

KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEISIIN (VAT)

Ympäristöministeriön julkaisema opas Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa ohjeistaa alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa muun muassa asemakaavoituksessa. Oppaan mukaan velvoite valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisesta ja huomioon ottamisesta koskee toisaalta valtion viranomaisten toimintaa ja toisaalta maakunnan suunnittelua ja muuta alueidenkäytön suunnittelua eli yleis- ja asemakaavoitusta. "Asemakaavojen suhteen tilanne on usein kuitenkin sellainen, että keskeiset kuntaa koskevat periaatteelliset ja myös tavoitteiden toteuttamisen kannalta keskeiset ratkaisut on tehty jo yleiskaavassa. Tällöin tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen pääosin yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta."

Alueen suunnittelun pääperiaatteet noudattavat Rovaniemen keskustan yleiskaava: suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, keskustatoimintojen alue. Huolimatta C-3 vyöhykkeen täysin rajoituksia vailla olevasta ohjausvaikutuksesta tonttitehokkuuden ja kerroslukumäärän suhteen, on kaavaluonnoksissa esitetty kohteliaan maltilliset tavoitteet, jotka kuitenkin täyttävät tämän ajan rakennushankkeille asetetut tiukat taloudelliset vaatimukset. Hanke tiivistää hallitusti kaupunkikeskustaa. Se lisää työpaikkoja ja palvelutarjontaa. Kohdealue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä asemakaavoitetulta kaupunkialueelta.

KAVALUONNOSTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaihtoehto 1, KL liikerakennusten korttelialue

Sosiaaliset vaikutukset

Kauppayhtiön ravintolapalveluiden vakiintuneet käyttäjät siirtyvät uuden hotellin ravintolapalveluiden puoleen, siltä osin kuin ne vastaavat heidän vaatimuksiin. Kirpputoritoimintojen poistuminen siirtää kysyntää Lampelan ja Eteläkeskuksen alueen kirpputoreille.

Kulttuurinen vaikutukset

Kaavan viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna Kauppayhtiön olemassa oleva ravintolasali säilyy vakiintuneessa käytössään. Tämä tuo jatkuvuutta kaupunkilaisten käytettävissä olevaan puolijulkiseen, vaikkakin kaupalliseen, tilaan. Etenkin kesäisin Kauppayhtiön sisäpiha on tarjonnut monenlaisia elämyksiä teatterisodista musiikkiesityksiin ja ihan vaan terassielämää, joka ei kaavan mukaisen rakentamisen jälkeen ole enää mahdollista tarjota.

Ekologiset vaikutukset

Harrikadun varrelle syntyvä suurten puiden istutusmahdollisuus lisää vähäiseltä osin keskusta-alueen latvapeitteisyyttä.

Taloudelliset vaikutukset

Rakennusoikeuden kasvu yli kaksinkertaiseksi tekee mittavan hotelli-investoinnin mahdolliseksi. Tämä työllistää rakentamisen aikana arviolta 100-200 HTV. Riippuen hotellin palvelutasosta, se työllistää kokoaikaisesti arviolta 10-30 työntekijää.

Majoitus- ja matkailuelinkeinon työpaikkamäärän kestäväälle kasvulle yksittäisenkin hotellin rooli on merkittävä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Hotellirakennuksen kerroslukumäärä pienenee ja räystäskorkeus laskee rantaa kohti. Asuin- ja palvelukortteli nivoutuu osaksi nykyistä kaupunkirakennetta. Kaavassa Harrikatua reunustamaan määrätty puut luovat viihtyisyyttä ja pehmentävät katutilavaikutelmaa. Toisaalta itä-länsisuuntainen rakennusmassa heittää nykytilaan nähden laajemman varjon,

jonka myötä pohjoispuolen kortteli saa nykyistä vähemmän suoraa auringonvaloa. On kuitenkin huomattava, että kaavaversion kerroslukumäärä on kohtuullinen (III-IX) eikä rakennus juurikaan kohoa Aallon kaavan periaatteita noudattavan nykyisen kaupunkisilhuetin yläpuolelle.

Toimivuus ja turvallisuus

Ajoyhteys huoltopihalle ja pysäköintihalliin sijaitsee Harrikadun alaosassa, josta on sujuva yhteys Pohjanpuistikkoon. Tämä huoltopiha ja pysäköintialue on selkeästi erillään hotellin Valtakadulla sijaitsevasta sisäänkäynnistä, joten hotellin tuottama liikenne ei muodosta liikenneturvallisuusriskiä hotellin asukkaille eikä muillekaan alueenkäyttäjille, sillä ajoneuvoliikenne on järjestetty kokonaisuudessaan katu- ja piha-alueiden kautta eikä esimerkiksi kävelykaduille.

Vaihtoehto 2, AK asuinkerrostalojen korttelialue ja AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Sosiaaliset vaikutukset

Kauppayhtiön ravintolapalvelut säilyvät tilojen puolesta nykyisellään, joten vakioasiakkaiden kaupunkikokemus pysyy ennallaan tältä osin.

Kulttuuriset vaikutukset

Kaavan viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna Kauppayhtiön olemassa oleva ravintolasali säilyy vakiintuneessa käytössään. Tämä tuo jatkuvuutta kaupunkilaisten käytettävissä olevaan puolijulkiseen, vaikkakin kaupalliseen, tilaan. Kauppayhtiön sisäpiha voi jatkossakin tarjota areenan teatterille, musiikille ja terassin käyttäjille. Uuden asuinkerrostalon läheisyydestä johtuen, saatetaan melulupa myöntää esimerkiksi siten, että toiminta on sallittua vain kello 21.00 saakka.

Ekologiset vaikutukset

Harrikadun varren ja Kauppayhtiön sisäpihan suurten puiden istutusmahdollisuus tarjoaa tilaisuuden lisätä aavistuksella keskusta-alueen latvapeitteisyyttä.

Taloudelliset vaikutukset

Kauppayhtiön päärakennuksen peruskorjauksen rahoittaminen voi osoittautua vaikeaksi. Asuinkerrostalon rakentaminen työllistää arviolta 50-70 HTV. Ravintolapalveluiden kapasiteetti ja liikevaihto pysynee nykyisellään

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kauppayhtiön päärakennukseen ei tule muutoksia ja lähietäisyydeltä tarkastellut katunäkymät säilyvät nykyisellään. Asuinrakennuksen itä-länsisuuntainen rakennusmassa heittää nykytilaan nähden pidemmän varjon, joka on kuitenkin erittäin maltillinen, johtuen siitä, että asuinrakennus on ainoastaan kuusi kerroksinen. Kaava noudattaa Aallon kaavan periaatteita eikä rakennukset nouse millään muotoa nykyisen kaupunkisilhuetin yli.

Toimivuus ja turvallisuus

Ajoyhteys huoltopihalle ja pysäköintihalliin sijaitsee Harrikadun alaosassa, josta on sujuva yhteys Pohjanpuistikkoon. Huoltopiha ja pysäköintialue on selkeästi erillään hotellin Valtakadulla sijaitsevasta sisäänkäynnistä, joten hotellin tuottama liikenne ei muodosta riskiä hotellin asukkaille.