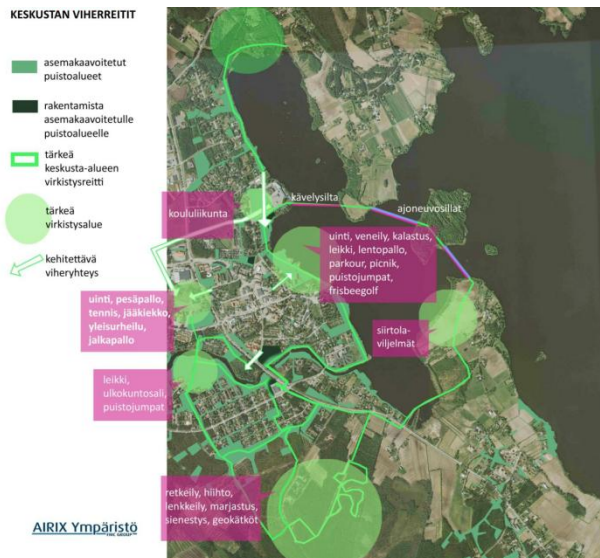


Loppuraportti 14.5.2012



- asemakaavoitettut puistoalueet
- rakentamista asemakaavoitettulle puistoalueelle
- tärkeä keskusta-alueen virkistysreitti
- tärkeä virkistysalue
- kehitettävä viiheryhteys



- uusia asuinrakennuksia sijoitetaan keskustaan ja rannoille, rannoilla rakentaminen tiivistä
- AL-alueilla kivijalkamyymälöitä
- paloasemarakennuksen luonne keskustan maamerkinä säilytetään ja kortteli täydennysrakennetaan

- uusia liiketiloja rakennetaan
- olevia liiketiloja kehitetään ja tonttitehokkuutta lisätään
- uusi kauppakeskus S-marketin tontille
- piha- ja pysäköintijärjestelyä jäsennoidaan kaupunkikuvallisesti viihtyisämmäksi liikenneturvallisuus huomioiden

täydennysrakentamiskohteet
- korttelialueita täydennysrakennetaan pienimittakaavaisesti ja alueen luonnetta "vanhana kaupunkina" kehitetään viihtyisäksi asumis- ostos- ja matkailuympäristöksi

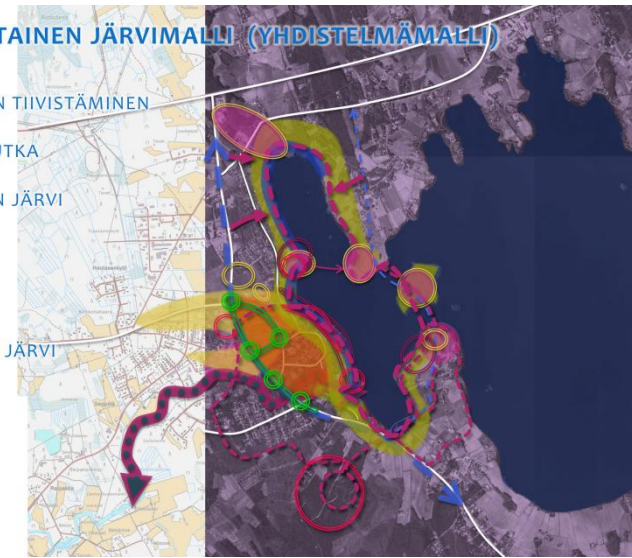
- tuettua- ja senioriasumista sijoitetaan terveydenhoitopalveluiden ja ranta-alueiden läheisyyteen

Kulttuurin, matkailun ja
lempi- ja urheilusektorit

kehitetään



-2030
ETELÄINEN JÄRVI



SISÄLTÖ

Johdanto.....	3	Kaupunkikuva ja keskustan kehittäminen	16
Prosessi ja vuorovaikutus	3	Kaupunkikuva-analyysi.....	16
Kehittämisen lähtökohdat.....	4	Kirkonkylän vanhimmat osat	18
Taustalla Järvi-Pohjanmaan alueiden käytön suunnitelma	4	Keskuskadun, Järvikadun ja Välikadun liikekeskusta	19
Keskeiset, työtä koskettavat hankkeet.....	5	Aaltokeskuksen ja kirkon ympäristö	19
Kehittämistarpeet	5	Uusi liikekeskittymä Keskuskadun ja Alajärventien risteyksessä.....	19
Kehittämisvaihtoehdot.....	6	Ranta-alue.....	20
VE 1: Rantamalli	6	Kommentit rakennemalliehdotukseen	23
V2: Energiamalli – Läntisten alueiden kehittäminen.....	7	Johtopäätökset	24
VE3: Liikuntamalli.....	8		
Alajärven keskustan rakennemalli – vaiheittainen järvimalli (yhdistelmämalli)9			
2014- Keskustan tiivistäminen	10		
-2015 Kullanmutka	11		
-2020 Energia	13		
-2025 Liikunta.....	14		
-2030 Eteläinen järvi.....	15		

JOHDANTO

Alajärven keskustan rakennemallityön tavoitteena on luoda toiminnallinen sisältö vuonna 2012 käynnistytävälle yleiskaavatyölle. Tavoitteena on konkretisoida Alajärveä, Vimpeliä ja Soinia koskevan Järvi-Pohjanmaan aluerakennesuunnitelman tavoitteita ja sisältöjä Alajärven keskustan kehittämiseen. Työn tavoitteena on kehittää Alajärven keskustasta nykyistä kaupunkimaisempi, vetovoimaisempi ja tiiviimpi kokonaisuus, joka sisältää monipuolisesti palveluja, asumista, työpaikkoja ja virkistätymismahdollisuuksia. Rakennemallityön tavoitteena on myös sitouttaa Alajärven päättäjiä ja muita toimijoita käynnistytävään yleiskaavahankkeeseen.

PROSESSI JA VUOROVAIKUTUS

Alajärven keskustan rakennemalli työ alkoi tausta-aineistojen analyysillä ja tavoitteiden asettamisella. Alajärven keskusta-alueesta kerättiin keskeiset suunnitelmat ja strategiat ja niiden perusteella muodostettiin maankäytön kehittämisen lähtökohdat.

Kehittämisen lähtökohtien pohjalta muodostettiin 3 rakennemallivaihtoehtoa. Vaihtoehtoisissa painotettiin eri tavoin toiminnallisia sisältöjä ja teemoina mm. liikkumista ja virkistystä, energiahuoltoa, rantarakentamista ja maisemallisia vetovoimatekijöitä. Keskeisiä vaihtoehtoisissa tarkasteltavia asioita olivat mm. keskusta-asuminen, taajama-asuminen keskustan liepeillä, rantarakentaminen, kaupallisten palvelujen sijoittuminen, työpaikka-alueiden sijoittuminen ja laajuus, virkistysalueet ja yhteydet jne. Tavoitteena oli löytää uusia ja vetovoimaisia asumisen ja rantarakentamisen ratkaisuja.

Rakennemallivaihtoehtoja käsiteltiin ohjausryhmässä. Tärkeimpänä tavoitteena pidettiin Alajärven vetovoimaisuuden parantamista. Kaupungin tulisi tarjota niin houkuttelevia asuinympäristöjä, että muuttotappio saataisiin käännettyä muuttovoitoksi ja mm. seudulta kotoisin olevista nuorista suu-

rempi osa palaisi kotiseudulleen. Yrityksille tulee tarjota laajenemismahdollisuuksia ja vaihtoehtoisia sijoittumiskohteita. Rakennemallivaihtoehtoista ns. ”pikkujärven” ympäristöön sijoittuva malli nähtiin vetovoimaisimpana.

Rakennemalleista päätettiin laatia vaiheistettu rakennemalliehdotus. Alajärven rakennemalli ulottuu vuoteen 2030 saakka (joiltakin osin pidemmälle) ja se sisältää useita teemallisia ja yhdyskuntarakennetta täydentäviä vaiheita. Rakennemalliehdotusta esiteltiin maaliskuussa 2012 valtuustolle, joka kommentoi sen sisältöä ja totutuksen aikataulua. Valtuustoseminaarin ja työryhmän kommenttien pohjalta Alajärven keskustan rakennemallia tarkennettiin.

Alajärven keskustan rakennemallissa on kuvattu keskustan rakenne, yhdyskuntarakenteen mitoitus ja eri toimintojen yleispiirteinen sijoittuminen. Rakennemallin kuvauksessa Alajärven keskustalle on esitetty myös toiminnallinen profiili ja sitä kuvaavia erityispiirteitä. Samanaikaisesti rakennemallien kanssa on tarkasteltu kaupunkikuvaa ja keskustan kehittämisen erityiskysymyksiä.

Alajärven keskustan rakennemallityötä on ohjannut ohjausryhmä. Ohjausryhmään ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

Heikki Joensuu	Järvi-Pohjanmaan tekninen lautakunta
Jouni Hänninen	Järvi-Pohjanmaan tekninen lautakunta
Etula Jouko	JPYP
Tero Kankaanpää	Alajärven kaupunki
Kotanen Tapani	Järvisseudun seutukunta
Yli-Olli Pentti	Järvi-Pohjanmaan tekninen lautakunta

Hankkeen konsulttina on toiminut AIRIX Ympäristö Oy, jossa työstä ovat vastanneet suunnittelupäällikkö FM Kimmo Vähäylkkä, arkkitehdit Marjut Lund-Rahkola ja Maritta Heinilä, FM, KTM Susanna Harvio sekä FM Noora Reittu.

KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

TAUSTALLA JÄRVI- POHJANMAAN ALUEI- DEN KÄYTÖN SUUN- NITELMA

Alajärven keskustan rakennemalli-
työn työn taustalla on Järvi-
Pohjanmaan alueidenkäytön suunnit-
telma. Työn tavoitteena on sekä
tiivistää olemassa olevaa keskustaa
että osoittaa tulevaisuuden kehitty-
missuuntia. Suunnittelualuetta on
rajattu niin, että keskustaa pyritään
kehittämään pääsääntöisesti Vt 16:n
eteläpuolella, eikä yhdyskuntara-
kennetta levitetä tien pohjoispuolel-
le. Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön
suunnitelmassa *Alajärven* ja sen
ranta-alueiden hyödyntäminen näh-
tiin merkittävänä vetovoimatekijänä.



KESKEISET, TYÖTÄ KOSKETTAVAT HANKKEET

Lähtötietovaiheessa kartoitettiin keskeisimmät hankkeet ja suunnitelmat, jotka koskevat Alajärven keskustan rakennemallia:

Kaupan hankkeet:

- Keskustassa on kaksi suuryksikkötonttia tyhjillään tällä hetkellä.
- Urheilualueen asemakaavan muutoksen laadinta on käynnissä, Maxin kauppakeskuksen laajennus.
- ”Miljoonatontin” uudistaminen
- Heraskriivarinkytöön on tulossa vähittäiskaupan suuryksikkö, päivittäistavaramyymälä, liikennemyymälä ja polttonesteiden myynti.
- Potentiaalisia kaupan alueita ovat valtatie 16 varsi (esim. autokauppa, huonekalukauppaa yms.), sisään tulotien risteysalue sekä Alajärventien varsi välillä valtatie 16 - kaupungin keskusta.
- Halpa-Hallilla on lisätilan tarvetta

Logistiikka- ja yritysalueiden kehittäminen:

- Alajärvellä teollisuusalueiden kehittämisessä lähtökohtana on nykyisten teollisuusalueiden laajentaminen
- Keskustan teollisuusalueen laajennus valtatie 16 suuntaan
- Alajärven keskustaan on suunnitteilla uusi merkittävä kauppakeskus (Keskuskadun ja Kauppakadun kulma)

Tiehankkeet:

- Valtatieltä 16 liittymä laajenevalle teollisuusalueelle
- Alajärventien (Mt 7120) kehittäminen

Asuinalueiden kehittäminen:

- Kallanmutkan alueen rakentaminen
- Koulukeskuksen rannan alueen kehittäminen

Alajärven kunnostus -hanke:

- Tavoitteena selvittää järven huonon ekologisen tilan syy ja järven tilan parantamisen keinot

Urheilualueen kehittäminen

KEHITTÄMISTARPEET

Järvi-Pohjanmaan alueidenkäytön suunnitelmatyön yhteydessä nousi esille tarve tarkastella Alajärven keskustan rakennetta seudun keskeisimpänä kehittämisalueena.

Alajärvellä ollaan valmistelemassa keskustaajamaa ja muita keskeisiä kehittämisalueita koskevaa yleiskaavaa, joka käynnistyy vuonna 2012. Rakennemallityöllä sitoutetaan Alajärven päättäjiä ja muita toimijoita käynnistävään yleiskaavahankkeeseen.

Tärkeänä tavoitteena on Alajärven vetovoimaisuuden parantaminen. Kaupungin tulee tarjota niin houkuttavia asuinympäristöjä, että muuttotappio saadaan käännettyä muuttovoitoksi. Työn tavoitteena on kehittää Alajärven keskustasta nykyistä kaupunkimaisempi, vetovoimaisempi ja tiiviimpi kokonaisuus, joka sisältää monipuolisesti palveluja, asumista, työpaikkoja ja virkistytymismahdollisuuksia. Alajärvelle tavoitellaan paluumuuttajiksi seudulta kotoisin olevia, jotka arvostavat väljää ranta-asumista lähellä monipuolisia pikkukaupungin palveluja.

Rakennemallityössä on tavoitteena ollut tarkastella myös rakentamisen vyöhykkeisyyttä eli kerrostalorakentamisen, rivitaloalueiden ja omakotialueiden sijoittumista kaupunkirakenteessa. Yrittäjien näkökulmasta tärkeänä tavoitteena on saada nopeampi ja toimivampi liittymä teollisuusalueelta Vt 16:lle sekä vetovoimainen liikekeskusta.

KEHITTÄMISVAIHTOEHDOT

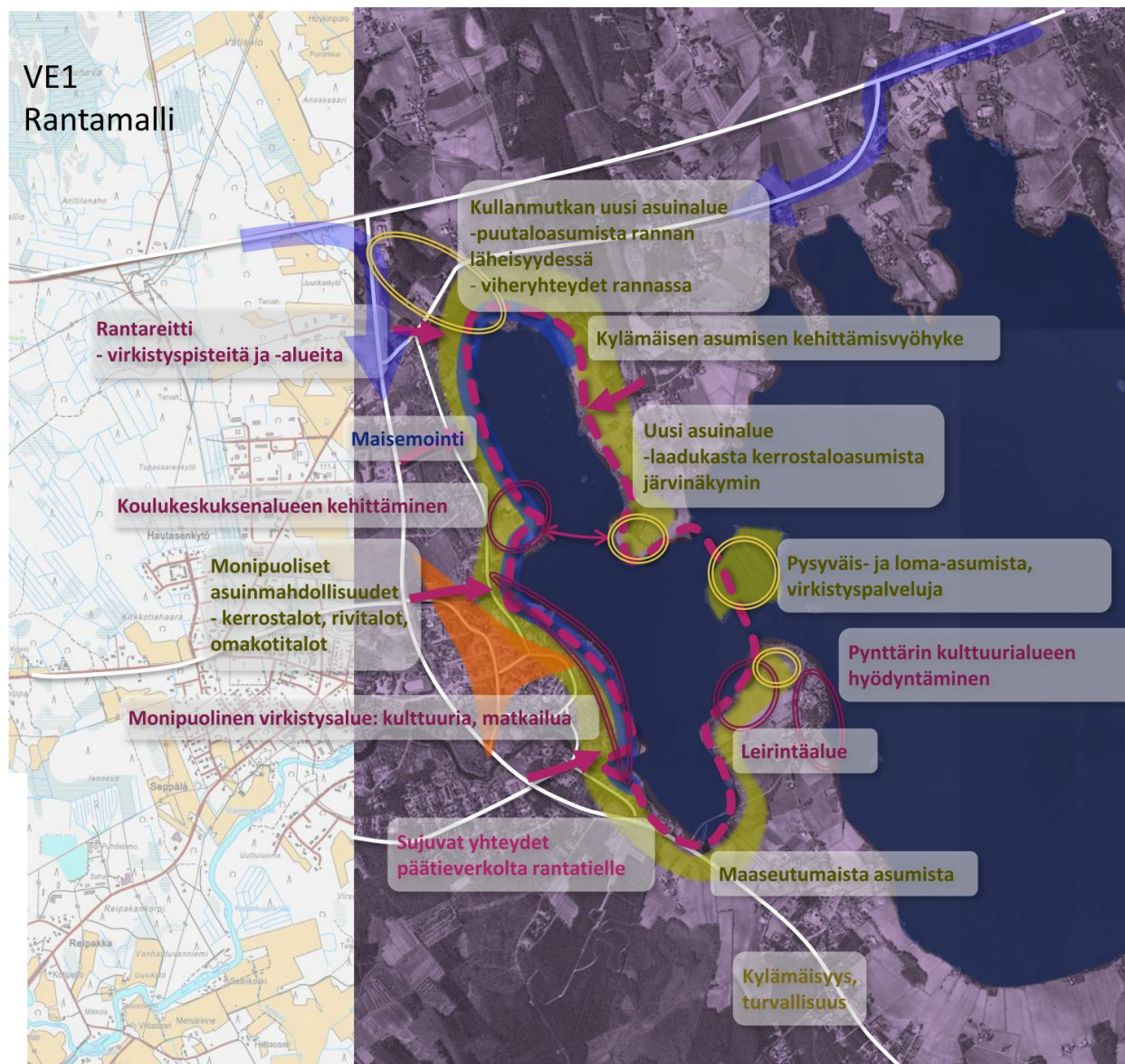
Työssä laadittiin kolme ideatasoista keskustan rakennemallivaihtoehtoa, joita verrattiin nykyisenkaltaiseen kehitykseen.

VE 1: RANTAMALLI

- + Hyvät virkistysyhteydet
- + Pysyvän ja vapaa-ajan asumisen sekoittuneita alueita, uusia asuinalueita, vetovoimaisia rannanläheisiä alueita
- + Yhteydet rantaan hyvät
- + Järven hyödyntäminen ja kunnostaminen
- + Matkailun edellytykset paranevat
- + Imagollinen hyöty ja kiinnostavuus
- + Saavutettavuuden paraneminen siltayhteyksien myötä
- + Hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa
- + Tiivistää yhdyskuntarakennetta järven ympärillä
- + Palvelujen saavutettavuus paranee
- Siltayhteyksistä aiheutuvat kustannukset

Mallin mukaisia potentiaalisia uusia asuinalueita ovat Pynttärinniemi, Isosaari, Pekkolaninniemi ja Kullanmutka. Rantamallin mukaisesti väestölisäys on suurinta verrattuna muihin malleihin.

