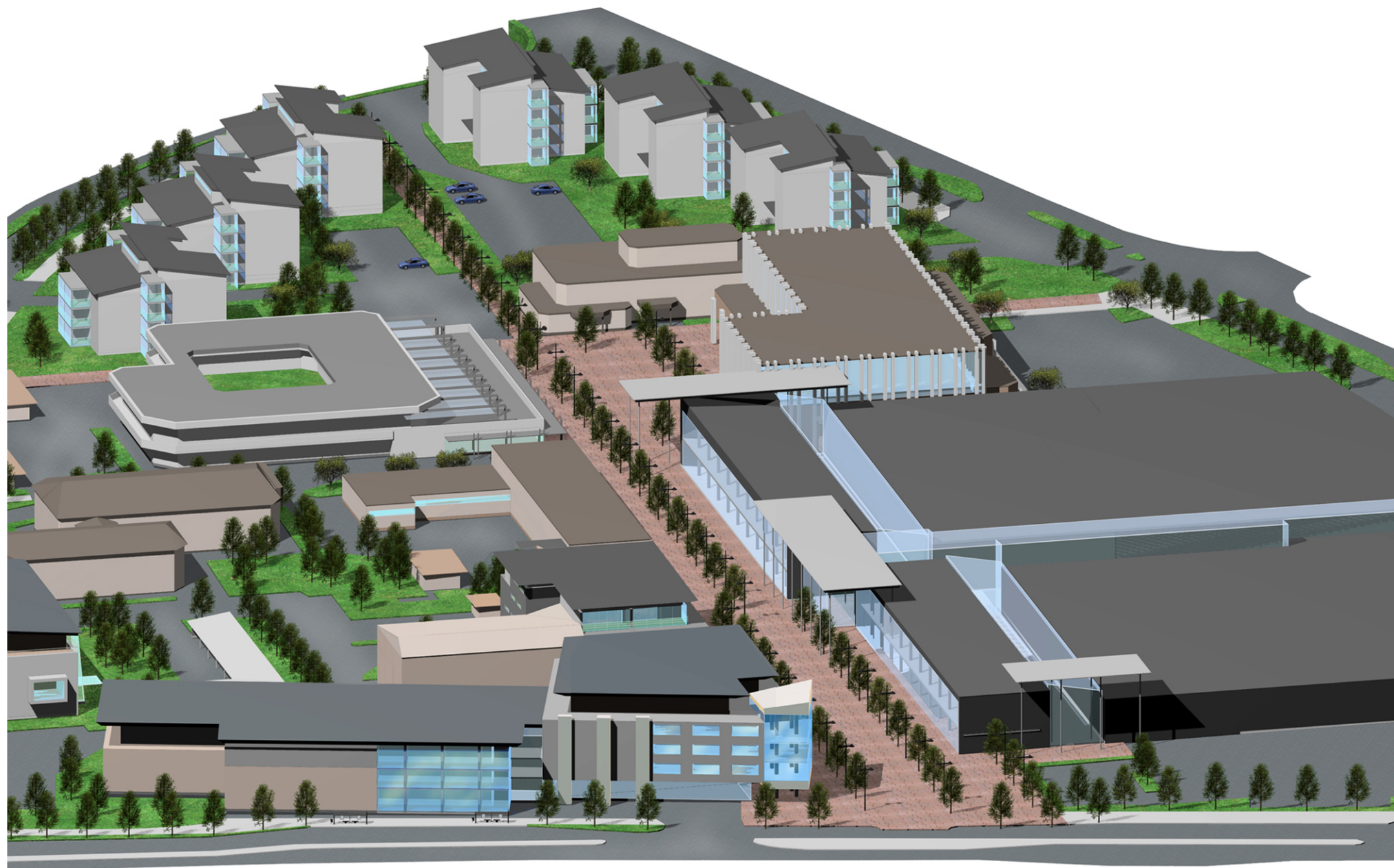


Turengin keskustan yleissuunnitelma

26.5.2008



Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy
SITO Oy
Tuomas Santasalo ky

TURENGIN KESKUSTAKORTTELIN YLEISSUUNNITELMA

SUUNNITELMAN TEETTÄJÄ, TAVOITTEET JA TEKIJÄT

Turengin keskustakorttelin yleissuunnitelma on laadittu Janakkalan kunnan toimeksiannosta keväällä 2008. Työtä ovat ohjanneet Janakkalan kunnan teknisestä toimesta teknisen toimen ja maankäytön johtaja Juha Prittinen sekä kaavoitusarkkitehti Leena Turkka.

Varsinaisesti työtä on johtanut Turengin keskustan kehittämisen ohjausryhmä, jossa ovat olleet kattavasti edustettuina kunnan johtavat luottamushenkilöt, virkamiehet, yksityiset maanomistajat, kiinteistönomistajat ja muut alueen toimijat.

Ohjausryhmän kokoonpano on ollut seuraava:

Esa Silvennoinen	Janakkalan kunnanvaltuuston pj
Kalevi Ilmarinen	Janakkalan kunnanhallituksen pj
Vesa Lehikoinen	Janakkalan Osuuspankki
Harri Salovaara	K-ryhmä
Reijo Aaltonen	Osuuskauppa Hämeenmaa
Ari Polus	Koy Turengin Tohvelantie
Matti Ranki	Koy Turengin Pankkitalo
Eero Korhonen	Koy Turengin Pankkitalo
Tiina Marjamäki	Koy Janakkalan Sarvikuja
Seppo Kervinen	Janakkalan yrittäjät
Markku Lehto	liikennöitsijät
Mikko Koivulehto	Kehittämiskeskus Oy Häme
Arto Kaukonen	Koy Turengin Liiketalo

Suunnitelma on edennyt vuorovaikutteisesti ohjausryhmän valvonnassa, ja sen tavoitteena on ollut yksimielisen vision luominen Turengin keskustan kehittämiseksi ja tulevan kaavoituksen pohjaksi.

Työn laatijoiksi valittiin tarjouskilpailun perusteella konsulttiryhmä Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy, Tuomas Santasalo ky sekä DI Seppo Karppinen / SITO Oy. Konsulttityön läpikäyviksi näkökulmiksi otettiin työohjelmassa tasapainoisesti yhteen sovitettuna kaupunkirakenne ja kaupunkikuva, palvelurakenne sekä liikenne.

26.5.2008

Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy
Sito Oy
Tuomas Santasalo ky



Turengin keskustaa etelästä katsottuna

Ilmakuva: Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy / 2005

1. SUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT - KESKUSTAKORTTELIN NYKYTILANNE

Maankäyttö

Kortteli on Turengin keskeisin liike- ja työpaikkakortteli ja merkittävä asuinkortteli. Itäreunalla (Harvialantien puolella) sijaitsee kaksi suurta päivittäistavarakauppaa sekä muita liiketiloja ja posti. Korttelin koilliskulmassa on pankin kiinteistö ja valtion virastoja ja pohjoiskulmassa on linja-autoasema. Lounaiskulmassa sijaitsee hotelli ja lännessä (Tohvelantie) leipomokiinteistö. Asuminen sijoittuu länsireunalle sekä korttelin keskelle. Maankäyttö on melko väljää, epäkaupunkimaista ja rakennukset ovat matalia.

