastotilojen yhteyteen toivotaan erityisesti sujuvaa palvelua ja kaupunkilaisille avoimia, varattavia tiloja. Tällaisia tiloja voisivat olla esimerkiksi kokoustilat ja auditorio sekä kaupunkilaisten olohuone, esimerkiksi kirjaston lehtienlukusali. Yleisesti palvelujen keskittämistä pidetään hyvänä

ideana, joskin joissain vastauksissa todetaan että uusia virastotiloja ei tarvita lainkaan.

Sotepalvelujen yhteyteen toivotaan lähinnä terveyteen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita. Yleisesti soten palveluiden toivotaan olevan laadukkaita ja helposti saatavilla.

14. Millaisia palveluita toivot kaupungin virastotilojen yhteyteen?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 140 vastausta

1. Kaikki kaupungin palvelut yhdestä paikasta
2. Kaupunkilaisten käytössä olevat monitoimitilat
3. Kaupunkilaisten olohuone, matalan kynnyksen ajanviettopaikka
4. Henkilökohtainen palveluneuvonta
5. Esittävän taiteen ja kokoontumisen tila, auditorio
6. Vuokrattavat saunatilat

Poimintoja avoimista vastauksista

"Pieniä infopisteitä, esim Kela, työkkäri ja niin ettei tarvi pomppia paikasta toiseen."

"Monitoimitiloja eikä pelkkää virastotaloa."

"Kaikki kaupungin palvelut keskustaan"

"Matalan kynnyksen palvelua, eri ikäisten saavutettavaksi."

"Perhekerho lapsille, lasten harrastuksia."

15. Millaisia palveluita toivot terveyspalvelujen yhteyteen?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 136 vastausta

1. Kaikki terveys- ja sosiaalipalvelut yhdestä paikasta
2. Terveyttä ylläpitäviä yksityisiä palveluita
3. Hammaslääkärin vastaanotto
4. Apteekki
5. Kahvila

Poimintoja avoimista vastauksista

"Inbody (kehonkoostumus) mittaus; terveyden ylläpitämiseen ja kehittämiseen liittyviä ennaltaehkäiseviä palveluita."

"Olisiko tarvetta rollaatorikeskuselle eli olisi mahdollista rollaattorilla asioida keskustan liikkeissä. Nyt palveluliikenne ei pysty kuljettamaan kotirullaattoria, joten ei tule kierreltyä keskustassa. Samalla tavalla tarjolle myös pyöriä ihmisille, jotka tulevat kauempaa autolla."

"Parkkipaikkoja kunnolla"

"Apteekki. Mukavat odottelutilat."

"Kioski-kahvio, apteekki, silmälasioptikkoliike, taide/kulttuuritila."

4. Virkistys ja vapaa-aika

Kohtaamisia sisällä ja ulkona

Kehittämiprojektiin liittyy kiinteänä osana keskustan ja Alavudenjärven (Kirkkojärven) rantayhteyden kehittäminen. Järven rannalle on viime vuosina kehitetty virkistysreitti.

Virkistykseen ja vapaa-aikaan liittyvissä kysymyksissä nousi esiin kolme teemaa: rantaan liittyvät aktiviteetit, pysähtymisen ja kohtaamisen paikat sekä tapahtumien ja

kulttuurin tilat. Erityisesti toritoiminnot nousevat esiin kohtaamisen tiloina – varsinaista vakiintunutta paikkaa torille ei tällä hetkellä ole. Lisäksi toivotaan ulkoliikunnan mahdollisuuksia sekä keskustakorttelissa että rannan tuntumassa.

Yleisesti vastauksissa nousee esiin se, että keskustalta-alueelle ei tee mieli mennä, koska luontevaa pysähtymis-

sen ja ajanvieton tilaa (sisällä tai ulkona) ei ole. Tila voi olla kaupallinen (kahvila tai harrastustila) tai julkinen (penkit, kaupunkilaisten olohuone, kirjasto). Kaikkiin tiloihin toivotaan esteettömyyttä, jotta palvelut olisivat aidosti kaikkien käytettävissä.

16. Millaisia oleskelun ja vapaa-ajan ulkotiloja keskustasta puuttuu?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 157 vastausta

Liikunnan ja ulkoilun tilat

frisbeegolf, ulkokuntosali, skeittiramppi, leikkipuisto, luontopolut opastein, kuntoportaot, uimapaikka, lenkkeilyreitti, skuuttipuisto, ensilumenlatu, ulkoliikuntavälinevuokraus tai -lainaus, rantareitti keskustasta Tusaan, venelaituri

Kohtaamisen ja pysähtymisen tilat:

Yhteisalue piknikille, penkit ja oleskeluryhmät, kahvila puistossa, taskupuistot, vehreät varjopaikat

Tapahtumatilat

Elävä tori ja myyjäispaikka, järvenrannan tapahtumat

+ Kaikkien käyttäjäryhmien huomioiminen

Lapset, nuoret, seniorit

17. Millaisia oleskelun ja vapaa-ajan sisätiloja keskustasta puuttuu?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 147 vastausta

Kulttuurin ja esittävän taiteen tila

Konserttisali, monitoimitila, teatteri

Nuorisotila

Toimintaa sekä ylä- että alakouluikäisille

Kuntalaisten olohuone

Etätyö- ja kokoustilat

Iltaisin auki oleva kahvila

Kaikkien käyttäjäryhmien huomioiminen

Lapset, nuoret, seniorit

Sisäliikuntatilat

Padelhalli, keilahalli, vapaa-ajan keskus

Yleisö-WC

18. Millaisiin tapahtumiin keskustassa haluaisit osallistua?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 166 vastausta



Poiminta avoimista vastauksista:

"Pikku festarit eri musiikin aloilta, Alavus Carnevals, viihde ja kulttuurviikonloput, vesishowt Kirkkojärvellä, jäärata-ajot Kirkkojärvellä, retkiluistelu, 1/2 maraton, pipolätkää järven jäällä, isot Alavus-Nalle pilkkikisat Kirkkojärvellä, vesisuksilla hiihtoa kunnan veneen vetämänä (100 hv) Kirkkojärvellä, harrasteteatteria, harrastebändikonsertteja ja karaokea Huhtalavalla, taiteen ilta - öljyväritaiteilua etc. "

5. Työskentely ja yritykset Alavudella

Joustavaa ja toimivaa liiketilaa kaivataan

Osana keskustan kehittämisprojektia tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa kaupungin keskustaan sekä uusi sosiaali- ja terveyskeskus että kaupungin virastotilat. Nykyisellään virastotilat ovat vanhan kaupungintalon purkamisen jäljiltä hajautettuna ympäri kaupunkia. Alavuden terveyskeskus sijaitsee tällä hetkellä Alavudenjärven itäpuolella keskustan välittömässä läheisyydessä.

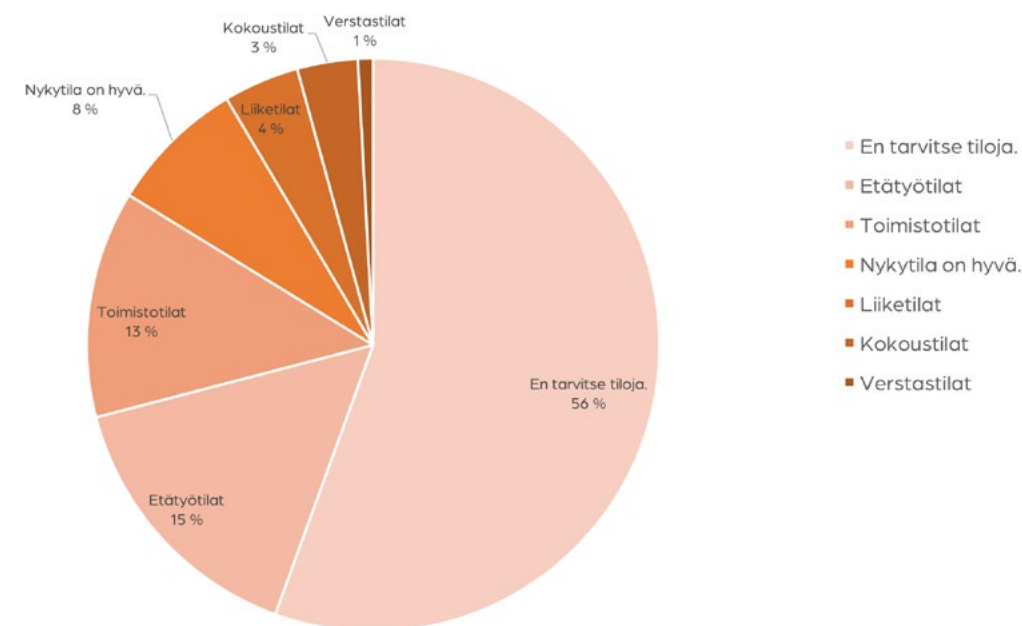
Vastaajista 36 % kokee kaipaavansa keskustaan lisää työskentelyn tiloja. Erityisesti

kaivataan toimistotilaa sekä etätyöskentelyn tilaa, joissa olisi mahdollisuus rauhalliseen, häiriöttömään työskentelyyn.

Alavutelaisia yrityksiä voitaisiin vastaajien mukaan tuoda esiin parhaiten sijoittamalla näyttäviä ulkomainoksia erityisesti kantatien varteen. Lisäksi toivotaan, että yritysten välinen yhteistyö olisi voimakkaampaa esimerkiksi viestinän parissa.

19. Millaisia työn ja työskentelyn tiloja tarvitset keskustassa

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 117 vastausta



Poimintoja avoimista vastauksista

"Hiljaista tilaa, kirjaston olen kokemut hyväksi siihen tarkoitukseen."

"Kunnon terveet sote-rakennukset, tällä hetkellä työskentelen epäpuhtaassa sisäilmassa."

"Vastaanottotilaa. Olen kuullut että niistä on pulaa, esim. psykoterapiapalveluja tarjoaville yms."

"Viihtyisässä kirjastossa olisi mukava opiskella"

20. Miten alavutelaisia yrityksiä voitaisiin tuoda paremmin esiin keskustassa?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 141 vastausta

- Ulkomainokset ja mainostaulut**
Näyttävät, valaistut ulkomainokset sekä keskustassa että kantatien varressa.
- Siistit, edulliset ja toiminnalliset liike- ja toimitilat**
Liiketilojen kunnostus ja ylläpito sekä tarjoaminen edulliseen hintaan paikallisille toimijoille. Tilojen tarjonta ei kohtaa kysyntää – tilojen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus.
- Yhteiset tapahtumat**
Yrittäjien yhteiset tapahtumat ja markkinat sekä messut.
- Yhteinen ja yhtenäinen viestintä**
Tieto kootusti yhdessä paikassa ja ajantasaiset tiedot esimerkiksi aukioloajoista.
- Yritysten yhteinen showroom keskustassa**

Poimintoja avoimista vastauksista

"Julkisivujen ja ikkunateippausten uusiminen, asenteen päivittäminen tähän päivään (tarvitaan uudistusmielisyyttä ja kehittymishalukkuutta) Ryskööt joutaa lopettaa ja kehittää uusi kesätapahtuma. Yrityksille yhteinen tempaus kuten "pimeet markkinat" tms."

"Visit Alavus palvelun kehittäminen, siis sähköinen tarjouma. Muutama led-taulu."

5. Työskentely ja yritykset Alavudella

Järven ranta on matkailun vetovoimatekijä

Matkailun näkökulmasta keskustan paras paikka on ehdottomasti Rantapuisto, Kirkkojärvi sekä kaikki sen ympärille rakennettu matkailun infra. Järvenrantaan toivotaan lisäpanostuksia esimerkiksi kahviloiden ja terassien sekä järven ympäri kulkeva virkistysreitin muodossa. Yleisesti ravintoloiden ja kauppojen palveluita pidetään hyvinä myös matkailijoiden näkökulmasta.

Järven vastapainona monella vastaajalla on ollut vaikeuksia keksiä, mikä paikka keskustassa olisi matkailun kannalta kiinnostava. Jotkin vastaajat ovat jopa maininneet etteivät suosittele keskustaa matkailukohteena. Yhtenä heikkoutena useampi vastaaja nostaa esiin sen, ettei alueella ole juuri majoituskapasiteettia.

21. Mitkä ovat keskustan parhaat paikat matkailun näkökulmasta?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 167 vastausta

- 1. Järven ympäristö**
Kirkkojärvi ja järven ympäristön palvelut, kuten uimaranta, luontopolut sekä Huhtalava.
- 2. Harrinranta**
- 3. Alavus-hotelli**
- 4. Sankarihautausmaa**
- 5. Liikuntatilat, kuten Kunto-Lutra**

Poimintoja avoimista vastauksista

*"Kirkon ympäristö, sankarihautausmaa ja Kirkkojärvi (ei rakenneta umpeen).
Ja Harrin alue.."*

"Ei tule mitään mieleen."

"Uimarannat, sotavanhuksen museo sekä muut historialliset näht."

*"Hotelli ja sen sijainti... Kauniit kävely/lenkkipolut rannan tuntumassa.
Mainostaisin lomalaisille myös kirkkovuoren hiihtolatuja/lenkkipolkuja ja
laavuja mm. lasikota ja kirkkojärven päässä oleva. Ja tietysti myös yhteistyötä tuurin kauppiaiden
ja mm. Ähtäriläisten kanssa.
Tässä on 3 kiintopistettä joissa matkailijoilla olisi katseltavaa.
Majoitustiedot on vaan vähän hakusassa. "*

"Ei mikään, köppänen keskusta."

"Keskustassa ei taida olla matkailukohteita, no hotelli on?"

*"Harrin ranta, tosin se saunarakennus kaipaisi jo remonttia,
Vähäjärvi, Tusan ranta, Pahajoen laavu, nätti kirkko ja
museorakennus, nätti rakennus missä on valokuvaamo,
Huhtalavan ranta on kivalla paikalla mutta epäviihtyisä ja
nuupahtaneen oloinen. ."*

*"Vesistöt. Hotellilla voisi olla terassi järven suuntaan. Voisi houkutella
niin matkailijoita kuin paikallisiakin."*

6. Vapaa sana

Järven ranta on vetovoimatekijä

Kyselyn viimeinen kysymys antoi vastaajille mahdollisuuden kertoa omin sanoin, mikä on tärkeintä kaupungin keskustan kehittämisessä. Vastaukset peilasivat hyvin jo aiemmissa kysymyksissä käsiteltyjä teemoja – keskustaan toivotaan lisää viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja turvallisuutta. Keskustan kehittämisessä peräänkuulutetaan realismia – Alavus on pieni kaupunki, ja monen vastaajan mielestä tämä on myös Alavuden paras puoli. Hyvinä esimerkkeinä keskustan kehittämisestä manittiin Ähtäri, Kristiinankaupunki ja Virrat.

Sotekeskus nousi esiin positiivisena asiana useissa vastauksissa. Vastauksissa kuvastui myös selkeä vastakkainasettelu sen suhteen, tulisiko kaupungin rakentaa uudet virastotilat vai ei. Jotkin vastaajat kokivat, että keskustan suhteen tulisi aloittaa kokonaan alusta – nykyisellä keskustalla on jo liikaa historiaa, eikä sitä voi saada toimivaksi. Toisaalta joidenkin vastaajien mukaan sote- ja virastopalvelujen keskittäminen keskustakortteliin on ainoa tapa saada lisää asiakasvirtaa keskustaan.

22. Mikä on tärkeintä kaupungin keskustan kehittämisessä? Millaisia ideoita ja ajatuksia sinulla on keskustan kehittämisestä?

Vapaaehtoinen kysymys, avoimet vastaukset, 164 vastausta

Viihtyisyys ja kaupunkikuva

”Nykyisin keskusta näyttää hieman karulta varsinkin Kuulanristeyksen alueella, sillä siinä kohtaa näkyy vaan rakennuksia. Jotain vihreää olisi kiva saada keskustaan, vaikka puita tai pensaita kadun viereen. Myös Toivo Kuulan patsasta voisi jotenkin tuoda enemmän esiin.”

”Kompakti Alavus- ilmeen omaava tyylikäs, maanläheinen kaupunkikuva, hoidetut kiinteistöt, siistit julkisivut, elävä keskusta. Ei sellainen, joka on pelkkä arkkitehdin luomus, jolla ei ole liittymiskohtaa perinteiseen Alavus-henkeen.”

”Ei suuruudenhulluutta. Paljon puita ja pensaita. Kauniita ja sopusuhtaisia rakennuksia, joissa ystävällistä palvelua jokaiselle.”

”Kolkot, rumat rakennukset pois ja tilalle maalaiskaupunkiin sopivia rakennuksia.”

”Uusia kerrostaloja joissa laadukasta arkkitehtuuria, keskustasta kaupunkimainen, tiivis ja korkeatasoinen.”

”Järvimaisema on Alavuden sydän niin ei ainakaan rakenneta kerrostaloja enempää sen eteen.”

”Läheinen/lämmin keskusta. Katsomalla vanhoja keskustan valokuvia ja ottamalla niistä mallia soveltaen. (Vihreät puut, puurakentaminen jne.”

”Kaikki ne rumat tyhjät, tai puolityhjät rakennukset pitäisi ensiksi purkaa pois, ja sitten muutama korkea kerrostalo kaupunkimaisesti keskustaan lähelle toisiaan.”

”Selkeä kaupungin keskusta-alue. Uusi kaupungintalo entisen paikalle.”

”Viihtyisyyttä tuo puistoalueet ja kävelykadut penkkeineen.”

”Ympäristö siistiksi, romuautot ja -laitteet pois näkyvistä, viihtyvyys alkaa siisteydestä. Ränsistyneiden rakennuksien korjaamista, auttakaa vaikka yrityksiä/yhdistyksiä eu tukirahojen hakemisessa. Tehkää keskustaan suomen ensimmäinen kaupunki näkötorni, sieltä näkisi monenlaista hienoa ympäristöstä. On peltoja, on järviä on hienoja rakennuksia.”

”Keskustan elävöittäminen. Mutta en tiedä miten se onnistuu, kun Tuuri on vienyt kaupat Alavuden keskustasta.”

6. Vapaa sana

Järven ranta on vetovoimatekijä

Vastauksissa nousee esiin huoli lasten ja nuorten viihtymisestä. Lapsiperheille tulisi tarjota lapsille sopivaa tekemistä, kuten leikkipuistoja, jotta lapsiperheet pysyisivät Alavudella eivätkä muuttaisi muualle.

Nuorille tulisi tarjota kokoontumispaikkoja ja kouluttautumisen mahdollisuuksia.

Toisaalta vastauksissa tuodaan myös esiin se, että Alavuden ikärakenne on senioripainotteinen. Tämän vuoksi suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon esteettömyys ja

saavutettavuus niin, että palvelut ovat lähellä toisiaan ja niihin pääsee helposti.

Virkistykseen suhteen Kirkkojärvi ja sen ranta-alueet nostettiin esiin useimmissa vastauksissa. Ranta-alueille toivotaan yhtenäistä virkistysreittiä, ja sen varrelle pieniä pysähtymispaikkoja. Lisäksi toivottiin panostusta kulttuuripalveluihin esimerkiksi esiintymistilojen muodossa.

Eri ikäisten huomioiminen

"Keskustaan voi kehittää sen (ulko)kuntosalin missä olisi myös lapsia varten oma alueensa."

"Myös pienten lasten näkökulma ja heidän puisto kehittämisen kohteeksi,"

"Toivoisin että nuoret viihtyisivät paremmin keskustan palvelujen äärellä, eivätkä koe tarpeelliseksi muuttaa pois paikkakunnalta."

"Koska nuoret ovat niitä, jotka tekevät päätöksiä paikkakunnalta poislähdön suhteen "kun täällä ei ole mitään", tulisi ehdottomasti satsata heidän viihtyvyyteen ja koulutusmahdollisuuksiin! Ammattikoulu Alavudelle takaisin!"

"Lapsille turvalliset leikkipaikat, nuorisolle illanviettopaikka."

"Ikärakenne huomioiden tärkeää huomioida ikä- ja muistiystävällinen kunta."

"Vanhuksille asuntoja."

Virkistys ja vapaa-aika

"Vanha meijeri kulttuuri- ja museokeskukseksi tiloineen, ravintoloinen, kahviloineen ja pihamiljöineen"

"Huhtapuisto-/ranta ja Tusan ranta + puisto yhtenäinen kehittäminen viihtyisäksi kaupunkipuistokokonaisuudeksi"

"Miettin Rantapuistosta rannan kautta pääsyä tusanrantaan uimaan, kävelysilta?"

"Järvialueen kehittäminen, melonta, soutu, subbaus. Olisi kiva päästä pyörä ja kävelytietä pitkin järven ympäri."

"Tusan rannan alueelle kunnon leikkipuisto olisi plussaa. Siellä kun on uimaranta ja mattojen pesupaikka, niin kiva olis jotkut kiipeilyjutut ym."