Väestömuutos + + +

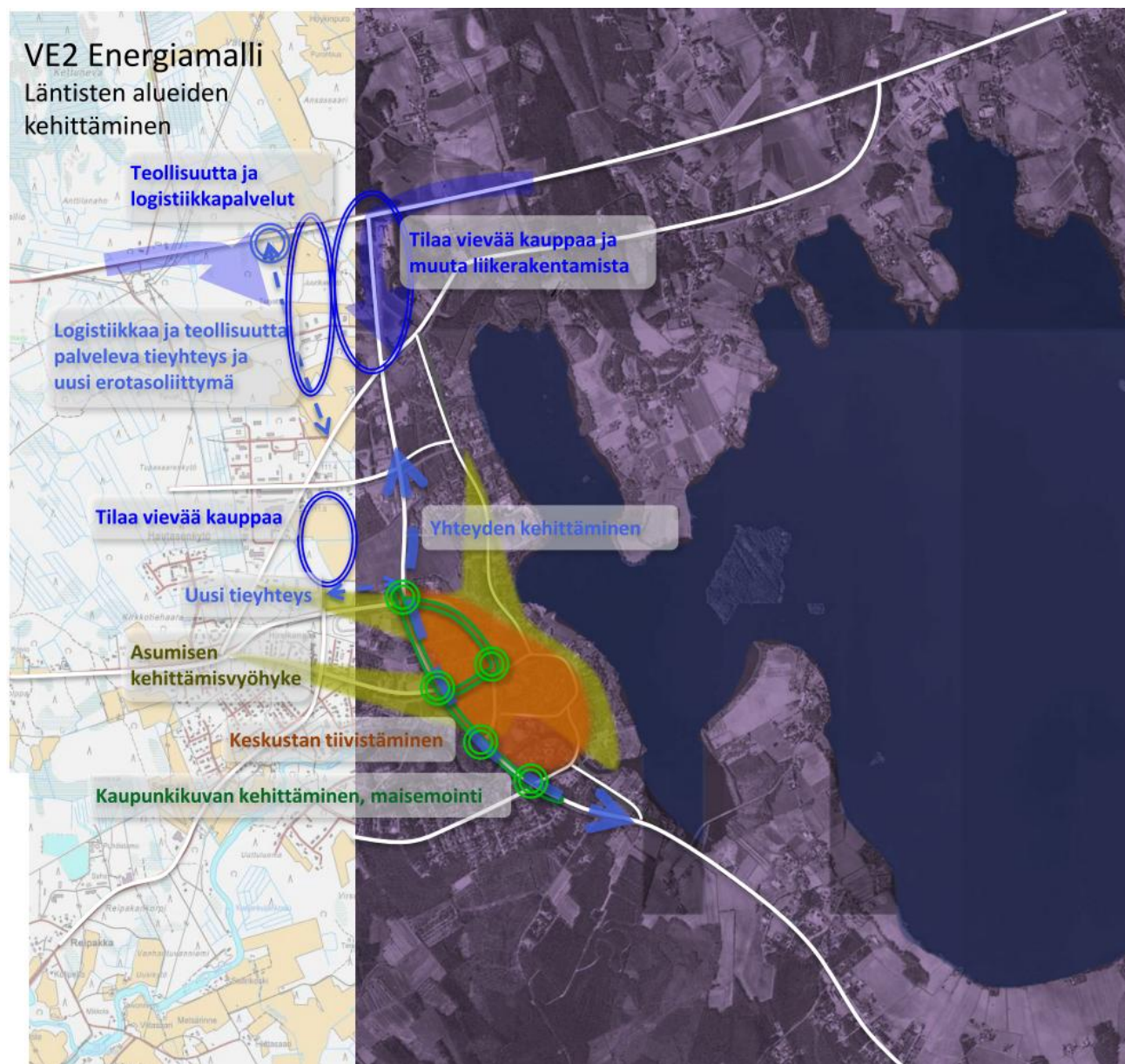


V2: ENERGIAMALLI – LÄNTISTEN ALUEIDEN KEHITTÄMINEN

- + Tiivis palvelukeskusta
- + Tiivistä ja matalaa palvelujen ympärillä
- + Keskustan ja teollisuusalueiden väliset liikenne yhteydet kehittyvät
- + Vähentää raskasta liikennettä keskustassa uuden yritysalueelle johtavan tieyhteyden myötä
- Järveä ei hyödynnetä
- Kiinnostavuus ja vetovoimaisuus jää vähäiseksi
- Keskusta ei kehity

Mallin mukaisia potentiaalisia uusia asuinalueita ovat Kanaharju, Kurejoki ja Pekkola. Mallin mukaisen väestölisäyksen arvioidaan olevan pienin muihin maankäyttövaihtoehtoihin nähden.

Väestömuutos + / -

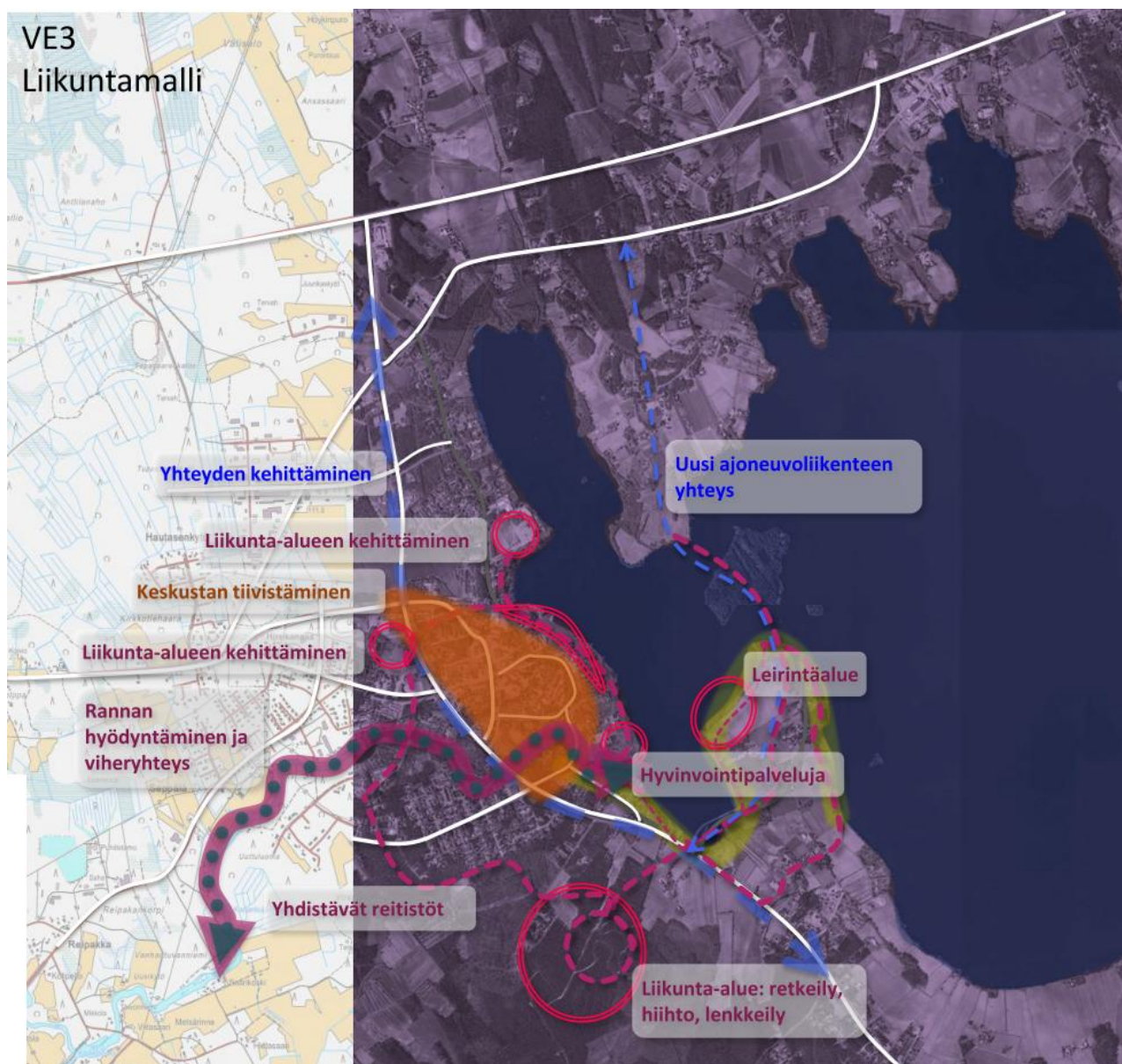


VE3: LIIKUNTAMALLI

- + Hyvät harrastus- ja ulkoilumahdollisuudet vetovoimatekijöinä ja kaupungin profiloijana
- + Keskusta tiivistyy
- + Matkailun edellytykset kehittyvät
- Järveä ei hyödynnetä
- Palvelujen saavutettavuus voi olla paikoin heikko
- Kuntataloudellisia kustannuksia, mutta vähän taloudellisia hyötyjä
- Mallin vetovoima ei ehkä riittävä

Potentiaalisia asumisen alueita ovat Kiikkuniitty ja Kanaharju. Mallin mukainen väestökehitys on keskiuuri ensimmäiseen ja toiseen vaihtoehtoon nähden.