Keskustakorttelilla pahoja sekä ulkoisia että sisäisiä kaupunkikuvaongelmia

-  - korttelin reunat eivät hahmotu yhtenäisinä
-  - laajat pysäköintikentät luotaan työntäviä
-  - kortteli kääntynyt ulospäin pysäköintialueille, eikä sisään päin entiselle pääkadulle
-  - kävelykatu ei luontevana osana muuta keskustareitistöä
-  - kävelyalue liian laaja ja hahmoton, ei katumaista tilarekennettä
- - liikkeet aukeavat pysäköintialueelle eikä kävelykadulle
-  - julkisivut rumia:
 - matalia, nauhamaisia, betonisia ja raskaita
 - horisontaalisia vailla elävyyttä ja yksityiskohtia
 - tyhjiä tiloja, vähän ovia kävelykadulle
-  - julkisen ympäristön lähimiljöö kurjassa kunnossa

Kaupunkikuva

Keskustakorttelin kaupunkikuvan nykytilaa on havainnollistettu oheisessa kaaviokuvassa. Korttelin yleisilme ei vastaa sen keskeistä asemaa tämän kokoisen kunnan keskustana. Korttelirakenne on hajanainen, liikenneympäristö dominoi liikaa, rakennusten arkkitehtuuri on parhaimmillaankin itseään toistavan tavanomaista ja lähimiljöö käytännössä kokonaan rakentamatta.



Kuva: Keskustakorttelin kaupunkikuvaongelmat

Turengin keskustakorttelin kaupallinen rakenne ja toimivuus

Turengin keskusta muodostuu yhdestä selkeästä kolmionmuotoisesta korttelista. Korttelin halkaisee keskeltä leveä, lähes korttelin mittainen kävelykatu, joka päättyy torille. Keskustan tärkeimmät liikerakennukset rajoittuvat kävelykatuun, mutta niiden myymälöiden sisäänkäynnit eivät kaikilta osin avaudu kävelykadun miljööseen. Tätä vielä korostaa keskustan pysäköinti, joka on kehämäisenä korttelin ulkoreunoilla ja siksi myös osa liiketiloista avaa sisäänkäyntinsä pysäköintialueille.

Keskustan palvelutarjonta on kohtuullinen tällä hetkellä, mutta se on painottunut peruspalveluihin. Erikoiskauppojen ja palveluiden tarjonnassa on selvää vajausta suhteutettuna asukaspohjaan. Nykyisessä muodossaan keskusta ei pysty tarjoamaan toimivia liikepaikkoja erikoistuneille myymälöille, koska kävelykeskusta on passiivista asiointialuetta eikä kokoa liiketoimintoja yhteen.

Turengin keskustan liikkeet 2008

Toimiala	Liikkeiden määrä		Pinta-ala	
	kpl	%	m2	%
Päivittäistavarakauppa	5	9 %	4 140	29 %
Muotikauppa	2	3 %	180	1 %
Alko, terveydenhoitokauppa	2	3 %	660	5 %
Erikoiskauppa	4	7 %	350	2 %
Sisustuskauppa	1	2 %	70	0 %
Tiivä-kauppa	2	3 %	660	5 %
Pankit, vakuutus, posti	4	7 %	1 740	12 %
Palveluyritykset	12	21 %	1 080	7 %
Ravintolat, kahvilat, hotellit	9	16 %	2 090	15 %
Autokauppa, huoltamotoiminta	2	3 %	270	2 %
Muu käyttö	6	10 %	1 220	8 %
Tyhjä liiketila	9	16 %	1 950	14 %
Yhteensä	58	100 %	14 410	100 %

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2008

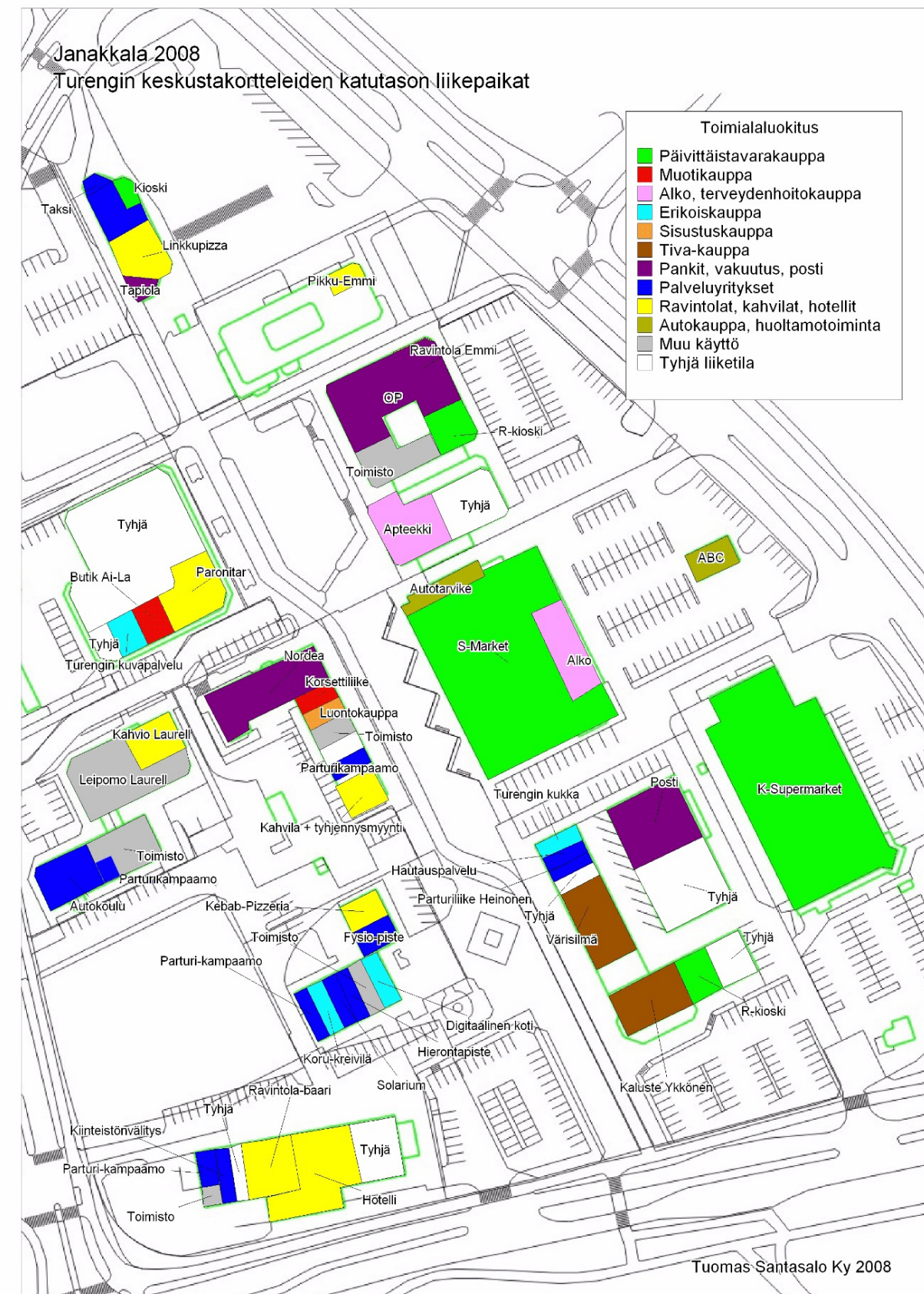
Taulukko Turengin keskustan liikkeet 2008

Katutason liiketilat kartoitettiin helmikuussa 2008 ja silloin keskustasta löytyi 58 toimipistettä. Niistä vain 16 oli vähittäiskauppoja ja muut tilat olivat erilaisilla palveluiden tarjoajilla. Tyhjiä liiketiloja oli 16 % tiloista, mikä on paljon eli se osaltaan kertoo, että keskusta ei toimi hyvänä liikepaikkana.

