

HÄMEENLINNA
KESKUSTAN PYSÄKÖINTIVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

PERUSTIEDOT							
	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Autopaikkamäärä Rakennettava kerroslukuna Pohjapinta-ala (arvio)	380 ap 2 krs 115 m x 43 m = 4845 m² (vaihtoehtona 570 ap / III krs)	240 ap 3 krs 34 m x 56 m = 1904 m²	300 ap 2 krs (maan alla) 68 m x 76 m = 5168 m² (paikoista mahdollisesti rakennettavien liiketilojen käytössä max 150 ap)	550 ap 2 krs (maan alla) 100 m x 90 m = 9000 m²	100–150 ap 2–3 krs 100 m x 25 m = 2500 m² (vaihtoehtona Robottiparkki 180–250 ap / II–III krs)	220 ap 1 krs (maan alla) 110 m x 43 m = 4730 m² (paikoista yleiseen pysäköintiin 70– 100 ap , loput asukaspysäköintiä)	
Etäisyys kaupalliseen keskustaan	Reska 500 m Goodman 750 m	Reska 400 m Goodman 70 m	Reska 0 m Goodman 330 m	Reska 150 m Goodman 500 m	Reska 230 m Goodman 330 m	Reska 250 m Goodman 520 m	
Sisään- ja ulosajojen sijainti	Niittykadun jatke	Kaivokatu	Hallituskatu	Linnankatu (väestönsuojan aukon kohdalta) (Varaus: Hallituskatu, torin luoteisnurkasta)	Eteläkatu	Wetterhoffinkatu	
Autopaikkamäärä / lisätarve v. 2040 (%) (esitetty lisätarve n. 800 ap)	48 % Ratkaisee merkittävän osan tulevaisuuden määrällisestä pysäköintitarpeesta, mutta ei palvele asiointipysäköintiä tydyttävästi. (71 %, jos toteutetaan 570 ap)	30 % Ei ratkaise tulevaisuuden pysäköintitarvetta yksin.	19 % Ei ratkaise tulevaisuuden pysäköintitarvetta yksin. (vain liiketilojen paikat huomioitu: ei voida myydä velvoitepaikoiksi, ovat asemakaavan edellyttämiä paikkoja tällä tontilla)	69 % Ratkaisee merkittävän osan tulevaisuuden tarpeesta.	13–19 % Ei ratkaise tulevaisuuden pysäköintitarvetta yksin. (23–31 %, jos toteutetaan robottiparkkina)	28 % Ei ratkaise tulevaisuuden pysäköintitarvetta yksin. (tarkempi paikkamäärä riippuu korttelin täydennysrakentamisen tavoitteista)	
Arvioitu käyttöaste (vaikuttaa sijainti, yhteydet palveluihin)	Arvio 15 %	Arvio 21 %	Arvio 38-55 % huipputunteina ei tilaa yleiselle pysäköinnille ei asukaspysäköinti mahdollisuutta	Arvio 55 % Määrällisesti eniten pysäköintiä	Arvio 38 %	Arvio 53 %	
Käyttäjäprofiili (lähellä olevat toiminnot)	työpaikkapysäköinti asukaspysäköinti Ei tuo lyhytaikaisesta pysäköinnistä saatavia tuottoja	työpaikkapysäköinti asukaspysäköinti asiointipysäköinti	asiointipysäköinti rakennettavien liiketilojen käytössä	työpaikkapysäköinti asukaspysäköinti asiointipysäköinti	työpaikkapysäköinti (liityntäpysäköinti) asukaspysäköinti asiointipysäköinti	työpaikkapysäköinti (liityntäpysäköinti) asukaspysäköinti asiointipysäköinti	
Vuorottaispysäköinnin tehokkuus	1 minimaalinen (ei palvele asiointipysäköintiä)	3 tyydyttävä	1 minimaalinen (paikat täydennysrakentamisen vaatimia)	5 erinomainen (lisää kapasiteettia +20–30 %)	3 tyydyttävä	4 hyvä (lisää kapasiteettia +15–20 %)	
Muunneltavuus muuhun käyttöön myöhemmin (vaikuttaa suunnitteluun alusta alkaen)	Syrjäisempi sijainti heikentää muunneltavuutta, rakennuksen runkosyvyyttä parantaa muunneltavuutta	Ei tarvetta muutokseen	Ei tarvetta muutokseen, autopaikat korttelin autopaikkoja	Leveä runkosyvyyttä parantaa muunneltavuutta, maanalaisuus rajoittaa käytettävyyttä muihin toimintoihin (urheilutilaksi?)	Kapea runkosyvyyttä heikentää muunneltavuutta muihin toimintoihin	Linja-autoaseman säilyttäminen tekee pysäköintihallista epämääräisen muotoisen, heikentää muunneltavuutta (linja- autovarikkona? vaatii korkeutta toteutusvaiheessa, mikä nostaa kustannuksia)	

VAIKUTUKSET MAANKÄYTTÖÖN 1/2

	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Vaikutukset asumiseen	Liikennemäärä kasvaa nykytilanteessa liikenteellisesti hiljaisemmissa keskustan pohjoisosissa. Edelleen pysäköintipaikkaa saatetaan hakea keskustasta lähempää palveluita.	Ei merkittävää muutosta suhteessa nykytilanteeseen. Edelleen pysäköintipaikkaa saatetaan hakea keskustasta lähempää palveluita.	Ei merkittävää muutosta nykytilanteeseen.	Yhden sisään- ja ulosajon ratkaisulla keskittää liikennettä ainoastaan Wetterhoffinkadulle ja Palokunnankadulle, jolloin vaikutukset keskusta-asumiselle jäävät vähäisemmiksi. Kahden sisään- ja ulosajon ratkaisulla keskittää liikennettä Hallituskadulle, Sibeliuksenkadulle, Palokunnankadulle ja Wetterhoffinkadulle, joiden varsilla on myös asuinrakentamista. Pysäköintipaikkojen määrä kattaa pääosan tulevaisuuden tarpeista ja autopaikkojen etsintä keskustassa vähenee, kun pysäköintilaitos sijoittuu keskeiselle paikalle lähelle palveluita. Myös keskusta-asutukselle haitalliset vaikutukset vähenevät.	Lisää liikennettä Eteläkadulle, jonka varrella on myös asuinrakentamista. Sijoittuu asuinrakennusten näkymien eteen. Edelleen pysäköintipaikkaa saatetaan hakea keskustasta lähempää palveluita.	Keskittää liikennettä Wetterhoffinkadulle, Sibeliuksenkadulle ja Palokunnankadulle, joiden varsilla on myös asuinrakentamista. Edelleen pysäköintipaikkaa saatetaan hakea keskustasta lähempää palveluita.	