Väestömuutos +



ALAJÄRVEN KESKUSTAN RAKENNEMALLI – VAIHEITTAINEN JÄRVIMALLI (YHDISTELMÄMALLI)

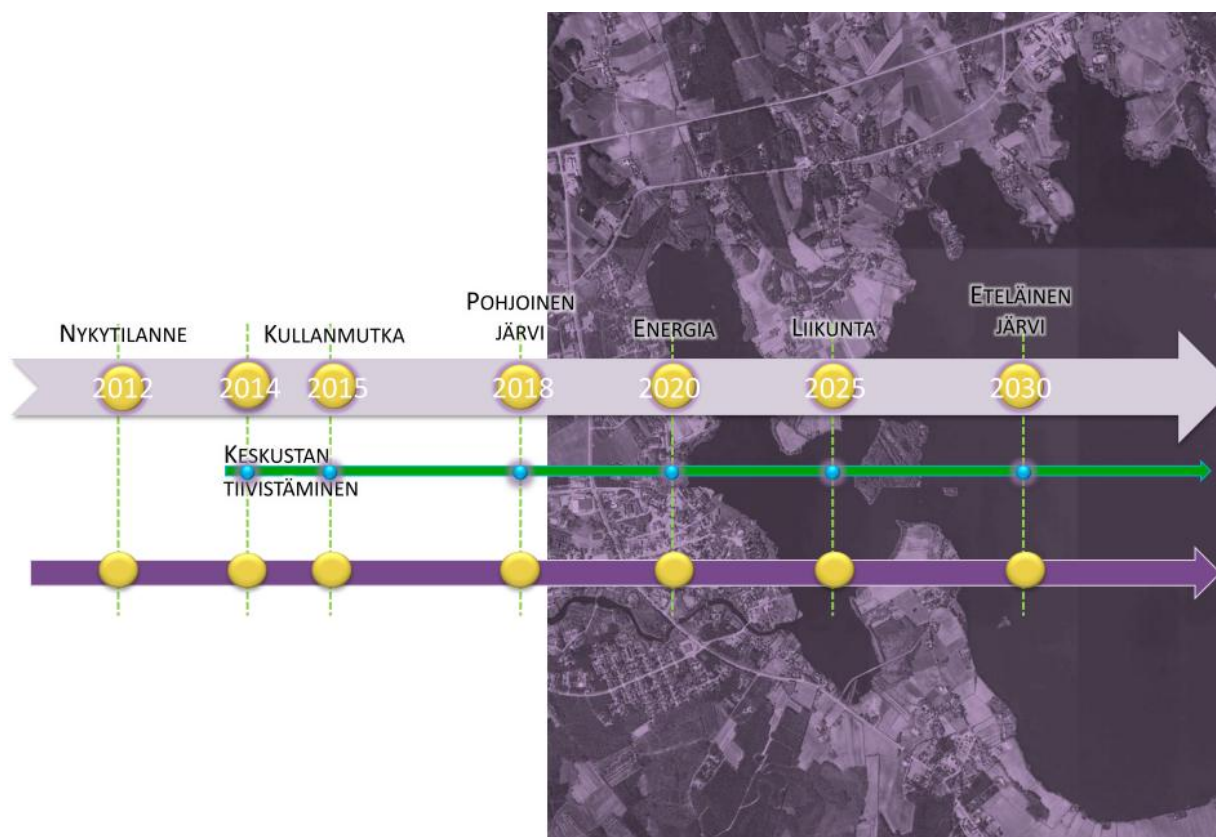
Järven ympäristöä hyödyntävä Rantamalli nähtiin mallien välisessä vertailussa vetovoimaisimpana kehittämisvaihtoehtona. Muiden vaihtoehtojen sisältöjä (energian hyödyntäminen, liikuntamahdollisuuksien hyödyntäminen, rakenteen tiivistäminen) voidaan sisällyttää järvimalliin sitä täydentävinä vaiheina. Vaiheistettu rakennemalliehdotus käsiteltiin ja kommentoitiin valtuustoseminaarissa maaliskuussa 2012.

Seuraavassa on esitetty vaiheistettu keskustan rakennemalli toimenpiteineen.

2014- KESKUSTAN TIIVISTÄMINEN

- 2015 KULLANMUTKA
- 2018 POHJOINEN JÄRVI
- 2020 ENERGIA
- 2025 LIIKUNTA
- 2030 ETELÄINEN JÄRVI

Rakennemalli on tavoitteellinen ja ulottuu pitkälle tulevaisuuteen (vähintään vuoteen 2030). Lähtökohtaisesti rakennemalli tavoittelee Alajärvelle kasvua: uusia yrityksiä, työpaikkoja ja tulomuuttoa.



2014- KESKUSTAN TIIVISTÄMINEN

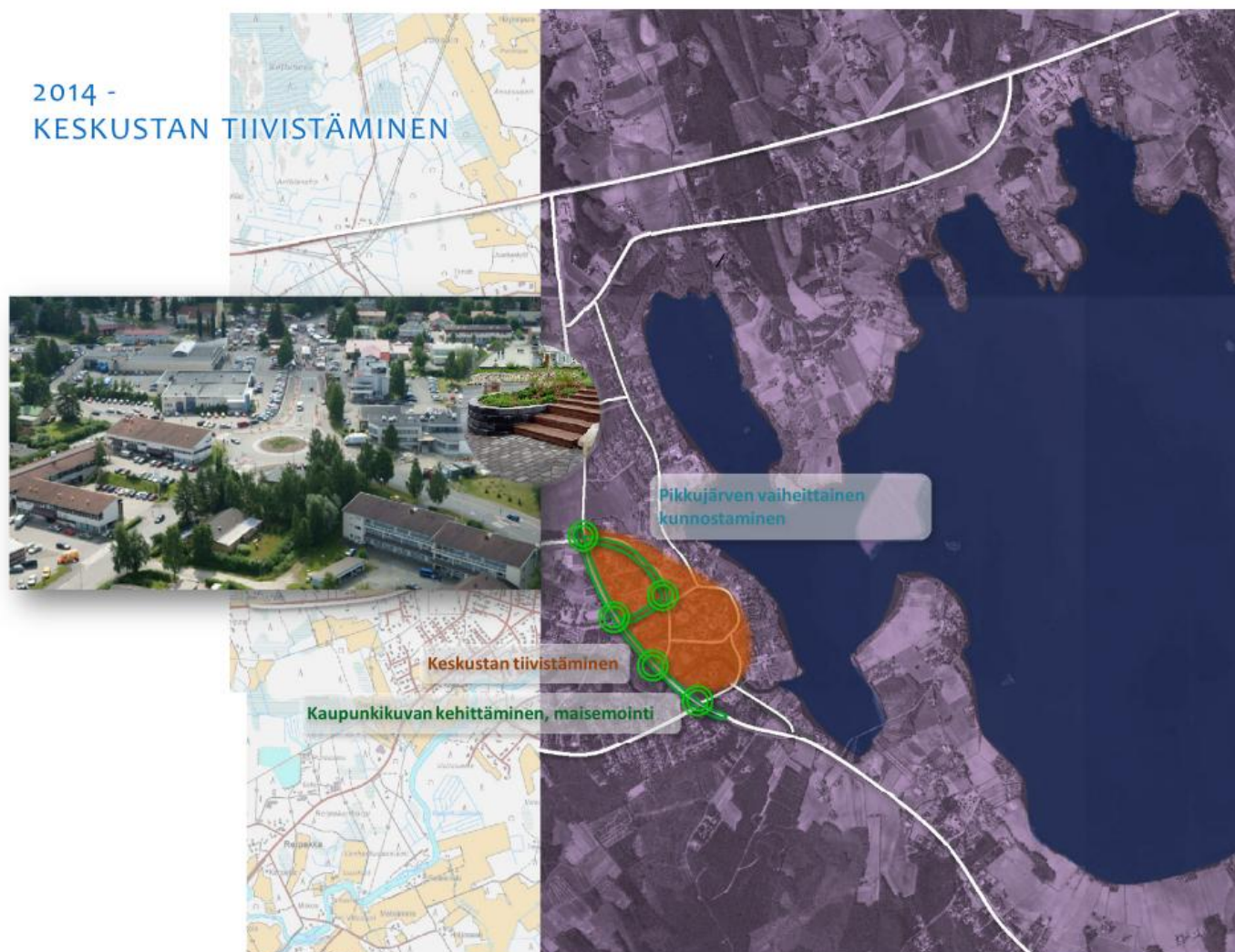
Jatkuvaa keskustan kehittämistä ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä

Toimenpiteet:

- Keskustan tiivistäminen ja eheyttäminen
- Yhteyksien kehittäminen rantaan, virkistysyhteyksien kehittäminen
- Kaupunkikuvan kehittäminen ja maisemointi (erityisesti risteyskohtien huomiointi)
- Pikkujärven kunnostaminen vaiheittain

Vaiheen keskeiset vaikutukset

- + Virkistysyhteydet rantaan ja järviolueelle paranevat merkittävästi
- + Rannan läheisen alueen vetovoima kasvaa
- + Maankäytön hyötysuhde paranee
- + Keskusta muuttuu kaupunkimaisemaksi ja nykyistä elävämmäksi



-2015 KULLANMUTKA

Kullanmutkan alueen suunnittelu on Järvi-Pohjanmaan merkittävin asumiseen liittyvä kaavahanke tulevina vuosina. Suunnittelun ja toteutuksen tavoitteena on vetovoimainen ja esimerkillinen ympäristö, jossa hyödynnetään modernin puurakentamisen mahdollisuuksia monipuolisesti. Tavoitteena on, että Kullanmutkan alueella pidetään asumisen tapahtuma (Vetovoimainen Järviseutu -hanke) kesällä 2014, jolloin alue olisi näytelykunnossa

Toimenpiteet:

- Kullanmutkan uuden asuinalueen rakennus: Tiivistä puutaloasumista rannan läheisyydessä
- Rantareitti koulukeskuksen alueelle
- Järven kunnostaminen jatkuu

Vaiheen keskeiset vaikutukset:

- + Potentiaalinen uusi asuinalue
- + Hyvät virkistysyhteydet
- + Kiinnostaa tulomuuttajia
- + Yhteydet rantaan paranevat
- + Järven hyödyntäminen ja kunnostaminen
- + Imagollinen hyöty ja kiinnostavuus



-2018 POHJOINEN JÄRVI

Pekkolanniemen kytkeminen keskustan rakenteeseen kevyen liikenteen sillan kautta (Pekkolanniemi – Kouluranta), Kullanmutkan ja Pekkolanniemen yhdistäminen