Liiketilaa on kaikkiaan käytössä 14.400 k-m², kolmannes on päivittäistavarakaupan käytössä ja ravitsemistoiminnan käytössä 15 %. Tyhjää liiketilaa on nyt 16 %, kun normaalina pidetään noin 4-6 % liiketilakannasta. Esimerkiksi Hämeenlinnan keskustassa on tyhjiillään vain 1 % liiketilakannasta.

Keskustan kaupallinen toimivuus kokonaisuutena on huono. Kävelykatu ei toimi kuten muualla eli vahvana ja kiinnostavana kauppakatuna. Keskustan toimivuutta haittaavat seuraavat asiat:

- Kävelykatu on liian leveä (35 m) ja liikkeiden julkisivut osin suljettuja
- Vain osa liikkeistä avaa julkisivunsa kävelykadulle
- Erikoisliikkeitä on keskustassa liian vähän
- Liikerakennukset eivät ulkoasultaan ole houkuttelevia ja kaupallisia
- Asiointiympäristön laatu on keskustassa heikko ja osin epäsiisti
- Keskustasta puuttuu vetovoimaa vahvistavia liikkeitä ja toimintoja



Kuva: Turengin keskustan katutason liikepaikat

Liikenne ja pysäköinti

Liittyminen ympäristöön

Keskustakorttelin liittyminen ympäröivään katuverkostoon on toimiva, ja ympäröivät kadut (Turengintie, Harvialantie ja Tohvelantie) ovat valmiiksi rakennettuja liittymineen, suojateineen ja kevytliikenneväylineen. Turengintien ja Harvialantien liittymässä on toimiva kiertoliittymä. Liittymiä kortteliin on runsaasti ja kortteli toimii saavutettavuuden suhteen. Suuria liikenneinvestointeja ei korttelin ympärillä tarvita.

Pohjoispäässä on linja-autoasema terminaaleineen ja lähtölaitureineen. Tilaa on runsaasti ja linja-autokentän itäreunaa onkin kaavailtu lisäpysäköinnille.

Sisäisesti korttelia halkoo pohjois-eteläsuuntaisesti vanha pääkatu, joka on rauhoitettu liikenteeltä kävelykaduksi. Kadun toiminta ja miljöö ovat varsin puutteellisia.

Pysäköinti

Pysäköinninkin suhteen kortteli toimii ulkosityöttöisesti, kaikki pysäköinti on maanpinnalla. Paikkojen toimivuutta ja riittävyttä selvitettiin suppealla pysäköintiselvityksellä. Tarkastelua varten alue jaettiin kuuteen eri alueeseen, joissa laskettiin kaikki yleisessä käytössä olevat pysäköintipaikat ja niiden käyttöaste perjantaina 7.3. 2008 klo 16.30 ja 17.30 sekä lauantaina 8.3.2008 klo 11.30. Nämä ovat normaalisti viikon huippuajankohtia kaupoissa asioivien osalta, jotka ovat pysäköinnin pääkuormittajia. Selvityksen tulokset ja aluejako selviävät oheisesta taulukosta ja kuvasta.

Yleisessä käytössä on yhteensä n. 370 paikkaa, jotka sijaitsevat eri puolilla korttelia. Niiden keskimääräinen käyttöaste oli perjantain 40 % klo 16.30 ja 31 % klo 17.30. Lauantaina käyttöaste oli 29% klo 11.30. Käyttöasteessa oli osa-aluekohtaisia eroja, ja korkein käyttöaste oli alueella 2, missä se oli perjantaina 80 % ja lauantaina 60%. Kaiken kaikkiaan paikkamäärä käyttöasteen valossa on riittävä, mutta aluekohtaisia ongelmia esiintyy, koska ollaan totuttu pysäköimään jokaisen kaupassa käynnin yhteydessä erikseen. Nk. yhden pysäköinnin periaate, joka on toimivan kaupunkikeskustan tunnusmerkki, ei Turengissa vielä toteudu.

Alueella 2 ja varsinkin alueella 3 esiintyy ongelmia työpaikkapysäköinnin suhteen. Kiinteistöt ovat työpaikkavaltaisia ja edellyttävät runsasta työpaikkapysäköinnin mahdollisuutta, mikä tällä hetkellä lienee riittämätöntä. Laskenta-ajankohdista johtuen tämä ei näy taulukossa, mutta ongelma on ilmeinen. Vaikka kiinteistöt ovat melko uusia, ei niiden toteuttama paikkamäärä vastaa niiden omaa todellista tarvetta.

Erillishankkeet

Korttelin kehityspaineet ovat ilmeiset. Kunnan väkiluvun ja ostovoiman kasvu edellyttää lisärakentamista keskusta- ja tätä varten useat toimijat ovat lähteeet kehittämään toimintojaan korttelissa omilla erillishankkeilla. Odotukset kerrosalan ja autopaikkojen lisäämisen suhteen ovat ymmärrettävästi suuret, voidaan ehkä puhua jonkin asteisesta investointien patoutumisesta niin liike- kuin asuinrakentamisenkin suhteen. Rakennustehokkuuden nostaminen koko korttelissa edellyttää kiinteistönomistajien yhteistyötä ja keskitettyjä ratkaisuja niin pysäköinnin järjestelyjen, tasapuolisten rakennustehokkuuksien kuin yhtenäisen kaupunkikuvankin kannalta.



TURENGIN KESKUSTAKORTTELIN PYSÄKÖINTISELVITYS 7-8.3.2008

	Yleiset autopai kat	invapai kat	Käytössä perjantaina 7.3. klo 16.30		Käytössä perjantaina 7.3. klo 17.30		Käytössä lauantaina 8.3. klo 11.30	
	lkm	lkm	lkm	%	lkm	%	lkm	%
Alue 1	144	2	55	38 %	44	31 %	49	34 %
Alue 2	80	2	64	80 %	58	73 %	41	51 %
Alue 3	43	1	15	35 %	9	21 %	8	19 %
Alue 4	40		6	15 %	1	3 %	8	20 %
Alue 5	43		1	2 %	0	0 %	1	2 %
Alue 6	23		7	30 %	4	17 %	2	9 %
Kaikki	373	5	148	40 %	116	31 %	109	29 %

2. YLEISSUUNNITELMA



Kuva: Turenkin keskustakorttelin yleissuunnitelma

Tämän yleissuunnitelman tarkoitus on luoda realistinen ja tasapuolinen visio Turenkin keskustakorttelin tulevaisuuden rakentamiseksi niin, että kaikkien kiinteistönomistajien tarpeet tulevat huomioiduiksi. Keskustakorttelia kehitetään lisäämällä sen rakentamistehokkuutta tuntuvasti niin liike- kuin asuinrakentamisenkin osalta. Liikerakentaminen keskittyy pääasiassa itä- ja eteläreunalle, asuinrakentaminen länsi- ja pohjoisreunalle. Itäreunaan rakennetaan kahden toimijan suuri kauppakeskus päivittäis- ja erikois kaupalle. Hotelli laajentaa toimintojaan etelässä Turengintien varrella. Linja-autoasema siirretään kokonaan eteläreunalle Turengintien varteen uusien pysäkkien ja sähköisen pysäkki-informaatiojärjestelmän varaan. Nykyinen linja-autoaseman seutu muutetaan asuinkortteliksi, asumista lisätään myös korttelin sisäosiin. Kävelykatualueutta kavennetaan ja se kehitetään korkealuokkaiseksi asiointi- ja oleskeluympäristöksi.