Yhteydet muihin toimintoihin (kauppa, vapaa-aika, asuminen, työpaikat)	--- Lähellä (300 m) Hämeen linna, asutusta, jonkin verran toimistotyöpaikkoja, selvästi kaupallisen keskustan ulkopuolella (alle 300 m etäisyydellä ainoastaan yksi liikekiinteistö). Palvelisi mahdollisesti Hämeen linnassa kävijöitä.	-- Lähellä (300 m) kaupallisia palveluita (keskeisimmät Reskan varren liikekorttelit jäävät yli 300 m etäisyydelle), hotelli. Sijoittuu keskeisen akselin länsipäähän, mutta vahvistaa nykyistä keskustan läntistä painopistettä eikä lisää ydinkeskustan houkuttelevuutta kauppapaikkana.	+ Lähellä (300 m) kirkko, koulut, kaupallisia toimintoja (Raatihuoneenkadun itäpäähän liikekorttelit jäävät etäälle), muutama hotelli, virastot. Sijoittuu keskeiselle akselille, helppo opastaa kävelijöitä itä-länsi-suunnassa. Sijoittuu Reskan itäpäähän ja siten tasapainottaa keskustaa suhteessa Goodmaniin (vähäisen paikkamäärän takia ei kuitenkaan yhtä merkittävästi kuin maanalainen toriparkki).	+++ Lähellä (300 m) kirkko, koulut, kirjasto, kaupallisia toimintoja (lähes kaikki elävät liikekorttelit), muutama hotelli, virastot, linja-autoasema. Sijoittuu akselien risteyskohtaan, josta on helppo opastaa kävelijöitä eri suuntiin. Sijoittuu Reskan itäpäähän ja siten tasapainottaa keskustan vetovoimaa suhteessa Goodmaniin. Vahvistaa Hämeenlinnan keskustan asemaa seudullisena palvelujen keskittymänä.	- Lähellä (300 m) linja-autoasema, kirkko, kaupallisia palveluita (Raatihuoneenkadun itäpäähän ja Hallituskadun pohjoispuoliset liikekorttelit jäävät etäälle), muutama hotelli, kaupungintalo, uimahalli. Sijoittuu keskeisen akselin eteläpäähän, parannettava kävely-yhteyksiä torille, Reskalle ja Tavastilan suuntaan.	+ Lähellä (300 m) kirkko, kaupallisia toimintoja (osa elävistä liikekortteleista yli 300 m etäisyydellä), muutama hotelli, virastot, uimahalli, linja-autoasema. Palvelee erittäin hyvin linja-autoaseman liityntäpysäköintiä. Sijoittuu keskeisen akselin eteläpäähän, parannettava kävely-yhteyksiä torille, Reskalle ja Linnankadulle. Sisäyhteys kohti toria toiminnallisesti tarpeellinen, mutta kaupunkikuvallisesti vaikea.	
Kaavatilanne	Vaatii asemakaavamuutoksen. Asemakaavassa (vahv. 1968) Istutettavaa puistoa (Pi) ja leikkikenttä (UL).	Asemakaava valmiina. Asemakaavassa (tullut voimaan 2010) Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY-3), jolle on rakennettava pysäköintitalo. Kerrosluvu ehdottomasti III. Annettu määräyksiä kaupunkikuvaan sopeuttamisesta.	Vaatii asemakaavamuutoksen, mikäli tehokkuutta halutaan nostaa. Asemakaavassa (vahv. 1968) liikerakennusten korttelialue (AL ⁴) ja autopaikkoja varten saadaan rakentaa ylimääräistä kellaritilaa koko tontin alalta enintään kahtena kerroksena.	Vaatii asemakaavamuutoksen. Nykyinen kaava (vahv. 1978) sallii maanalaisen enintään kolmikerroksisen pysäköintirakennuksen (map). Esim. sisään- ja ulosajot puuttuvat kaavasta, suojelukysymykset saatettaisiin ajantasalle samassa yhteydessä. Katualueilla voimassa oleva asemakaava vahv. 1968.	Vaatii asemakaavamuutoksen. Asemakaavassa (vahv. 1981 ja Sibeliuskadun puoleisen puiston osalta vahv. 1985) Yleistä pysäköintialuetta (LP) ja puistoaluetta (VP).	Vaatii asemakaavamuutoksen, mikäli halutaan täydennysrakentamista. Asemakaavassa (vahv. 1981) Linja-autoaseman liikennealuetta (LLA). Autopaikkoja varten saadaan rakentaa ylimääräistä kellaritilaa koko tontin alalta ja enintään kahtena kerroksena.	