"Meillä ei ole kulttuurisalia."

6. Vapaa sana

Järven ranta on vetovoimatekijä

Keskustan kehittämiseltä toivotaan erityisesti liikennejärjestelyjen turvallisuuden kehittämistä. Kuulantin risteykset koetaan turvattomiksi, ja niihin toivotaan parannuksia esimerkiksi liikenneympyröin. Lisäksi toivotaan, että kävelijät ja pyöräilijät olisi otettu paremmin huomioon. Joiltain katu- ja tieosuuksilta puuttuu kävely- ja pyöräilyväylät kokonaan. Pyöräilyn suhteen korostui erityisesti pyöräily-yhteys keskustasta länteen päin.

Henkilöautojen pysäköinnin toivotaan olevan edelleen sujuvaa ja ilmaista.

Liikenne ja liikkuminen

"Esteetöntä liikkumista voisi parantaa, jotta pyörätuolilla/rollaattorilla/invamopolla liikkuvien asiointi ja kulkeminen helpottuisi."

"Tärkein itselleni ja lapsille on pyörätie Kuivaskylään päin."

"Huhtamäentie kävelykaduksi"

"Kevyen liikenteen väylää kaivataan kipeästi keskustan suunnalta ABC:lle tullessa"

"Liikenneympyrät Kuulanristeykseen ja K-supermarketin risteykseen."

"Esteetön pääsy kaikille ja kaikkialle ja lähellä olevat riittävät ilmaiset parkkipaikat."

"Liikenteen sujuvuus, hyvät kadut, kevyn liikenteen väylät."

"Alavudella ihmiset liikkuvat autoilla. Julkista liikennettä ei käytännössä ole ja välimatkat ovat liian pitkät pyöräilyyn. Autoille pitää siis keskustassa olla paikkoja, mutta parkkipaikat voisi piilottaa rakennusten väliin ja istutusten taakse niin, ettei joka paikassa ensimmäinen näky olisi parkkipaikka."

POHJATUTKIMUKSET JA PERUSTAMISTAPALOUSUNTO
SOTE-KESKUS ALAVUS

POHJATUTKIMUKSET JA PERUSTAMISTAPALOUSUNTO

Sote-keskus
Kuulantie / Torikatu
63300 Alavus

10-12-2-1

Päivämäärä 6.10.2022
Laatinut Niila Österberg

GEOMEN

Sisällysluettelo

1.	YLEISTÄ	3
2.	TUTKIMUKSET	3
2.1.	Pohjatutkimukset	3
2.2.	Laboratoriotutkimukset	3
2.3.	Maaperän pilaantuminen	3
3.	POHJASUHTEET	4
3.1.	Maaperä	4
3.2.	Pohjavesi	4
4.	SUUNNITTELUOHJEET	4
4.1.	Kantavien rakenteiden perustaminen	4
4.2.	Rakennuksen korkeusasema	5
4.3.	Routasuojaus	5
4.4.	Salaojitus ja kapillaarinen nousu	5
4.5.	Radonsuojaus	6
4.6.	Piha- ja liikennealueet	6
4.7.	Pintakuivatus ja hulevesien viivytys/imeytys	6
4.8.	Putkilinjat	7
5.	ALUSTAVAT POHJARAKENNUSTYÖN SUORITUSOHJEET	7
5.1.	Rakennuspohjan kaivu- ja täyttötööt	7
5.2.	Salaojat	8
5.3.	Piha-alueet	8
5.4.	Putkilinjat ja kaivot	9
6.	LAADUNVALVONTA	9

LIITTEET:

- pohjatutkimus- ja pintavaaituskartta
- pohjatutkimusleikkaukset A-A ja B-B
- pohjatutkimusleikkaukset C-C ja D-D
- rakeisuuskäyrät

GEOMEN

1. YLEISTÄ

Toimeksiannosta on GeoMen Oy tehnyt pohjatutkimukset ja perustamistapalausunnon uuden sote-keskuksen rakennushanketta varten. Pohjatutkimukset tehtiin syyskuussa 2022.

Tutkimusten tavoitteena oli selvittää rakentamisalueen perustusolosuhteet geosuunnittelua, rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten.

Lausunto on laadittu alustavien rakentamisloukkosten pohjalta, jolloin rakennusten ja muiden alueiden lopulliset tarkat korkeudet, sijainnit, materiaalit ja käyttöluokat eivät ole tiedossa. Tästä syystä lausunnossa esitetyt rakenteita on pidettävä alustavina suosituksina ja lopulliset rakentamis- ja työsuunnitelmat suunnitellaan lausunnon pohjalta myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Toimeksiannossa noudatetaan KSE2013 konsulttisopimusehtoja.

2. TUTKIMUKSET

2.1. Pohjatutkimukset

Maastotutkimukset suoritettiin viikolla 39 syyskuussa 2022. Tontilla tehtiin seuraavat tutkimukset:

- painokairauksia 12 eri pisteessä
- rakennuspaikan pintavaaitus (ETRS-GK24 / N2000)
- 3 sarjaa häiriintyneitä maaperänäytteitä (kp6, kp8 ja kp10)
- pohjavedenpinnan havainnointi työnaikaisesta pohjavesiputkesta.

Painokairaukset lopetettiin 2,8...16,4 m syvyydelle maanpinnasta tiiviiseen perusmaahan, kiveen, lohkaräseeseen tai kallioon (kalliovarmistuksia poraamalla ei tehty).

Pohjatutkimustulokset on esitetty liitteenä olevissa piirustuksissa.

2.2. Laboratoriotutkimukset

Kairauspisteiltä otettiin häiriintyneitä maanäytteitä. Maanäytteistä on laboratoriossa määritetty rakeisuus, vesipitoisuus ja routivuus. Liitteenä on rakeisuuskäyrät.

2.3. Maaperän pilaantuminen

Tutkitulla alueella ei tietojemme mukaan ole tehty pilaantuneisuusselvitystä. Pohjatutkimusten yhteydessä ei tehty pilaantumistutkimuksia, mutta silmämääräisten aistinvaraisten havaintojen perusteella alueella ei havaittu mitään pilaantumiseen viittaavaa.

Mikäli rakennustöiden aikana havaitaan merkkejä pilaantumisesta, kuten hajuja (öljyt, polttoaineet, liuottimet, muu teollinen toiminta jne.), tulee maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvittää.

GEOMEN

3. POHJASUHTEET

3.1. Maaperä

Tutkittu alue on pääosin vanhaa linja-autoaseman ympäristöä. Alueelta on purettu vanha kaupungintalo. Maanpinnan taso tutkitulla alueella vaihtelee karkeasti ottaen korkeusvälillä N2000+100,0...+102,0.

Maakerrosjako on tutkitulla alueella seuraava:

- pintakerroksena on pääosin noin 0,8...1,5 m paksu tiivis täyttömaakerros (vanhoja rakennekerroksia; hiekkaa, soraa)
- pintakerroksen alapuolella on noin 1,5...12,0 m paksu tiiveydeltään löyhän ja tiiviin välillä vaihteleva silttikerros
- silttikerroksen alapuolella on tiivistä kivistä moreenia kairauksien loppuun saakka.

3.2. Pohjavesi

Tutkimuspisteelle 10 asennettiin 4 m pitkä työnaikainen pohjavesiputki. Pohjavesiputkesta ei saatu havaintoa pohjavedenpinnasta (mitattu vko 39/2022).

4. SUUNNITTELUOHJEET

4.1. Kantavien rakenteiden perustaminen

Tämän suunnitteluohjeen lisäksi huomioidaan Alavuden kaupungin rakentamista koskevat ohjeet ja määräykset.

Kohteen geotekninen luokka on GL2 ja seuraamusluokka CC2.

Suunnitellut rakenteet suositellaan perustettavaksi tiiviiseen perusmaahan/kalliopintaan ulotettavan tukipaalutuksen varaan. Lattiat rakennetaan kantavina ja tuulettuvina rakenteina.

Paalujen mitoituksessa noudatetaan ohjetta, RIL 254–2016 Paalutusohje (PO-2016). Paalutustyöluokkana käytetään PTL2. Paalujen mitoituksessa leikkauslujuutena voidaan käyttää arvoa 10 kN/m².

Alustavassa mitoituksessa ja laskennassa paalujen kärjen tunkeutumissyvyytenä pidetään, vähintään kairauksien päättymissyvyyksiä + 1 m. Lopulliset paalujen pituudet suositellaan määritettäväksi koepaalutuksen perusteella. Paaluissa käytetään kalliokärkiä.

Paalutustyöluokan 2 mukaan asennetun jatkettun teräsbetonisen tukipaalun RTB-300-16, puristuskestävyyden mitoitusarvona R_d voidaan laskennassa käyttää 1001 kN / paalu.

Paalujen kantavuuksissa ei ole huomioitu negatiivista vaippahankausta.

GEOMEN

Lopulliset paalupituudet ja sallitut paalukuormat käytettävien paalutyypin ja paalutustyöluokan mukaan määrittelee perustussuunnittelija.

4.2. Rakennuksen korkeusasema

Rakennukset suositellaan perustettavaksi tiiviiseen perusmaahan/kalliopintaan ulotettavan tukipaalutuksen varaisesti, joten se ei rajoita rakennuksen korkoaseman valintaa. Perusmaan löyhien kerrosten painumisherkkyyden vuoksi muiden maanvaraisten rakenteiden tasot pyritään suunnittelemaan niin ne kuormittavat perusmaata mahdollisimman vähän ja että painumat otetaan suunnittelussa huomioon.

Rakennuksen korkeusasemaa valittaessa on huomioitava pintavesien pois johtaminen rakennuksen seinustoilta.

Lattioiden on oltava rakennuksen seinustoilla vähintään 0,3 m ylempänä tulevia maanpintoja. Rakennuksen välittömästi ympäröivät maanpinnat muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Sopiva vähimmäiskaltevuus kolmen metrin etäisyyteen sokkelista on 1:20.

4.3. Routasuojaus

Tutkitun alueen perusmaan maakerrokset ovat routivia. Rakennukset suositellaan routaeristettäväksi.

Rakennuksen routasuojauksen suunnittelussa noudatetaan ohjetta RIL261-2013 *Routasuojaus*.

4.4. Salaojitus ja kapillaarinen nousu

Rakennuksen ympärille (suurissa rakennuksissa myös alle) on suositeltavaa rakentaa salaojitus perustustöiden yhteydessä varmistamaan perustusrakenteiden ja routaeristeiden kuivana pysyminen (esim. kevään sulamisvedet, orsivedet) ja samalla rakennuksen vierustoille karkeisiin täyttöihin kertyvät vajovedet voidaan johtaa pois perustusalueilta. Salaojat sijoitetaan 0,2 m perustustason alapuolelle, niin että ylin kuivatustaso on vähintään 0,1 m anturan alapintaa syvemmällä.

Maanvaraisen alapohjan eristeiden alle tehdään vähintään 0,3 m paksu pohjaveden kapillaarisen nousun katkaiseva täyttö, jonka kapillaarinen nousukorkeus on alle 0,2 m. Mikäli alapohjat rakennetaan tuulettuvina rakenteina, ryömintätilan pohjalle perusmaan päällä rakennetaan vähintään 0,3 m paksu kapillaarikerros.

Rakennuspohjien kuivatuksen suunnittelussa noudatetaan ohjetta RIL126-2020 *Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus*.

GEOMEN

4.5. Radonsuojaus

Suomessa sisäilman radonpitoisuudet ovat Euroopan ja mahdollisesti koko maailman suurimpia. Soraharju tai kallio on todennäköisiä paikkoja, joissa radonpitoisuudet voivat ylittää ohjearvot.

Tässä tutkimuksessa ei ole mitattu radonpitoisuuksia. Alavus ei kuulu merkittävään radonriskialueeseen ja kallio ei ole tutkitulla alueella lähellä maanpintaa, joten radonin poistoa ei todennäköisesti tarvita.

Maanvaraisen lattian täytöissä muodostuu mahdollisesti radon kaasua ja muita epämiellyttävän hajuisia kaasuja, rakennukset rakennetaan tiiviiksi ja sisätilat pidetään koneellisesti alipaineisena. Seinän/sokkelin ja maanvaraisen lattian liittymäkohdassa suositellaan käytettäväksi tiivistyskaistaa / radonhuopaa. Pelkkä höyrynsulkumuovin käyttö liitoskohdassa ei estä hajumolekyylien kulkeutumista sisäilmaan.

4.6. Piha- ja liikennealueet

Pohjamaa on tutkimusalueella pääosin routivaa silttiä. Pohjavesipinnan oletetaan olevan yli 2 m tulevien liikennealueiden tasauksen alapuolella.

Uusien liikennealueiden rakennekerroksina voidaan käyttää seuraavia aluetyypin 3 (tavanomaiselle henkilöautoliikenteelle tarkoitettut piha- ja paikoitusalueet) mukaisia rakennekerroksia.

-	kulutuskerros	≥50 mm
-	kantavakerros, murske #0/32 mm	200 mm
-	jakavakerros, murske #0/56 mm	300 mm
-	eristys- /suodatinkerros, routimaton hiekka	<u>450 mm</u>
		yht. ≥1000 mm

Em. kerroksia käytettäessä perusmaan laskennallinen routanousu on ~70 mm.

Eristettäessä routaeristeenä esim. suulakepuristettu polystyreeni (XPS), paksuus 50 mm, jolloin laskennallinen routanousu <50 mm. Routaeristeen alapuolelle tehdään kuivatuskerros.

Huom. Rakennekerroksissa voidaan hyödyntää perusmaan pinnassa olevia vanhoja täyttömaita/rakennekerroksia. Nykyisten täyttömaiden rakeisuudet varmistetaan suodatinkerroksen alapintaan asti liikennealueilla koekuopin.

4.7. Pintakuivatus ja hulevesien viivytys/imeytys

Alueen pintavedet johdetaan sopivin kallistuksin sadevesikaivoihin ja/tai avo-ojiin kaupungin rakentamistapaohjeiden ja erikseen laadittavan pinnantasaussuunnitelman mukaisesti.

Maaperäolosuhteiden takia hulevesiä ei merkittävässä määrin voi imeyttää tontille perusmaahan.

GEOMEN

Hulevedet suositellaan johdettavaksi pääosin hulevesiviemäriin tai avo-ojiin. Nurmialueiden pintavesiä voidaan imeyttää hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen rakenteille.

Hulevesien viivytyksessä noudatetaan Alavuden kaupungin ohjeita ja määräyksiä.

4.8. Putkilinjat

Putkijohdot ja kaivot voidaan perustaa maanvaraisesti perusmaan ja asennusalueen varaan.

Putkijohdot tulee pyrkiä sijoittamaan liikennealueiden ulkopuolelle. Vesijohto- ja viemäri liittymät suunnitellaan paikallisten määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Jätevesiviemäreiden ja muiden putkijohdosten alkutäyttö tehdään putken toimittajan ohjeen mukaan.

5. ALUSTAVAT POHJARAKENNUSTYÖN SUORITUSOHJEET

Tämän kohdekohtaisen työohjeen ja suunnitelmien lisäksi maarakennustöissä noudatetaan ohjetta Talonrakennuksen maatyöt MaaRYL 2010 Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset.

5.1. Rakennuspohjan kaivu- ja täyttötöet

Mikäli kaivutöiden yhteydessä todetaan, että tontilla olevat rakennetut kerrokset/vanhat täyttömaat eivät kelpaa rakentamiseen, tulee ne poistaa suunnitellun rakennuksen alueelta.

Rakennuspaikalta kaivetaan ensin pois kaikki humus-/multamaat, kannot, juuret ja suuret kivet.

Paalutuskaluston ja työkoneiden alusrakenteen paksuus tulee määrittää kaluston painon mukaan käyttäen RIL 254-2-2016 Liitteen 4 materiaaalimalli 2 mukaisia rakennepaksuuksia.

Pohja leikataan tasoon paalutustaso -0,3...-0,5 m. Leikkauksen on kaivun pohjalla ulotuttava perustuksen reunan ulkopuolelle vähintään perustuksen alapinnan ja kaivun pohjan välinen etäisyys + 1 metriä ja siitä kaltevuudessa 1:1 maanpintaan saakka.

Leikatun perusmaan päälle asennetaan suodatinkangas, käyttöluokka N2.

Tarvittaessa pohja oikaistaan ja täytetään routimattomalla hiekalla kerroksittain tiivistäen, tasoon paalutustaso -0,3...-0,5 m.

Pohja täytetään paalutustasoon kerroksittain tiivistäen murskeella (esim. # 0/32...64), tai karkealla sepelillä.

GEOMEN

Tiivistettävä täyttö on ulotettava täytön pohjalla vähintään etäisyydelle täytekerroksen paksuus + 1 metri perustuksen reunan ulkopuolelle. Perustamistasossa tiivistetyn täytteen on ulotuttava vähintään yhden metrin etäisyydelle perustuksen reunasta.

Paalutustyö suoritetaan tiivistetyn sepeli-/murskekerroksen päältä.

Paalutustason yläpuoliset täytöt tehdään kerroksittain tiivistäen puhtaasta, kantavasta ja hyvin tiivistyvästä murskeesta tai sorasta.

Tuulettuvien alapohjien alle, ryömintätilan pohjalle perusmaan päälle, rakennetaan vähintään 0,3 m paksu kapillaarikerros.

Alapohjien eristeiden alle tulee tehdä vähintään 0,3 m paksu kosteuden kapillaarisen nousun katkaiseva salaojasepeli tms. kerros, jonka kapillaarinen nousukorkeus on $< 0,2$ m.

Kapilaarisen nousun katkaisevan täytön ja sen päälle tehtävien alapohjatäyttöjen väliin laitetaan suodatinkangas, käyttöluokka N2.

Rakennuksen vierustoille on tehtävä sokkelin vastainen, $\geq 0,2$ m paksuinen salaojituseros, esim. sepelistä # 6...8/16.

Jos työ ajoittuu pakkaskauteen, täytöt on rakennettava kuivasta maa-aineksesta, jonka vesipitoisuus on. ≤ 3 %. Pakkaskaudella rakennettaessa on perusmaan ja täyttöjen jäätyminen estettävä koko rakentamisen ajan.

5.2. Salaojat

Salaojituseros putkien ympärille tehdään sepelistä # 6...8/16, alle ja sivuille vähintään 100 mm ja päälle vähintään 200 mm. Salaojasepeli ympäröidään suodatinkankaalla. Lopputäyttö tehdään rakenteen edellyttämällä täyttömateriaalilla.

5.3. Piha-alueet

Maanpintojen korkeudet rakennuksen seinustoilla on oltava vähintään 0,3 m lattiatasoa alempana ja pinta on muotoiltava seinustoilta poispäin laskeviksi kaltevuudessa 1:20 vähintään 3 m matkalla.

Rummut yms. perustetaan vähintään 0,3 m paksun murske- / sora-arinan avulla pohjamaan varaan. Rumpujen kohdille yms. paikkoihin, missä voi esiintyä epätasaista routanousua, tehdään routimattomasta hiekasta siirtymäkiilat kaltevuuteen 1:5.

GEOMEN

5.4. Putkilinjat ja kaivot

Putkijohtokaivantojen pohjalle asennetaan N2-luokan suodatinkangas.

Putkilinjojen tasauserros tehdään murskeella #0/16 ja ympärystäyttö murskeella #0/16 tai routimattomalla hiekalla. Tasauserroksen paksuus 150 mm ja alkutäyttö ulotetaan vähintään 300 mm ylimmän putken laen yläpuolelle. Lopputäyttö tehdään kanaalin viereisen rakenteen täyttömateriaalilla.

Kaivojen tasauserros tehdään murskeella #0/16 ja ympärystäyttö murskeella #0/16 tai routimattomalla hiekalla. Tasauserroksen paksuus 200 mm ja ympärystäyttö kaivon ympärille 500 mm. Lopputäyttö tehdään kaivannon viereisen rakenteen täyttömateriaalilla.

Kaapelikanaalien tasauserros ja alkutäyttö tehdään hiekalla. Tasauserroksen paksuus on 200 mm, alkutäyttö vähintään 200 mm ylimmän putken tai kaapelin suojakourun yläpuolelle. Lopputäyttö tehdään kanaalin viereisen rakenteen täyttömateriaalilla.

6. LAADUNVALVONTA

Valmiiden täyttöjen ja rakenteiden tulee täyttää (RIL 132 – 2000) *Talonrakennuksen maarakenteet – yleinen rakennusselostus ja laatuvaatimukset* laatuluokan I vaatimukset.

Täytöt tehdään kerroksittain käyttäen sellaisia tiivistyskoneita, kerrospaksuuksia ja tiivistyskertoja, että rakenteelle vaadittu tiiviys saavutetaan.

Vaaditun tiiviysasteen varmistamiseksi tehdään tarvittavat levykuormitus- tai loadman- kokeet MaaRYL:n ohjeiden mukaisesti.