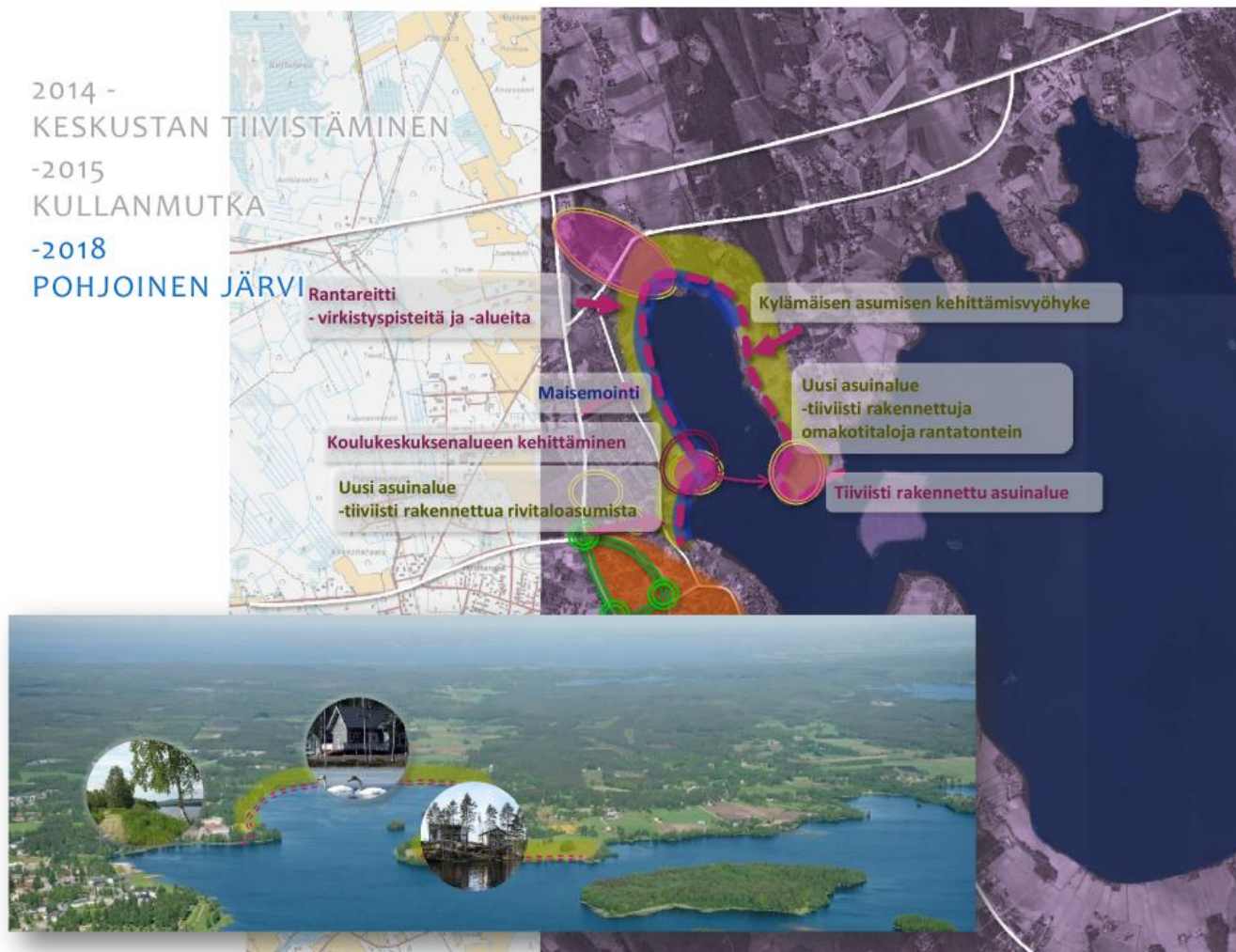
Toimenpiteet:

- Pekkolanniemen kärkeen uusi tiiviisti rakennettu asuinalue: omakotitaloja rantatontein
- Kehitetään kylämäisen asumisen kehittämisvyöhykettä pohjoisrannalla: keskusta-Kullanmutka-Pekkolanniemi
- Rantareitin toteuttaminen
 - Rantaan virkistysalueet
 - Siltayhteys
- Ranta-alueen maisemointi
- Koulukeskuksen alueen kehittäminen
- Tiiviisti rakennettua rivitaloasumista keskustan läheisyyteen

Vaiheen keskeiset vaikutukset:

- + Virkistysyhteydet paranevat
- + Saavutettavuuden paraneminen siltayhteyksien myötä
- + Järven käyttömahdollisuudet paranevat
- + Uusia asuinalueita, vetovoimaisia rannanläheisiä alueita
- + Imagollinen hyöty ja kiinnostavuus

2014 -
KESKUSTAN TIIVISTÄMINEN
-2015
KULLANMUTKA
-2018
POHJOINEN JÄRVI



-2020 ENERGIA

Läntisten alueiden kehittäminen

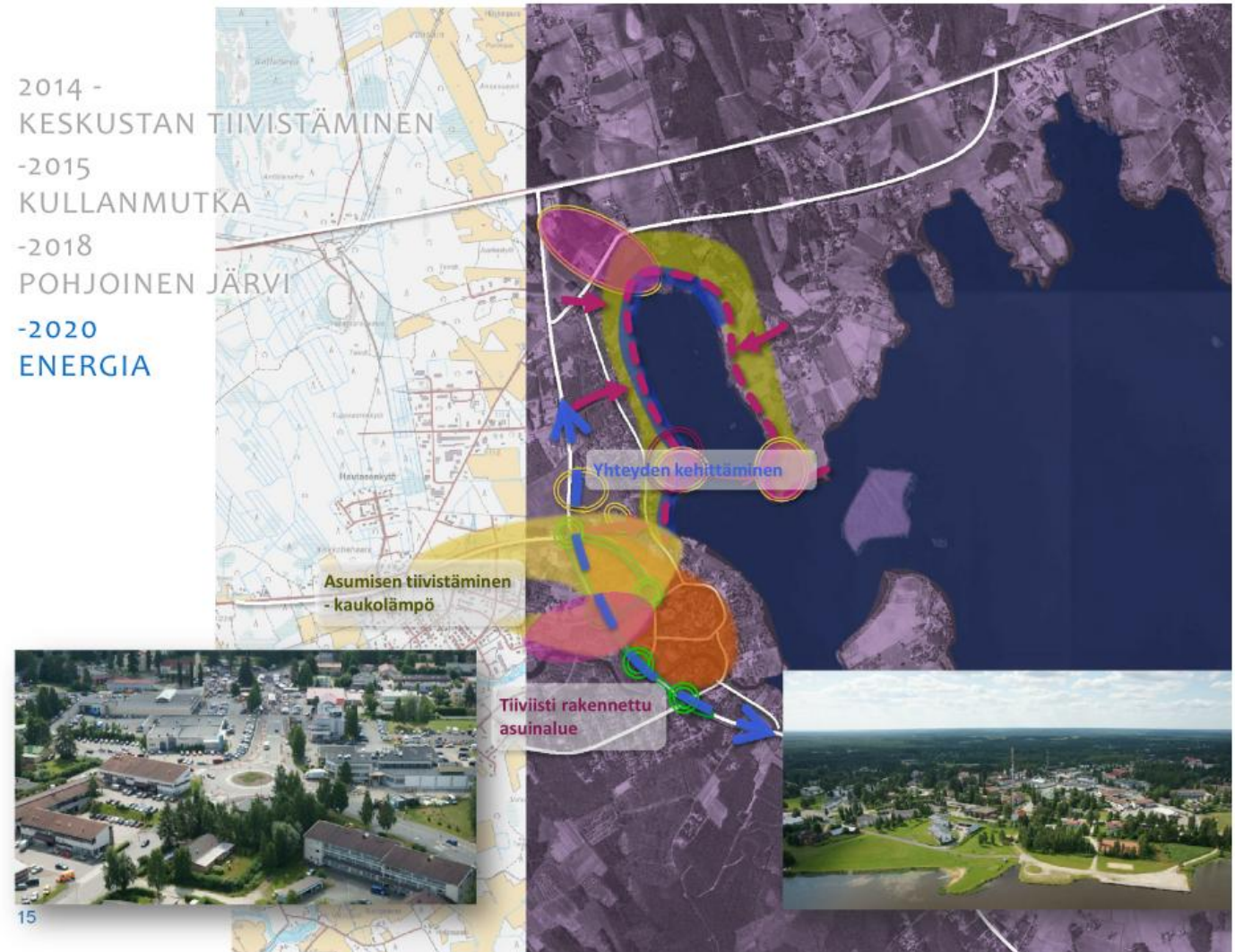
Kaukolämpöön tukeutuvan asumisen tiivistäminen ja lisääminen Kurejoentien (ja Koskenvarrentien) varressa

Toimenpiteet:

- Alajärventien yhteyden kehittäminen ja poikittaiset yhteydet keskustasta
- Asumisen tiivistäminen itä-länsi-akselilla
 - Kaukolämpö
- Tiiviisti rakennettu asuinalue keskustan yhteyteen
- Potentiaalisia uusia asuinalueita: Kurejoentie ja Koskenvarrentie

Vaiheen keskeiset vaikutukset:

- + Kaukolämmön hyödyntäminen
- + Tiivistyvää yhdyskuntarakennetta palvelujen läheisyydessä
- + Tukee olemassa olevia joukkoliikenteen yhteyksiä