VAIKUTUKSET MAANKÄYTTÖÖN 2/2

	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Vaikutukset alueiden / tilojen käytön tehostamis- mahdollisuuksiin	Saattaa soveltua täydennysrakentamiseen (asumista).	Pitkällä aikavälillä toisen kатteen mahdollisuus, reservialue sen pysäköintitarpeisiin.	Soveltuu asuin-liikerakentamiseen, mutta vaatii asemakaavan muutoksen. Mahdollinen uudisrakentaminen edellyttää autopaikkojen sijoittamista maan alle ja vaatii käytettävissä olevan tilan nykyisillä asemakaavan autopaikkaneormilla (osa liikerakentamisen autopaikoista yleiseen käyttöön). Yksityinen maanomistaja voi tavoitella myös kellarikerrokseen liiketilaa, jos autopaikat osoitettaisiinkin rasitejärjestelyin muualta.	Torille ei voida sijoittaa muuta maankäyttöä. Vapauttaa tilaa muualla täydennysrakentamiseen, kun pysäköintilaitosta ei tarvitse rakentaa muuten täydennysrakentamiseen soveltuvalle alueelle. Pieni lisärakennus torin länsilaidalle mahdollinen.	Saattaa soveltua täydennysrakentamiseen.	Soveltuu osin täydennysrakentamiseen (palvelut, asuminen). Matkakeskustoiminnot säilytetään korttelissa. Maanalaisena laitos ei vähennä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, mutta korttelin täydennysrakentaminen edellyttää autopaikkoja ja vähentää siten yleiseen käyttöön tulevien paikkojen määrää merkittävästi.	
Ympäristön laadun parantamisen mahdollisuudet suhteessa nykytilanteeseen	-- Ei erityisiä mahdollisuuksia ympäristön laadun parantamiseen, voi jopa heikentää ympäristön laatua suunnittelun laadusta riippuen.	-- Ei erityisiä mahdollisuuksia ympäristön laadun parantamiseen.	++ Linnan kauppakeskuksen korttelin uudisrakentaminen parantaisi kaupunkikuvaa. Reskan perusparantaminen tehtävä joka tapauksessa.	++ Torin länsilaidan ilmeen kohentaminen ja torin huollon nykyistä toimivampi toteuttaminen mahdollistuu. Edellyttää suunnitteluun panostamista. Kävely- ja pyöräilypainotteisuutta voidaan lisätä (ks. alla).	-- Ei erityisiä mahdollisuuksia ympäristön laadun parantamiseen, voi jopa heikentää ympäristön laatua suunnittelun laadusta riippuen.	++ Linja-autoaseman aukion ja asemarakennuksen peruskorjaus tehtävä joka tapauksessa.	
Kävely- ja pyöräilyolosuhteiden parantamis- mahdollisuudet	--- Kävelyreitti Kasarmikadun P-laitokselta ydinkeskustaan parannettava, reitti ei nykyisellään ole houkutteleva, reitin varrella ei ole juurikaan palveluita. Kadunvarsipysäköintiä ei voida merkittävästi ydinkeskustasta vähentää tällä pysäköintiratkaisulla, joten ratkaisu ei mahdollista merkittävässä laajuudessa pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden parantamista ydinkeskustassa. Pysäköintipaikkaa etsitään jatkossakin lähempää, mikä lisää autojen määrää keskustassa.	--- Kadunvarsipysäköintiä ei voida merkittävästi ydinkeskustasta vähentää tällä pysäköintiratkaisulla, joten ratkaisu ei mahdollista merkittävässä laajuudessa pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden parantamista ydinkeskustassa. Pysäköintipaikkaa etsitään jatkossakin lähempää, mikä lisää autojen määrää keskustassa.	--- Ei muutosta nykytilanteeseen. Kadunvarsipysäköintiä ei voida vähentää, sillä Linnan kauppakeskuksen mahdollinen maanalainen pysäköinti ei ratkaise keskustan pysäköintitarpeita tulevaisuudessa. Kadunvarsipysäköintiä ei voida merkittävästi ydinkeskustasta vähentää tällä pysäköintiratkaisulla, joten ratkaisu ei mahdollista merkittävässä laajuudessa pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden parantamista ydinkeskustassa.	+++ Mahdollisuus lisätä kävely- ja pyöräilypainotteisia katutiloja esim. Raatihuoneenkatu aina Arvi Karistonkadulle asti, Sibeliuksenkatu välillä Hallituskatu–Palokunnankatu ja Palokunnankatu–Paasikiventie (Palokunnankadun liittymän turvallisuutta parannettava). Jos toteutetaan vain yhdellä sisään- ja ulosajolla, kävely- ja pyöräilypainotteisuutta voidaan lisätä myös Hallituskadulla. Joka tapauksessa Hallituskadun varren vinopysäköinti torin laidalta sekä torin pysäköintialue poistuvat, mikä parantaa viihtyvyyttä, kaupunkikuvaa ja turvallisuutta.	-- Kävely- ja pyöräilyolosuhteiden parantaminen Sibeliuksenkadulla välttämätöntä tällä pysäköintiratkaisulla. Kadunvarsipysäköintiä ei voida merkittävästi ydinkeskustasta vähentää tällä pysäköintiratkaisulla, joten ratkaisu ei mahdollista merkittävässä laajuudessa pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden parantamista ydinkeskustassa.	+/- Edellyttää kävely- ja pyöräilypainotteisten katutilojen lisäämistä Sibeliuksenkadulla välillä Eteläkatu–Raatihuoneenkatu ja mahdollistaa kävely- pyöräilypainotteisuuden lisäämisen Raatihuoneenkadulla Reskalta Rauhankadulle. Edelleen ydinkeskustasta pysäköintipaikkaa etsivät ajavat keskustassa, mikä heikentää pyöräilijöiden ja kävelijöiden viihtyvyyttä (pysäköintipaikat eivät riitä kattamaan tulevaisuuden tarvetta yksin).	