Liikerakentaminen

Liikerakentamisen lisäyksen mitoitus perustuu kasvuennusteisiin ja kulutusrakenteen odotettavissa olevaan kehitykseen.

Kauppapalveluiden kasvuodotukset

Turenkin keskustan kehittämisen kannalta lähtökohdat ovat hyvät. Turenkin väkiluku on kasvussa ja palvelutarve sitä muokkaa kasvaa. Vaikka kuluttajien kannalta Hämeenlinnasta löytyvät monipuolinen keskusta ja marketkeskittymien kauppapalvelut, oman keskustan palveluita tarvitaan arkielämässä. Jos keskustan palveluita voidaan monipuolistaa, tämä vähentää ostovoiman siirtymää Hämeenlinnaan ja muihin suuriin kauppakeskittyymiin.

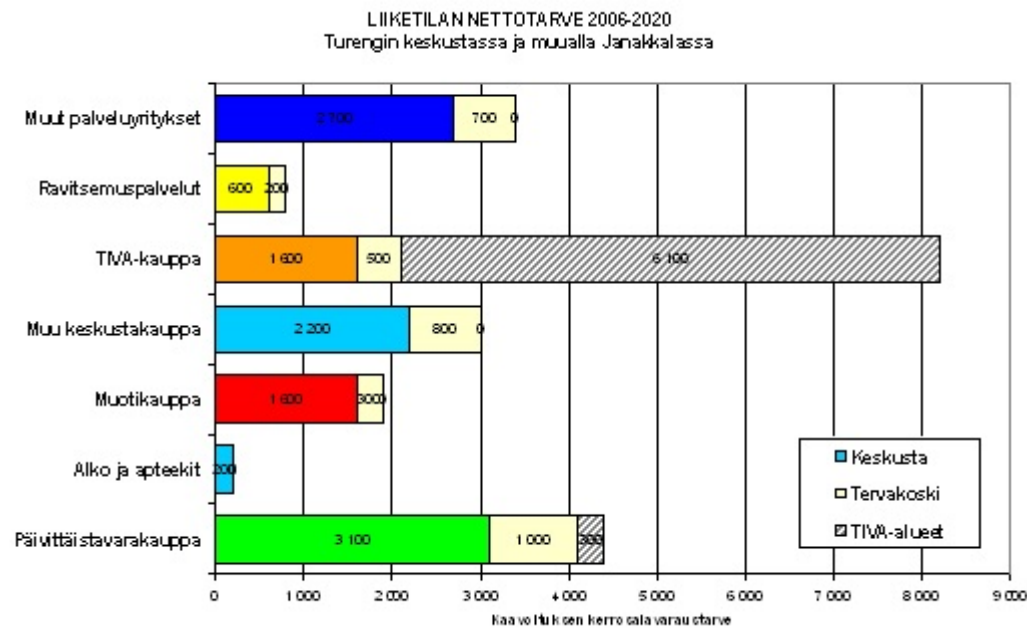
Uuden liiketilan tarpeet laskettiin karkeasti kaavoitusvarauksina. Tavoite on osoittaa kuinka paljon tilaa kaavoituksella tulee varata vähintään, jotta kaupan ja palveluiden liiketoiminnot voisivat kehittyä ilman, että toimintojen kasvua hidastaa kaavoitetun liiketilan puute. Liiketilan lisatarve syntyy tässä kulutuksen kasvusta ja kulutuksen rakenteen muutoksesta. Jotta palvelutaso voidaan säilyttää ja parantaa kulutuksen kasvusta osa tyydytetään uusilla liiketiloilla.

JANAKKALAN LIIKETILAN KOKONAISLISÄ TARVE 2006-2020 (Kaavoitusvaraus)							
Janakkalan kunta							
Toimiala	Liiketilan tarve 2005-2020 brutto- kerrosala	Liiketilan tarve 2005-2020 netto- kerrosala	Turenki Keskusta-alue kerrosala	Tervakoski Keskusta-alue kerrosala	TIVA-alueet kerrosala	Työllisyys vaikutus työpaikkaa	
Päivittäistavarakauppa	8 700 k-m ²	4 400 k-m ²	3 100 k-m ²	1 000 k-m ²	300 k-m ²	46	
Alko ja apteekit	600 k-m ²	200 k-m ²	200 k-m ²	0 k-m ²	0 k-m ²	3	
Muotikauppa	5 800 k-m ²	1 900 k-m ²	1 600 k-m ²	300 k-m ²	0 k-m ²	17	
Muu keskustakauppa	9 000 k-m ²	3 000 k-m ²	2 200 k-m ²	800 k-m ²	0 k-m ²	41	
TIVA-kauppa	24 600 k-m ²	8 200 k-m ²	1 600 k-m ²	500 k-m ²	6 100 k-m ²	111	
Ravintolapalvelut	2 400 k-m ²	800 k-m ²	600 k-m ²	200 k-m ²	0 k-m ²	27	
Muut palveluyritykset	10 180 k-m ²	3 400 k-m ²	2 700 k-m ²	700 k-m ²	0 k-m ²	76	
KAUPPA JA PALVELUT	61 280 k-m²	21 900 k-m²	12 000 k-m²	3 500 k-m²	6 400 k-m²	319	

Työllisyysvaikutus: Uudet lii ketilat tuottavat laskennallisia kokonaisi kkoisina työpaikoja (nettolaskelma)

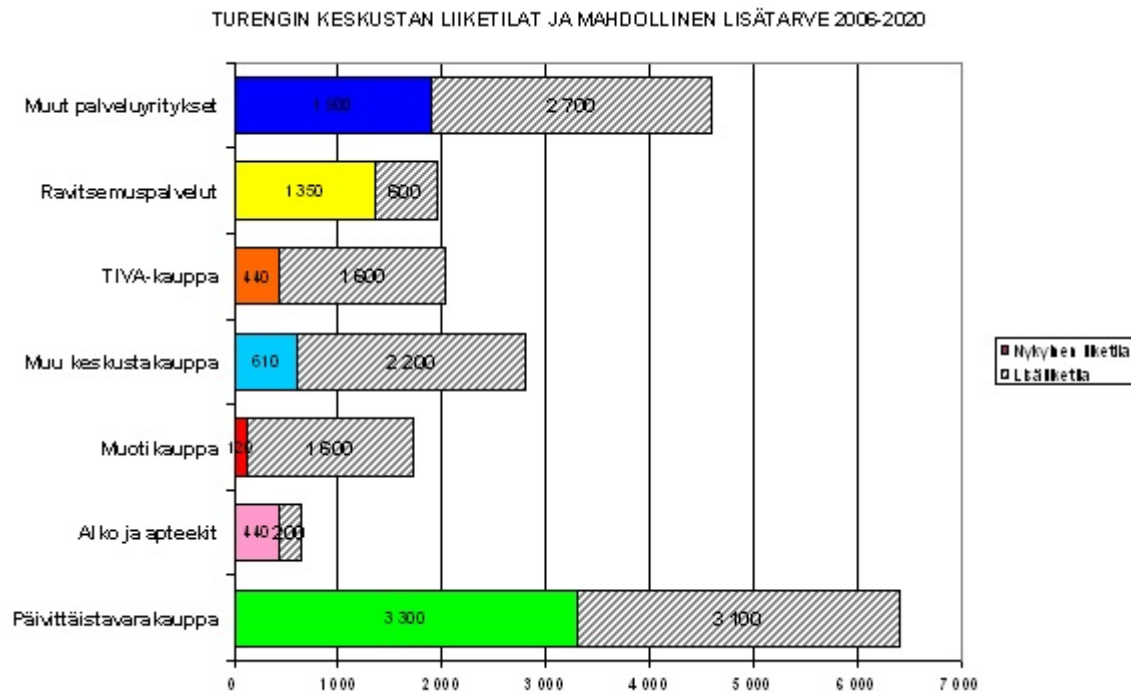
Taulukko: Janakkalan liiketilan kokonaistarve 2006-2020 (Kaavoitusvaraus)

Liiketilan nettotarve vuoteen 2020 mennessä koko Janakkalassa on 21.900 k-m², josta Turenkin keskustaan kohdistuu 12.000 k-m². Loput liiketilavarouksista kohdistuu Tervakoskelle ja tilaa vaativan erikois kaupan alueille keskustan ulkopuolella.



