

KAAVALUONNOSTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaihtoehto 1, KL-8 liikerakennusten korttelialue:

Sosiaaliset vaikutukset

Pikaruokaravintolan käyttäjät siirtyvät käyttämään muita keskustan alueen vastaavia palveluita. Alueelle toteutettava hotellirakennus tukitoimintoihin tarjoaa alueen käyttäjäkunnalle ja matkailulle uusia mahdollisuuksia. Taksipalveluiden järjestäminen voi olla hankalaa pysäköinnin sijoittuessa kokonaan maanalaiseen tilaan. Poromiehentien ylityssuunnan muuttuessa alueelle rakennettava rakennus katualueelle toteutettavilla istutuksilla muodostaa päättien kävelykadulle ja suunnittelualueelle varattu torialue voi toimia kohtaamispaikkana alueen ihmisille.

Kulttuuriset vaikutukset

Vaikka alueelta poistuu perinteiselle suomalaiselle pikaruokakulttuurille tunnusomainen grillikioskitoiminta, on suunnittelualueen rakennuksesta häipynyt kuntalaisille tuttu ”Pingviini-grillikioski” pikaruokaravintoloiden ketjuuntumisen ja kilpailun myötä. Suuret pikaruokaketjut sekä kebab-ravintolat ovat tulleet tilalle ruokatrendien muuttuessa. Torialue osaltaan lisää alueen houkuttavuutta ja mahdollistaa erilaisten kulttuuritapahtumienkin järjestämisen.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on palvellut autopaikkojen korttelialueena, johon on saanut sijoittaa kaksi pienehköä liikerakennusta. Rakennusoikeuden moninkertainen kasvu tekee mittavan hotelli- ja liikerakennuksen rakentamisen mahdolliseksi. Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan jopa n. 200 henkilötyövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5-kertainen. Valmistuessaan rakennus työllistäisi useita kymmeniä ihmisiä. Kaupungille liiketontin kaavoittaminen toisi merkittävää tuloa myynti- tai vuokratuloina.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue on muutostilassa ja kaupunkikuvaltaan hyvin keskeneräinen. Kaavamuutoksen myötä alueen huomattavasti tehokkaampi rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa merkittävästi. Katusuunnitelmissa suunnitellut istutetavat puurivit Poromiehentien ja Koskikadun kulmauksen alueelle rajaavat yhdessä uudisrakennuksen kanssa katutilaa ja luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Kaavassa osittain esitetty kerrosluku XII on merkittävä ja luo toteutuessaan keskustan alueelle uuden dominantin. Suunnitelmissa matalammat neljä- ja viisikerroksiset osat huomioivat viereistä asemakaavassa suojeltua rautatieläisten taloa ja sen mittakaavaa. Rakennuksen korkeampi osa heittää pitkän varjon suunnittelualueelta, ero nykytilanteeseen verrattuna on huomattava. Mutta keskipäivän aikaan varjo lankeaisi vt. 4:n päälle eikä merkitys tuona ajankohtana olisi pieni, iltapäivän aikaan ja myöhemmin varjo suuntautuu itään ja varjostaa toripuistikon suuntaa sijoittuvaa kaupunkia.

Toimivuus ja turvallisuus

Ajoyhteys tontille sekä tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu Poromiehentielle samaan kohtaan missä se on nykyisellään. Liikenne liittymäkohdassa on vilkasta sekä jalkakäytävällä että ajoradalla. Liikenteellisten uudistusten myötä Poromiehentien ja Koskikadun solmukohta selkeytyy ja muuttuu turvallisemmaksi, kun Poromiehentien katuosuus Rinteenkulman kohdalla muuttuu joukkoliikennepainotteiseksi. Rakennettavat saarekkeet tekevät ylityksestä turvallisemman jalankulkijoille. Maanlaisessa pysäköintihallissa pystytään turvallisesti hoitamaan henkilöautojen liikenne, bussiliikenne/ jättöpaikka järjestyy Poromiehentien joukkoliikenneosuudella.

Vaihtoehto 2, KL-8 liikerakennusten korttelialue:

Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ovat kuten vaihtoehdossa 1.

Kulttuuriset vaikutukset

Kulttuuriset vaikutukset ovat kuin vaihtoehdossa 1, torialue on vaihtoehdossa 2 pinta-alaltaan suurempi ja lisää kulttuurin osalta mahdollisuuksia enemmän.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on palvellut autopaikkojen korttelialueena, johon on saanut sijoittaa kaksi pienehköä liikerakennusta. Rakennusoikeuden moninkertainen kasvu tekee mittavan hotelli- ja liikerakennuksen rakentamisen mahdolliseksi. Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan n. 100 henkilötyövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5-kertainen. Valmistuessaan rakennus työllistäisi kymmeniä ihmisiä. Kaupungille liiketontin kaavoittaminen toisi merkittävää tuloa myynti- tai vuokratuloina.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue on muutostilassa ja kaupunkikuvaltaan hyvin keskeneräinen. Kaavamuutoksen myötä alueen tehokas rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa merkittävästi. Katusuunnitelmissa suunnitellut istutetavat puurivit Poromiehentien ja Koskikadun kulmauksen alueelle rajaavat yhdessä uudisrakennuksen kanssa katutilaa ja luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Kaavassa osittain esitetty kerrosluku kuusi on maltillinen eikä nouse hallitsevaksi elementiksi. Rakennus heittää vaihtoehtoon yksi verrattaessa huomattavasti pienemmän varjon, eikä se juuri poikkea keskustan muun rakennuskannan aiheuttamasta varjostuksesta.