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen							
	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Saavutettavuus autolla (eri saapumissuunnat, liikenteen sujuvuus)	- Hieman syrjäinen sijainti, mutta pohjoisesta tullessa hyvin saavutettavissa. Hyvin todennäköisesti etsitään pysäköintipaikkaa lähempää ydinkeskustan palveluita.	++ Selkeä sijainti suhteessa tieverkkoon, hyvin saavutettavissa. Saatetaan edelleen hakea pysäköintipaikkaa lähempää ydinkeskustan palveluita.	- Keskeinen sijainti palveluiden lähellä. Sisäänajon sijainti ydinkeskustassa yksisuuntaisella kadulla.	++ Keskeinen sijainti palveluiden lähellä. Eteläinen sisäänajo hyvin saavutettavissa päätieverkolta.	+ Selkeä sijainti suhteessa tieverkkoon, hyvin saavutettavissa. Saatetaan edelleen hakea pysäköintipaikkaa lähempää palveluita.	+ Selkeä sijainti suhteessa tieverkkoon, hyvin saavutettavissa. Saatetaan edelleen hakea pysäköintipaikkaa lähempää palveluita.	
Vaikutukset keskustan liikenteen suuntautumiseen ja liikennemääriin/ liikenteen rauhoittamiseen	- Lisää liikennettä Tampereentiellä, Kasarmikadulla, Lukiokadulla sekä pysäköintipaikan etsintää lähempää palveluita.	- Liikennemäärien kasvu keskittyy vahvasti keskustan kehäkadulle (erityisesti Kaivokadulle ja Lukiokadulle), mutta pysäköintipaikkoja etsitään edelleen lähempää palveluita.	- Liikennemäärien kasvu keskittyy torin ja Hallituskadun ympäristöön.	++ Suuri pysäköintivolyymi kasvattaa liikennemääriä sisäänajon lähellä, mutta sen toimivuus on varmistettu. Laitos voisi toimia yhden sisään-/ulosajon kautta Linnankadulta/Wetterhoffinkadulta. Sibeliuksenkatu mahdollista rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä välillä Hallituskatu–Palokunnankatu.	+ Liikennemäärien kasvu keskittyy keskustan kehäkadulle (erityisesti sen eteläiselle laidalle Paasikiventielle) sekä Eteläkadulle ja Kasarmikadulle.	+ Rauhoittaa keskustaa osin liikenteeltä. Liikennemäärien kasvu keskittyy keskustan kehäkadulle (erityisesti sen eteläiselle laidalle Paasikiventielle) ja Wetterhoffinkadulle. Wetterhoffinkadun sisäänajo saattaa heikentää Paasikiventien liittymän toimivuutta.	
Opastuksen tarve ja helppuus	-- Hankalampi opastaa, sijainti keskustan kehän ulkopuolella ei ole looginen.	+++ Helppo opastaa keskustan kehältä ja moottoritietä, opastus on jo olemassa.	+ Sisäänajo helppo opastaa kehältä. Etelästä hankala Eteläkatua, Sibeliuksenkatua ja Hallituskatua.	++ Linnakadun sisäänajo helppo opastaa keskustan kehän kautta Paasikiventielle. (Myös mahdollinen Hallituskadun sisäänajo kohtalaisen helppo opastaa keskustan kehältä).	++ Helppo opastaa keskustan kehän kautta Paasikiventielle ja Kasarmikatua ja Eteläkatua.	++ Helppo opastaa keskustan kehän kautta Paasikiventielle ja Wetterhoffinkadulle.	