Taulukko: Liiketilän nettotarve 2006-2020

Kun tarkastellaan Turengin keskustan nykyisin käytössä olevaa liiketilaa, joillakin toimialoilla lisätilan tarve on suurempi kuin nykyinen pinta-ala. Erikoiskaupan liiketoiminta on nykyisellään aliedustettuna. Muotikauppa keskustassa on hyvin vähäistä, ja uuden tilan voimakas kasvattaminen voisi tarjota vetovoimaa alalle. Myös muu keskustakauppa voisi laajentaa ja tarvitsisi lisää liiketilaa.



Taulukko: Turengin keskustan liiketilat ja mahdollinen lisätarve 2006-2020

Näiden laskelmien pohjalta voidaan kehittää keskustaan uusia liiketilahankkeita. Ostovoimaa alueella on riittävästi, mikä mahdollistaa liiketoiminnan kasvattamisen. Tärkeintä on rakentaa keskustaan sellainen kaupallinen kokoonpano, joka vahvistaa nykyisen keskustan kauppapalveluita ja samalla keskustan vetovoimaisuutta.

Kauppakeskus

Edellisten liiketilaennusteiden perusteella keskustakortteliin on mitoitettu kahden suuryksikön yhteinen kauppakeskus, jolla on yhteinen paikoitus ja yhteinen sisäinen kauppakäytävä, jonka varteen sijoittuu myös merkittävä määrä erikoiskauppaa. Näin iso keskus on merkittävä investointi keskusliikkeillekin, ja se edellyttää hankeyhteistyötä kaikilla tasoilla. Toteutuksen tulisi olla samanaikainen ja ilmeeltään sekä laatutasoltaan yhtenäinen. Tällaisesta kahden toimijan yhteishankkeena on esimerkkinä esim. Mikkelin Graani.

Pysäköintiä tarvitaan runsaasti ja sen täytyy olla helposti saavutettavaa ja käytettävää sekä väljästi mitoitettua (paikan vapaa leveys 2,6 m). Kaikki pysäköinti ei mahdu maan pinnalle vaan lisäksi tarvitaan rakennettua pysäköintiä kellariin tai/ta katolle. Näillä ratkaisuilla on käytettävyyden suhteen eroja, joita on vertailtu oheisessa taulukossa. Joka tapauksessa toteuttajataho ratkaisee pysäköinnin periaatteet hankkeen kannalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

Kattopysäköinti

- nousukorkeus katolle n. 7
- luiskan pituus 59 - 72,5 m
- luiska suositellaan sijoitettavaksi rakennusrungon sisään
- luiska lämmitettävä tai katettava
- ei haittaavia pystyrakenteita
- edellyttää tasakattoa
- edellyttää lumitöitä, lumiauran kestävä kuormaa
- ei sulata asiakkaiden autoja
- ei suoja sateelta tai tuulelta, pimeällä ulkovalaistuksen varassa
- hissiyhteys myymäläkerrokseen
- ei asiakkaiden suosiossa

Kellaripysäköinti

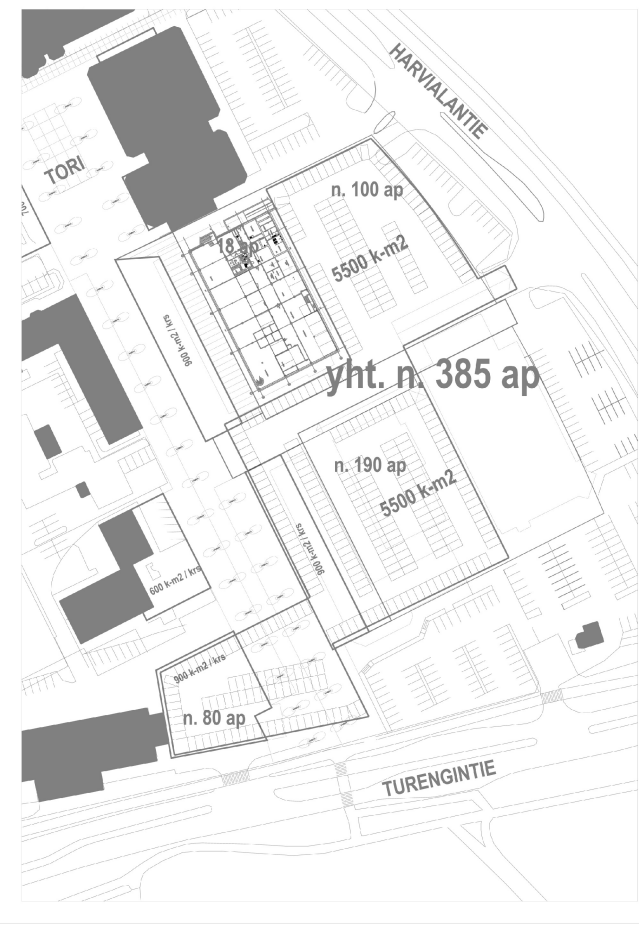
- laskeutumiskorkeus kellariin 3 m
- luiskan pituus 27 - 32,5 m
- luiska suositellaan sijoitettavaksi rakennusrungon sisään
- luiska lämmitettävä tai katettava
- ei vaatimuksia kattomuodolle
- ei vaatimuksia kattokuormalle, ei lumitöitä
- pilarit ja muut pystyrakenteet sijoitettava oikein
- kuiva, valaistu, lämmin, koetaan turvalliseksi
- sulattaa asiakkaiden autot
- liukukäytäväyhteys myymäläkerrokseen
- mitoitettava oikein ja väljäksi
- asiakkaiden suosiossa

Ajoluiskan pituuslaskelma

Kerroskorkeus katoille	7000			
Vaihtoehto	loiva		jyrkkä	
	nousu	pituus	nousu	pituus
Alataite	125	2500	187,5	3000
Perusluiska	6750	67500	6625	53000
Ylätaite	125	2500	187,5	3000
Yhteensä	7000	72500	7000	59000

Kerroskorkeus kellariin	3000			
Vaihtoehto	loiva		jyrkkä	
	nousu	pituus	nousu	pituus
Alataite	125	2500	187,5	3000
Perusluiska	2750	27500	2625	21000
Ylätaite	125	2500	187,5	3000
Yhteensä	3000	32500	3000	27000

Taulukko: Katto- ja kellaripysäköinnin vertailu



Kellaripysäköintiesimerkki nykyiset kiinteistöt säilyttäen.