Perustusten alustäytön tiiviysaste $\geq 95 \%$ ja pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo $E1 \geq 50 \text{ MN/m}^2$.

Perustamistasosta ylöspäin tehtävien lattiatäyttöjen tiiviysaste $\geq 90 \%$ ja pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo $E1 \geq 40 \text{ MN/m}^2$.

Perustamistapalausunto ei ole kohteen pohjarakennesuunnitelma. Kohteen varsinaisessa pohjarakennesuunnitelmassa huomioidaan tässä pohjatutkimuksessa esitetyt maaperäolosuhteet ja siihen liittyvät suositukset sekä kohteen lopulliset arkkitehti-, perustus- ja rakennesuunnitelmat sekä LVI-suunnitelmat.

Laatinut:

Oulussa 6.10.2022



Niila Österberg RI (AMK)



Alavuden kaupunkikeskustan kehittäminen

Kaupallinen selvitys

Luonnos 30.3.2022

Katja Koskela

Kaupallinen selvitys

1. Kaupan ja palveluiden nykytila

- Kaupan palveluverkko Alavudella
- Päivittäistavarakaupan palveluverkko Alavudella
- Kaupan palvelut Alavuden keskustassa
- Kaupan palvelut Alavuden keskustan ytimessä
- Kaupan palvelut suunnittelualueella

2. Kaupan markkinoiden kehitys

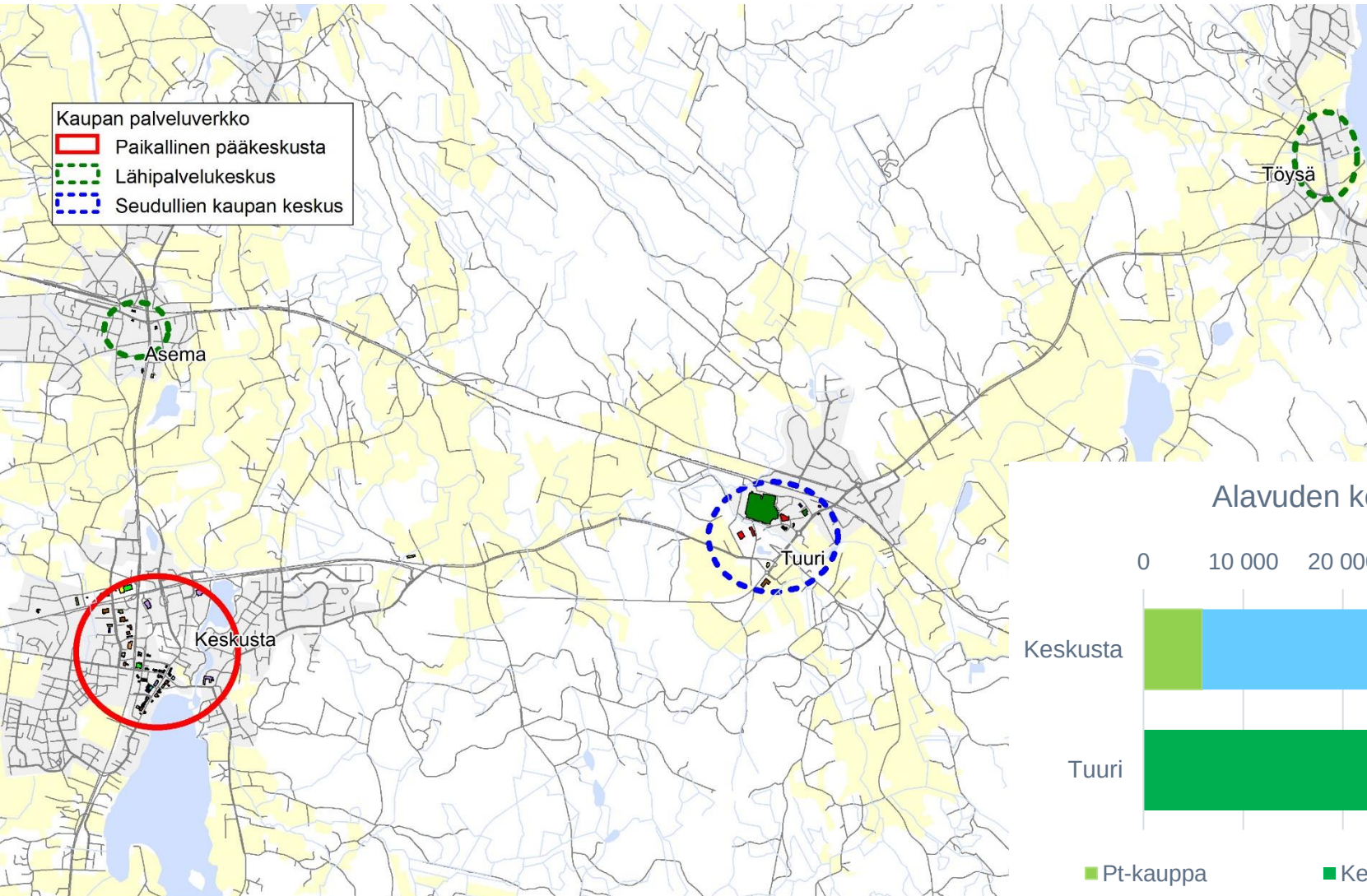
- Keskusta markkina-alue
- Väestönkehitys Alavudella
- Loma-asukaspotentiaali Alavudella ja lähikunnissa
- Matkailun potentiaali Alavuden keskustassa
- Liiketilän laskennallinen tarve Alavudella
- Keskustan nykyinen tarjonta verrattuna kysyntään
- Päivittäistavarakaupan yleinen kehitys ja trendit
- Erikoiskaupan ja palveluiden yleinen kehitys ja trendit

3. Kaupan ja palveluiden kehitys keskustassa

- Kaupan ja palveluiden sijoittumisen kriteerejä keskustassa
- Alavuden keskustan potentiaali kaupan ja palveluiden kehittämisessä
- Keskustan kaupallinen profiili
- Keskuskorttelin mahdollisuudet palveluiden näkökulmasta

1. Kaupan ja palveluiden nykytila

Kaupan palveluverkko Alavudella

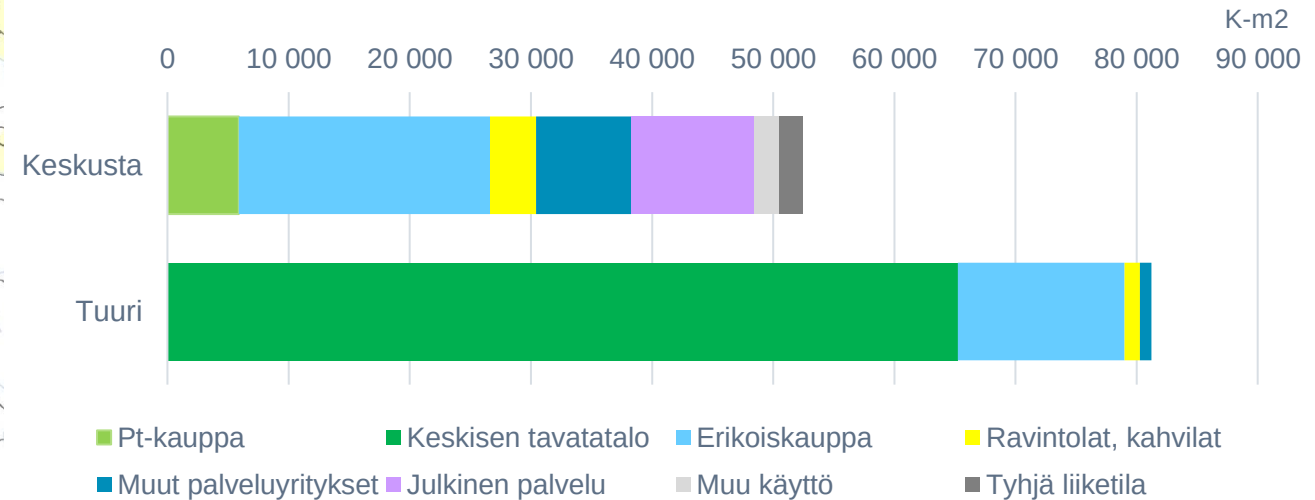


Kauppan palvelut keskittyvät Alavudella useaan keskukseen. Alavuden keskusta on monipuolinen paikallinen pääkeskus, jossa on sekä päivittäistavarakauppaa, paikallista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluista sekä myös julkisia palveluita.

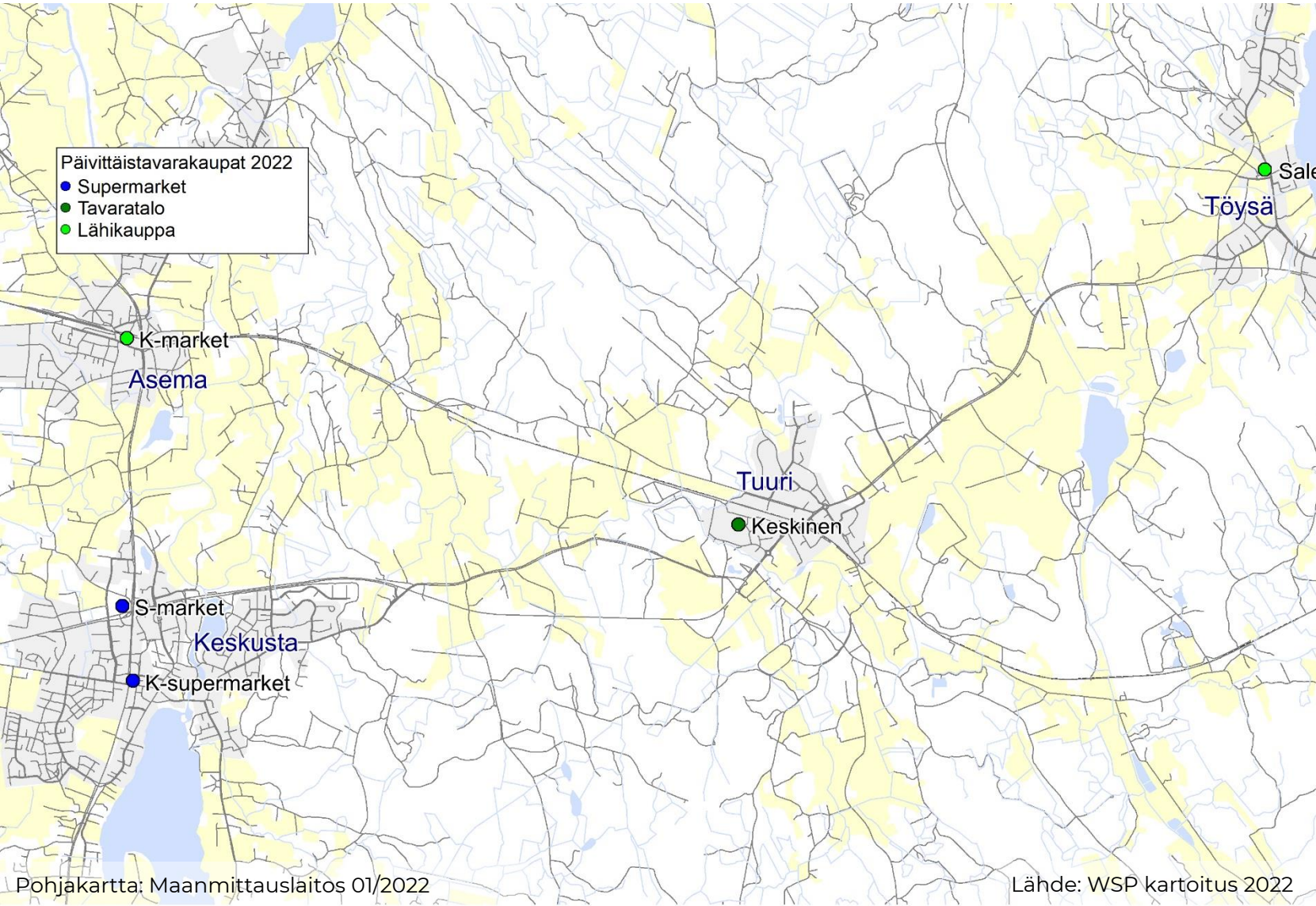
Tuuri on maakunnallisesti merkittävä kaupan keskus, joka on rakentunut Keskisen tavaratalon ympärille.

Asemalla ja Töysässä on lähikauppa ja muutamia palveluita.

Alavuden keskustan ja Tuurin kaupallinen rakenne



Päivittäistavarakaupan palveluverkko Alavudella

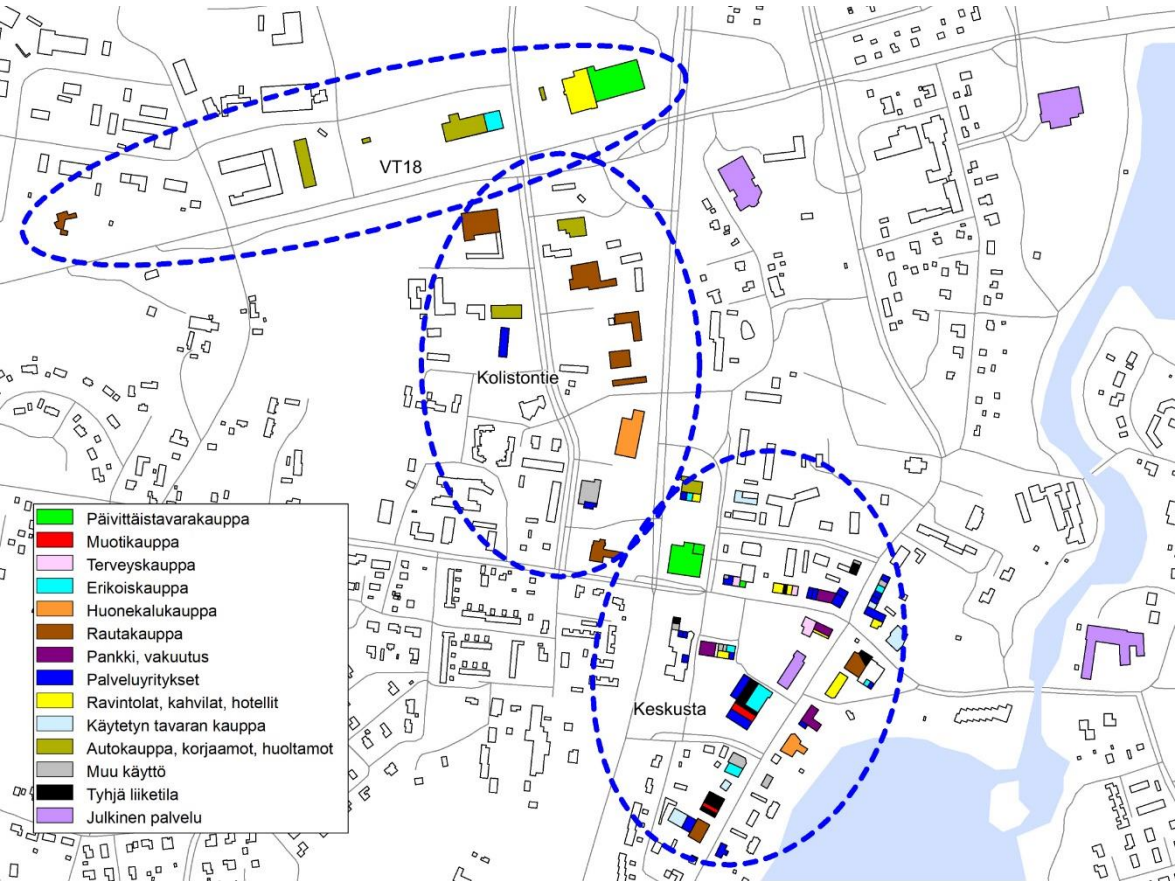


Alavudella on monipuolisesti päivittäistavarakaupan tarjontaa. Keskustassa on pari supermarkettia ja sekä Asemalla että Töysässä pienet lähikaupat. Lisäksi Keskisen Tavaratalossa on hyvin suuri päivittäistavarakaupan tarjonta muun kaupan tarjonnan ohella.

Päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet ympäri kuntaa. Yleisesti päivittäistavarakaupat palvelevatkin pääosin omaa lähialuettaan, mutta Keskisen Tavaratalo tekee tästä poikkeuksen. Lisäksi Alavuden keskustan myymälät palvelevat myös asemanseutua, koska tarjonta siellä on suppeampaa.

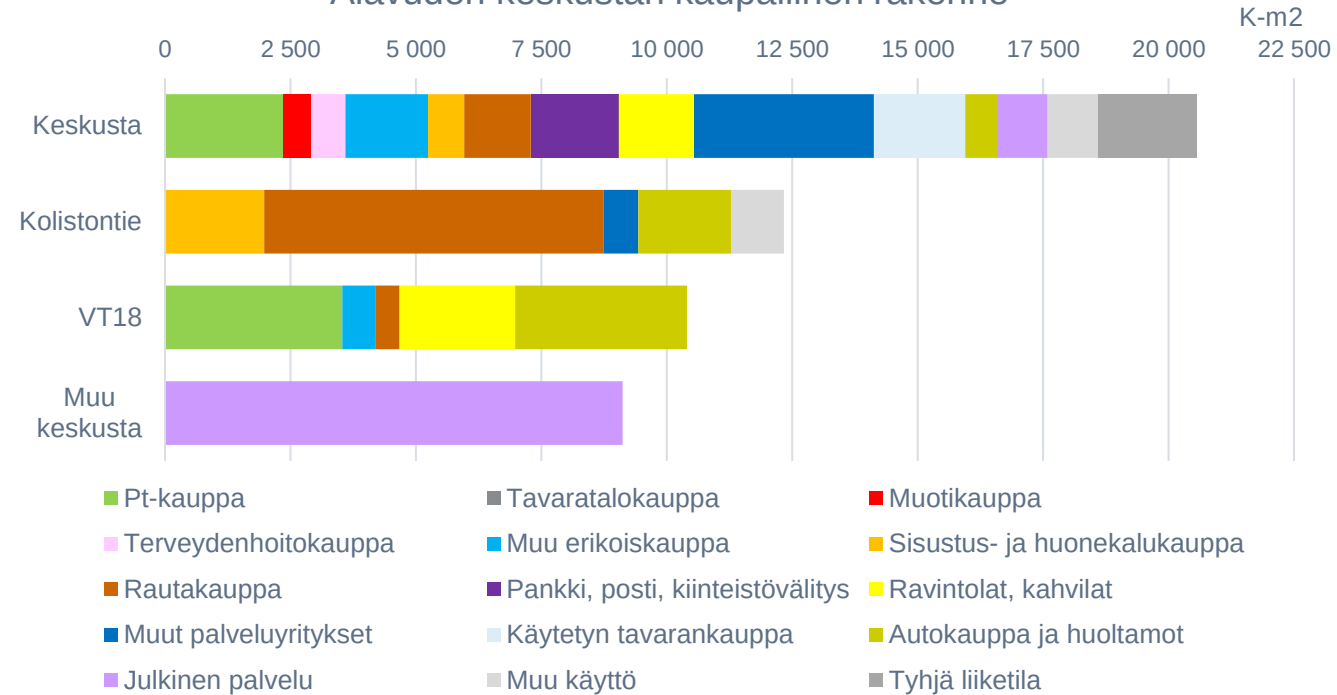
Päivittäistavarakauppa on arkiasioinnin näkökulmasta merkittävin kaupan palvelu. Keskusta-asioinnin näkökulmasta onkin haasteellista, että toinen marketeista on sijoittunut valtatie varteen eli hieman keskustan ytimen ulkopuolelle.

Kaupan palvelut Alavuden keskustassa



Keskustassa ja sen lähiympäristössä kaupan palvelut ovat hajaantuneet laajalle alueelle. Kokonaisuudessaan keskustassa ja sen lähiympäristössä on kaupan palveluita yhteensä noin 40 000 k-m². Lisäksi keskustassa on julkisia palveluita.

