

Turengin keskustan eteläosa Asemakaavan muutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



KAAMUUTOSAEEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Turengin keskustassa ja käsittää liikekeskustan kolmion eteläpään. Sitä rajaa lännessä Tohvelantie, idässä Harvialantie ja etelässä Turengintie. Pohjoisessa alue rajoittuu Torikatuun. Kaavamuutos koskee korttelin 14, korttelin 16 tontit 2-4, LPA-1 ja LP-1-alueet sekä katu- ja torialuetta.

KAAMUUTOKSEN TARKOITUS JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tavoitteena on vastata kasvavaan kaupallisten palvelujen kysyntään kasvattamalla liike- ja toimistorakentamisen määrää.

- Kaupallisen vetovoiman lisääminen
- Riittävät toteuttamisyksiköt
- Palvelurakenne, erikoisliikkeet

Tavoitteena on vastata palvelujen lähellä olevien asuntojen kysyntään lisäämällä asuminen määrää keskustassa.

Tavoitteena on lisärakentaminen siten, että keskustan tilarakenne parantuu.

- Ulkoisen julkisivukuvan parantaminen
- Liikekeskustan sisäkehän houkuttelevuuden ja käyttöasteen parantaminen mm. aukoiden ja tilasarjojen kehittämällä.
- Viihtyisyyden ja lähiympäristön laatutason parantaminen

Liikenteen toimivuuden parantaminen

- Pysäköinnin selkiyttäminen.
- Jalankulun ja kevyen liikenteen aseman parantaminen esim. rajaamalla kevyt liikenne ja autoliikenne selkeämmin toisistaan.
- Hyvät ja luontevat yhteydet ja niiden liittyminen sisääntuloreitteihin
- Pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen turvaaminen.
- Linja-autoaseman siirto Turengintien varteen ja kytkeminen muuhun liikennenympäristöön ja julkisen liikenteen sujumisen varmistaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarpeen päivittää, koska keskustan kaavamuutos on jaettu kahteen osaan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Yleissuunnitelma 26.5.2008

Kaavoituksen tueksi laadittiin vuosina 2007-2008 visio Turengin keskustan kehittämiseksi 15–30 vuoden aikatahtimella. Visiotyön lähtökohtana ja tavoiteasetteluna toimi teknisen lautakunnan 16.10.2007 hyväksymä koko keskustakolmiota koskenut osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Visiotyössä oli mukana laaja ohjausryhmä, joka koostui kunnan päättäjistä, keskustan elinkeinonharjoittajista ja kiinteistöjen isännöitsijöistä, kaupan keskusliikkeiden edustajista ja liikennöitsijöiden edustuksesta. Visio laadittiin konsulttityönä ja konsultteina olivat Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy, Sito Oy ja Tuomas Santasalo Oy.

Työn lopputuloksena oli Turengin keskustan yleissuunnitelma 26.5.2008, joka esiteltiin valtuustolle 26.5.2008.

Yleissuunnitelma käsitti alueen kaakkoiskulman marketkorttelin huomattavan muutoksen vähittäiskaupan suuryksiköksi. Autopaikoitus sijoitettiin liiketilojen alle. Lisäksi yleissuunnitelma käsitti eteläpäässä sijaitsevan hotellin rakennusoikeuden nostamista merkittävästi ja asuntorakentamisen rakennusoikeuden nostamista. Yleissuunnitelmassa keskeistä oli kävelyalueen koon supistaminen ja ympäristön laatutason parantaminen. Yleissuunnitelmassa esitettiin linja-autoaseman siirtämistä Turengintien varteen ja nykyisen linja-autoaseman alueen osoittamista asuntorakentamiseen.

Yleissuunnitelman muutos 2009

V. 2009 K- ja S-ryhmä esittivät, että pysäköinti järjestettäisiin keskitetysti, mutta maantasoon. Yleissuunnitelma muokattiin ko. tavoitteen mukaiseksi. Kun isosta maanalaisesta pysäköinnistä luovuttiin, jäi pohjoisosan puutetta autopaikoista. Tästä syystä yleissuunnitelmaa muutettiin niin, että nykyinen tori muutettaisiin vaihteittain paikoitusalueeksi ja toritoiminnot siirrettäisiin eteläosan markettien yhteyteen, kävelykadun varteen, yhteisen pysäköintialueen äärelle.

Muutettu yleissuunnitelma 3.7.2009 (Sito Oy) on tämän kaavamuutoksen tavoiteaineistona ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman **liitteenä 5**.

V. 2009 jälkeen

Muutettua, 3.7.2009 päivättyä, yleissuunnitelmaa pidettiin kaavamuutoksen tavoiteaineistona. V. 2009 jälkeen yksi maanomistaja on esittänyt uusia kerroslukua ja rakennusoikeutta koskevia tavoitteita, jotka eivät ole ko. yleissuunnitelman mukaisia. Yhteisesti hyväksyttyä ratkaisumallia eteläosan kaavamuutokseksi ei tällä hetkellä ole. Asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu keskustan eteläosan kehittämiseksi ja asiassa edetään neuvotellen osapuolien kanssa.

Kaavamuutosaloite

Ns. Mesikämmenen kiinteistöä (tontti 14 / 5) ja sen viereistä rakentamatonta tonttia (tontti 14 / 3) koskeva hanke. Omistajan tavoitteena on saada nostaa rakennusoikeutta siten, että kolmannen kerroksen rakentaminen hotellirakennukseen olisi mahdollista. Valtuusto on 7.5.2001 päättänyt, että kaavamuutokseen ryhdytään hakijoiden toimesta ja kustannuksella.

KAAVAMUUTOSALUEEN NYKYTILANNE

Rakennetun ympäristön muotoutuminen

Turengin keskusta on siirtynyt nykyiselle paikalleen v. 1967 vahvistetun asemakaavanmuutoksen perusteella. Kaavalla luotiin nykyisen rakenteen periaatteet: Keskustan käyttötarkoituksen määrittely pääasiassa liike- tai asuin-liiketonteiksi, Harvialantien siirto ja jalankulkukeskusta. Sittemmin kaavaa on muutettu useaan otteeseen vastaamaan rakentamistarpeisiin.

Rakennuskanta ja toiminnot

Kortteli-tontti voimassaolevassa kaavassa	Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus
14-1, Kiinteistö Oy Turengin Pankkitalo	1800
14-2, Kiinteistö Oy Turengin Liiketalo	1560
14-3, Kiinteistö Oy Oravapuisto	1500
14-4, Janakkalan osuuskassa / Janakkalan Osuuspankki	2130
14-5, Kiinteistö Oy Turengin Tohvelantie 2	2053
LP-1	0
LPA -1 korttelissa 14	0
16-2, Hämeenmaan Kiinteistöt Oy	3513
16-3, Kiinteistö Oy Janakkalan Harvialantie 3	3425
16-4, Kiinteistö Oy Janakkalan Onnenlanti	3660
Yhteensä	19641

Turengin keskusta on siirtynyt nykyiselle paikalleen v. 1967 vahvistetun asemakaavanmuutoksen perusteella. Kaavalla luotiin nykyisen rakenteen peri-

aatteet: Keskustan käyttötarkoituksen määrittely pääasiassa liike- tai asuinliiketonteiksi, Harvialantien siirto ja jalankulkukeskusta. Rakennuksista alueella oli silloin Pankkitalo ja Mesikämmenen vanha osa.

Sittemmin kaavaa on muutettu useaan otteeseen vastaamaan rakentamistarpeisiin. Keskustassa järjestettiin kutsukilpailu v.1980 kävelykeskusta-alueen ja torin toteuttamiseksi ja kunta on toteuttanut alueen 1980-luvun lopulla. Keskusta on toteutettu 1960-luvulta periytyvän kävelykatuperiaatteen mukaisesti. Tuolloin alueen halkaisi Hämeenlinnan suuntaan johtanut Harvialantie. Osa rakennuskannasta on -60-luvulta. Uusimmat rakennukset ovat -80-luvun lopulta. K- ja S-marketteja on laajennettu 2000-luvulla.

Itäreunalla (Harvialantien puolella) sijaitsee kaksi isoa päivittäistavarakauppaa sekä muita liiketiloja. Lounaiskulmassa sijaitsee hotelli ja lännessä (Tohvelantie) leipomokiinteistö. Asuminen sijoittuu länsireunalle sekä korttelin keskelle. Maankäyttö on suunnittelualueella melko väljää, epäkaupunkimaisia ja rakennukset ovat matalia.

Korttelin yleisilme ei vastaa sen keskeistä asemaa tämän kokoisen kunnan keskustana. Korttelirakenne on hajanainen, liikenneympäristö dominoi liikaa, rakennusten arkkitehtuuri on parhaimmillaankin tavanomaista ja lähimiljöössä käytännössä kokonaan rakentamatta.

Liikerakennusten pysäköinti on sijoitettu ulkokehälle. Korttelissa 14 on kaavassa osoitettu kiinteistöjen tarpeisiin yhteinen LPA-1-alue, jota ei ole toteutettu kaavan tarkoittamalla tavalla.

Alueella ei ole kohteita Janakkalan rakennusinventoinnissa.

SUUNNITTELUTILANNE

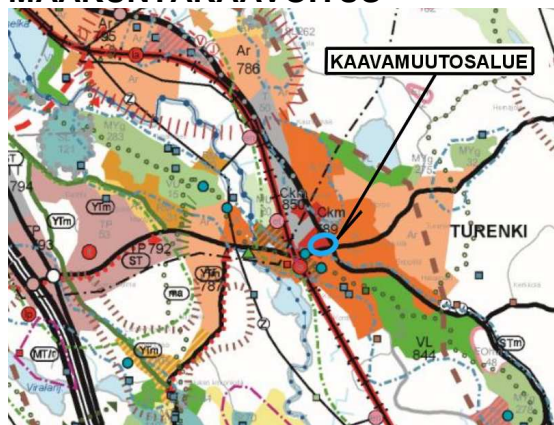
VALTAKUNNALLUSET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Alueelle ei ole asetettu alueellisesti kohdennettuja valtakunnallisia tavoitteita.

Asemakaavoituksella toteutetaan seuraavia VAT-tavoitteita:

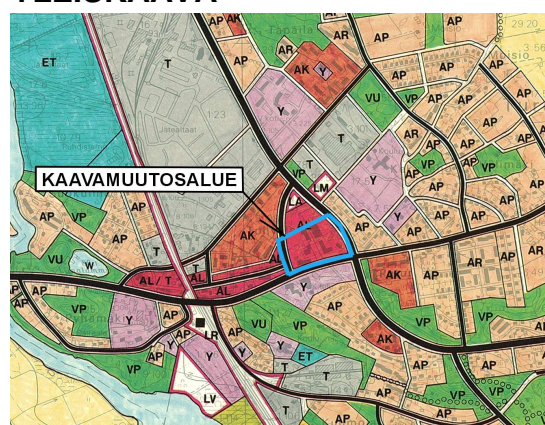
- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

MAAKUNTAKAAVOITUS



Kanta-Hämeen maakuntakaavojen yhdistelmä. Maakuntakaava on vahvistettu valtioneuvostossa 28.9.2006 ja 1. vaihemaakuntakaava 2.4.2014. Maakuntakaavassa alue on merkinnällä C, keskustatoimintojen alue.

YLEISKAAVA



Alue sisältyy valtuuston 24.8.1981 hyväksymään Turenkin yleiskaavaan. Yleiskaavassa alue on liiketoimintojen alue, AL.

RAKENNEMALLI 2030+

Vuonna 2010 hyväksytty maankäytön rakennemalli osoittaa suunnittelualueen keskusta-alueeksi.

ASEMAKAAVA

Alueella on 6.6.1972, 31.8.1976, 17.12.1984, 24.1.1986, 15.12.1986, 27.7.1987, 11.1.1989 vahvistetut ja 31.8.1992 ja 7.5.2001 hyväksytyt asemakaavat.

Liite 2 Ote asemakaavayhdistelmästä

KAAVAN VAIKUTUKSET

Keskustan kaavamutoksen vaikutukset ulottuvat eri tavoin arvioiden koko Turenkin alueeseen. Välitön vaikutusalue on kannen sijaintikartassa osoitettu ulompi raja.

SELVITYKSET

Turenkin keskustan kehittäminen 2005

Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy

Rakennusinventointi:

2002-2004, Teija Ahola, kaavamuuotosalueella ei ole inventoituja kohteita.

Janakkalan vähittäiskaupan palveluverkkoselvitys 2006

TP-group

Ammoniakin leviämismallinnus ja maankäytöllinen tarkastelu

Ramboll 20.6.2013

Meluselvitys Ramboll 1.3.2011

Keskusta-alueen pohjavesiseuranta (käynnissä toistaiseksi)

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi tapahtuu osana kaavatyötä ja se raportoidaan kaavaselos-

tuksessa.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen

Kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee MRL 54 § 4 mom mukaan asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Asemakaava-aineistoon sisällytetään yleiskaavallinen tarkastelu vaikutusten arvioinnin tueksi.

Seuraavat näkökulmat painottuvat asemakaavan vaikutusten arvioinnissa:

Ympäristövaikutukset

Kokonaisrakenne, julkisivukuva
Rakennetun ympäristön muutokset
Liikenneverkko: toimivuus, turvallisuus, liittyminen olevaan rakentamiseen
Kevyen liikenteen toimivuus ja turvallisuus
Melu, estevaikutukset
Pohja- ja pintavedet

Sosiaaliset vaikutukset

Keskustan viihtyisyys
Suhde nykyiseen ympäristöön
Palveluiden saavutettavuus / keskusta-asuminen
Muutoksen aikajänne

Taloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset: yhdyskuntatekniset kustannukset, rakentamisen investoinnit, käyttökustannukset
Liikekeskustan vetovoimaisuus
Vaikutukset kunnan talouteen
Vaikutukset yksityistalouksiin

OSALLISET

Kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

Osallisia ovat kaavamuutosalueen maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat sekä kaavajärjestäjien sijaintikartan ulomman rajauksen maanomistajat ja toimijat.

- Janakkalan yrittäjät
- Janakkalan teollisuusalueet Oy
- Kunnan viranomaiset: kunnallistekniikan suunnittelu, ympäristöpalvelut
- Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Elenia
- Hämeenlinnan energia
- TeliaSonera Oy
- Posti Oyj

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS

Keskustakolmio on jaettavissa kahteen erilliseen kaavamuutoskokonaisuuteen. Pohjoisemman osan muutos käsittää pääasiassa uutta asumista ja eteläinen osa kauppa- ja myös uutta asumista. Toiminnot kytkeytyvät toisiinsa siten, että kaikkia pohjoisosan

kortteleita ei voida toteuttaa ennen kuin eteläosan kaava on valmis ja hankkeet toteutuneet.

Osat kytkeytyvät toisiinsa seuraavasti:

Toiminta	
Linja-autoaseman siirto Turengintien varteen	Siirto edellyttää: <ul style="list-style-type: none"> • eteläosan kaavan valmistumista ja liikerakentamisen hankkeiden toteutumista. • Turengintien pysäkkijärjestelyjä, odotustiloja ja liityntäpysäköinnin järjestelyjä, • linja-autojen odotuspaikan ja taksiaseman uusi sijainti järjestetty.
Asuntorakentaminen nykyisen linja-autoaseman kohdalle.	Rakentaminen edellyttää: <ul style="list-style-type: none"> • linja-autoaseman siirto on toteutettu ja • linja-autoasemarakennus on purettu. Alueen omistaa kunta, joka vastaa tonttien myynnin ajoituksesta.
Toritoimintojen siirto uudelle paikalleen, keskustakolmion eteläosaan	Siirto edellyttää: <ul style="list-style-type: none"> • eteläosan kaavan valmistumista ja • liikerakentamisen hankkeiden toteutumista.

KAAVAPROSESSI

Turengin keskustan asemakaavan muutosta on valmisteltu vuodesta 2005 lähtien. Koko keskustaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.10.2007. 8.1.2008 on käyty MRL 66 § tarkoittama viranomaisneuvottelu.

TAVOITEAIKATAULU

- Kesäkuu 2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- Lokakuu 2015 kaavaluonnos nähtävillä
- Tammikuu 2016 kaavaehdotus nähtävillä
- Huhtikuu 2016 valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen

TIEDOTTAMINEN

- Kaavaluonnoksesta tiedotetaan Janakkalan Sanomissa ja osallisille kirjeitse.
- Kaavaehdotuksesta tiedotetaan Janakkalan Sanomissa sekä ulkokuntalaisille maanomistajille kirjeitse.
- Aineisto on nähtävänä kunnanviraston ilmoitustaululla Turengissa ja kunnan internetsivulla.

YHTEYSTIEDOT

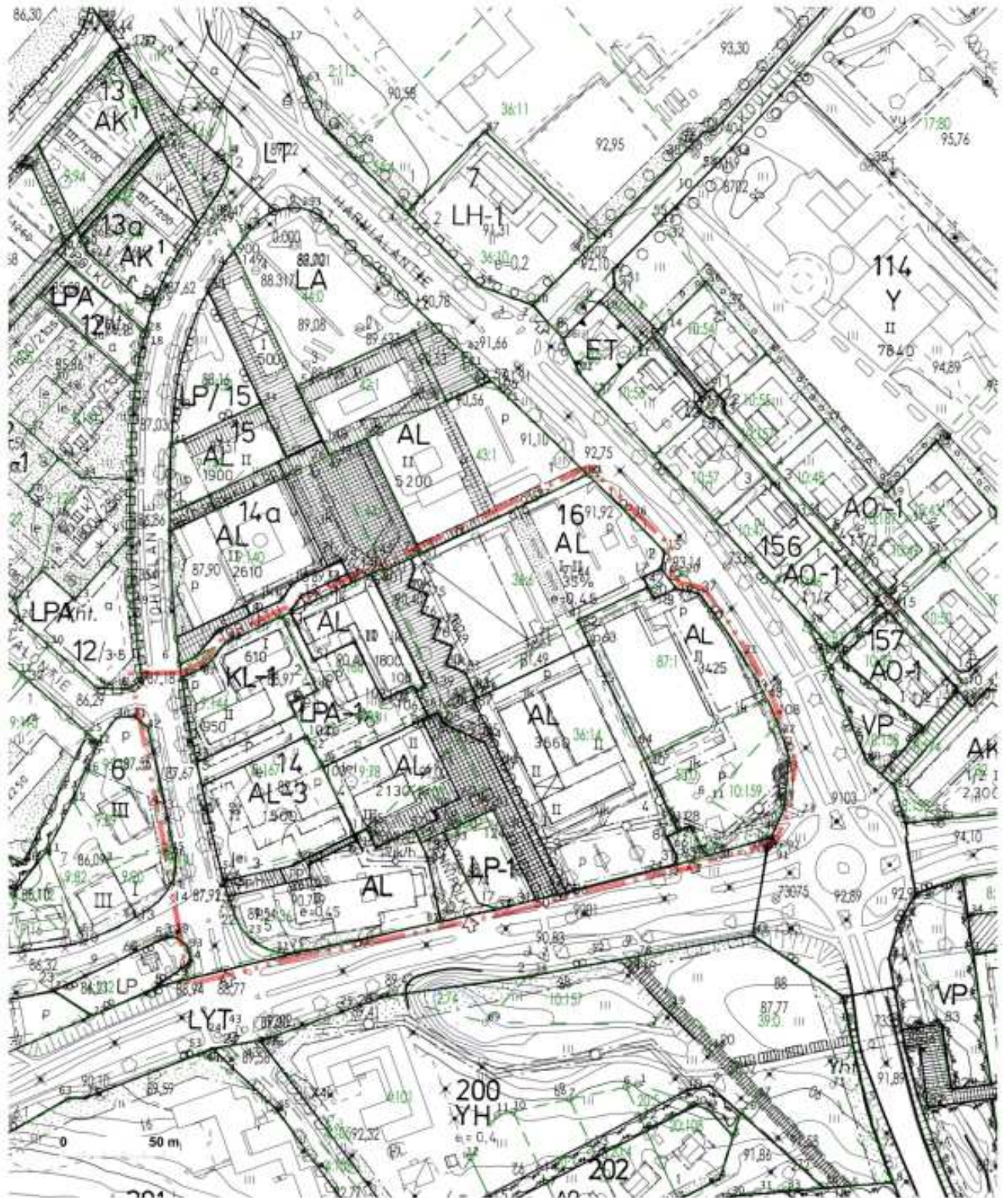
Kaavoitusarkkitehti Leena Turkka p: 03- 6801 293, leena.turkka@janakkala.fi
Janakkalan kunta, Jutilantie 1, 14200 Turenki

Liite 1



Ilmakuva etelän suunnasta Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy 2005

Liite 2 Voimassaoleva asemakaava



Liite 4 Nykytilanne



Liite 6 Nykytilanne