-2025 LIIKUNTA

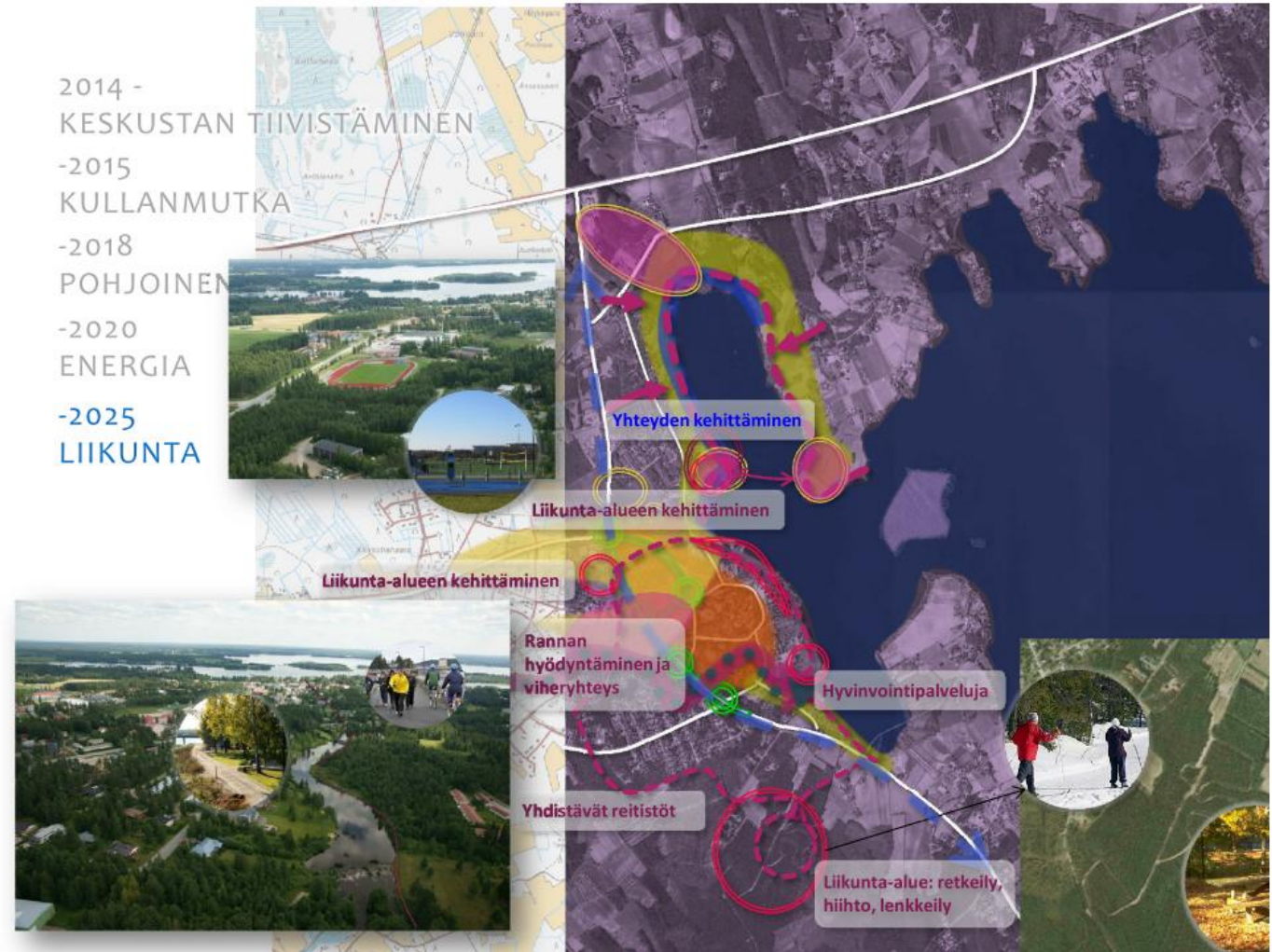
Hyviin liikunta- ja virkistytymismahdollisuuksiin tukeutuvan asumisen kehittäminen ja tiivistäminen Kanaharjun ja Kiikkuniityn alueilla

Toimenpiteet:

- Liikunta- ja virkistysalueiden kehittäminen
- Rannan hyödyntäminen ja viheryhteys
- Hyvinvointipalveluja
- Yhdistävät reitistöt
- Potentiaalisia asumisen alueita: Kiikkuniitty ja Kanaharju

Vaiheen keskeiset vaikutukset:

- + Hyvät harrastus- ja ulkoilumahdollisuudet vetovoimatekijöinä ja kaupungin profiloijana
- + Keskusta tiivistyy
- + Matkailun edellytykset kehittyvät
- + Yhdyskuntarakenne keskustan ja Pynttärin välillä tiivistyy



-2030 ETELÄINEN JÄRVI

Asumisen kehittäminen Pynttärinniemiessä ja Isosaarella, Pynttärinniemen yhdistäminen Isosaaren kautta Pekkolaanniemeen reitin ja silloin

Toimenpiteet:

- Sujuvat yhteydet päätieverkolta rantatielle Isosaaren kautta, uusi ajoneuvoliikenteen yhteys itärannalla
- Pysyvää ja loma-asumista sekä virkistyspalveluja Isosaareen
- Pynttärin kulttuurialueen hyödyntäminen
- Rantareitti Pynttärin alueelle
- Maaseutumaista asumista Pynttäriin säilyttäen kylämaisyyttä ja turvallisuus

Vaiheen keskeiset vaikutukset:

- + Virkistysyhteydet ja yhteydet ranta-alueille paranevat merkittävästi kattavan rengasreitin myötä
- + Imagollinen hyöty ja kiinnostavuus
- + Houkuttelevia uusia ranta-asumisen alueita (ympärivuotinen ja loma-asuminen)
- + Matkailun edellytykset paranevat



KAUPUNKIKUVA JA KESKUSTAN KEHITTÄMINEN

Rakennemallityön yhteydessä arkkitehdit Marjut Lund-Rahkola ja Maritta Heinilä tarkastelivat Alajärven kaupunkikuvaa maastokäyntien, orto- ja viistokuvien ja aiempien selvitysten avulla. Työn yhteydessä käytiin lisäksi keskusteluja hankkeen ohjausryhmän kanssa. Ohjausryhmässä tavoitteeksi asetettiin, että keskustan kehittäminen on kaupungin elinehto ja siihen on panostettava kaikkien rakennemallivaihtoehtojen rinnalla, ratkaisuvaihtoehdosta riippumatta.

Vähittäiskaupan siirtyminen entistä enemmän Alajärventien yhteyteen on uhka vanhan keskustan kehittymiselle. Alajärven keskustan suunnittelussa onkin panostettava hyviin yhteyksiin ja miellyttävään kävely- ja kevyenliikenteen ympäristöön nykyisen keskustan ja vähittäiskaupan keskittymän välillä. Nykyisen keskustan rooli voidaan nähdä erikoiskaupan, pikku putiikkien, kahviloiden, ravintoloiden ja palveluiden tarjoajana. Siinä missä uusi kaupan keskittymä on autoilijalle helppo ja tehokas, voi vanha keskusta kilpailla viihtyisyydellä, turvallisuudella ja esteettisillä arvoilla. Kauppiaiden kannalta myös keskusta-alueen liikkeisiin on päästävä autolla ovelle. Pysäköintipaikat voidaan kuitenkin jäsennöidä istutuksin, jolloin kadun viihtyisyys ei kärsi.

KAUPUNKIKUVA-ANALYYSI

Kaupunkikuvaa tarkasteltiin lähinnä Paavolan alueella. Kaupunkikuvaa analysoitiin kartalle, johon osoitettiin keskusta-alueen keskeiset sisään tuloväylät, ympäristötaiteen sijoittamiskohdat, runsaasti muutostarpeita sisältävät alueet, kehitettävät yhteystarpeet virkistysalueille, arvokas kulttuuriympäristö ja vanhan kirkonkylän jäänteet.



Kuvissa maisema rannan virkistysalueilta kohti Alajärven kirkkoa ja Alajärven keskustaa

Tarkastelun perusteella taajamasta erottui toisistaan poikkeavia kokonaisuuksia eri aikakausilta:

- Kirkonkylän vanhimmat osat
- Keskuskadun, Järvikadun ja Välikadun liikekeskusta
- Aaltokeskuksen ja kirkon ympäristö
- Uusi liikekeskittymä Keskuskadun ja Alajärventien risteyksessä

Lisäksi huomionarvoiseksi koettiin laajat yhtenäiset virkistysalueet Alajärven rannalla, joita on jo hyödynnetty kevyen liikenteen rantakatuna, venerantana, urheilualueena ja uimarantana.

KAUPUNKIKUVAN ANALYYSI

olemassa oleva
tai sijoitettava
ympäristötaide

vanhan
kirkonkylän
säilyneimmät osat

olemassa oleva
tai kehitettävä
maamerkki

erityisen arvokas
kulttuuriympäristö

kadun ja pysäköinnin
jäsentäminen
korkealaatuisella
viherrakentamisella ja
kadunkalusteilla

muutostarpeita
sisältävä alue

korostettava
sisääntulo
keskusta-alueelle

pääväylä, jota
kehitetään
istutuksin

kehitettävä
yhteys

AIRIX Ympäristö



Kartta kaupunkikuva-analyysistä

Kaupunkikuvatyössä tavoitteena oli, että eri osa-alueiden kehittäminen tulee perustua alueen omiin lähtökohtiin: näin kaupunkikuvassa saadaan erottumaan ajallista kerroksellisuutta ja eri aikakausien kokonaisuuksia. Ympäristön kerroksellisuus luo vaihtelevaa ja mielenkiintoista kaupunkikuvaa. Se myös luo paikallisuutta. Ympäristö, jossa näkyy menneisyys ja jatkuvuus, auttaa nykyisiä ja tulevia alajärveläisiä sijoittamaan itsensä osaksi ajallista jatkumoa ja kotiseudun historiaa.

KESKUSTAN VIHERRITIT

asemakaavoitetut
puistoalueet

rakentamista
asemakaavoitetulle
puistoalueelle

tärkeä
keskusta-alueen
virkistysreitti

tärkeä
virkistysalue

kehitettävä
viheryhteys

uinti, pesäpallo,
tennis, jääkiekko,
yleisurheilu,
jalkapallo

leikki,
ulkokuntosali,
puistojumpat

retkeily, hiihto,
lenkkeily, marjastus,
sienestys, geokätköt

uinti, veneily, kalastus,
leikki, lentopallo,
parkour, picnic,
puistojumpat,
frisbeegolf

siirtola-
viljelmät

koululiikunta

kävelysilta

ajoneuvosillat



Kartta keskustan viherreiteistä

Kaupunkikuva-analyysin yhteydessä on etsitty keskustasta paikkoja kerrostalorakentamiselle ja senioriasunnoille, joille on todettu olevan kysyntää. Alajärven keskustan kaupunkikuvasta on laadittu asumisen vyöhykkeet -kartta, viherverkkokartta ja toimintakuvaus.