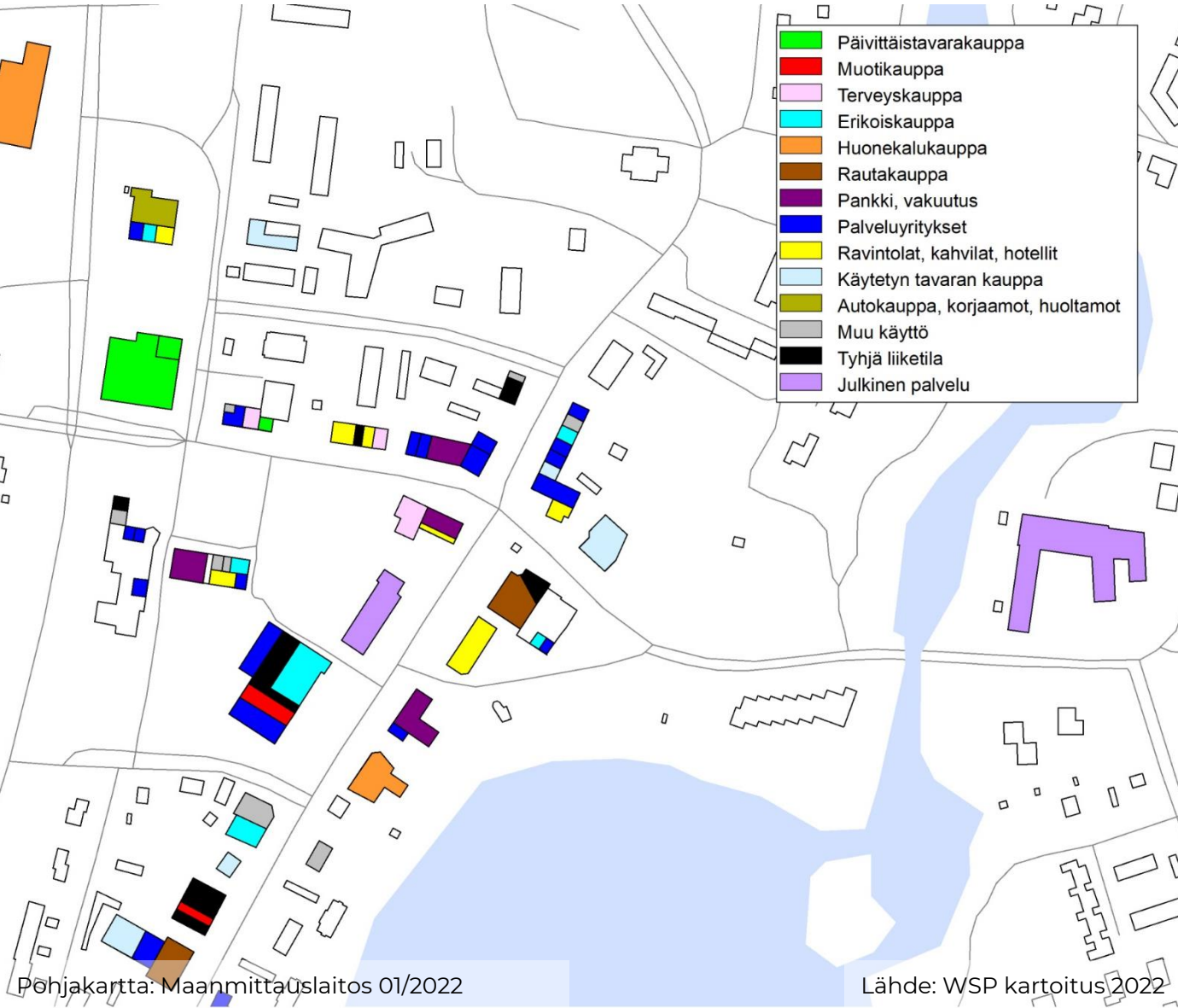
Alavuden keskustan kaupallinen rakenne



Ydinkeskustassa on kaupan palveluita eniten ja monipuolisimmin. Kolistontien ympäristössä palvelut painottuvat huonekalu- ja rautakauppaan. Valtatien varteen sijoittuu päivittäistavarakauppaa, liikenneasema ravintolapalveluineen sekä autokauppaa.

Julkiset palvelut ovat sijoittuneet keskustan ytimeen (kirjasto) sekä keskustan tuntumaan. Tarkastelussa mukana ovat asiointikäyntejä tuottavat julkiset palvelut.

Kaupan palvelut Alavuden keskustan ytimessä



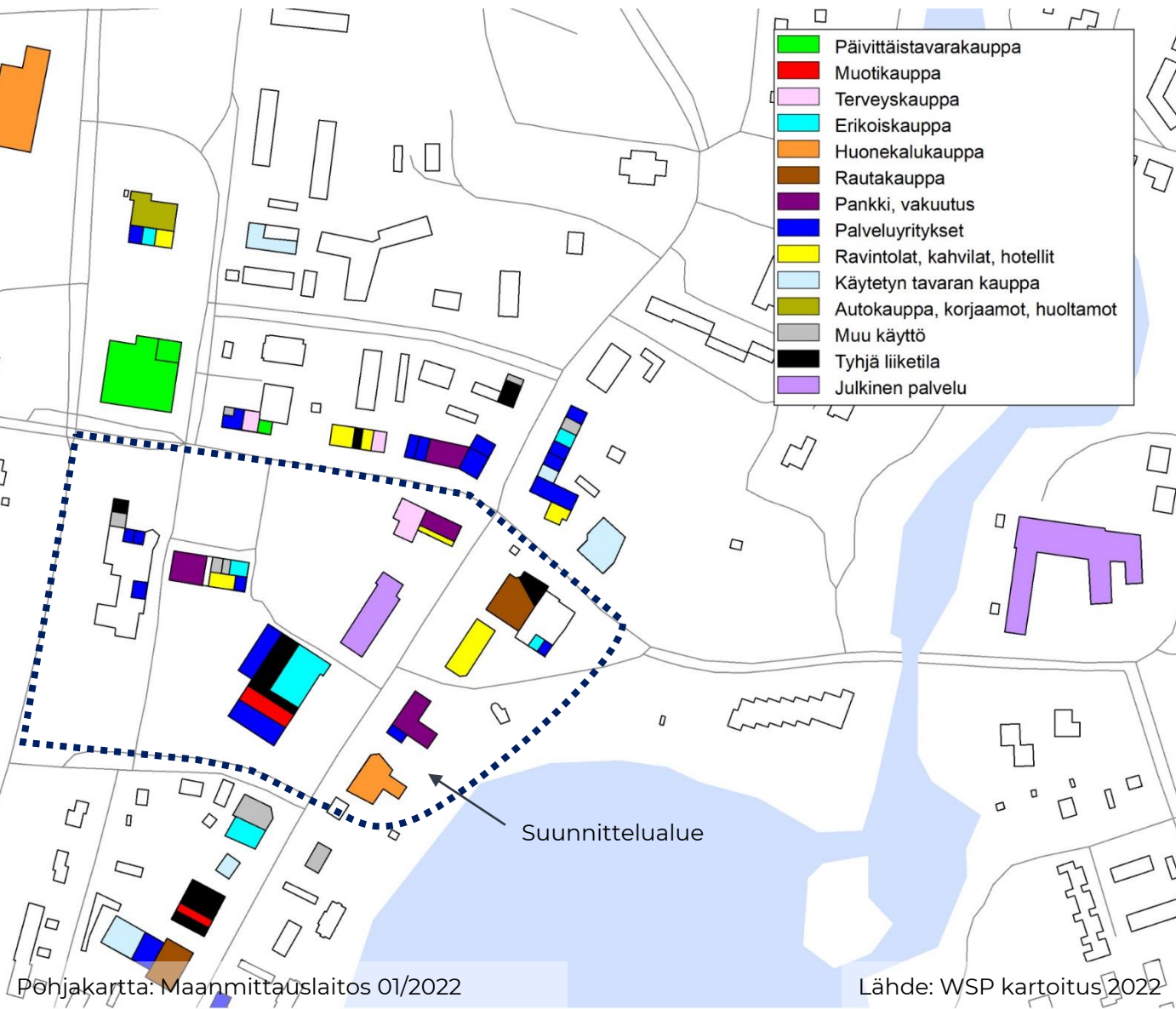
Alavuden keskustan ytimessä on hyvin monipuolisesti kauppaa. Asiointivirroiltaan merkittävin on K-Supermarket, mutta alueella on myös jonkin verran erikoiskauppaa, mm. apteekki, optikoita, kukkakauppoja sekä vaate-sisustusliike, kirjakauppa, urheilukauppa, huonekalukauppa ja rautakauppa. Erikoiskaupat ovat panostaneet myös verkkokauppaan, joten ne palvelevat paikallismarkkinoita laajemmin.

Kaupan lisäksi keskustassa on pankkipalveluita sekä lukuisia kauneus- ja hyvinvointipalveluita ja muutamia vapaa-ajan palveluita.

Kaupan palvelut ovat keskustassa keskittyneet torin ja puretun kaupungintalon ympäristöön. Vilkkaimmat kauppakadut ovat Kuulantie ja Järviluomantie. Kuulantielle on keskittynyt mm. pankki-, ravintola- ja optikkopalveluita sekä apteekki. Kuulantie on tarjonnaltaan tyypillinen pienen kaupunkikeskustan kauppakatu. Järviluomantiellä myymälät ovat keskimääräistä suurempia ja palvelut ovat sijoittuneet laajemmalle alueelle. Kadunvarrella on mm. hotelli, erikoiskauppaa ja kirjasto. Lisäksi kaupallisia palveluita on Valtion virastotalossa ja linja-autoaseman rakennuksessa.

Kuulantiella asiointipysäköinti tapahtuu osin kadunvarrella, osin liikerakennusten yhteydessä ja osin torialueella. Järviluomantiellä liikerakennusten yhdessä on omat laajat pysäköintialueensa. Keskustassa liikutaan pääosin liikkeestä toiseen autolla.

Kaupan palvelut suunnittelualueella (laajempi)

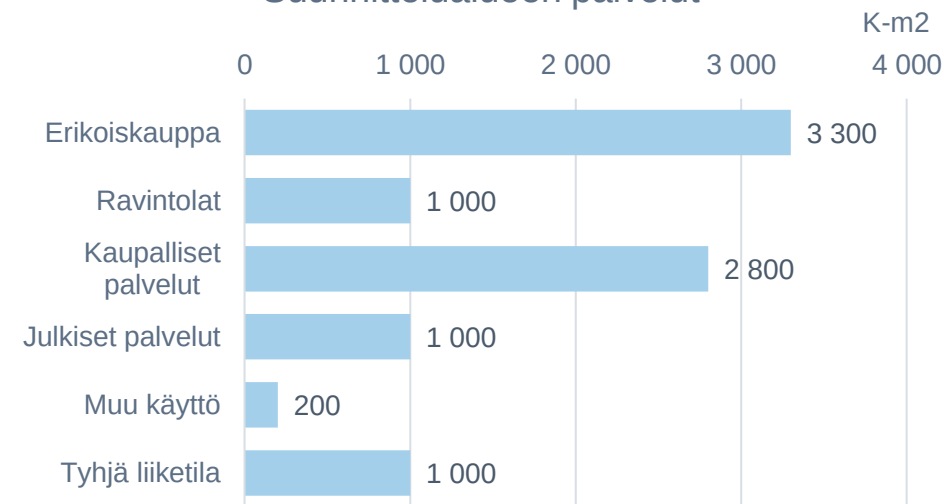


Kaupan sijoittumista Alavuden keskustassa on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut. Kartoituksessa on mukana myös julkiset palvelut, jotka ovat merkittäviä asiointikohteita keskustassa. Kartoitus on tehty maaliskuussa 2022.

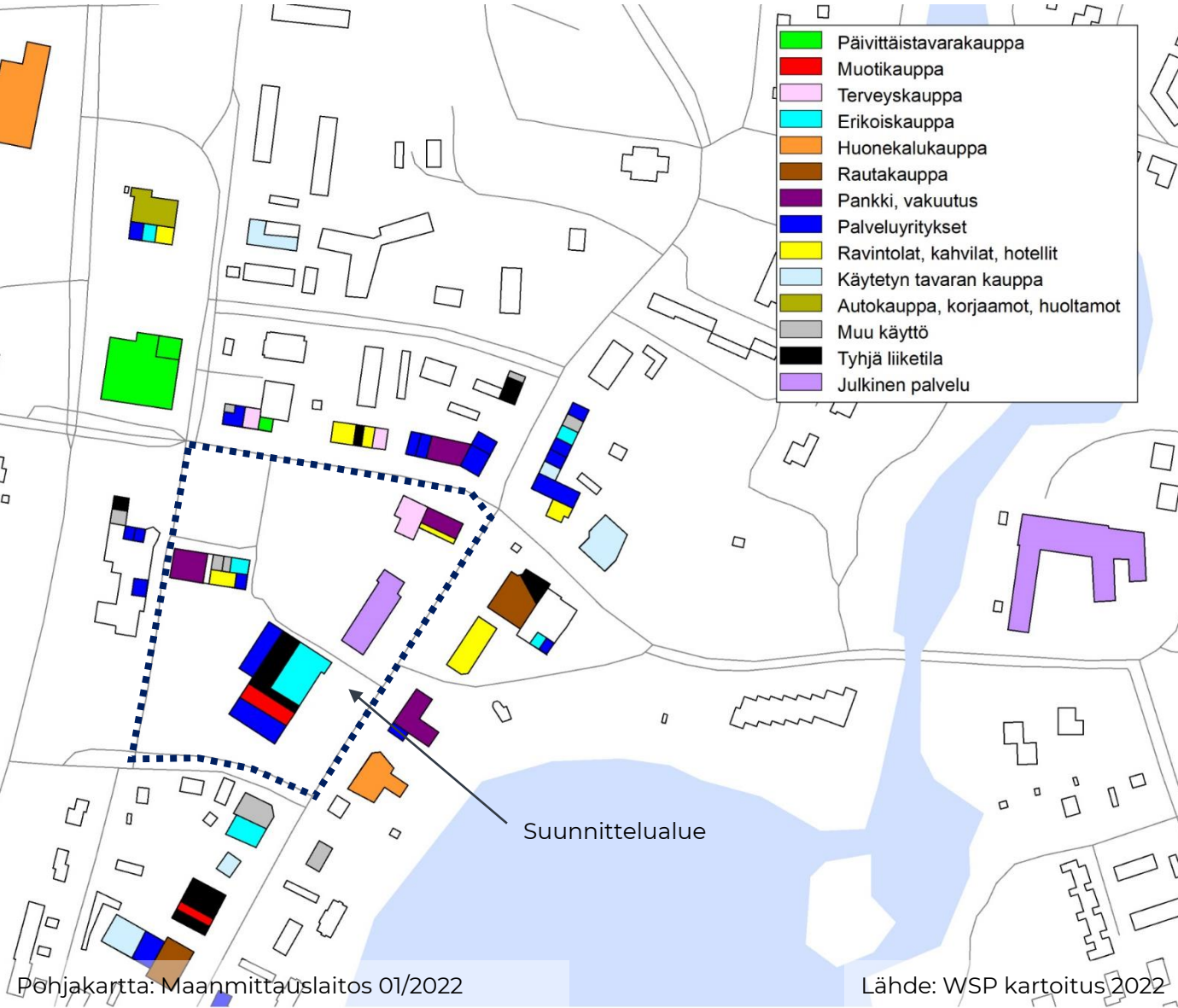
Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.

Suunnittelualueen lähes kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä kaupallisten palveluiden käytössä. Alueella on myös valtion virastotalo, jossa on kaupan palveluita. Suunnittelualueella on mm. apteekki, pari pankkia, LähiTapiolan konttori, Urheilu Aalto, Marimuksu, Isku, Kino Kyntäjä, kuntosali, kolme ravintolaa, hotelli, Alavuden Ikkunoiden showrooom sekä kirjasto ja musiikkiopisto.

Suunnittelualueen palvelut



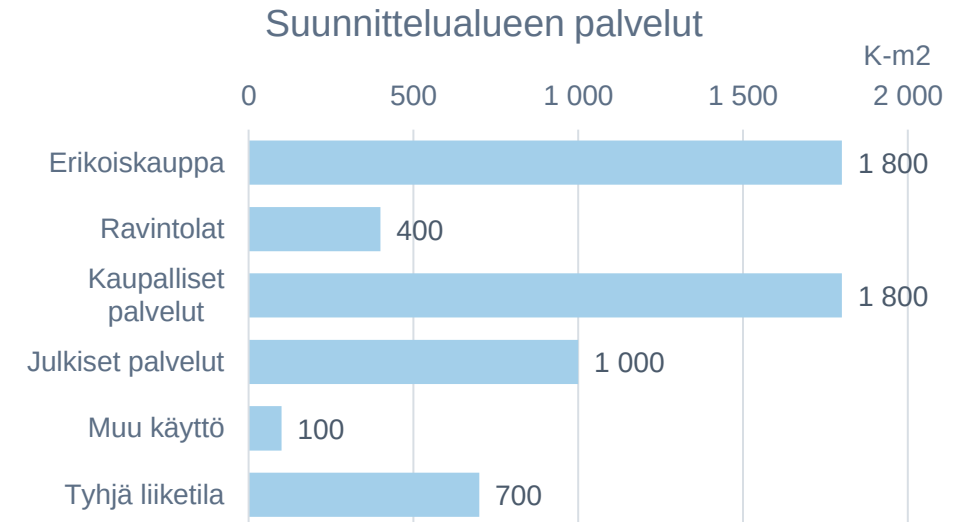
Kaupan palvelut suunnittelualueella (suppea)



Kaupan sijoittumista Alavuden keskustassa on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut. Kartoituksessa on mukana myös julkiset palvelut, jotka ovat merkittäviä asiointikohteita keskustassa. Kartoitus on tehty maaliskuussa 2022.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.

Suunnittelualueen kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä kaupallisten palveluiden käytössä. Alueella on mm. apteekki, Osuuspankki, LähiTapiolan konttori, Urheilu Aalto, Marimuksu, Kino Kyntäjä, kuntosali, pari ravintolaa sekä kirjasto ja musiikkiopisto.



Kauppan palveluita suunnittelualueella

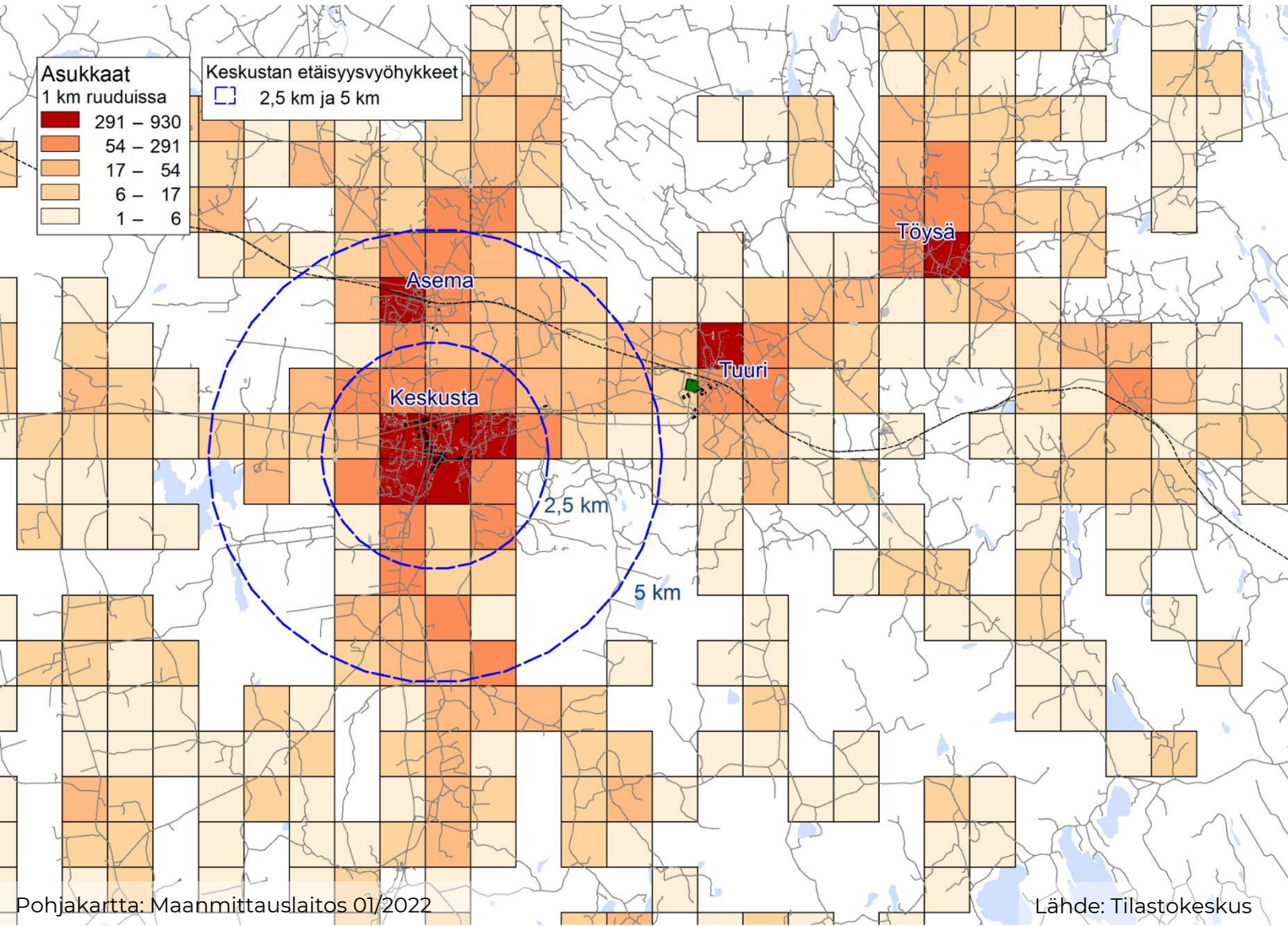


Kaupan palveluita suunnittelualueeseen rajautuen



2. Kaupan markkinoiden kehitys

Keskustan markkina-alue



Alavuden keskusta palvelee pääasiassa omaa lähiasutustaan, mutta myös Asemanseudulla asuvia, koska kaupalliset palvelut Asemalla ovat vähäiset.