Kellaripysäköintiesimerkki, jos nykyiset kiinteistöt puretaan

Kauppakeskuksen ja sen erikoisliikkeiden toteutuksen myötä Turengin keskustan vilkkaain piste sijoittuu nykyisen kävelykadun varteen torille ja sen eteläpuolelle. Kävelykadun varsi on tämän jälkeen nykyistä parempaa liikkeiden sijoittumisaluetta muuallakin. Torin itä- ja länsilaidalle voidaan sijoittaa lisää nykyistä toimivampaa liiketilaa, samoin kauppakeskusta vastapäätä kävelykadun länsipuolelle kiinteistöjen pohjakerrokseen. Toisessa kerroksessa ja siitä ylöspäin rakentaminen tulee olemaan pääasiassa asuntoja. Liiketilat eivät toisessa kerroksessa menesty, eikä toimistotiloille nykynäkymin ole sellaista kysyntää että niille kannattaisi toteuttaa uudisrakennusta. Kauppakeskuksen erikoisliikkeiden vyöhyke voidaan tehdä kaksikerroksisena, jolloin sinne voi sijoittua palveluyrityksiä kuten matkatoimisto, vakuutusyhtiö, kuntosali, parturi-kampaamo jne.

Alueen eteläreunan hotellin saneeraus ja merkittävä laajennus täydentää korttelin toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.

Uuden kauppakeskuksen ja muiden liiketilojen konsepti

Laaditun kehittämisvision myötä keskustaan tulee uusia kaupan ja palveluiden liiketiloja lisää kaksinkertainen määrä. Kaupallisen toimivuuden kannalta tärkein tekijä on toimintojen tiivistäminen ja asiointietäisyyksien pienentäminen. Jos keskustan kaakkoiskulmaan nykyisten liiketalojen kohdalle toteutetaan uusi kauppakeskus, joka koostuu S-marketista ja K-marketista sekä muista nykyisistä liikkeistä, ja ne muodostavat yhtenäisesti toimivan liikekiinteistön. Samalla keskustaa saadaan tiiviimmäksi ja kävelykatua elävöitettyä ja kavennettua.

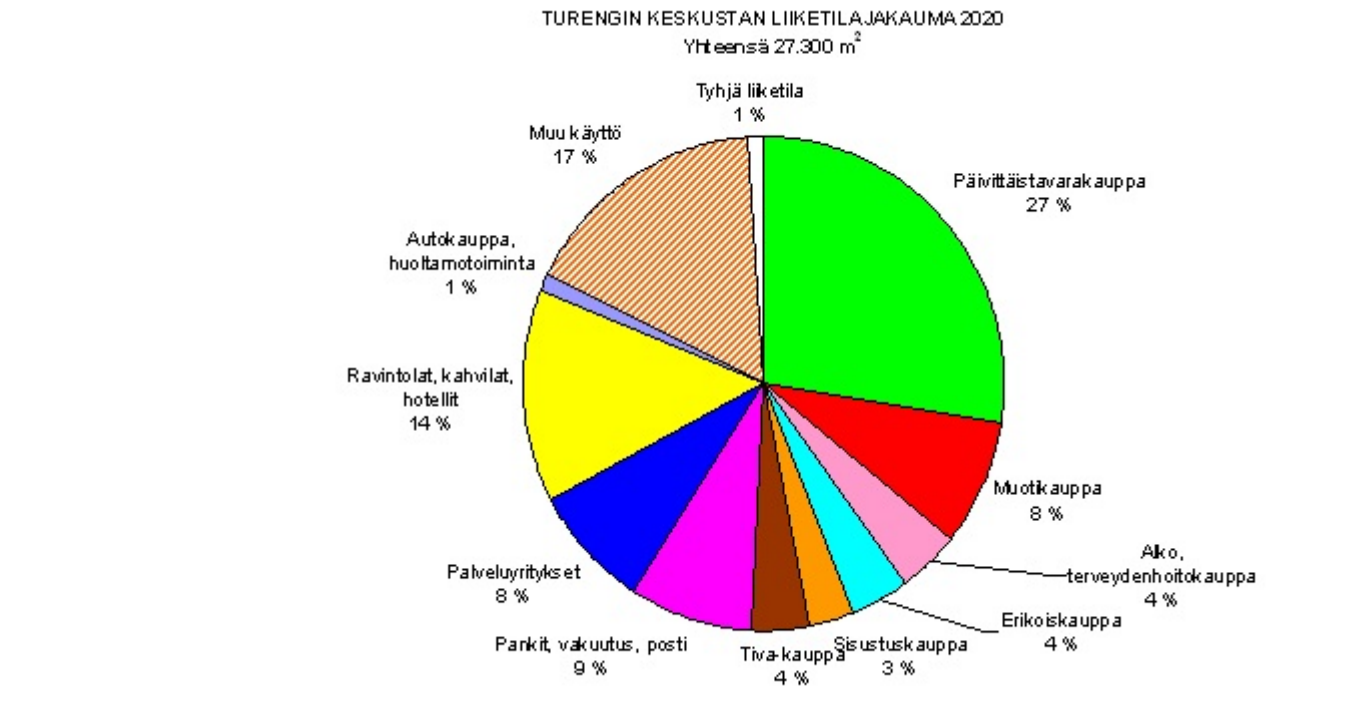
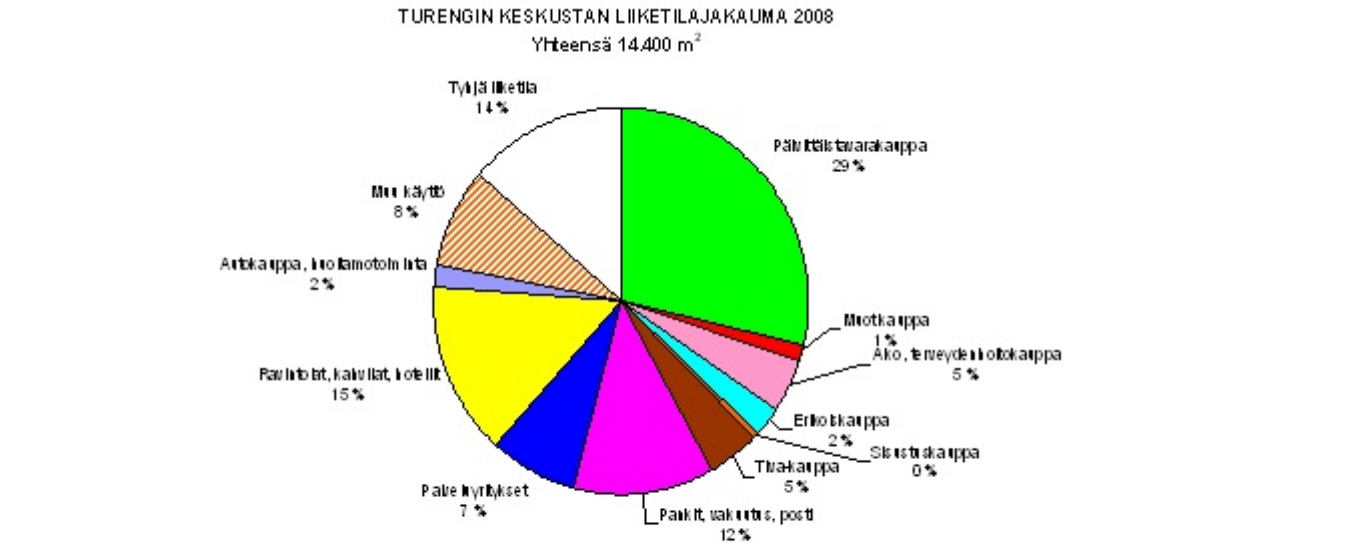
Turengin keskustan liikkeet tulevaisuudessa (myös 2. krs)

Toimiala	Liikkeiden määrä		Pinta-ala	
	kpl	%	m2	%
Päivittäistavarakauppa	5	7 %	7 500	28 %
Muotikauppa	8	11 %	2 240	8 %
Alko, terveydenhoitokauppa	3	4 %	1 140	4 %
Erikoiskauppa	7	10 %	1 110	4 %
Sisustuskauppa	3	4 %	790	3 %
Tiva-kauppa	2	3 %	1 040	4 %
Pankit, vakuutus, posti	6	9 %	2 320	9 %
Palveluyritykset	13	19 %	2 190	8 %
Ravintolat, kahvilat, hotellit	8	11 %	3 750	14 %
Autokauppa, huoltamotoiminta	1	1 %	310	1 %
Muu käyttö	12	17 %	4 560	17 %
Tyhjä liiketila	2	3 %	300	1 %
Yhteensä	70	100 %	27 250	100 %

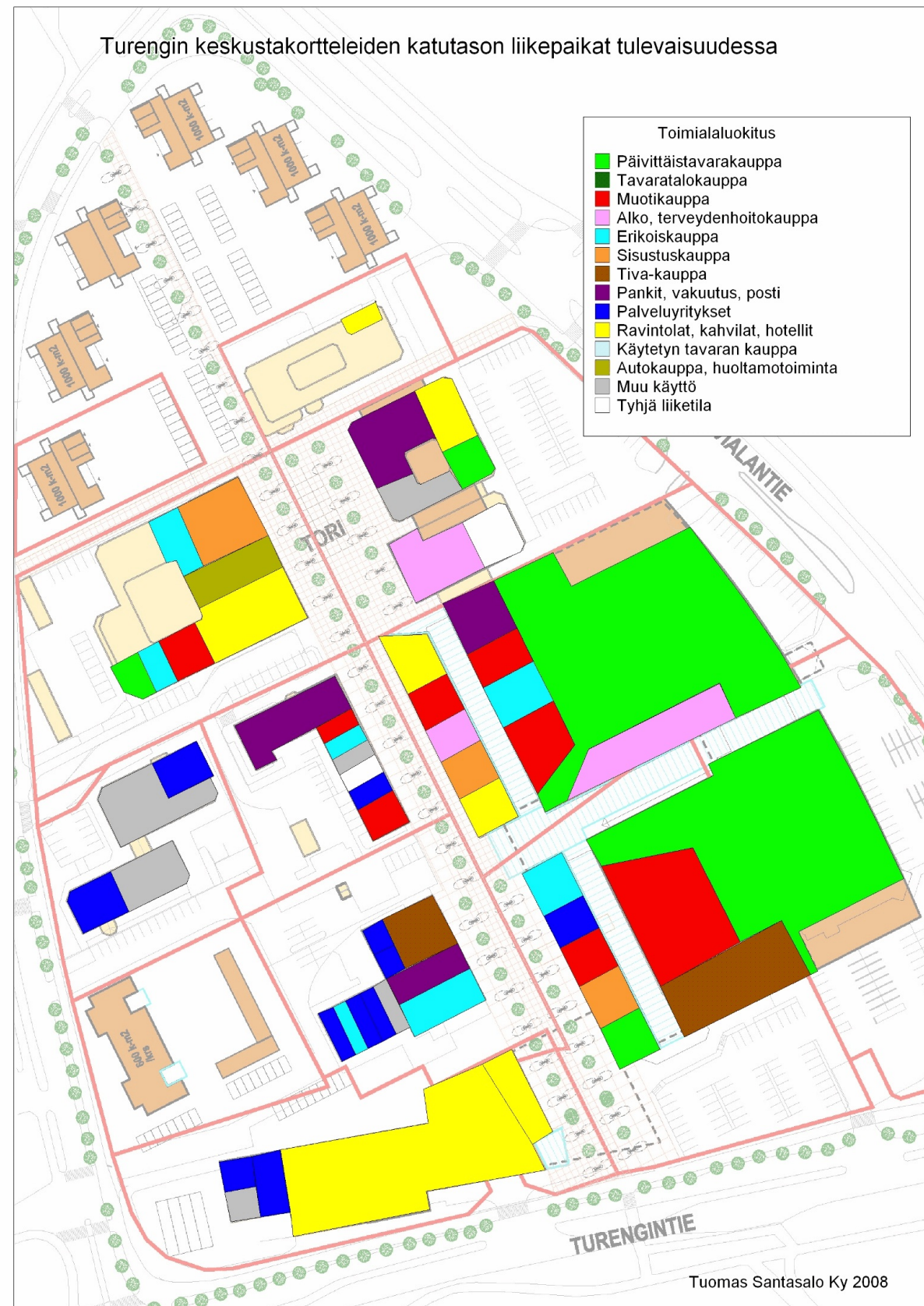
Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2008

Taulukko: Turengin keskustan liikkeet tulevaisuudessa

Uusi liiketilakokoonpano on viitteellinen, mutta uudisrakennusten kohdalla vanhat liikkeet on sijoitettu uudelleen ja osin niiden liiketiloja on kasvatettu. Kasvavaan tilaan on sijoitettu kokonaan uusia liikkeitä esimerkiksi. Uusia liikepaikkoja keskustaan tuli noin kymmenen lisää, mutta kokonaispinta-ala kasvoi 27.300 k-m². Päivittäistavarakaupan liikepinta-ala kasvoi, mutta sen suhteellinen osuus hieman pieneni. Lisää tilaa saatiin erikoiskaupoille ja palveluille. Kauppakeskusrakennuksen 2. kerrokseen tulee myös palvelutiloja ja toimistotiloja (muu käyttö).



Liiketilarakenteen myötä tapahtuisi kehitystä myös tarjonnan rakenteessa siten, että kauppapalveluiden osuus koko liikepinta-alasta kasvaisi noin puoleen, kun se aikaisemmin oli selvästi alle puolet. Oletuksena on myös, että tyhjen tilojen määrä supistuu kun liiketiloille löytyy kysyntää. Kuvissa olevat uusien liiketilojen toimialat ovat viitteellisiä, eivätkä ne perustu markkinaselvityksiin. Havainnekuvassa korostuu liiketilojen tiivistyminen ja julkisivujen aktivoituminen.



Kuva: Turengin keskustan liikepaikat tulevaisuudessa

Asuinrakentaminen

Korttelin asuinrakentamista voidaan tehostaa tuntuvasti. Tästä hyötyvät kaikki, asuntotarjonta lisääntyy ja monipuolistuu, korttelin lisäasukkaat parantavat kaupan kannattavuutta, keskustan turvallisuus ja miljöö paranevat, rakennustoiminnan ja kiinteistöjen kehitys jatkuu.

Merkittävin asuinkokonaisuus voidaan toteuttaa linja-autoaseman paikalle alueen pohjoispäähän. Sinne voidaan toteuttaa melko tehokaskin yhtenäinen asuinkortteli, joka on palveluiden lähellä mutta kuitenkin rauhallinen ja turvallinen asuntoalue. Suunnitelmassa alue on kaavailtu toteutettavaksi kuutena asuinrakennuksena, joista jokainen on n. nelikerroksinen yhden portaalan pistetalo. Pohjakerroksessa voi olla aputiloja ja muutama autotalli, kattokerros voisi puolestaan olla puolikas, joka mahdollistaa kookkaat asuntokohtaiset kattoterassit. Tällä tehokkuudella toteutettuna rakennukset vastannevat uudisasuntojen kysyntää Janakkalassa niin, että rakennukset voidaan toteuttaa 1 kpl / vuosi. Tämä puolestaan mahdollistaa urakoitsijalle joustavan ja jatkuvan työmaan. Pysäköinti on mahdollista sijoittaa tällä tehokkuudella vielä kokonaan maan tasoon ja pohjakerroksen talleihin. Lähimiljöö edellyttää suurta huolellisuutta suunnitteluissa ja toteutuksessa.