KIRKONKYLÄN VANHIMMAT OSAT

Kirkonkylän vanhimmat osat, kuten Kauppakadun varsi, Kinaporin alue ja Makasiininkangas (paloaseman tontti) nähtiin säilyttämisen arvoisina. Alueella todettiin lisäksi olevan potentiaalia kehittymiseen keskustan osana, jossa olemassa oleva rakentaminen ja kulttuurihistoria antavat täydennysrakentamiselle lisäarvoa. Alueella on ollut vanha kohtaamispaikka Kokonristeys. Alue on maisemallinen maamerkki ja tielinjausten muuttumisesta huolimatta edelleen yhteyksiltään keskeinen. Paikka osoitettiin kaupunkikuva-analysikartassa torina sekä keskustan solmukohtana, jonka ympäristöä kehitetään korkealaatuisella katurakentamisella istutuksin, pinnoittein, valaistuksen ja kadunkalusteiden avulla.

Kauppakadun ympäristö pienimittakaavaisine liikerakennuksineen ja Makasiininkangas (paloaseman tontti) edustavat sodanjälkeistä kirkonkylää. Kaupunkikuvatyön yhteydessä laaditussa toimintasuunnitelmassa Kauppakadun alueelle esitettiin pienimittakaavaista täydennysrakentamista ja alueen kehittämistä viihtyisäksi asumis-, ostos- ja matkailuympäristöksi, jossa liikerakentaminen on lähinnä putiikkityyppistä. Keskustan autioituminen on uhka, jota tulee torjua kehittämällä keskustaan uutta liiketoimintaa. Pysäköinnin jäsenöiminen istutuksin nähtiin keinona kehittää katutilaa viihtyisämmäksi ja toimivammaksi.

Kinaporin alue ehdotettiin säilytettävän nykyisessä muodossaan. Makasiininkankaalle ehdotettiin täydennysrakentamista kerrostaloin, jotka elävöittäisivät ja rajaisivat toria kivijalkamyymälöin. Makasiininkangas nähtiin sijainniltaan erinomaisena ajatellen erityisesti senioriasukkaita, joille asuminen lähellä palveluja on tärkeää.

Kuvissa paloaseman tontti ja Kauppakatu

KESKUSKADUN, JÄRVIKADUN JA VÄLIKADUN LIIKEKESKUSTA

Keskuskadun, Järvikadun ja Välikadun liikekeskusta on rakentunut 1970–80 – lukujen aikana. Tällä alueella kaupunkikuvan suurimpana ongelmana ovat katutilat, joita 1970–80 -lukujen liikerakentaminen ei ole huomioinut. Liikera-
kennukset ovat matalia ja sijaitsevat parkkikenttien ympäröiminä kaukana kadusta, jolloin katualueelle ei synny tilantuntua. Rakennuskanta on aikakau-
delleen tyypillistä betonielementtirakentamista. Kaupunkikuva-
analyysikartassa alueelle on osoitettu muutostarpeita, ehdotettu ympäristö-
taiteen sijoittamiskohtaa ja ehdotettu katualueen kehittämistä korkealaatui-
sella katurakentamisella istutuksin, pinnoittein, valaistuksen ja kadunkalus-
teiden avulla. Toimintasuunnitelmassa alue nähtiin liike- ja palvelutilojen
alueena, jossa sijaitsee erikoistavaran myymälöitä ja uusi kauppakeskus. Alu-
een piha- ja pysäköintialueita on esitetty jäsennöitävän kaupunkikuvallisesti
viihtyisämmiksi. Tonttitehokkuutta on myös ehdotettu lisättävän laajentamal-
la olemassa olevia kiinteistöjä sekä uusia liiketiloja rakentaen.



Kuvassa 1970- ja 1980-lukujen liikekeskustaa



Kuvassa rannan viheralueita, Alajärven kirkko ja Aaltokeskus

AALTOKESKUSEN JA KIRKON YMPÄRISTÖ

Alvar Aallon suunnittelema hallintokeskus ja kirkon ympäristö ovat valtakun-
nallisestikin merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennemallihank-
keen ohjausryhmässä esitettiin, että kaupungin tavoitteena on järjestää alu-
eelle arkkitehtuurikilpailu. Kaupunkikuvatyössä ainoastaan alueen monikul-
mainen laaja parkkikenttä nähtiin alueena, jolla on muutostarpeita. Alueen
hyödyntäminen vetovoimatekijänä myös matkailun kannalta nähtiin tarpeelli-
senä. Tärkeää on kytkeä kirkon ja Aaltokeskuksen ympäristö toriin ja Keskus-
katuun. Alueen sisääntuloa ehdotetaankin kehitettävän korkealaatuisella
viherrakentamisella.

UUSI LIIKEKESKITTYMÄ KESKUSKADUN JA ALAJÄRVENTIEN RISTEYKSESSÄ

Uusi liikekeskusta on toteutettu autoilijan tarpeisiin. Marketit sijaitsevat Ala-
järventien ja Keskuskadun risteyksessä liikenneympyrän ympärillä. Alueen

suunnittelussa on huomioitu ympäristön viherrakentaminen ja turvallinen kevyen liikenteen ympäristö. Parkkialueiden ja katujen leveydet eivät kuitenkaan luo jalankulkijalle miellyttävää ympäristöä. Kaupungin keskustan vanhan osayleiskaavatyön yhteydessä risteyskannan mäntikköinen kumpare on nähty maisemallisesti merkittävänä. Nykyisin se on kuitenkin irrallinen osa kokonaisuutta ja alue vaikuttaa keskeneräiseltä. Toimintakartassa mäntikköinen tontti on esitetty hyödynnettävän liiketiloihin.



RANTA-ALUE

Alajärven ydinkeskustassa ei ole puistoksi osoitettua aluetta. Sen sijaan keskustan läheinen rantaviiva puistoineen on säilynyt vapaana rakentamiselta. Alueella kulkee kevyen liikenteen väylä ja rantaa on hyödynnetty myös uimi-

seen, veneilyyn ja pallopeleihin. Alueella on huikaa potentiaalia kehittyä kaupunkilaisten vapaa-ajan ja virkistytymisen keskittymäksi. Kaupunkikuva-analyysissä on huomioitu yhteystarpeen kehittäminen ydinkeskustasta ranta-alueelle. Viherreitti-kartassa rannalle on ideoitu uimista, veneilyä, kalastusta, rantajumppia, parkour-kenttää, leikkialuetta ym. Toimintakartassa alueelle on lisäksi ehdotettu myös rantaravintolaa. Tulevassa suunnittelussa on tärkeintä, että keskustan yhteydessä oleva ranta-alue säilyy yhteisessä virkistyskäytössä.



Kuvissa Alajärven uutta liikekeskittymää ja keskustan laajaa rakentamatonta rantavyöhykettä

ASUMISEN VYÖHYKKEET

uudet
kerrostalo-korttelit

tiivisti rakennetut
pientaloalueet

väljä rakentaminen
keskustan ympärille



UUDET TOIMINNAT

AK AR
AO AL

Asuminen: uudis- ja täydennysrakentamiskohteet

- uusia asuinrakennuksia sijoitetaan keskusta ja rannoille, rannoilla rakentaminen tiivistä
- AL-alueilla kivijalkamyymälöitä
- paloasemarakennuksen luonne keskustan maamerkinä säilytetään ja kortteli täydennysrakennetaan

KL KM
LA

Liike- ja palvelutilat: uudis- ja täydennysrakentamiskohteet

- uusia liiketiloja rakennetaan
- olevia liiketiloja kehitetään ja tonttitehokkuutta lisätään
- uusi kauppakeskus S-marketin tontille
- piha- ja pysäköintijärjestelyjä jäsennöidään kaupunkikuvallisesti viihtyisämmiksi liikenneturvallisuus huomioiden

AL AK

Pienimittakaavaiset asuin- ja liiketilat:

täydennysrakentamiskohteet

- korttelialueita täydennysrakennetaan pienimittakaavaisesti ja alueen luonnetta "vanhana kaupunkina" kehitetään viihtyisäksi asumis- ostos- ja matkailuympäristöksi
- liikerakentaminen putiikkityypistä

YSA

Hyvinvointipalvelujen ja tuetun asumisen kohteet

- tuettua- ja senioriasumista sijoitetaan terveydenhoitopalveluiden ja ranta-alueiden läheisyyteen