Lisäksi keskusta palvelee koko kuntaa mm. terveyspalveluissa, liikuntapalveluissa rautakaupassa ja kaupallisissa palveluissa, jotka Alavudella ovat keskittyneet keskustaan. Sen sijaan erikoiskaupan palveluita haetaan ensisijaisesti Tuurista.

Keskusta on suurin väestökeskittymä Alavudella, ja sen lähialueella asuu noin puolet alavutelaisista.

Keskusta on potentiaalinen asiointipaikka ja ajanviettopaikka myös loma-asukkaille ja matkailijoille.

Väestö keskustan lähiympäristössä

2,5 km vyöhykkeellä	4 000
5 km vyöhykkeellä	5 500

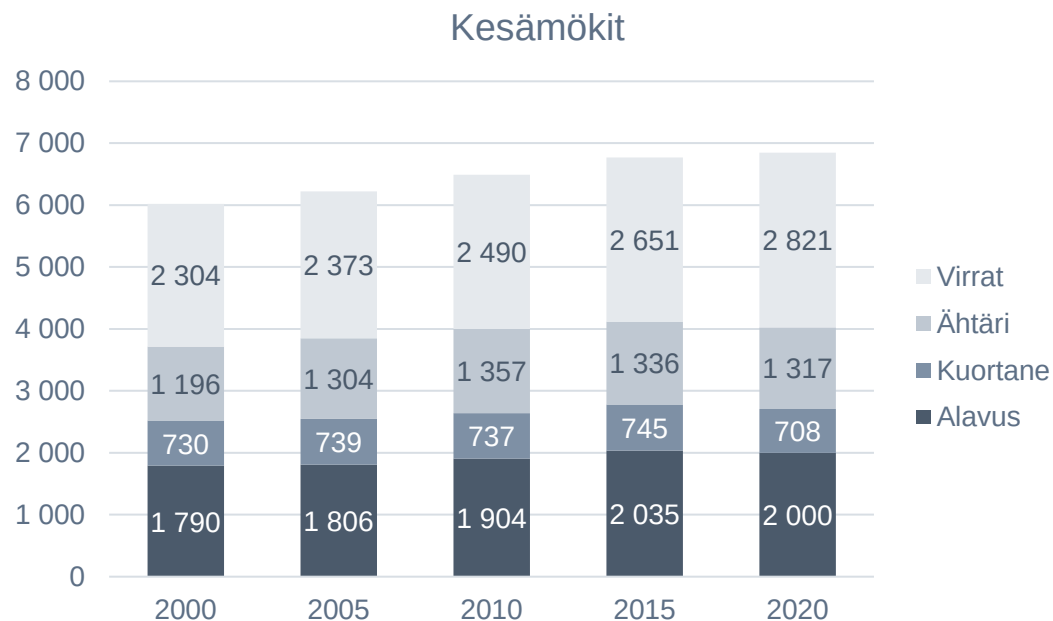
Väestönkehitys Alavudella



Asukasmäärä on Alavudella laskussa, ja väestö ikääntyy, mikä luo haasteita kaupan palveluiden kehittämiseksi. Tilastokeskuksen väestönennusteen mukaan asukasmäärä laskee seuraavan parin kymmenen vuoden aikana noin 20 %:lla. MDI:n laatima väestöennuste on saman suuntainen.

Asukasmäärä laskee ensisijaisesti haja-asutusalueella. Keskustan kehittämisen ja uudisrakentamisen myötä keskustan asukasmäärä voi kasvaa, mikä parantaa keskustan palveluiden toimintaedellytyksiä.

Loma-asukaspotentiaali Alavudella ja lähikunnissa

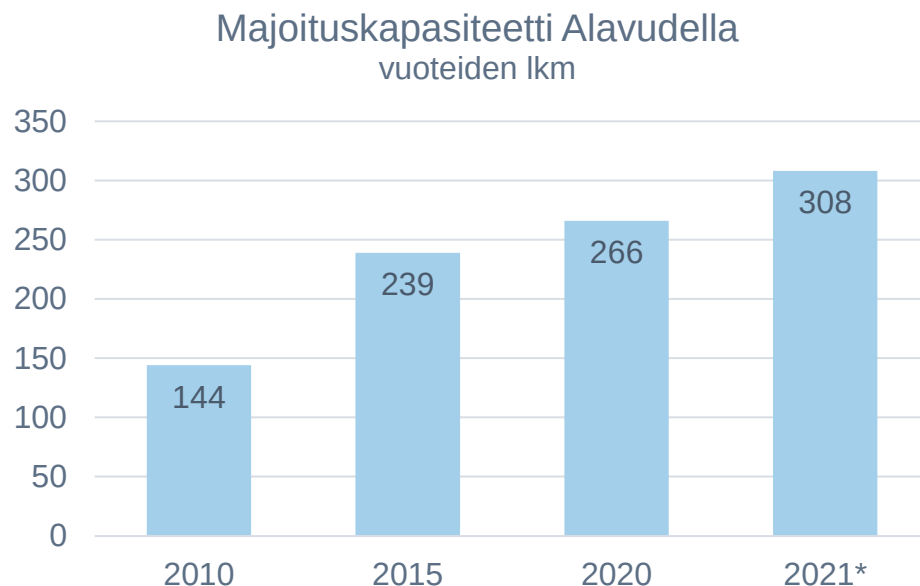


Asukkaiden lisäksi myös loma-asukkaat ovat suuri asiakaspotentiaali keskustalle.

Alavudella on kesämökkejä 2000 ja Alavudella ja lähikunnissa yhteensä lähes 7000. Paikkakunnan ulkopuolisia kesäasukkaita on alueella karkeasti arvioituna noin 18 000 ja Alavudella yli 5000.

Kesämökkien määrä alueella on kasvanut hitaasti, mutta merkittävämpää on kesämökeillä vietetyn ajan kasvu. Keskimäärin kesämökkiä käytetään vuodessa noin 100 vuorokautta, kun käyttövuorokausien määrä vielä viisi vuotta sitten oli noin 80 vrk.

Matkailun potentiaali Alavuden keskustassa



Matkailun kasvu tuo potentiaalia Alavuden keskustan kehittämiseksi. Majoituskapasiteetti on viimeisen 10 vuoden aikana Alavudella kasvanut yli kaksinkertaiseksi. Tilastokeskuksen majoitustilaston lisäksi Tuurin kyläkaupan vieressä on matkailuvaunualue, joka mahdollistaa Alavudella yöpymisen.

Alavudella merkittävin matkailukohde on Tuurin kyläkauppa, jossa on noin 6 milj. kävijää vuodessa.

Päivämatkailijoiden osalta on haasteena saada matkailijat pysähtymään ja poikkeamaan myös Alavuden keskustassa. Poikkeaminen edellyttää vetovoimaista kohdetta keskustassa sekä myös keskustan näkyvyyttä valtatie- ja kantatien varressa.

Alavuden keskustan näkökulmasta potentiaalisia asiakkaita ovat Alavudella majoittuvat, koska heillä on enemmän aikaa käydä Tuurin kyläkaupan ja muiden matkailukohteiden ohella myös keskustassa. Tärkeä kohderyhmä ovat erityisesti keskustassa majoittuvat, jotka potentiaalisesti viettävät eniten aikaa keskustassa.

Liiketilän laskennallinen tarve Alavudella perustuen asukkaiden ostovoimaan

Asukkaiden väestön ja ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu laskennallinen liiketilän lisätarve kunnassa vuosille 2030 ja 2040. Tarve on laskettu ostovoiman kehityksestä keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan neljänneksen kaupan tarpeesta.

Liiketilän lisätarve kuvaa sitä, kuinka paljon ostovoiman kasvun toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-ala-tarve kohdistuu. Siihen vaikuttaa kunnan sekä lähikuntien kaupallinen tarjonta.

Kun kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Liiketilatarve Alavudella kohdistuu osaksi keskustaan, osaksi Tuuriin ja lähipalvelukeskuksiin (Asema, Töysä) sekä kunnan ulkopuolelle mm. Seinäjoelle ja verkkokauppaan.

Lisäksi Alavudelle suuntautuu asiointia kunnan ulkopuolelta, mikä kasvattaa liiketilatarvetta. Ostovoimasiirtymät kohdistuvat suurelta osin Tuurin kaupan alueelle, mutta tämä on potentiaali myös keskustan kehitykselle.

Laskennallinen liiketilatarve Alavudella

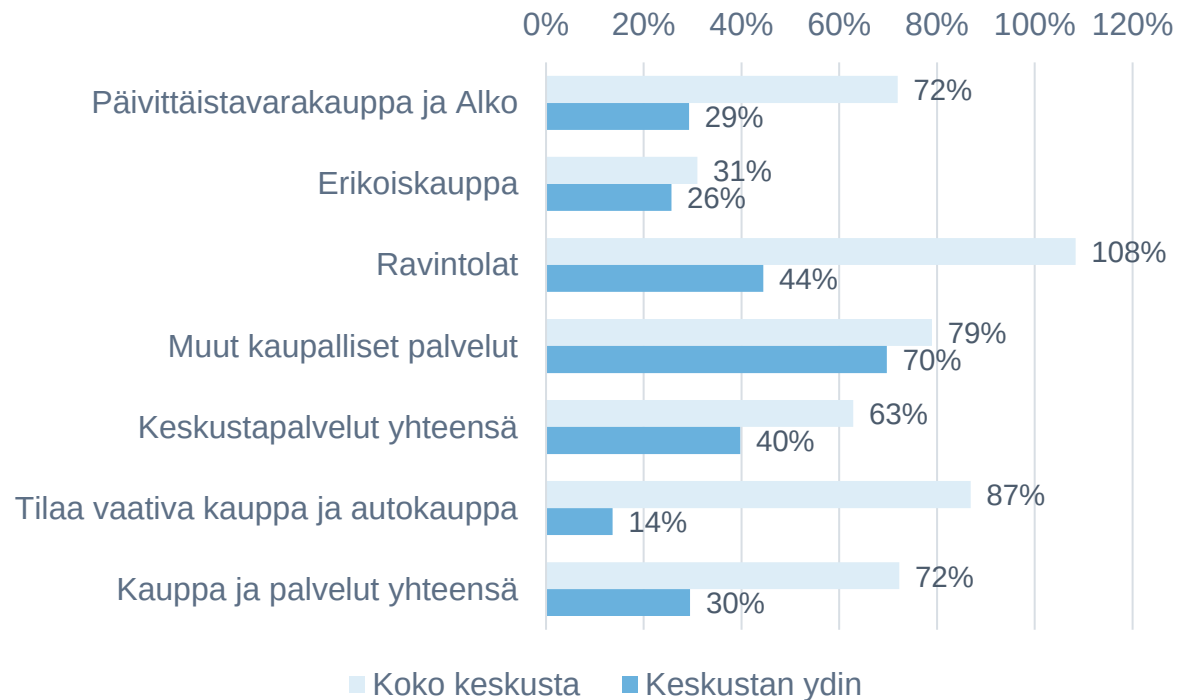
k-m ²	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 200	8 000	7 900
Erikoiskauppa	11 300	10 600	10 200
Ravintolat	3 600	3 700	3 900
Muut kaupalliset palvelut	7 600	7 200	7 000
Keskustapalvelut yht.	30 700	29 500	29 000
Tilaa vaativa kauppa	11 000	10 300	9 700
Autokauppa ja huoltamot	8 800	8 200	7 800
Tiva-kauppa yhteensä	19 800	18 500	17 500
Kauppa ja palvelut yhteensä	50 500	48 000	46 500

Koska asukasmäärä Alavudella laskee, vähenee myös asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettu liiketilatarvekin. Lasku on pienempää kuin väestön väheneminen, koska kaupan palveluiden ostovoiman asukasta kohden ennustetaan kasvavan. Myös loma-asutuksen kasvun ennakoitaan korvaavan väestön kasvusta aiheutuvaa ostovoiman vähenemistä.

Laskennallinen liiketilatarve Alavudella on asukkaiden ostovoiman pohjalta laskettuna tällä hetkellä noin 50 000 k-m² ja keskustapalveluiden noin 30 000 k-m². Keskustapalveluiden tarpeen ennakoitaan pysyvän nykyisellä tasollaan myös tulevaisuudessa.

Keskustan nykyinen tarjonta verrattuna kysyntään

Laskennallinen liiketilatarve Alavudella verrattuna kaupan pinta-alaan keskustassa



↓
Keskustan ydin,
Kolistontie ja
VT18-kaupan alue

Alavuden asukkaiden ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Alavudelle tai Alavuden keskustaan. Toisaalta taas Alavudelle ja lähinnä Tuuriin suuntautuu merkittävästi verran ostovoimaa oman kunnan ulkopuolelta.

Tällä hetkellä Alavuden asukkaiden laskennallisesta kaupan liiketilatarpeesta noin 70 % toteutuu koko keskusta-alueella ja 30 % keskustan ytimessä. Keskustahakuisten palveluiden eli päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarpeesta noin 40 % toteutuu keskustan ytimessä.

Oheisessa kuvassa on esitetty keskustan nykyisten liiketilojen pinta-alan suhde verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen. Se kertoo keskustan nykyisestä tarjonnasta markkinoilla ja antaa viitteitä siitä, kuinka paljon tulevaisuudessa alueelle voi suuntautua liiketilatarvetta.

Keskustan ytimen kaupan tarjonta on vahvaa erityisesti kaupallisissa palveluissa. Jatkossakin tavoitteena tulisi olla vähintään nykyisen suuruinen asioinnin tavoitettavuus ja liiketilan määrä keskustassa. Potentiaalia kasvussa on ravintola- ja kahvilapalveluissa sekä edelleen myös muissa kaupallisissa palveluissa. Erikoiskaupalla ei ole nähtävissä suurta uudiskysyntää keskustassa. Haasteena on enemminkin saada nykyisen tasoinen tarjonta säilymään keskustassa.

Päivittäistavarakaupan kasvua on keskustassa nähtävissä lähinnä nykyisen marketin mahdollisen uudistumisen myötä pitkällä tähtäimellä. Tällä hetkellä Alavudelta puuttuu Lidlin myymälä. Jos Lidl kiinnostuisi Alavudesta, se hakisi kunnasta liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevaa sijaintipaikkaa.

Päivittäistavarakaupan yleinen kehitys ja trendit

Päivittäistavarakauppa

- Päivittäistavarakaupan myymäläkehityksessä painopiste on suurissa supermarketeissa. Ne ovat tarjonnaltaan monipuolisia ja vastaavat asukkaiden kysyntään.
- Korona-pandemian aikana päivittäistavarakaupan myynnin kasvu on ollut keskimääräistä suurempaa. Inflaation myötä kasvu jatkuu.
- Myymälät ovat tulevaisuudessa nykyistä palvelupainotteisempia: ravintola-noutoruoka-ruokakauppa -palvelut sekoittuvat ja yhdistyvät.
- Päivittäistavarakaupan asiointit hoidetaan suurelta osin autolla, myös tulevaisuudessa.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa

- Päivittäistavarakaupan verkkokaupan osuus pt-kaupan kokonaismyynnistä on noin 3 % (2021).
- Päivittäistavarakaupan verkkokauppa kasvaa nopeasti.
- Verkkokauppa kehittyy olemassa olevan myymäläverkon rinnalla ja myymälän tarjoamana lisäpalveluna. Tuotteet kerätään myymälöistä. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kehittyvät. Myymälän sisälogistiikka kehittyy.
- Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, mutta enemmän logistiikassa kuin myymälän puolella. Myymäläverkko tulee edelleen vastaamaan suuresta osasta pt-kaupan markkinoista.
- Fyysisissä myymälöissä asiointin helppous on yleisin syy sille, ettei ruoan verkkokaupalle ole tarvetta. Verkkokaupan ongelmiksi nähdään, ettei tuotteita tai korvaavia tuotteita saa itse valita ja keräämis- tai kuljetusmaksut ovat liian kalliita.
- Päivittäistavaroiden verkkomyynnin lisäksi myös nouto- ja kotiinkuljetustilaukset ravintoloista ovat kasvaneet vauhdilla.
- Ruokakassipalvelut yleistyvät suurissa kaupungeissa.
- Noutopisteet toimivat myymälöiden yhteydessä, mutta myös erillisiä noutopisteitä kehitetään ja testataan.



Erikoiskaupan ja palveluiden yleinen kehitys ja trendit

Erikoiskauppa ja palvelut

- Keskustahakuinen erikoiskauppa keskittyy suurten kaupunkien ydinkeskustoihin ja kauppakeskuksiin. Ketjuliikkeet hakeutuvat erityisesti kauppakeskuksiin.
- Suurmyymälät, laajantavaravalikoiman kaupat sekä tilaa vaativan kaupan myymälät hakeutuvat edullisempiin sijaintipaikkoihin keskustojen ulkopuolelle ja kauppakeskusten ylimpiin kerroksiin. Keskustoihin sijoittuu popup –myymälöitä.
- Erikoiskaupan määrä ja pinta-ala vähenevät.
- Erikois kauppaan integroituu palveluita yhä enemmän.
- Kiertotalous vahvistuu; käytetyn tavaran kaupat ja kirpputorit hakeutuvat myös keskeisille sijaintipaikoille. Myös erikoiskaupat ottavat käyttöä tavaraa myyntiin.
- Pienissä keskustoissa erikoiskaupan toimintaedellytykset ovat haastavat. Laajantavaravalikoiman kaupat tarjoavat erikoiskaupan tuotteita pienillä markkina-alueilla.
- Ravintolat ja kahvilat valtaavat keskustoja ja kauppakeskuksia. Keskustoissa kaupan tarjonta köyhtyy – ravintolatarjonta syvenee.
- Myös palveluiden, erityisesti hyvinvointipalveluiden määrä keskustoissa kasvaa
- Erikois kauppa hakeutuu matkailu- ja vapaa-ajan kohteisiin.

Verkkokauppa

- Verkkokauppa on osa kaupan palveluverkkoa ja ostoprosessia sen kaikissa vaiheissaan.
- Verkko myyntikanavana on viimeisten vuosien aikana vahvistunut ja vahvistuu edelleen.
- Menestyvät kaupan konseptit ovat mukana kaikissa kanavissa erilaisilla palveluilla. Myös verkkokaupoilla on fyysisiä myymälöitä, joilla vahvistetaan brändiä ja myyntiä.
- Uudelle erikoiskaupan rakentamiselle on kysyntää verkkokaupan kasvun rinnalla. Kasvu kohdistuu vetovoimaisiin keskuksiin ja hyvin saavutettavissa oleviin sijaintipaikkoihin, joissa on vahva asiakasvirta.
- Verkkokaupan vaikutus voi olla pienille keskuksille positiivinen. Toimiessaan verkossa myymälä voi palvella laajempaa markkina- aluetta, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla.
- Verkkokaupan kasvun myötä postin ja erilaisten noutopisteiden sekä lähettipalveluiden tilantarve kasvaa.
- Automaatit ja palvelupisteet keskittyvät myymälöiden ja kioskien yhteyteen, mutta myös erillisiä noutopalvelupisteitä kehitetään.

The background is an aerial photograph of a town. A large lake is on the left side. The town features a mix of residential houses, commercial buildings, and parking lots. There are green fields and forests surrounding the built-up areas. The text '3. Kaupan ja palveluiden kehitys keskustassa' is overlaid in the center in a large, black, sans-serif font.

3. Kaupan ja palveluiden kehitys keskustassa

Kaupan ja palveluiden sijoittumisen kriteerejä keskustassa

Kaupan ja palveluiden liiketoimintaedellytyksiä

Miellyttävä
asiointiympäristö



Liiketilat keskitettynä ja
joustavat liiketilat
monenlaisille
muuttuville palveluille



Palveluiden näkyvyys



Riittävästi asukkaita;
asiakasvirtaa ja
ostovoimaa



Ankkuritoimijat



Helppo saavutettavuus
autolla



Hyvä lähisaavutettavuus



Työpaikkoja,
työnteon tiloja ja
yrittäjäasiakkaita



Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten helposti ja luontevasti alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita tai useamman palvelun muodostamaa palveluketjua.

Tiivis kaupunkirakenne tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Kun palveluita keskustassa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja.

Liiketilojen sijoittamisessa tulee nojautua keskittymisen ja tiiviyn periaatteeseen. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Tämä synnyttää palveluille luontevia asiointivirtoja. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää. Yksittäisten ja hajallaan olevien palvelujen vetovoima jää usein heikoksi.