Kortteli on mahdollista toteuttaa tehokkaampanakin, mutta se edellyttää maanalaista pysäköintiä, mikä nostaa asumiskustannuksia. Verrattuna Janakkalassa vallitsevaan rakennustapaan ja tavoiteltavaan pihaympäristöön pienimittakaavainen ja matala rakennustapa tuottanee parempaa asuinmiljöötä kuin tehokas ja harva.

Asuinrakentamista voidaan lisätä myös korttelin sisäosissa. Kävelykadun länsireuna soveltuu hyvin nykyistä tiiviimpään asumiseen, pysäköinnin järjestämisen ongelmat ovat kuitenkin samat. Kävelykadusta muodostuu myös parasta liikepaikkaa erikoisliikkeille, joten niitä on hyvä sijoittaa rakennusten pohjakerroksiin, mitkä eivät muutenkaan sovellu häiriöttömään asumiseen.

Tohvelantien varressa hotellin pohjoispuolella on kookas vapaa tontti. Tontti soveltuu hyvin asumiseen, ja esimerkiksi hotellin ravintopalveluihin tukeutuvaan palveluasumiseen.

Lähiympäristö

Kortteli on Turengin tärkeintä keskusta-aluetta, jonka ympäristörakentamisenkin tulisi vastata laadultaan sen roolia. Alue voidaan jakaa kahteen laatutasoluokkaan siten, että keskeinen oleskelualue ja jalankulkuakseli etelästä pohjoiseen aukioineen ja toreineen kuuluu I-luokkaan. I-luokassa käytetään pintoja 20 - 40 % luonnonkiveä, ja loput betonikiveä. Jos käytetään asfalttia, se jäsennetään pieniin alueisiin luonnonkiviraidoilla. Kalusteina käytetään polttomaalattuja kalusteita yhtenäisestä mallistosta tai tänne suunniteltuina uniikkikalusteina. Istutuksina käytetään tarpeeksi kookkaita lehtipuita istutuslaatikoissa, ja valaistuksessa korkealuokkaisia metalliosiltaan polttomaalattuja mittakaavaan soveltuvia valmisvalaisimia.

Kaikki muut yleiset alueet ja julkinen ympäristö kuten pysäköintialueet, katualueet, jalkakäytävät, kevyen liikenteen ympäristö ja viheralueet kuuluvat II-luokkaan. II-luokassa pintamateriaali on 5-10 % luonnonkiveä, loput betonikiveä tai asfalttia. Jos käytetään asfalttia, se jäsennetään muualla kuin pysäköintialueilla pieniin osiin luonnonkiviraidoilla. Kalusteet ja valaisimet voivat olla samaa sarjaa kuin I-luokassa, mutta määrältään vähennettyinä tai jotain edullisempaa, mutta ilmeeltään samaa linjaa noudattavaa sarjaa.

Betoni- tai kestopuukalusteita sekä maanpäällisiä istutuslaatikoita ja -astioita sekä pensasistutuksia tulee yleensä välttää.

Liikenne

Korttelia ympäröivät kadut on äskettäin saneerattu ja vastaavat pääsääntöisesti yleissuunnitelman periaatteita. Kauppakeskuksen liittymää jouduttaneen muuttamaan ja suunnittelemaan tarkemmin jatkotyön yhteydessä. Myös kauppakeskuksen huoltoyhteydet edellyttävät tarkempaa suunnittelua.

Pysäköinnin peruseriaate säilyy nykyisellään: tonttikohtainen pysäköinti joko maan pinnalla tai tehokkaasti rakennettaessa maan alla. Kauppakeskus edellyttää kuitenkin laajempaa monen tontin yhteistä keskitettyä pysäköintilaitosta. Se voidaan toteuttaa keskuksen alle tai katolle. Pysäköinnin järjestämisen kannalta on helpompaa, jos nykyiset päivittäistavara-kaupat puretaan toteutuksen loppuvaiheessa. Tämä mahdollistaa laajemman ja yhtenäisemmän pysäköintilaitoksen, joka on esitetty vaihtoehtona suunnitelmissa.

Myös hotellin laajentaminen edellyttää maanalaista paikoitusta. Sisäänajo kellariin voidaan ottaa joko valmiiksi alempana sijaitsevalta Tohvelantieltä ja/tai yhdistää se kauppakeskuksen pysäköintikellariin.

Linja-autoaseman siirto eteläreunaan on suuri toiminnallinen muutos, joka ei kuitenkaan edellytä suuria muutoksia verkoston kokonaisrakenteeseen. Linja-autoreittejä keskustassa sekä pysäkkien riittävyttä ja sijaintia sekä teknillistä varustusta tulee myös tarkentaa jatkotyön yhteydessä. Taksiliikenne on myös osa julkisen liikenteen palvelutarjontaa ja sen vaatimukset tulee suunnittelussa huomioida.

Kävelykatua kehitetään alueen keskeisenä oleskelu- ja asiointialueena. Katutilaa kavennetaan rakennusmassoilla ja rakenteilla, nykyisellään se on liian leveä ollakseen viihtyisä julkinen ulkotila. Tori kytkeytyy saumattomasti kävelykatuun. Torin pohjoislaitaa kulkeva itä-länsisuuntainen kevytliikenteen raitti säilyy oleellisena osana kevytliikenneverkostoa.

Turengin hotelli tunnetaan autonkuljettaja-asiakkaidensa keskuudessa rekkojen läheisen pysäköintimahdollisuutensa ansiosta. Tämä palvelu tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, mieluummin kuitenkin alueen lounaiskulmassa kuin nykyisellä paikallaan korttelin keskellä kävelyalueen tuntumassa.

3. JATKOTOIMENPITEET

Yleissuunnitelman tultua hyväksytyksi valtuustossa periaatteellisena tavoitesuunnitelmana, voidaan käynnistää alueen tarkempi asemakaavoitus. Se voi edetä tarpeen mukaan hankekohtaisesti tai korttelikohtaisesti, kun se tukeutuu yleissuunnitelmaan.

Linja-autoaseman siirto voidaan toteuttaa välittömästi, koska se ei heijastu muihin hankkeisiin, mutta vapauttaa pohjoiskärjen asuntorakentamisen, missä rakennuspaineet ovat jo suuret.

Liikerakentaminen (kauppakeskus) edellyttää tarkkaa kaavoittamista ja usean tontinomistajan yhteistyötä sekä keskitettyä pysäköintiratkaisua.

Yleisille alueille (julkinen ympäristö) tulee tehdä tarkempi yleissuunnitelma, jossa ratkaistaan alueen toiminnot, tasauksen ja kuivatuksen periaatteet, kalusteet, istutukset, valaistus ja pinnat sillä tarkkuudella, että voidaan tehdä pitävä kustannusarvio. Nämä alueet tulisi toteuttaa samassa yhteydessä kuin ympäröivät kiinteistöt rakennetaan, (kauppakeskus - hotellin laajennus - pohjoiskärki) jolloin minimoidaan rakennusaikaiset haitat ja saadaan sekä yksityiset hankkeet että julkinen ympäristö samassa yhteydessä valmiiksi.



tontinrajat ovat ohjeellisia

TURENGIN KESKUSTAN YLEISSUUNNITELMA
26.5.2008
Arkk. t. t. Mikko heikkilä Oy