Aaltokeskuksen alue

Aaltokeskuksen alue

- alueelle järjestetään arkkitehtuurikilpailu

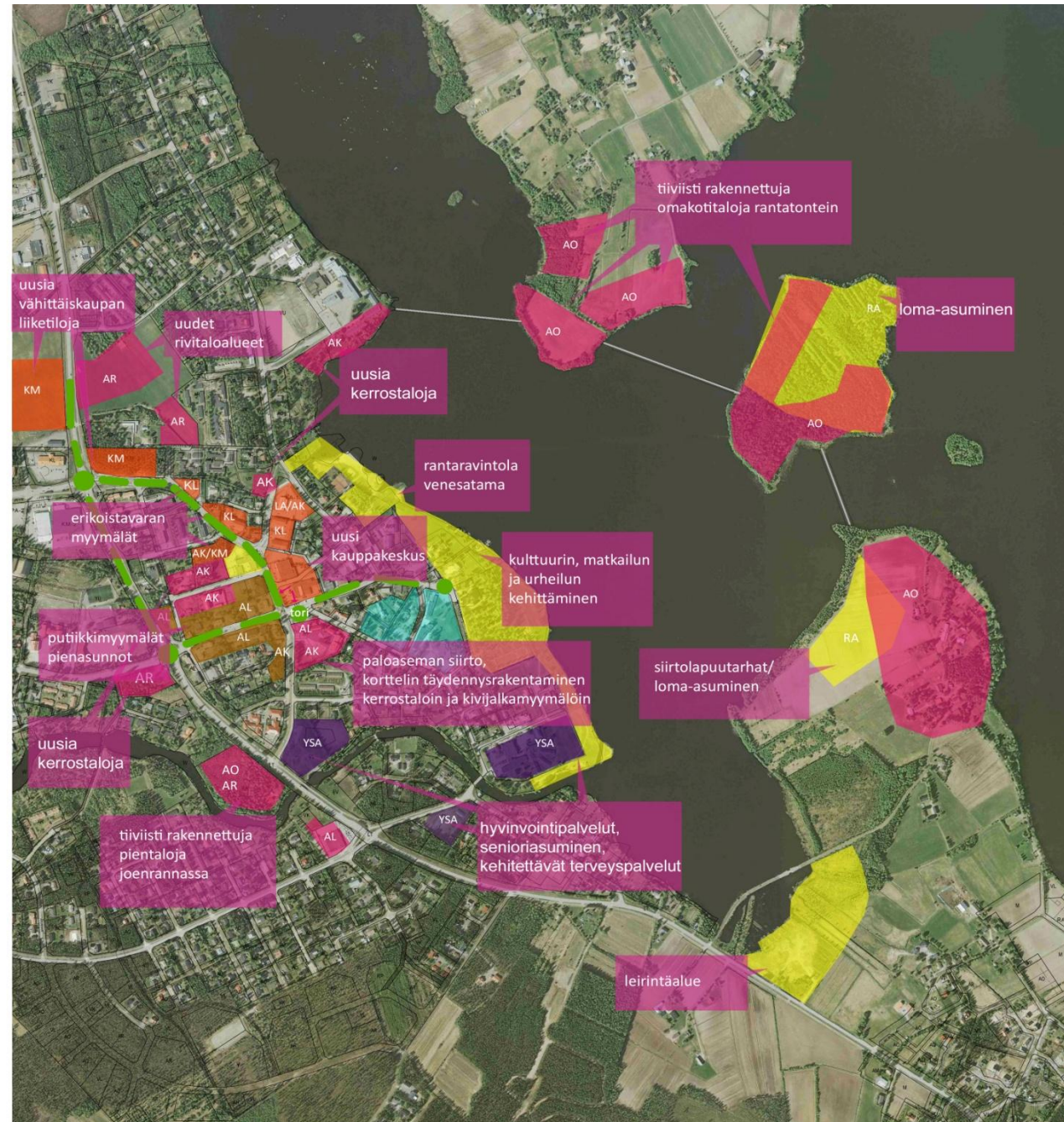
Kulttuurin, matkailun ja loma-asumisen kohteet

Kulttuurin, matkailun ja loma-asumisen kohteet

Sisääntuloväylä

Sisääntuloväylä

- kaupunkikuvaa ja viherrakentamista kehitetään



KOMMENTIT RAKENNEMALLIEHDOTUKSEEN

Kaupunginvaltuutetut kommentoivat Alajärven keskustan rakennemalliehdotusta valtuustoseminaarissa 26.3.2012. Kommentit on käsitelty ja niiden pohjalta on tehty muutoksia rakennemallin jatkokehittelyssä.

Yleisesti ottaen rakennemallisuunnitelmaa pidettiin hyvänä, edistyskellisenä, tulevaisuuteen katsovana ja vetovoimaisena. Rakennemallivaihetta seuraavalla ja siihen tukeutuvalla kaavoituksella on mahdollista rakentaa kaupungin uusia asuinalueita tyylikkääksi ja nuoria perheitä houkutteleviksi kokonaisuuksiksi. Pitkäjänteisestä suunnittelusta pitäisi pitää kiinni ja asumiseen tulisi antaa väljyyttä.

KESKUSTA: Rakennemalliehdotuksessa hyväksi asiaksi nähtiin keskustan tiivistäminen ja vetovoimaisuuden lisääminen kaupunkimaisella rakenteella. Rakennemallista saadaan ideoita keskustan kehittämiseksi. Tärkeänä asiana pidettiin myös virkistysalueen kehittäminen pitkin rantaviivaa sekä keskustan rantarakentaminen. Koulukeskuksen rannan kerrostaloista toivottiin vähintään 4-5 kerroksisia. Keskustasta ei kuitenkaan saisi rakentaa liian tiivistä, niin että vanhan keskustan yritykset jäävät pimementoon. Keskustan kasvojen pesu nähtiin tarpeelliseksi, vaikka elävänä pitäminen onkin vaikeaa. Keskustan rakentamattomien tonttien vetovoima nähtiin pieneksi.

KULLANMUTKA / PEKKOLA: Kullanmutkan virkistysalueita ranta-alueella sekä kevyen liikenteen väylää Pekkolan ja Koulukeskuksen välillä pidettiin hyvinä ehdotuksina. Kullanmutka ja Pekkolan alue ovat vetovoimaisia ja potentiaalisia asumisen alueita. Kullanmutkan alueelle toivottiin myös Vanhatien ja Vt 16 välisen alueen rakentamista sekä riittävän suuria tontteja.

PYNTTÄRINNIEMI: Pynttärinniemen asuntoaluetta tulee kehittää erityisesti niemen luoteen puoleisella rannalla, joka on maisemallisesti edustava paikka ja tukeutuu vanhaan kylärakenteeseen. Tieyhteyttä Pynttäristä Pekkolaan pidettiin tarpeellisena, mikäli asuminen kehittyy esitetyllä tavalla.

ALAJÄRVEN PIKKUJÄRVI: Pikkujärven ympäri kulkevaa kevyenliikenteen reittiä pidettiin yhtenä alueen tärkeistä vetovoimatekijöistä. Lisäksi ehdotettiin, että Lukkarinperän poikki menevää tietä voisi hyödyntää kävely- tai autoreittinä.. Pikkujärven siltoja pidettiin mielenkiintoisena ehdotuksena, mutta luontoarvojen säilyminen ja kustannukset tulee selvittää tarkasti.

KUREJOENTIE: Asumisen lisäämistä Kurejoentienvarteen kaukolämpöenergiastaan tukeutuen pidettiin kehittämisen arvoisena.

Suunnitelmassa mietittyttämään jäivät kunnallistekniikan rakentamisen kalleus ja maanomistajien sitouttaminen. Kaupan ja palveluiden kehittämiseksi toivottiin lisää yritystontteja. Alajärvelle toivottiin hirsikerrostaloaluetta ja muutenkin puurakentamisessa tiivistä yhteistyötä paikkakunnan yritysten kanssa. Uutta leirintäaluetta kaivattiin järven rantaan, lähelle keskustan palveluja.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Laadittu Alajärven keskustan rakennemallityö luo toiminnallisen ja yhdyskuntarakenteellisen pohjan yleiskaavatyön laatimiselle. Alajärven vetovoimaisuuden lisäämiseksi tarvitaan uutta kehittämisen otetta ja rohkeutta. Paikkakunnan tulevaisuuden kannalta todellinen uhkakuva on nuorten ja parhaassa työiässä olevien poismuutto Alajärveltä ja sen myötä ongelmat osaavan työvoiman saatavuudessa.

Tulomuuttoa saadaan aktivoitua vain avaamalla asumiselle ”Alajärven parhaat paikat” ja kehittämällä keskustasta elävä, houkutteleva ja pikkukaupunkimaisen tiivis. Pikkujärven ympärille muodostuva yhdyskuntarakenne herättää kiinnostusta ja tarjoaa houkuttelevan asuinmahdollisuuden suomalaisten unelmapaikassa ”keskellä kaupunkia, järven rannassa, omakotialueella”. Kullanmutkan alue on kiinnostava pilotti, mutta se tarvitsee tuekseen vetovoimaisia ranta-asumisen alueita Koulunrannasta, Pekkolanien kärkeä, Isosaaresta ja Pynttärinniemenestä.

Alajärven tulevan kehityksen kannalta kriittisin kysymys on ydinkeskustan kehittyminen vähittäiskaupan siirtyessä Alajärventien varteen. Keskustaan tarvitaan erikoisliikkeitä, vapaa-ajan palveluja ja korkeatasoista kerrostaloasumista (omistus-, vuokra- ja palveluasumista kaiken ikäisille). Uusia katu- ja kevyen liikenteen yhteyksiä on avattava Alajärventien poikki keskusta kauppa-alueille.

Virkistykseen ja harrastusmahdollisuuksien merkitys ihmisten päivittäisessä ajankäytössä kasvaa koko ajan. Rakennemallin toteutumisen myötä virkistytymismahdollisuudet paranevat entisestään. Erityisesti järven ympäri kiertävä rantareitti tarjoaa elämyksellisiä kokemuksia ja hyvät mahdollisuudet päästä vesistön ääreen. Keskustan ja Pynttärin välille rakentuva ”liikuntamalli” tarjoaa kiinnostavia asuinmahdollisuuksia aktiiviliikkuville.

Alajärven rakennemalli toteutuu tulevan kaavoituksen ja erilaisten kehittämishankkeiden muodossa. Vuonna 2012 käynnistytävissä yleiskaavatyössä ratkaistaan keskustan kehittämisen kysymyksiä ja pääsuuntaviivoja rakenteen laajenemiselle.

Keskeistä toteutumisen onnistumisessa on Alajärven päättäjien sitoutuminen kehittämiseen. Valtuustoseminaarissa maaliskuussa 2012 päättäjien suuri enemmistö ilmaisi positiivisen kantansa rakennemallin mukaiseen yhdyskuntarakenteen kehittämiseen. Yrittäjien ja muiden elinkeinoelämän kehittäjien kuuleminen ja osallistuminen suunnitteluun on sen hyvän toteutumisen kannalta välttämätöntä. Tulevaa rakennetta luodaan tämän päivän nuorille, siksi heidän näkemyksillään ja kehittämistarpeillaan on suuri painoarvo.