Palveluiden toimivuuden kannalta oleellinen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä sekä helppoa asiointipysäköintiä.

Myös liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille. Uusien palveluiden sijoittumisessa suunnittelualueelle tulee erityisesti ottaa huomioon suunnittelualan vieressä olevat palvelut, jotta keskustaan muodostuu toimiva ja vetovoimainen palvelukokonaisuus.

Alavuden keskustan potentiaali kaupan ja palveluiden kehittämisessä

Vahvuudet

- Arkiasioinnin palvelukeskus
- Monipuolinen palvelutarjonta
- Hyvät päivittäistavarakaupat
- Terveyskeskus
- Uimahalli, liikuntahalli
- Järvi
- Helppo pysäköinti myymälöiden edessä

Heikkoudet

- Palvelut hajallaan keskustassa
- Toinen päivittäistavarakauppa valtatievarressa
- Kaupan palvelut hajallaan Alavudella (keskusta - Tuuri)
- Viihtyisän kaupunkitilan puute
- Keskustan näkyvyys kanta- ja valtatielle
- Asiointi liikkeestä toiseen tapahtuu pääosin autolla

Mahdollisuudet

- Uusi sotekeskus
- Keskusta-asumisen kasvu
- Palvelukysynnän kasvu
- Rannan hyödyntäminen -> vapaa-ajan palvelut
- Matkailuvirtojen hyödyntäminen
- Viihtyisän kaupunkitilan luominen -> keskustassa viipymisen kasvu
- Verkkokaupan myymälät

Uhat

- Väestön väheneminen
- Väestön ikääntyminen
- Uusien yrittäjien löytäminen
- Uusien liiketilojen kalleus
- Pysäköinnin vaikeutuminen

Keskustan kaupallinen profiili

Alueellinen arki- ja työasioinnin pääkeskus Alavudella
Loma-asukkaiden ja matkailijoiden vapaa-ajan palvelukeskus

Päivittäistavarakauppa

- Supermarketit
- Torikauppa

Vapaa-ajan palvelut

- Ravintolat ja kahvilat
- Uimahalli ja liikuntahallit
- Kirjasto
- Kansalaisopisto
- Kuntosalit ja muut liikuntapalvelut
- Elokuvateatteri
- Kulttuuripalvelut
- Ranta-alueen palvelut
- Hotelli

Terveys- ja hyvinvointipalvelut

- Terveyskeskus
- Muut lääkäripalvelut
- Apteekki
- Optikkopalvelut
- Hieronta- ja fysioterapia
- Kauneuspalvelut

Muut kaupalliset palvelut

- Pankkipalvelut
- Tekniset palvelut
- Yrityspalvelut
- Posti

Tapahtumat

Verkkokauppa

- Noutopisteet ja automaattit
- Verkkokaupan myymälät

Paikallinen erikoiskauppa

- Kukkakaupat
- Erikoistuneet myymälät, joilla myös verkkokauppaa

Tilaa vaativa kauppa (keskustan pohjoispuoli)

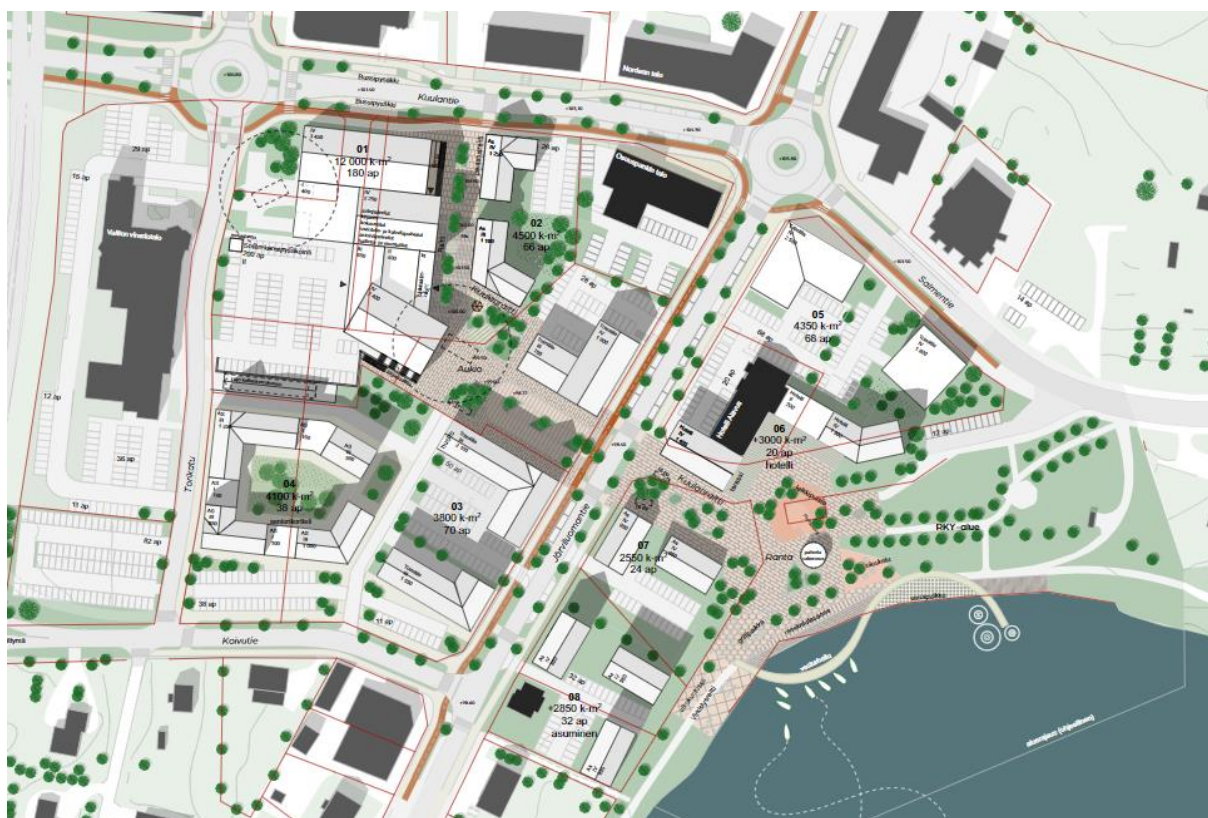
- Rautakaupat
- Tekniset erikoiskaupat
- Autokaupat ja korjaamopalvelut
- Huoltamot

ALAVUDEN KAUPUNKI

ALAVUDEN KAUPUNKIKESKUKSEN KEHITTÄMINEN HULEVESISELVITYS

20.1.2023

LUONNOS



REV:

Sisällysluettelo

1.	Johdanto.....	3
2.	Suunnittelualan nykytilan kuvaus	3
2.1.	Yleiskuvaus	3
2.2.	Topografia	3
2.3.	Maaperä ja pohjavesi.....	3
2.4.	Valuma-alueet ja purkautumisreitit	4
2.5.	Maankäyttö ja sen muutokset	5
3.	Hulevesien hallinta	6
3.1.	Hulevesien muodostuminen.....	6
3.1.1.	Nykytila.....	6
3.1.2.	Suunnitelman mukainen tilanne	6
3.2.	Hulevesien johtaminen	6
3.2.1.	Tulvareitit.....	6
3.3.	Hulevesien hallinta kiinteistöillä.....	7

1. Johdanto

Suunnittelualue sijaitsee Alavuden keskustassa. Hulevesiselvitys liittyy Alavuden keskustan kehittämishankkeeseen, jossa suunnittelualueelle rakennetaan mm. uusi sote-keskus ja Kuulanraitti.

Tällä hetkellä alueella on liiketiloja ja asuinrakennuksia. Alueelle tullaan rakentamaan sote-keskus ja sen vierestä Kuulantieltä Rantapuistoon kulkeva Kuulanraitti. Samalla Rantapuiston aluetta kehitetään.

Samalla siirretään nykytilassa useiden rakennusten alta kulkeva hulevesiviemäri sekä tulevan sote-keskuksen alle jäävä jätevesiviemäri kulkemaan Kuulanraitin alle. Siirrettävää hu-hulevesiviemäriä on n. 370 metriä.

Projektissa käytettävä koordinaatisto on ETRS-GK24 ja korkeusjärjestelmä N60.

2. Suunnittelualueen nykytilan kuvaus

2.1. Yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu etelässä Koivutiehen ja Alavudenjärveen, lännessä Virtaintiehen ja pohjoisessa Kuulantiehen. Idässä alue rajautuu Rantapuiston itäpuolella olevaan tonttiin.

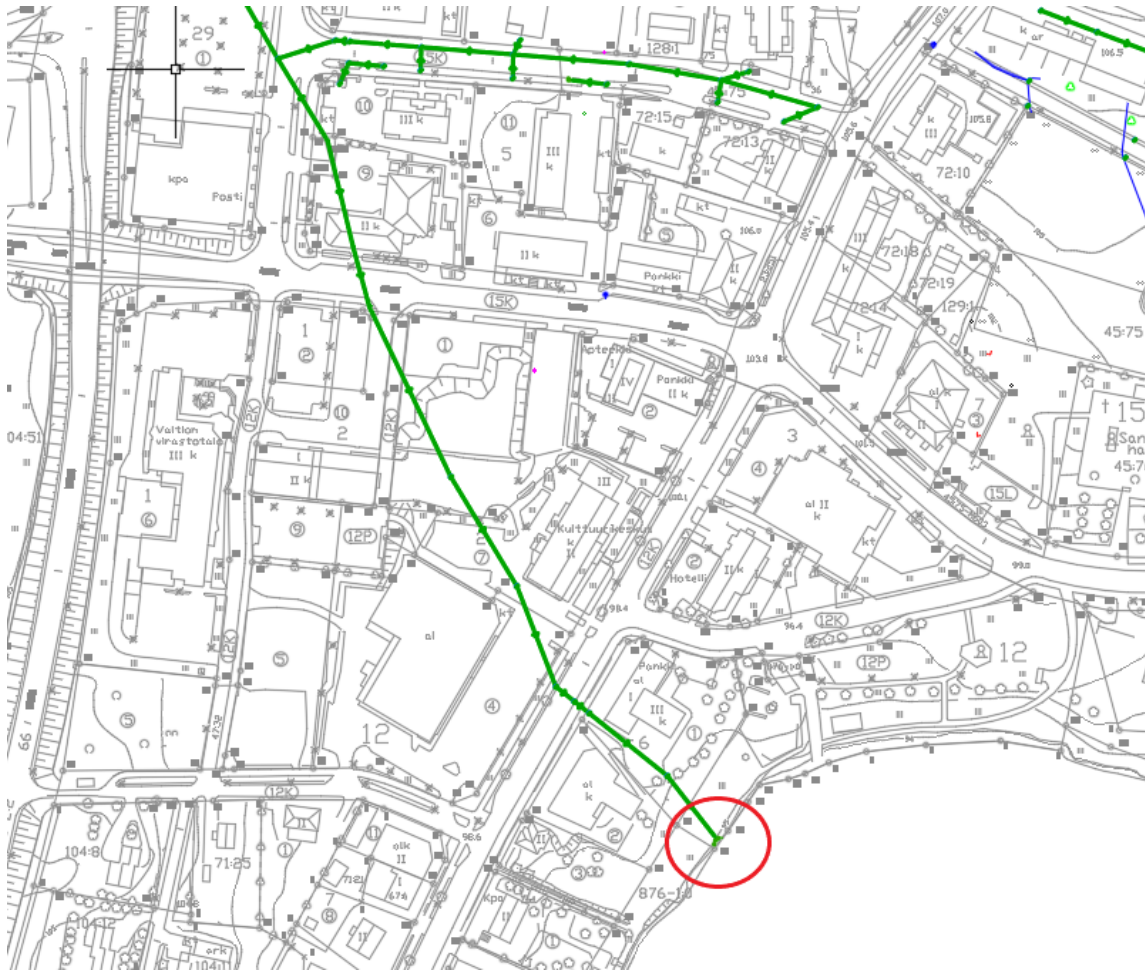
Nykytilassa alueen hulevesirunko kulkee pääosin tonttien ali. Rungon koko on 1200 mm. Verkosto purkaa Alavudenjärveen suunnittelualueen eteläosassa. Alavudenjärvestä on ollut ongelmia rehevöitymisen kanssa ympäröivien peltujen ja metsien ojitusvesien vuoksi. Järveä on kunnostettu viimeksi vuosina 2017-2020, jolloin järven yhteyteen rakennettiin kosteikkoja. Samalla järveä ruopattiin n. 92 000 m³ ja nuotattiin roskakalaa n. 30 000 kg. Vesikasvillisuutta poistettiin niittämällä ja poistamalla juuristoa.

Hulevesirunko tullaan siirtämään tonttien alta katujen ja Kuulanraitin alle. Uusi runko liittyy vanhaan runkoon Järviluomantiellä.

2.2. Topografia

Maasto viettää järven suuntaan. Järven pinta on keskimäärin tasossa 94,8. Alueen korkein kohta on Virtaintien ja Torikadun välissä, korossa 106,0.

2.3. Maaperä ja pohjavesi



Kuva 2. Nykyisen hulevesirungon sijainti ja purkupiste, purkupiste ympyröity.

Suunnittelualueen ympäristössä on ojitussyhteisöt 1161Va1 Kärppäkoski ja 4360 Kolistoja.

2.5. Maankäyttö ja sen muutokset

Nykytilassa alueella on asuinrakennuksia, pysäköintialueita, liiketiloja ja valtion virastotalo. Alueelle on suunniteltu sote-keskus ja Kuulanraitti, joka kulkee Kuulantieltä sote-keskuksen vierestä rantaan. Myös Rantapuistoa ollaan uudistamassa.

Rakentaminen suoritetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan sote-keskus ja Kuulanraitti kulttuuritalon kulmalle asti. Samalla hulevesiviemäri rakennetaan Järviluomantielle asti, jossa se liittyy olemassa olevaan kaivoon. Jätevesiviemäri rakennetaan raitin ja Järviluomantien risteykseen asti. Rakentamisen seuraavan vaiheen yhteydessä jä-

tevesiviemäri ja vesijohto rakennetaan Huhtamäentien ja Salmentien risteyksen lähellä olevaan nykyisiin runkoihin asti ja jätevesiviemäri ja vesijohto siirretään Järviluomantiellä kadun alle pois tontilta.

3. Hulevesien hallinta

3.1. Hulevesien muodostuminen

Hulevesirungon tapauksessa kyse on päävirtausreitistä, joten valitaan mitoitussateeksi 10 min 1/10a sade, intensiteetti 216 l/s.

3.1.1. Nykytila

Valitulla mitoitussateella pintavalunta on n. 1300 l/s, kertymä yhteensä sateen aikana n. 780 m³. Pintavalunnasta syntyy tonteilla n. 50%, loput yleisillä alueilla.

3.1.2. Suunnitelman mukainen tilanne

Mitoitussateella suunnitelman mukaisessa tilanteessa pintavalunta on n. 1510 l/s, kertymä yhteensä sateen aikana n. 900 m³. Pintavalunnasta syntyy tonteilla n. 60-70%, loput yleisillä alueilla. Purkupiste järveen säilyy nykyisenä.

3.2. Hulevesien johtaminen

Kuulanraitin aukiolle rakennetaan viivyttäviä hulevesirakenteita, joissa hallitaan aukion hulevesiä. Muuten johdetaan vedet suoraan verkostoon. Imeytystä ei voida käyttää maaperän ja järven pinnan sekä rakennusten läheisyyden vuoksi. Hulevesien viivytystarve on vähäinen purkupisteen läheisyyden vuoksi.

Nykyisen hulevesirungon kaltevuus suunnittelualueella on keskimäärin 1,3 %, eli kapasiteetti on keskimäärin 4500 l/s. Viimeisen 100 metrin matkalta kaltevuus on keskimäärin 2,10% ja kapasiteetti on 5800 l/s.

Suunniteltu hulevesirunko liittyy vanhaan runkoon Järviluomantiellä, jolloin viimeinen 100 metriä ennen purkua pysyy ennallaan. Uusittavan osuuden keskimääräinen kaltevuus on 0,79 %, eli kapasiteetti on keskimäärin 3550 l/s.

3.2.1. Tulvareitit

Suunnittelutilanteessa tulvareitit sijaitsevat Kuulanraitilla ja kaduilla. Tulvavedet tulee ohjata järveä kohti.

3.3. Hulevesien hallinta kiinteistöillä

Viivytettävää verrattuna luonnonmukaiseen tilanteeseen on mitoitussateella n. 540 m³. Tonttien hulevesien viivyttäminen on suositeltavaa tehdä tonteilla. Purkupisteen läheisyys pienentää hulevesien viivytyksen merkityksellisyyttä.

Oulussa 20.1.2023

WSP Finland Oy

Laatinut:

Tarkastanut:

Riku Sanaksenaho

Suunnittelija

Vesihuolto ja hulevedet

Simo Tammela

Hulevesiasiantuntija

Vesihuolto ja hulevedet



Alavuden kehittämissuunnitelma

MAISEMALLISET PERIAATTEET

WSP 20.1.2023

YMPÄRISTÖSUUNNITELMA

Alavuden kehittämissuunnitelman tavoitteena on muodostaa Alavuden keskustakortteleista elinvoimainen, viihtyisä ja toiminnallinen kokonaisuus. Lisäksi tavoitteena on kohottaa keskustan ilmettä ja muodostaa Alavuden keskustasta tunnistettava paikka.

Alueelle on suunniteltu uusi Sote-keskus, jonka yhteyteen muodostetaan kävely- ja pyöräily-yhteys, Kuulanraitti, keskustakorttelien halki Alavudenjärven rantaan. Tavoitteena on yhdistää Kuulanraitti rantaan ja siihen liittyvään puistoalueeseen siten, että muodostuu viihtyisä ja toiminnoiltaan monipuolinen kokonaisuus.

Suunnittelualan muut kadut ovat olemassa olevia katuja, joihin on suunniteltu liikenneturvallisuutta, pyöräilyn sujuvuutta ja joukkoliikennettä palvelevia muutoksia.



Periaatteita ympäristösuunnitteluun

KUULANRAITTI

Kuulanraitti on uusi kävely- ja pyöräilypainotteinen reitti Kuulantieltä Alavudenjärven rantaan. Kuulanraitin varrelle sijoittuu kaksi aukiota: Alavuden tori ja rannan aukio. Kuulanraitti rajautuu tiiviisti ympärille suunniteltuihin uusiin kortteleihin ja korttelien maantason kerroksiin sijoitetaan reitille avautuvia toimi-, liike- ja asiointitiloja.

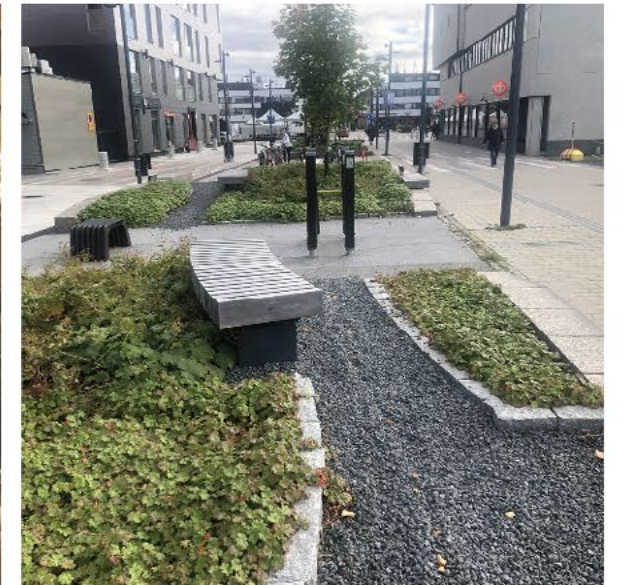
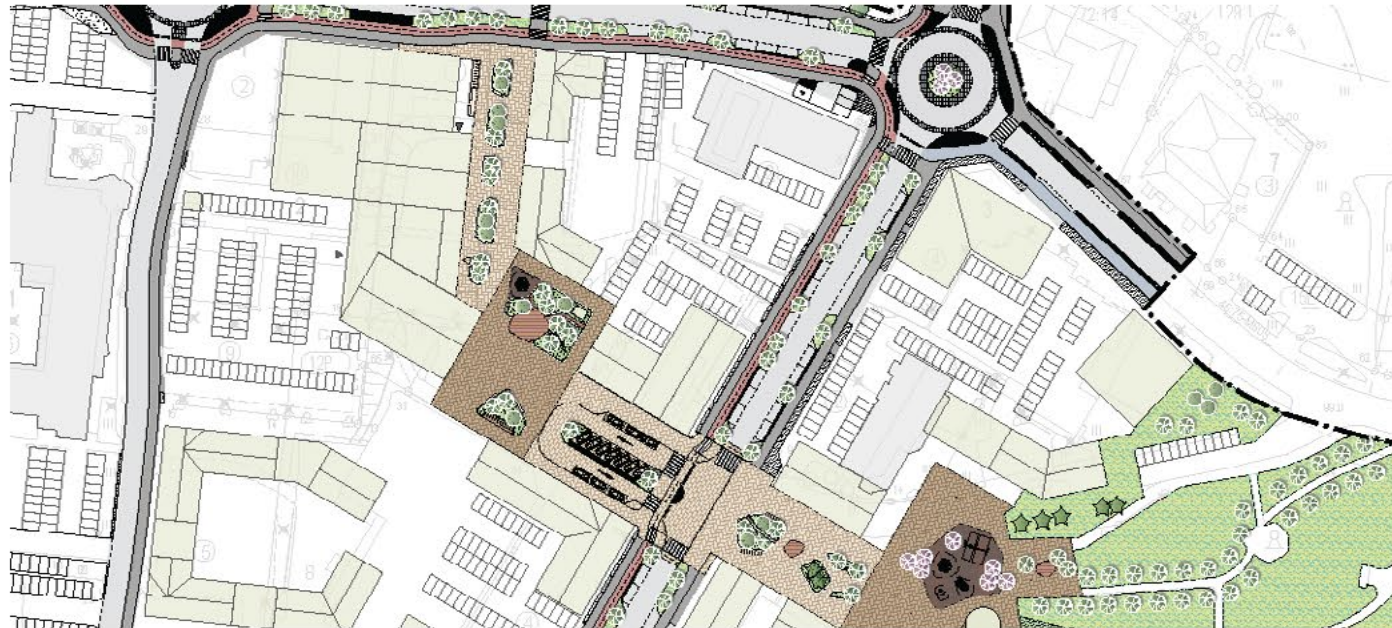
Kuulanraitti erottuu Alavuden keskustassa erityisen viihtyisänä ja ympäristöratkaisuiltaan korkeatasoisena alueena. Reitti toteutetaan kiveyspintaisena ja reitin varrella panostetaan erityisen laadukkaisiin materiaaleihin, näyttäviin istutuksiin ja ympäristölle luonnetta luoviin kalusteisiin.