Liikenneturvallisuus (jalankulku, pyöräily, liittymien turvallisuus)	-- Lisää liikennettä Lukiokadulla, jossa on jo nyt vaaralliseksi koettu Lukiokadun ja Kasarmikadun liittymä. Ristiriidassa Lukiokadun ja asutuspainotteisten keskustan pohjoisosien pyöräilyn kehittämistavoitteiden kanssa.	+ Sisäänajo lähellä autoliikennepainotteista Kaivokatua sekä moottoritietä tukee kävelypainotteista keskustaa.	-- Sisäänajo lisää autoliikennettä Hallituskadulle ja torin välittömään läheisyyteen ja saattaa haitata mm. joukkoliikenteen sujuvuutta.	+ Linnakadun sisäänajo kohtalaisen lähellä autoliikennepainotteista Paasikivientietä tukee kävelypainotteista keskustaa. Hallituskadun sisäänajo lisäksi autoliikennettä torin välittömään läheisyyteen.	+/- Sisäänajo lähellä autoliikennepainotteista Paasikivientietä tukee kävelypainotteista keskustaa. Toisaalta voi lisätä mahdollisia konflikteja Eteläkatua pitkin uuteen Engelinrannan alikulkuun ohjattavien kävelijöiden ja pyöräilijöiden kanssa.	+/- Sisäänajo lähellä autoliikennepainotteista Paasikivientietä tukee kävelypainotteista keskustaa. Sisäänajon kanssa risteävä jalankulku- ja pyörätie saattaa aiheuttaa konflikteja kävelijöiden ja pyöräilijöiden kanssa.	
Vaikutukset kadunvarsipysäköintiin	+ Vapauttaa tilaa keskustan pohjoisosien kuormitetuilta kadunvarsipysäköintipaikoilta esim. paremmille pyöräilyolosuhteille.	+/- Helpottaa vapaiden pysäköintipaikkojen löytymistä. Ei suurta vaikutusta kadunvarsipysäköinnin paikkamääriin.	+ Vapauttaa tilaa torin ympäristön kuormitetuilta kadunvarsipysäköintipaikoilta esim. paremmille kävelyolosuhteille.	++ Vapauttaa tilaa torin ympäristön kuormitetuilta kadunvarsipysäköintipaikoilta esim. paremmille kävelyolosuhteille.	+/- Ei suurta vaikutusta kadunvarsipysäköintiin.	+/- Ei suurta vaikutusta kadunvarsipysäköintiin.	
Vaikutukset keskustan huoltoliikenteen järjestämiseen	+/- Ei vaikuta huoltoliikenteeseen, ei voida ratkaista huoltoliikenteen ongelmia samassa yhteydessä.	+/- Ei vaikuta huoltoliikenteeseen, ei voida ratkaista huoltoliikenteen ongelmia samassa yhteydessä.	+/- Voidaan ratkaista osin Reskan huoltoliikenneongelmaa, mutta sovittava yksityisten maanomistajien kanssa asemakaavoituksen yhteydessä.	+ Voidaan mahdollisesti ratkaista osin Reskan huoltoliikenneongelmaa. Huoltoliikenteen takia laitoksesta mahdollisesti tarpeen tehdä korkeampi, mikä nostaa rakennuskustannuksia.	+/- Ei vaikuta huoltoliikenteeseen, ei voida ratkaista huoltoliikenteen ongelmia samassa yhteydessä.	+/- Ei vaikuta huoltoliikenteeseen, ei voida ratkaista huoltoliikenteen ongelmia samassa yhteydessä.	

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN							
	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Paikan vaatavuus tai ratkaisun huomaamattomuus ja arkkitehtisuunnittelun vaatavuustaso (mitä vaativampi paikka, sitä enemmän miinusta)	Kaikki laitokset sijoittuvat keskustaan ja ovat siten keskeisillä paikoilla ja suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Arvioinnissa on vielä erikseen korostettu suunnittelun tärkeyttä, mikäli laitos sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) tai maisemallisesti merkittävälle paikalle rannan läheisyyteen.						
	- Melko vaativa paikka. Sijoittuu keskustan pohjoisen sisääntulon yhteyteen puiston reunalle osaksi kaupungin pohjoista julkisivua. Kaupunkikuvallisesti ei keskeisin paikka, mutta sijoittuu keskustan reunalle, joten rakennus tulee olemaan osa sisääntulonäkymää pohjoisesta saavuttaessa.	- Melko vaativa paikka. Rajautuu Pikkutorin ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (pienimittakaavaista ympäristöä), sijoittuu kuitenkin keskustan reunalle, Goodmanin ostoskeskuksen ja moottoritien rinnalle. Keskeinen paikka Turuntien ja Kaivokadun kulmauksessa, edellyttää huolellista suunnittelua.	+ Keskeinen paikka, pysäköinti sijoitettava maan alle. Ei vaativa suunniteltava maanalaisen pysäköinnin osalta, mutta muuten vaativa paikka keskeisellä paikalla keskustassa ja kävelykadun varrella (mahdollisuus parantaa kaupunkikuvaa merkittävästi).	--- Erittäin keskeinen paikka. Erittäin vaativan suunnittelun paikka, valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), vaatii maanpäällisten osien taitavaa suunnittelua onnistuakseen. RKY-alueen arvot ja ominaispiirteet säilytettävä. Toriauktion avoin tila, symmetria ja näkymät säilytettävä. Erinomaisella suunnittelulla voidaan samalla myös parantaa torin länsilaidan kaupunkikuvaa ja luoda uusi kerrostuma torin arvokkaaseen miljööseen. Erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten ja rakenteiden sijaintiin, mittasuhteisiin, materiaalivalintoihin ja detaljeihin.	-- Vaativa paikka. Keskeinen paikka asuntojen edessä ja päätien varressa, kaupunkikuvallisesti haastavin pääkadun varressa monikerroksisena laitoksena. Osa rantamaisemaa ja kaupungin eteläistä julkisivua. Sijoittuu olemassa olevien asuinrakennusten eteen ja Eteläkadun maakunnallisesti merkittävien puutalojen vierelle, huomioitava myös kaupunkikuvan laadussa.	--- Erittäin keskeinen paikka, kaupunkikuvan ja rannan läheisyyden vuoksi ei sovellu useampikerroksisen maanpäällisen pysäköintilaitoksen sijoituspaikaksi. Osa rantamaisemaa ja kaupungin eteläistä julkisivua. Palokunnankadun korttelit edustavat 1920- ja 1950-lukujen välillä rakentunutta kaupunkia. Linja-autoaseman aukio on Engelin vanha rantatori, suosittava säilyttää aukiona. Liikenteellinen solmukohta, vaativa liikennesuunnittelunkin näkökulmasta. Portti kaupunkiin, kaupungin eteläinen historiallinen sisäänkäynti.	
Suhde ympäröiviin rakennuksiin, katutiloihin, aukioihin, pihoihin (näköymät)	Muodostaa keskustan sisääntulonäkymän Tampereentien–Kasarmikadun suunnassa.	Liittyy moottoritien ylittävän Turuntien sillan ja Kaivokadun kaupunkikuvaan. Muodostaa sisääntulonäkymää keskustaan Turuntien suunnassa. Palvelee lähialueen täydennysrakentamistarpeita tulevaisuudessa (esim. moottoritien toinen kate).	Maanalaisella ratkaisulla mahdollisimman vähän vaikutuksia kaupunkikuvaan. Saataisiinko kellarikerrokseen liiketilaa, jos autopaikat osoitettaisiinkin rasitejärjestelyin muulta?	Torille toteutettavat rakenteet ja rakennukset suunniteltava erityisellä pieteetillä. Ilmastointirakenteiden ja sisäänkäyntien sijoitteluun sekä huoltoliikenteeseen kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta torin ilme säilyy, eikä torin ja toripuiston välistä yhteyttä katkaista. Mahdollistaa torilla tarvittavien sosiaalitulojen ym. aputilojen sijoittamisen samoihin rakennuksiin pysäköinnin vaatimien rakenteiden kanssa. Keskustalon kellarikerroksen kehittämisen mahdollisuus selvitettävä (lisää liiketilaa).	Muuttaa alimpien kerrosten asuntojen näkymiä Eteläkadun varrella. Monikerroksisen P-laitoksen toteuttaminen asuinkerrostalojen eteen kaupunkikuvallisesti huono ratkaisu.	Maanalaisella ratkaisulla mahdollisimman vähän vaikutuksia kaupunkikuvaan. Linja-autoaseman aukio on Engelin asemakaavan mukainen rantatori ja kuuluu julkisten tilojen sarjaan linnalta rantaan. Monikerroksisen P-laitoksen sijoittaminen tälle paikalle kaupunkikuvallisesti huono ratkaisu. Keskustalon kellarikerroksen kehittämisen mahdollisuus selvitettävä (lisää liiketilaa).	

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET							
	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Rakentamisen aikaiset häiriöt ympäristöön	-- Negatiivinen vaikutus läheisille leikki- ja virkistysalueille. Melu- ja pölyvaikutukset läheisille asuinkiinteistöille, estevaikutus.	- Toiminta sijoittuu valtatie melu- ja pölyalueelle, läheisten asuinkiinteistöjen melu- ja pölykuormitus lisääntyy.	-- Haitat kävelykadulla. Melu- ja pölyvaikutukset läheisille asuinkiinteistöille, estevaikutus.	-- Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkeologisesti arvokas alue (RKY), johon kohdistuu suuria rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Torille katsotaan rakentamisen aikaiseksi väliaikainen paikka. Melu- ja pölyvaikutukset läheisille asuinkiinteistöille, estevaikutus.	-- Rakennustyömaa katkaisee merkittävän kevyen liikenteen yhteyden. Melu- ja pölyvaikutukset läheisille asuinkiinteistöille, estevaikutus.	-- Mahdolliset haittavaikutukset linja-autoliikenteelle. Melu- ja pölyvaikutukset läheisille asuinkiinteistöille, estevaikutus.	
Rakentamisen vaikutukset mahdollisesti ympäröivien rakennusten perustuksiin	+/- Maaperä- ja perustamistavat eivät tiedossa	+/- Maaperä- ja perustamistavat eivät tiedossa	+/- Maaperä- ja perustamistavat eivät tiedossa	+/- Maaperä- ja perustamistavat eivät tiedossa	+/- Maaperä- ja perustamistavat eivät tiedossa	-- Isona riskinä puuperustuksilla oleva asemarakennus	
Rakentamisen aikaiset päästöt ilmaan	+/- Ei merkittävää vaikutusta	+/- Ei merkittävää vaikutusta	- Purkaminen ja uusi maanalainen rakentaminen kuormittaa ympäristöä pintarakentamista enemmän	- Maanalainen rakentaminen kuormittaa ympäristöä pintarakentamista enemmän	+/- Ei merkittävää vaikutusta	- Maanalainen rakentaminen kuormittaa ympäristöä pintarakentamista enemmän	
Meluvaikutukset (sanallinen arvio)	-- Ohjaa liikennettä muutoin rauhalliselle alueelle	+ Monikerroksinen pysäköintilaitos mahdollista toteuttaa melun ja pölyn leviämistä estävänä elementtinä	-- Liikennemelua aiheutuu sisäänajosta kävelypainotteiselle kadulle, tuo autoliikennettä ydinkeskustaan	+ Rauhoittaa torialuetta siirtämällä autoliikennettä maan alle	+ Monikerroksinen pysäköintilaitos mahdollista toteuttaa melun ja pölyn leviämistä estävänä elementtinä	+/- Ei merkittävää vaikutusta	
Vesistövaikutukset (hulevedet)	+/- Vähentää vettä läpäisevää pinta-alaa, pysäköintilaitoksen hulevesien ohjaus jätevesiviemäriin sadevesiviemäriin sijaan	+/- Ei tietoa nykyisestä pintamateriaalista	+/- Ei vaikutusta	+ pysäköintilaitoksen hulevesien ohjaus jätevesiviemäriin sadevesiviemäriin sijaan	+/- Vähentää vettä läpäisevää pinta-alaa, pysäköintilaitoksen hulevesien ohjaus jätevesiviemäriin sadevesiviemäriin sijaan	+ pysäköintilaitoksen hulevesien ohjaus jätevesiviemäriin	
Muuta	Edellyttää lähileikkipaikan poistamista			Pohjavedenpinta huomioitava etenkin syvälle mentäessä	Pohjavedenpinta ei ole tiedossa, mutta oletettavasti tulee vastaan noin 4–5 m syvyydellä	Pohjavedenpinta ei ole tiedossa, mutta oletettavasti tulee vastaan noin 4–5 m syvyydellä	

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET 1/2							
	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Rakentamiskustannukset - €/ap - kokonaishinta	16 000 €/ap 6,1 milj. € (380 ap)	16 000 €/ap 3,8 milj. €	35 000 €/ap 10,5 milj. €	50 000 €/ap 27,5 milj. €	20 000 €/ap 3,0 milj. € (150 ap)	50 000 €/ap 11,0 milj. €	
Suunnittelukustannukset (15 % rakentamis- kustannuksista)	0,92 milj. €	0,57 milj. €	1,56 milj. €	4,12 milj. €	0,45 milj. €	1,65 milj. €	
Velvoitepaikat (arvioitu lukumäärä, perustuu kyselyyn, johon vastasi noin 51% keskustan kiinteistöistä)	15	35	Todennäköisesti ei tilaa velvoiteautopaikoille	90	27	11	
Käyttöasteen kannattavuusraja (kannattavuus olisi +/- 0?)	>31 %	>51 %	>50 %	>62 %	>38 %	>75 %	
Maan vaihtoehtoisten käyttömuotojen arvo (esim. palveluiden läheisyys, rannan läheisyys)	Soveltuu täydennysrakentamiseen. Asumista arviolta 5200 k-m2 (käytetty e=1.0, sama kuin naapurustossa). 400 €/m2 >>> 2,1 milj. €	Ei sovellu täydennysrakentamiseen. Huomioitava mahdollinen moottoritien katteen laajentaminen myöhemmin (mahdollisesti lisäpysäköintitilaa toisen katteen toiminnoille).	Ei vaikuta kaupungin / pysäköintiyhtiön talouteen. Soveltuu täydennysrakentamiseen, pysäköintiä voidaan ajatella sijoitettavaksi vain maan alle (tai katolle), mutta ei monikerroksista laitosta tälle keskeiselle paikalle (asumista, palveluita yhteensä noin 16 000–20 000 k-m2). 400 €/m2 >>> 6,4–8 milj. €	Ei sovellu täydennysrakentamiseen. Sibeliuksenkadun puoleiselle laidalle voidaan joka tapauksessa keskitetyn pysäköintiratkaisun myötä tavoitella paviljonkirakennusta nykyisen parkkialueen paikalle.	Soveltuu täydennysrakentamiseen. Asumista (mahdollisesti kivijalkaan liiketilaa) arviolta 5400 k-m2 (käytetty e=2.0). 400 €/m2 >>> 2,2 milj. €	Soveltuu osin täydennysrakentamiseen. Asumista, palveluita yhteensä noin 9000–15 000 k-m2, pysäköinti maan alle joka tapauksessa, joten ei vaikutusta täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin. 400 €/m2 >>> 3,6 – 6 milj. €	
Yksityisen rahoituksen osuus (houkuttelevuus asukas- ja työmatkapysäköintiin)	Edullinen hinta voi houkutella velvoitepaikkojen hankkimiseen. Lähellä pulaa asukas- ja työpaikkapysäköinnistä.	Edullinen hinta voi houkutella velvoitepaikkojen hankkimiseen.	Ei jää autopaikkoja ulos myytäväksi, mikäli kortteli rakennetaan uudelleen nykyistä tehokkaammin.	Mahdollisesti ei houkuttele asukaspysäköintiin, jos hinta on liian kallis. Lähellä paljon palveluita ja työpaikkoja, voi houkutella yrityksiä hankkimaan autopaikkoja.	Edullinen hinta voi houkutella velvoitepaikkojen hankkimiseen, etäällä asuntovaltaisista alueista (lähellä olevilla taloyhtiöillä suhteellisen hyvin autopaikkoja).	Mahdollisesti ei houkuttele asukaspysäköintiin, jos hinta on liian kallis ja laitos sijoittuu kauaksi asuntovaltaisista alueista (lähellä olevilla taloyhtiöillä suhteellisen hyvin autopaikkoja).	

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET 2/2

	1. Kasarmikatu	2. Kaivoparkin laajennus	3. Linnan kauppakeskus Yksityisen hanke	4. Maanalainen toriparkki	5. Eteläkatu	6. Linja-autoasema	Rivin paras
Vaikutukset elinkeinoihin ja kaupallisiin palveluihin keskustassa (vetovoimaisuuden kasvaminen)	-- Ei lisää keskustan vetovoimaisuutta ja houkuttele kaupallisia palveluita, kun sijaitsee keskustakehän ulkopuolella	- Ei lisää keskustan vetovoimaisuutta ja houkuttele kaupallisia palveluita, kun sijaitsee nykyisen Kaivoparkin kyljessä	++ Lisää kauppakeskus Linnan ja lähialueen houkuttelevuutta mahdollistamalla laadukkaan pysäköinnin lähellä liikkeitä. Kapasiteetti rajoittaa vaikutuksen laajuutta.	++ Lisää kaupallisia palveluja torin läheisyyteen ja kävelykadun torin päähän. Startti muille mittaville investoinneille ja rakennushankkeille esim. yksityisten rakennushankkeita (täydennysrakentamista), uusien liiketoimintojen sijoittuminen keskustaan, niiden työllisyysvaikutukset.	+ / - Lisää hieman keskustan eteläosan ja Linja-autoaseman houkuttelevuutta kaupallisten palveluiden osalta, etenkin tilanteessa, että nykyiset autopaikat poistuu. Ratkaisu siis lähinnä korvaa nykyisiä poistuvia autopaikkoja.	+ Lisää hieman keskustan eteläosan houkuttelevuutta ja mahdollistaa Linja-autoaseman yhteyteen kaupallisia palveluita ja asuntoja	
Vaikutukset yksityistalouteen (autopaikkavelvoitteen täyttäminen, yhtiövästikkeen nousu, pysäköintimaksut)	Velvoitepaikkoja Työmatkapysäköintiä	Velvoitepaikkoja Työmatkapysäköintiä	Kulut asiointipysäköinnistä	Kulut asiointi- ja työmatkapysäköinnistä	Velvoitepaikkoja Työmatkapysäköintiä	Kulut asiointi- ja työmatkapysäköinnistä	
Vaikutukset kuntatalouteen - kiinteistöverotulot - työllisyysvaikutukset (6 miestyövuotta / 1 M€ investointi)	Kaupungin omistama yhtiö toteuttaa, rakentamisrahat eivät ole pois palvelujen tuottamisesta						
	Arvioitu kiinteistöverotulo 45750 €/v 37 miestyövuotta	Arvioitu kiinteistöverotulo 28 500 €/v 23 miestyövuotta	Arvioitu kiinteistöverotulo 78 750 €/v 63 miestyövuotta	Arvioitu kiinteistöverotulo 206 250 €/v 165 miestyövuotta	Arvioitu kiinteistöverotulo 22 500 €/v 18 miestyövuotta	Arvioitu kiinteistöverotulo 82 500 €/v 66 miestyövuotta	
Riskit	Suurin riski on, että päätöstä ei saada aikaan, sillä ratkaisun puute on myös muun keskustan kehittämisen jarruna Taloudelliset riskit kasvavat syrjäisemmällä sijainnilla, kun lyhytaikaisesta pysäköinnistä saatava tuotto pienenee						
	Pohjaolosuhteet Suurin riski on, ettei laitosta käytetä riittävän tehokkaasti; sijoittuu niin kauaksi palveluista, että lyhytaikainen pysäköinti tapahtuu yksityisten tonteilla (esim. Goodman), mutta autopaikkamäärä ei riitä pitkällä aikavälillä	Moottoritien katteen jatkokehitysmahdollisuudet Vetovoimaisuus painottuu yhä enemmän keskustan länsilaidalle, ei tasapainota keskustan kehittämistä	Ei ole todellinen vaihtoehto, koska kiinteistö on yksityisomistuksessa, joten myös päätös korttelin kehittämisestä on yksityisten käsissä	Haasteena pohjavedenpinnan korkeus, mikä nostaa rakentamiskustannuksia Suuri rakentamisen aikainen häiriö (2 vuotta) keskustan liikkeille voi olla kohtalokas Valitusriski suuri	Alueen jatkokehitysmahdollisuudet menetetään Valitusriski suuri	Haasteena pohjavedenpinnan korkeus, mikä nostaa rakentamiskustannuksia Linja-autoaseman säilyttäminen ja väliaikaistoiminnot kasvattavat kuluja Suuri rakentamisen aikainen häiriö linja-autoliikenteeseen Valitusriski suuri	