Toimivuus ja turvallisuus

Vaikutukset toimivuuteen ja turvallisuuteen ovat samankaltaiset kuin vaihtoehdossa yksi.

Vaihtoehto 3, AL asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue:

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen pääkäyttötarkoituksen ollessa asumista, alueelle on mahdollisuus muodostua pysyvämpää sosiaalista verkostoa. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen. Alue rajautuu huonosti ja rajat julkisen tilan ja yksityisen piha-alueen alueella voidaan kokea ongelmalliseksi yksityisten tarpeiden ja kaupunkielämän välillä. Pihoille voi olla haastavaa järjestää toimintoja asukkaiden käyttöön. Ydinkeskustan pihoilla ilkeältä, roskaaminen ja luvaton käyttö voivat nostaa asunto-osakeyhtiön huoltokustannuksia. Taksipalveluita ei ole mahdollista järjestää.

Kulttuuriset vaikutukset

Ensimmäisen kerroksen mahdollisiin liiketiloihin voi muodostua pienempiä kahviloita tai gallerioita.

Taloudelliset vaikutukset

Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan n. 50 henkilötyövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5-2-kertainen. Kivijalkaliiketila muodostaa jonkin verran työpaikkoja alueelle. Asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen tuo kaupungille myynti- tai vuokratuloja.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaihtoehdon 3 matalat viisikeroksiset rakennukset edustavat hillitympää uudisrakentamista, eivätkä nouse hallitseviksi elementeiksi vaan sopeutuvat olevaan mittakaavaan. Rakennusten kadulle suuntautuvat päädyt rajaavat heikosti katutilaa. Katualueelle suunnitellut puurivit täydentävät tilarajasta, luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Rakennusten varjostusvaikutus on vaihtoehdoista pienin, eikä se juuri poikkea keskustan muun rakennuskannan aiheuttamasta varjostuksesta. On kuitenkin huomioitava, että talvella kaamoksen aikaan, ja myös kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan, jolloin auringonkulma on 23,5 astetta, matalatkin rakennukset varjostavat voimakkaasti, ja puolestaan kesällä auringon kulman ollessa suurimmillaan varjostusvaikutus on korkeammallakin rakennuksella talveen verrattaessa huomattavasti pienempi.

Toimivuus ja turvallisuus

Ajoyhteys tontille sekä tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu Poromiehentielle samaan kohtaan missä se on nykyisellään. Liikenne liittymäkohdassa on vilkasta sekä jalkakäytävällä että ajoradalla. Liikenteellisten uudistusten myötä Poromiehentien ja Koskikadun solmukohta selkeytyy ja muuttuu turvallisemmaksi, kun Poromiehentien katuosuus Rinteenkulman kohdalla muuttuu joukkoliikennepainotteiseksi. Rakennettavat saarekkeet tekevät ylityksestä turvallisemman jalankulkijoille. Pysäköinti on hankalasti järjestää kustannustehokkaasti, koska maanpäällisiä paikkoja ei ole mahdollista rakentaa. Asukaspysäköinnin, logistiikan, vieraspaikkojen ja liiketilojen asiakaspysäköinnin vieminen kokonaan maan alle, muutama paikka lukuun ottamatta, voi muodostua liian kalliiksi toteuttaa.

Vaihtoehto 4, AL asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue:

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen pääkäyttötarkoituksen ollessa asumista, alueelle on mahdollisuus muodostua pysyvämpää sosiaalista verkostoa. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen. Verrattaessa vaihtoehtoon kolme, rakennusoikeutta vaihtoehdossa neljä on huomattavasti enemmän ja tarjoaisi enemmän vaihtoehtoja kohtaamispaikkojen muodostumiselle.

Kulttuuriset vaikutukset

Ensimmäisen kerroksen mahdollisiin liiketiloihin voi muodostua kahviloita tai pieniä gallerioita.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on palvellut autopaikkojen korttelialueena, johon on saanut sijoittaa kaksi pienehköä liikerakennusta. Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan yli 100 henkilötövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5-2 kertainen. Asuin- ja liikerakennuksen kaavoittaminen ja rakentaminen tuo kaupungille myynti- tai vuokratuloja.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaihtoehtoon neljä rakennusmassa rajaa voimakkaasti katuja ja osaltaan luo selkeän katutilan vaikutelman, puurivit täydentävät tilarajausta ja luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Rakennusten varjostusvaikutus ei juuri poikkea keskustan muun rakennuskannan aiheuttamasta varjostuksesta. Rakennusten korkeus ei eroa merkittävästi ympäröivästä mittakaavasta.

Toimivuus ja turvallisuus

Ajoyhteys tontille sekä tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu Poromiehentielle samaan kohtaan missä se on nykyisellään. Liikenne liittymäkohdassa on vilkasta sekä jalkakäytävällä että ajoradalla. Liikenteellisten uudistusten myötä Poromiehentien ja Koskikadun solmukohta selkeytyy ja muuttuu turvallisemmaksi, kun Poromiehentien katuosuus Rinteenkulman kohdalla muuttuu joukkoliikennepainotteiseksi. Rakennettavat saarekkeet tekevät ylityksestä turvallisemman jalankulkijoille. Pysäköinti on hankalaa järjestää kustannustehokkaasti, koska maanpäällisiä paikkoja ei ole mahdollista rakentaa. Pysäköinti sijoittuu sekä maan päälle että maanalaiseen pysäköintikerrokseen.