Suunnittelualueen oleskelualueet ja muut toiminnot keskittyvät Kuulanraitille sekä ranta- ja puistoalueelle. Kuulanraitin varrelle on suunniteltu erilaisia paikkoja istumiseen: perinteisiä penkkejä ja vapaamuotoisia puupintaisia oleskelutasoja. Oleskelun lisäksi Kuulanraitin varteen on sijoitettu pieni esiintymistaso ja muutamia leikkivälineitä Alavuden torille. Leikkisyyttä tarjoavat myös suurimpien istutusalueiden keskelle suunnitellut kapeat puupintaiset polut, joita pitkin istutukset pääsee kokemaan uudella tapaa. Lisäksi Kuulanraitille on osoitettu useita paikkoja pyöräpysäköinnille.

Kuulanraitin ympäristösuunnitelmassa korostetaan yhteyttä Alavudenjärvelle. Kuulanraitille sijoittuu vapaamuotoisia istutus- ja oleskelualueita, jotka muodostavat "saaria" ja luovat aina Kuulantieltä asti viitteitä Kuulanraitin päätteeksi sijaitsevasta Alavuden järvestä. Rannan läheisyyttä tuodaan esiin materiaalivalinnoissa, kasvilajivalinnoissa ja yksityiskohdissa. Laiturista muistuttavat puupinnat toistuvat Kuulanraitin istuskelutasoilla ja puupoluilla. Veden liikettä voidaan toistaa kiveyksen ladonnassa tai kuvioinneissa.

Kuulanraitin kasvillisuus on monipuolista, vaihtelevaa ja näyttävää. Istutusalueille sijoittuu kerroksellisesti pieniä puita, pensaita ja perennoja. Istutuksissa suositaan houkuttelevia värejä, näyttäviä kukintoja ja marjoja sekä vaihtelevia muotoja. Kasvivalinnoissa luodaan viitteitä läheiseen järvimaisemaan.

Kuulanraitin suunnittelussa on otettu huomioon kadun itäreunaan suunniteltu huolto- ja pelastusajo sekä putkien sijoitus. Lisäksi mitoituksessa on otettu huomioon kirjastoauton ajo Järviluomantieltä Alavuden torille. Kadun istutus- ja oleskelualueet on sijoitettu raitin keskelle, jotta tonteille sijoittuvista rakennuksista avautuisi näkymiä katutilaan.



Kuvien lähteet: Fano Bad revitalization (Landezine), Jaktgatan (Landezine), Beekman St. Plazas (urbanNext), Grønnegade Square (Landezine), Bell Court (Iguzzini), Seinäjoen Koulukatu (WSP).



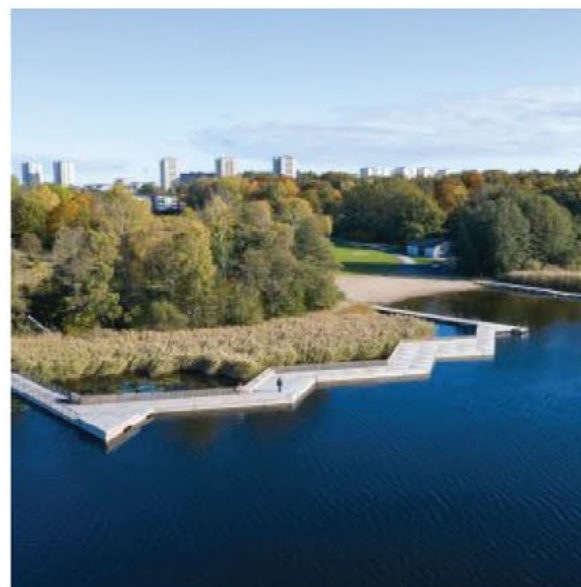
Periaatteita ympäristösuunnitteluun RANTA

Ympäristösuunnitelmassa on ideoitu uusia tapoja keskusta-alueella sijaitsevan rannan monipuolisempaan käyttöön. Alavudenjärven pohjoisranta toimii päätteenä uudelle kävely- ja pyöräilypainotteiselle Kuulanraitille. Suunnitelmassa on esitetty rantaan uusi aukiotila, joka yhdistää toisiinsa raitin, rannan, rantareitin ja puistoalueen. Rannan maamerkkinä toimii veistoksellinen laituri.

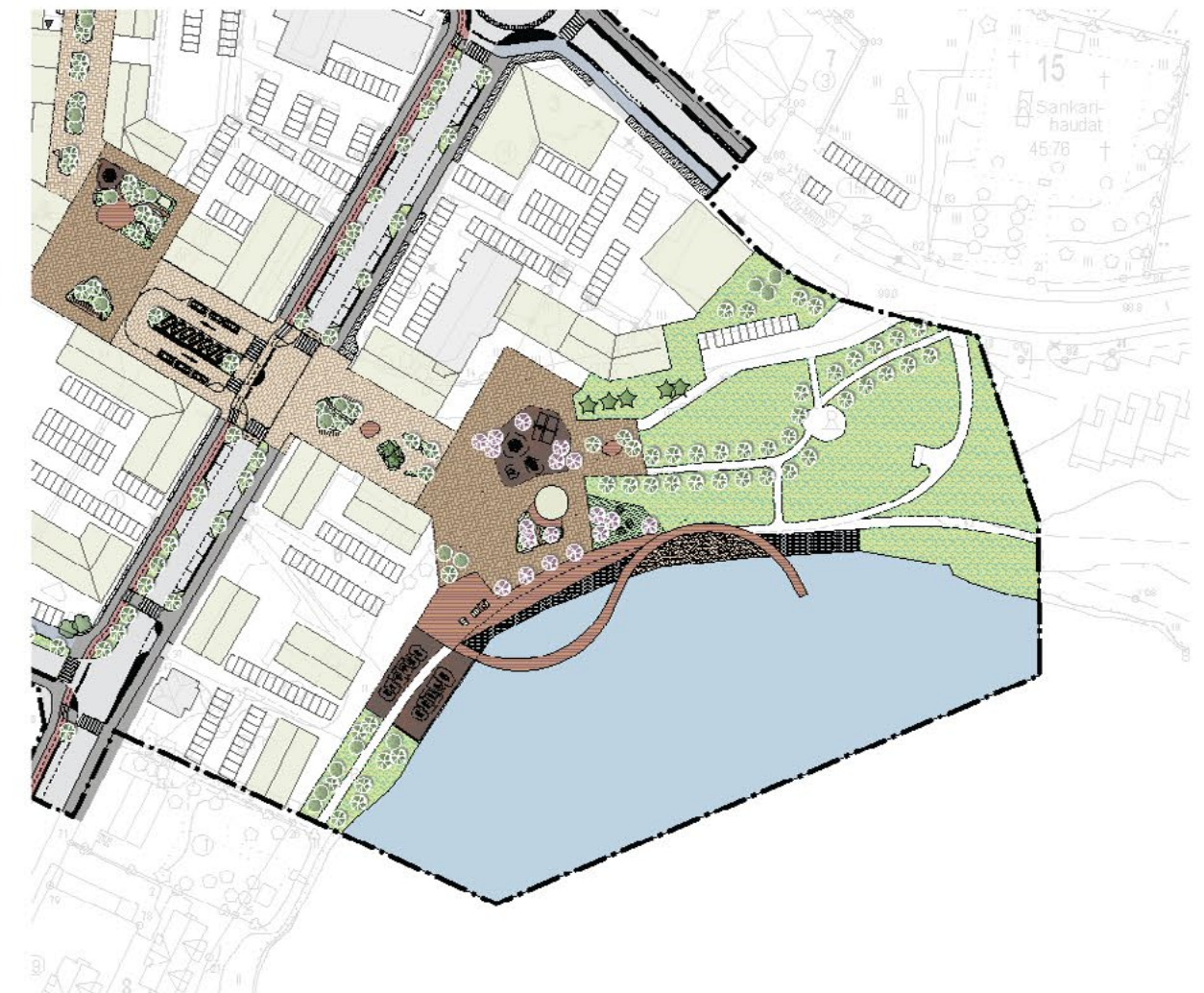
Ranta ja siihen liittyvä puistoalue muodostavat tärkeän oleskelun ja toimintojen alueen. Rannan aukion yhteyteen on suunniteltu erityyppisiä istuskelupaikkoja: perinteisiä penkkejä, puupintaisia oleskelutasoja, penkki-pöytäryhmiä ja porrastettu oleskelutasanne. Lisäksi rantaan sijoittuu leikkipuisto, oleskelualue, palvelurakennus, grillipaikka, ulkokuntosali, uimaranta ja laituri.

Rannassa on erityisesti kiinnitetty huomiota monipuolisuuteen: Alavudenjärven voi kahlat uimarannalta ja järvimaisemaa voi ihailla erilaisista näkökulmista laiturilta ja muurilla tai kivetyllä luiskalla erotellulta näköalatasanteelta.

Rannan puistoalue säilytetään nykytilan kaltaisena, sillä se on osa Alavuden kirkon ja Muistojen kappelin RKY-alueita. Suunnitelmassa on pyritty vahvistamaan puiston ja rannan yhteyttä Muistojen kappelin alueeseen uudella puukujanteella, joka toimii jatkona Muistojen kappelin puuriveille.



Kuvien lähteet: Öresjö badplats (Trollhattan), Ostpark Frankfurt am Main (Landezine), Foot of Lonsdale Plaza (WLA), Infinite Bridge (arcdaily), Farsta Lakefront Boardwalk (Landezine).



Periaatteita ympäristösuunnitteluun

MUUT KATUYMPÄRISTÖT

Suunnittelualueen muut katualueet ovat olemassa olevia katuja, joihin on suunniteltu liikenneturvallisuutta, pyöräilyn sujuvuutta ja joukkoliikennettä palvelevia uusia ratkaisuja.

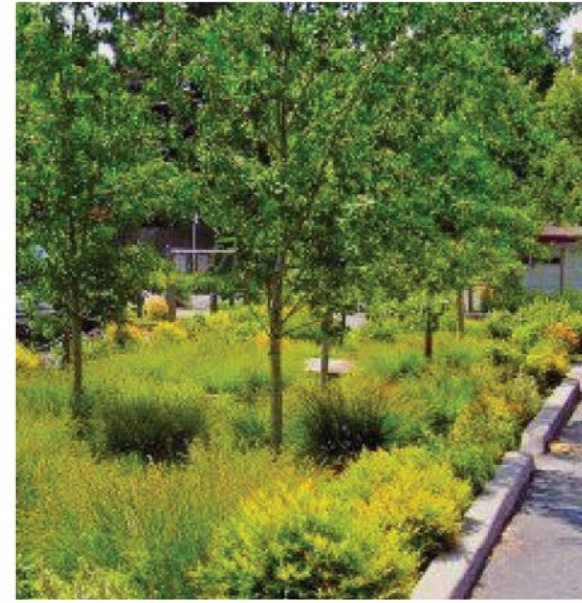
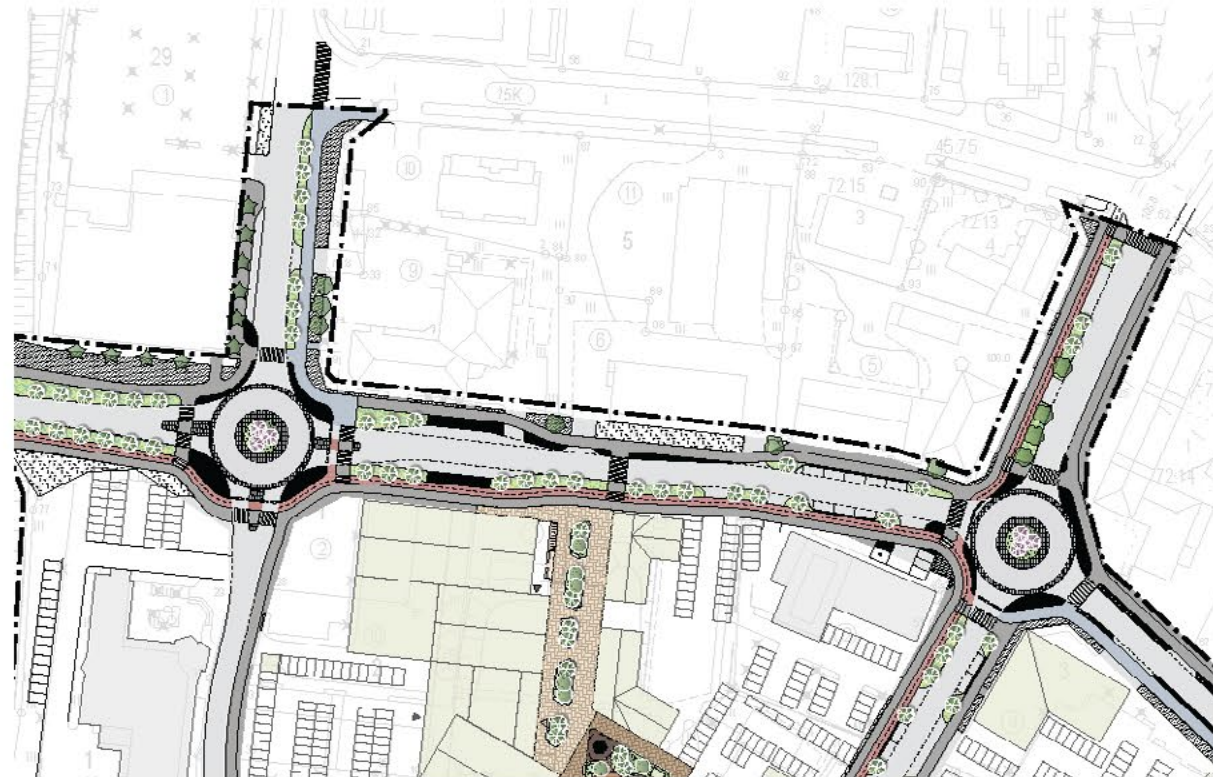
Suunnittelualueen ympäristöllisenä painopisteenä korostetaan Kuulanraittia ja siihen liittyvää ranta- ja puistoaluetta. Siksi suunnittelualueen muut katu ympäristöt käsitellään tavanomaisemmilla ympäristöratkaisuilla.

Katualueiden pääasiallisena päällystemateriaalina on asfaltti, jota täydentävät kivetyt saarekkeet ja erotusalueet.

Uusien katujärjestelyjen vuoksi uusitaan myös kadun kasvillisuus. Tavoitteena on rajata avointa tilaa katupuustolla mittakaavaltaan miellyttävämpiin osiin. Katukasvillisuuden valinnassa otetaan huomioon lajiston monipuolisuus. Tavoitteena on nykyistä vaihtelevampi ja monimuotoisempi lajisto, johon kuuluu niittykasvillisuutta, matalia pensaita sekä pieniä ja keskisuuria puita. Katuvihreän hyvinvointia tuetaan varaamalla sille riittävästi kasvutilaa sekä maan päällä että maan alla.

Suunnittelualueelle on merkitty muutamia säilytettäviä puita, joista merkittävimpiä ovat Kirkkotien suurikokoiset lehmukset ja rannan aukiolla sijaitsevat männyt. Niiden lisäksi on alustavasti esitetty säilytettäväksi muutamia muita puita Kuulantieltä ja Vähärintieltä.

Kuulantien kaksi kiertoliittymää muodostavat ulkoasultaan yhtenäisen parin. Molempien keskusaiheena ovat pienet kukkivat puut ja pensasistutukset kiertoliittymän ulko- ja sisäkehää korostavat luonnonkivirivit.



Kuvien lähteet: Grey to Green (Nigel Dunnett), Espoo keskus (GoogleMaps), Alavuden nykyiset rannan männyt ja Kirkkotien lehmukset (WSP).



KOORDINAATTILUETTELO		ETRS-GK24
N:O	X	Y
65	6942268.726	24480248.468
13	6942252.000	24480246.662
15	6942258.066	24480190.489
100	6942288.181	24480191.028
101	6942309.049	24480193.301
102	6942336.500	24480199.987
103	6942355.438	24480206.188
104	6942363.038	24480220.337
105	6942356.319	24480281.923
106	6942288.262	24480274.635
107	6942283.608	24480282.739
108	6942257.376	24480267.673

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	ALAVUS	
ASEMAKAAVA		Keskuskorttelin asemakaavan muutos 4	Valtion ylläpitämää kiinteistörekisterialuetta	
Edelliset tonttijaot		7.5.1979 Tj 71	KAUP.OSA RÖYSKÖ 12	
		13.11.1978 Tj 58	KORTTELI 12010	
		5.2.1996 Tj 321	TONTTI 1	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 19.1.2023			TJ-KARTTA NRO 507	
Lask. TA				
Piirt. SR	Maankäyttöjohtaja	Kimmo Toivola		
TONTTIJAKO HYVÄKSYTTY HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ				
Alavuden kaupunginvaltuusto .2023 §				



ALAVUDEN KAUPUNKI

14.12.2022

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ALAVUDEN KAUPUNKI

ALAVUDEN KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Kaavaluonnos 19.10.2022

Nähtävillä 4.–18.11.2022

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnot

1. Telia Finland Oyj	27.10.2022
2. Caruna	07.11.2022
3. Etelä-Pohjanmaan liitto	25.11.2022
4. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	30.11.2022
5. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	05.12.2022
6. Seinäjoen museot	05.12.2022

Mielipiteet

MP1. OP-Sydänmaa	17.11.2022
MP2. Yksityinen	18.11.2022



LAUSUNNOT

1. Telia Finland Oyj	27.10.2022
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Teliällä on käytössä olevia kaapeleita kaavamuutosalueella.	Merkitään tiedoksi.
Mikäli rakentaminen (kiinteistöt ja tiet) aiheuttavat kaapeleiden siirtoja, on niistä oltavat yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarpeen ajankohtaa.	Merkitään tiedoksi.
Siirrot maksaa työn tilaaja.	Merkitään tiedoksi.
2. Caruna	07.11.2022
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Toivomme, että kaavamääräyksiin lisätään teksti, että P1 alueelle saadaan sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatima muuntamo.	Tarkistetaan kaavamääräystä lausunnon mukaisesti.
Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m2) kyseiselle muuntamolle.	Kuulanraitin alueelle merkitään kaksi aluevarausta puistomuuntamoille.
Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.	Merkitään tiedoksi.
3. Etelä-Pohjanmaan liitto	25.11.2022
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Erillisten maakuntakaavojen sijaan tulisi käyttää maakuntakaavojen yhdistelmäkarttaa, sillä yhdistelmäkartassa on huomioitu mahdolliset kumotut merkinnät. Julkisen liikenteen vaihtopaikka-merkintää on muutettu ja seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alue on muutettu keskustatoimintojen alueeksi.	Tarkistetaan kaavaselistusta sekä kaavaselistuksen liitekarttoja maakuntakaavojen osalta vastaamaan nykyistä maakuntakaavatilannetta.

4. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	30.11.2022
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Asemakaavaselostuksessa tulisi esittää hankesuunnitelma tarkemmin erityisesti kansipysäköinnin ja sen toiminnallisuuden osalta.	Tarkistetaan kaavaselostusta sekä liitteitä lausunnon mukaisesti.
Kortteli 15007 tulisi ottaa mukaan kokonaisuudessaan kaavateknisen selvyyden vuoksi.	Kortteli 15007 otetaan mukaan asemakaavarajaukseen harkinnan mukaisesti vain tontin 4 osalta, sillä muille korttelinosille on todettu olevan tulevaisuudessa kehittämistarpeita. Muiden korttelinosien jatkokehitystä arvioidaan ja ne määritellään erillisessä kaavahankkeessa.
Kaavamääräysten ja -merkintöjen yhtenäistämistä tulisi harkita.	Harkinnassa on päädytty ratkaisuun, jossa kaavamääräykset ja -merkinnät säilyvät selvyyden vuoksi samanlaisina kuin tällä hetkellä voimassa olevissa asemakaavoissa.
Yhtenäisemmillä kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä voitaisiin saada tarkempi kuva asumisen kokonaisuudesta.	Täydennetään kaavaselostukseen tietoa väestökehityksestä ja -ennusteista.
Asumisen rajoittamista maantasossa etenkin katualueita vasten tulisi harkita	Harkinnassa on todettu, että määräyksissä mainittu maantason tilojen avautuminen katutilaan on riittävä keino rajoittamaan maantasoon sijoittuvaa asumista.
Hulevesiselvityksessä esiin nousevia asioita tulee ottaa mukaan kaavamääräyksiin.	Täydennetään kaavamääräyksiä ja -selostusta hulevesien osalta kaavaehdotukseen.
Rakennetun ympäristön kuvausta tulee tarkentaa selostukseen.	Täydennetään kaavaselostusta lausunnon mukaisesti.
Ohjeellisen tonttijaon merkintää ei ole mainittu merkinnöissä ja määräyksissä.	Tonttijaon merkintä on mainittu merkinnöissä ja määräyksissä.
Linja-autopysäkkiparin varustetasoa sekä esteettömyyttä tulisi ohjata asemakaavalla.	Täydennetään asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä julkisten ulkotilojen ja joukkoliikennepysäkkien osalta.
Jatkosuunnittelussa tulisi ottaa kantaa pyöräpysäköinnin sijaintiin, määrään ja laatuun.	Merkitään tiedoksi.
Ely-keskus on todennut työneuvottelussa suhtautuvansa kielteisesti kantatien ja Koivutien uuteen liittymään. Läpikulkevan liikenteen olosuhteita ei tulisi heikentää.	Merkitään tiedoksi. Liittymäalue ei kuulu käsittelyssä olevaan asemakaava-alueeseen.

5. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	5.12.2022
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Tiet ja ympäristö pysyvät muuttumattomina nykyiseen tilanteeseen, sammutusvesi on saatavissa kohtuudella läheisestä järvestä ja useammasta vesiasemasta.	Merkitään tiedoksi.

6. Seinäjoen museot	5.12.2022
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventoinnissa Alavuden keskusta määritellään elinkeino- ja rakennushistoriallisesti sekä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Alavuden keskusta on ehdolla maakunnallisesti arvokkaana rakennetun kulttuuriympäristön alueena.	Merkitään tiedoksi. Rakennusinventoinnissa määritellään arvokkaiksi ennen vuotta 1970 rakennetut kaupunkikeskustan rakennukset, kuten nykyinen Nordean talo sekä yhdistetyt asuin- ja liikerakennukset Järviluomantien varressa. Asemakaava-alueella ei sijaitse rakennusinventoinnissa arvokkaiksi määriteltyjä rakennuksia. Kaavaratkaisun tavoitteena on eheyttää keskustakortteleita niin, että katutilasta muodostuu massoitteeltaan ja tiloiltaan tiiviimpi. Historiallinen kylänraitti yhdistettyine toimintoineen ovat toimineet kaavaratkaisun lähtökohta.
Museo ei puoltanut arvoalueella sijaitsevan linja-autoaseman purkamista lausunnossaan 3.8.2022.	Merkitään tiedoksi. Linja-autoasemalle on annettu purkulupa viranomaispäätöksellä 12.09.2022.
Kaavassa ja sen vaikutustenarvioinnissa tulee huomioida kaavoitettavalla alueella ja sen lähipiirissä sijaitsevat maakunnallisesti sekä paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön alueet ja kohteet.	Täydennetään kaavaselistusta arvokkaiden kulttuuriympäristöalueiden ja -kohteiden osalta.

MIELIPITEET

MP1. OP-Sydänmaa	17.11.2022
MIELIPIDE	VASTINE JA TOIMENPITEET
Kaavaselistuksessa sivulla 10 on kohdassa 2.4.3. mainittu että kaavaratkaisussa ei osoiteta tontille muutoksia. Yksi tontille johtava liittymä Kuulantieltä on kuitenkin poistettu. Pyydämme palauttamaan kaksi liittymää Kuulantien varteen kuten tällä hetkellä voimassaolevassa kaavassa.	Tarkistetaan kaavaselistusta sekä kaavakarttaa vastamaan voimassa olevaa kaavaa, ja palautetaan toinen liittymä Kuulantien varteen.

MP 2 - yksityinen	18.11.2022
MIELIPIDE	VASTINE JA TOIMENPITEET
Palvelukorttelille on varattu liian vähän tonttimaata, ja korttelin tehokkuus kasvaa liian suureksi.	Merkitään tiedoksi. Palvelukortteli on sijoitettu kaavaratkaisussa kaupungin tonttimaalle. Kaavaratkaisun tarkoituksena on muodostaa yhtenäiset, toiminnalliset korttelit, joiden välissä kulkee Kuulanraitti-kävelyväylä Kuulantieltä Järviluomantielle ja tulevaisuudessa Alavudenjärven rantaan asti. Palvelukorttelin kerrosluku (IV) ei poikkea muista alueen rakennuksista. Rakennus on ulkomuodoltaan kuitenkin merkittävä. Tehokas huolto ja saatto sekä liittyminen ympäröivään liikennejärjestelmään vaativat, että palvelukortteli on jalanjäljeltään pienellä alueella.

Pysäköintipaikkojen määrä kaavaluonnoksessa erityisesti palvelukorttelin yhteydessä on liian pieni.	Korttelin 12010 pysäköinnin todellista tarvetta on tutkittu suunnitteluprosessin aikana liikennemallinnuksin ja -laskennoin. Kaavaratkaisussa korttelin pysäköintialuetta on laajennettu. Lisäksi lisätään kortteliin 12001 mahdollisuus sijoittaa korttelin 12010 pysäköintipaikkoja. Jatkosuunnittelussa tutkitaan tarvittaessa mahdollisuuksia sijoittaa P-1-korttelin pysäköintipaikkoja myös muualle nyt käsittelyssä olevan asemakaava-alueen ulkopuolelle.
AL-17-korttelin tonttitehokkuus ja rakennusmassa on liian suuri toteutuakseen realistisesti.	AL-17-korttelin tarkoituksena on rajata sekä Kuulantietä että Järviluomantietä, ja sille voi sijoittaa monipuolisesti toimintoja asumisesta toimi- ja liiketilaan. Sopiva käyttötarkoitus ja ratkaisut työstetään jatkosuunnittelussa. Kortteli voi toteutua myös vaiheittain. Tonttijako vahvistetaan tämän korttelin osalta erikseen.
Korttelin 12010 AL-tontilta on poistettu liittymä tontin pohjoisreunalta.	Palautetaan toinen tonttiliittymä korttelin 12002 (luonnoksessa kortteli 12010) AL-tontin pohjoispuolelle Kuulantien varteen.
Erotellut pyöräilyn ja jalankulun väylät ovat tarpeettomia pienessä kaupungissa.	Pyöräilyn ja kävelyn erottelu omiksi kulkumuodoikseen parantaa liikenneturvallisuutta ja edistää valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden mukaisesti kestäviä liikkumistapoja. Kulkumuotojen erottelu tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa katusuunnittelun yhteydessä.
Keskustori-nimitys tulisi vaihtaa kuvaavammaksi, kuten "aukio".	Poistetaan kaavakartalta nimitys "Keskustori".



ALAVUDEN KAUPUNKI

03.05.2023

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

ALAVUDEN KAUPUNKI

ALAVUDEN KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Kaavaehdotus 2.2.2023

Nähtävillä 8.2.-10.3.2023

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnot

1.	Telia Finland Oyj	02.02.2023
2.	Caruna	02.02.2023
3.	Verkko-osuuskunta Kuuskaista	15.02.2023
4.	Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	09.02.2023
5.	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	13.03.2023
6.	Etelä-Pohjanmaan liitto	10.03.2023

Muistutukset

M1.	Senaatti-kiinteistöt	07.03.2023
M2.	OP-Sydänmaa	10.03.2023
M3.	YK-Kiinteistöt Oy	10.03.2023
M4.	Yksityinen	10.03.2023
M5.	Rakennus-Yliselä Oy	10.03.2023



LAUSUNNOT

1. Telia Finland Oyj		02.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET	
Telialla on käytössä olevia kaapeleita kaavamuutosalueella. Mikäli rakentaminen (kiinteistöt ja tiet) aiheuttavat kaapeleiden siirtoja, on niistä oltavat yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarpeen ajankohtaa. Siirrot maksaa työn tilaaja.	Merkitään tiedoksi.	
2. Caruna		02.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET	
Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Kaavamääräyksissä on teksti, että kortteliin 12002 alueelle saadaan sijoittaa kiinteistömuuntamo.	Yleismääräyksissä viitataan virheellisesti kortteliin 12002, kun oikea korttelinumero on 12010 (P-1-kortteli). Asemakaava mahdollistaa korttelin 12010 kiinteistömuuntamon, minkä lisäksi katualueelle (Kuulanraitti) on varattu tila puistomuuntamolle. Asemakaava siis mahdollistaa molemmat vaihtoehdot.	
Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m2) kyseiselle muuntamolle.	Kuulanraitin alueelle on merkitty kaksi aluevarausta puistomuuntamolle.	
Kaavan lounaisosassa on muuntamo, jota ei parhaillaan merkitty kaavaan.	Merkitään kaavakartalle puistomuuntamo kortteliin 12001.	
3. Verkko-osuuskunta Kuuskaista		15.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET	
Kaavan tausta-aineistossa listatut kehitystavoitteet ja toimenpiteet vaativat toteutuakseen tietoliikenneinfraa. Kaavaluonnos ei sisällä lainkaan suunnitelmia tai aluevarauksia tietoliikenneinfran osalta.	Tietoliikenneinfran sijoitus ja suunnitteluratkaisut määritellään jatkosuunnitteluvaiheissa.	
Verkko-osuuskunta esittää, että sille varataan jatkossakin mahdollisuus lausua suunnitelmien vaiheista etenkin siltä osin, kun suunnittelu koskettaa tietoliikenneinfraan liittyviä ratkaisuja.	Merkitään tiedoksi.	
Kaavamuutosalueella sijaitsee verkko-osuuskunta Kuuskaistan tieliikenneinfraa. Mikäli rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja tai muita verkkoinfran muutostöitä, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarpeen ajankohtaa. Siirrosta aiheutuvat kustannukset maksaa työn tilaaja.	Merkitään tiedoksi.	

4. Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	09.02.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Tiet ja ympäristö pysyvät muuttumattomina nykyiseen tilanteeseen, sammutusvesi on saatavissa kohtuudella läheisestä järvestä ja useammasta vesiasemasta.	Merkitään tiedoksi.

5. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	13.03.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.

6. Etelä-Pohjanmaan liitto	13.03.2023
LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET
Alavuden keskustan suunnittelualue muodostaa tiivistä ja kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Liitolla ei ole kaavaehdotukseen lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUKSET

M1. Senaatti-kiinteistöt	07.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Korttelin 12001 koilliskulmasta osoitetaan katualueeksi 338 m ² :ä kiertoliittymän tilavarauksen vuoksi. Muutoksesta aiheutuva korttelialueen pieneneminen vähentää rakennusoikeutta 203 k-m ² :ä sekä vaikeuttaa merkittävästi korttelialueen pihajärjestelyjä. Kaupungin tulee korvata poistuvien autopaikkojen uudelleen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja korvata ne tontinosan kauppahinnan lisäksi. Kaupungin tulee vastata kaavamuutoksesta johtuvista tonttijaon muutos- ja lohkomiskustannuksista.	Asemakaavakartan rakennusoikeusmerkintää muutetaan siten, että rakennusoikeus pysyy samana vaikka tontin koko pienenee. Kaupunki korvaa poistuvien autopaikkojen uudelleen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja vastaa tonttijaon muutos- ja lohkomiskustannuksista. Rakennusoikeuden määrä korjataan myös korttelissa 15007 vastaamaan tontin pienentämistä edeltävää tilannetta.
Kaavaratkaisua tulee tarkistaa korttelin 12010 autopaikkojen sijoittelun osalta. Autopaikat tulisi sijoittaa ensisijaisesti omille tonteille tai toissijaisesti rasiitteena muualle.	Korttelin 12010 mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja kortteliin 12001 poistetaan kaavakartalta, asemakaavamerkinnoista ja määräyksistä sekä yleismääräyksistä.

M2. OP Sydänmaa	10.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Kaavaehdotus on sellaisenaan hyväksyttävä. OP Sydänmaa haluaa varata mahdollisuuden ottaa kantaa kaavaehdotuksen liitteenä olevaan katu- ja liikennesuunnitelmaan suunnittelun jatkovaiheissa.	Merkitään tiedoksi.

M3. YK-Kiinteistöt Oy	07.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Paikoituksen mitoitus tulisi tarkastella uudestaan. Kortteliin 12010 sijoitettujen autopaikkojen määrä on vähentynyt 200 autopaikasta 180 autopaikkaan. Pysäköintilaskelmissa tulee huomioida sekä työntekijät että asiakkaat. Myös kirjaston asiakaspysäköinti tulee huomioida. Kauppakeskus Kyntäjän pysäköintialue on ensisijaisesti varattu kauppakeskuksen ja rakennuksessa sijaitsevien, muiden toimintojen asiakkaille.	Asemakaavamääräyksissä todetaan, että kortteliin 12010 tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa. Pysäköintipaikkamäärä tarkentuu korttelin rakennusmassan mukaisesti. Korttelin 12010 pysäköintitarvetta on selvitetty erillisellä pysäköintitarvelaskelmalla osoittaen tuntikohtaiset pysäköintimäärät. Selvityksissä on otettu huomioon palvelukorttelin henkilökunta sekä vierailijat. Kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköinnin toteuttamisen enintään kolmeen tasoon.
Kaavaehdotuksen liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa Kuulanraitille sijoitetut parkkipaikat ovat osittain Kyntäjän tontilla. Tontin pohjoisosassa sijaitseva liittymä on poistettu. Järjestely tulee muuttaa jatkosuunnittelussa.	Kuulanraitin liikennejärjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien erottelu kaavaehdotuksen liitteenä olevan liikennesuunnitelman mukaisesti aiheuttaa ahtautta katutilassa.	Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien järjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
Kauppakeskus Kyntäjässä toimivien kaupungin nuorisotilojen ja elokuvateatterin toimiminen työmaa-aikana ja sen jälkeen on huomioitava jatkosuunnittelussa.	Merkitään tiedoksi.
Korttelin 12010 (P-1 -kortteli) rakennusala ulottuu liian lähelle Kyntäjän ostoskeskusta. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon työmaa-ajaiset toimenpiteet, kuten rakennuspohjan paalutus. Lisäksi tulee huomioida tulevien rakennusten lattiakorot suhteessa olemassaoleviin rakennuksiin. Nämä asiat tulee tutkia, jotta vältetään Kyntäjän kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvilta vahingoilta.	Korttelin 12010 suunnittelussa huomioidaan lainmukaiset paloetäisyydet ja olemassaolevat kiinteistörajat. Kuulanraitin tasaus ja sen myötä rakennusten perustamis- ja lattiakorot tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
Korttelin 12010 (P-1 -kortteli, ns. Palvelukortteli) rakennus sijaitsee lähellä matalaa kauppakeskusta. Korttelitehokkuus $e=1,45$ on liian tiivis Alavudelle.	Asemakaava mahdollistaa enintään $12\,000\text{ k-m}^2$ palvelukorttelin sekä siihen liittyvän pysäköinnin rakentamisen kortteliin 12010. Rakentamisen lopullinen massa tarkentuu toimintojen varmistuessa jatkosuunnittelussa.

M4. Yksityinen	07.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Paikoituksen mitoitustulisi tarkastella uudestaan. Kortteliin 12010 sijoitettujen autopaikkojen määrä on vähentynyt 200 autopaikasta 180 autopaikkaan. Pysäköintilaskelmissa tulee huomioida sekä työntekijät että asiakkaat. Jokaisessa korttelissa tulisi huomioida kyseisen korttelin rakennusten aiheuttama pysäköintitarve. Korttelin 12002 pohjoispään voisi ottaa yleiseksi pysäköintialueeksi.	Asemakaavamääräyksissä todetaan, että kortteliin 12010 tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen enintään kolmeen kerrokseen, jolloin autopaikkojen määrä nousee yli 250 paikkaan. Pysäköintipaikkamäärä tarkentuu korttelin rakennusmassan mukaisesti. Korttelin 12010 pysäköintitarvetta on selvitetty erillisellä pysäköintitarvelaskelmalla osoittaen tuntikohtaiset pysäköintimäärät huipputunnit huomioiden. Selvityksissä on otettu huomioon palvelukorttelin henkilökunta sekä vierailijat. Kaavakartalta poistetaan mahdollisuus sijoittaa korttelin 12010 pysäköintipaikkoja korttelialueelle 12002.
Kaavaehdotuksen liitteenä olevassa kehityssuunnitelmassa esitelty havainnekuva Palvelukorttelin tulevasta rakennuksesta ei muistuta Keskustan tavoitemielikuva -planssia. Rakennus on korkeampien kerrosten sekä sairaalatoimintojen johdosta selvästi korkeampi kuin ympäröivät rakennukset. Havainnekuvasa esitelty rakennus ei ole muun keskustan mittakaavan mukainen. Tumma väri korostaa rakennuksen suuruutta. Tumma väri kasvattaa rakennuksen ylläpitokustannuksia.	Merkitään tiedoksi. Kortteliin 12010 sijoittuvan rakennuksen suunnitelmat ja ulkoasu tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheissa.
Keskusta-alueelle on rakennettu kolme harjakattoista kerrostaloa, joissa on yhteensä n. 30 asuntoa. Talot on rakennettu lähes kymmenen vuoden välein, mikä kuvastaa rakentamisen vuosittaista määrää ja vauhtia. Rakennusmassat kannattaa pilkkoa osiin niin, ettei niille tarvitse rakentaa väestönsuojia, jonka kustannus voi tehdä rakennushankkeesta kannattamattoman.	Merkitään tiedoksi.

M5. Rakennus Yliselä Oy	10.03.2023
MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET
Paikoituksen mitoitustulisi näyttää liian pieneltä, kun korttelin 12010 omalle tontille osoitettujen pysäköintimäärä on vähentynyt 200 autopaikasta 180 autopaikkaan. Pysäköintilaskelmissa tulee huomioida sekä työntekijät että asiakkaat.	Asemakaavamääräyksissä todetaan, että kortteliin 12010 tulee rakentaa vähintään 180 autopaikkaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen enintään kolmeen kerrokseen, jolloin autopaikkojen määrä nousee yli 250 paikkaan. Pysäköintipaikkamäärä tarkentuu korttelin rakennusmassan mukaisesti. Korttelin 12010 pysäköintitarvetta on selvitetty erillisellä pysäköintitarvelaskelmalla osoittaen tuntikohtaiset pysäköintimäärät huipputunnit huomioiden. Selvityksissä on otettu huomioon palvelukorttelin henkilökunta sekä vierailijat.

Eriytetyt jalankulku- ja pyöräilykaistat ahtauttavat liikennettä monessa kohdassa.	Kävelyn ja pyöräilyn erottelu kaistoin parantaa merkittävästi keskusta-alueen liikenneturvallisuu- tta erityisesti asioinnin ja koululaisten liikkumisen näkökulmasta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien järjestelyt sekä liikennesuunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa.
Uusien, muodostettavien tonttien tehokkuusluvut ovat suuremmat kuin ympäröivien tonttien tehokkuudet. Sote-keskus ja kaupungin virastot sekä kirjasto on sijoitettu suhteettoman pienelle tontille.	Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa monipuolinen hybridirakennus, johon voidaan sijoittaa sekä julkisia että yksityisiä toimintoja. Kortteliin 12010 sijoittuvan rakennuksen suunnitelmat ja massoitelu tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheissa.