

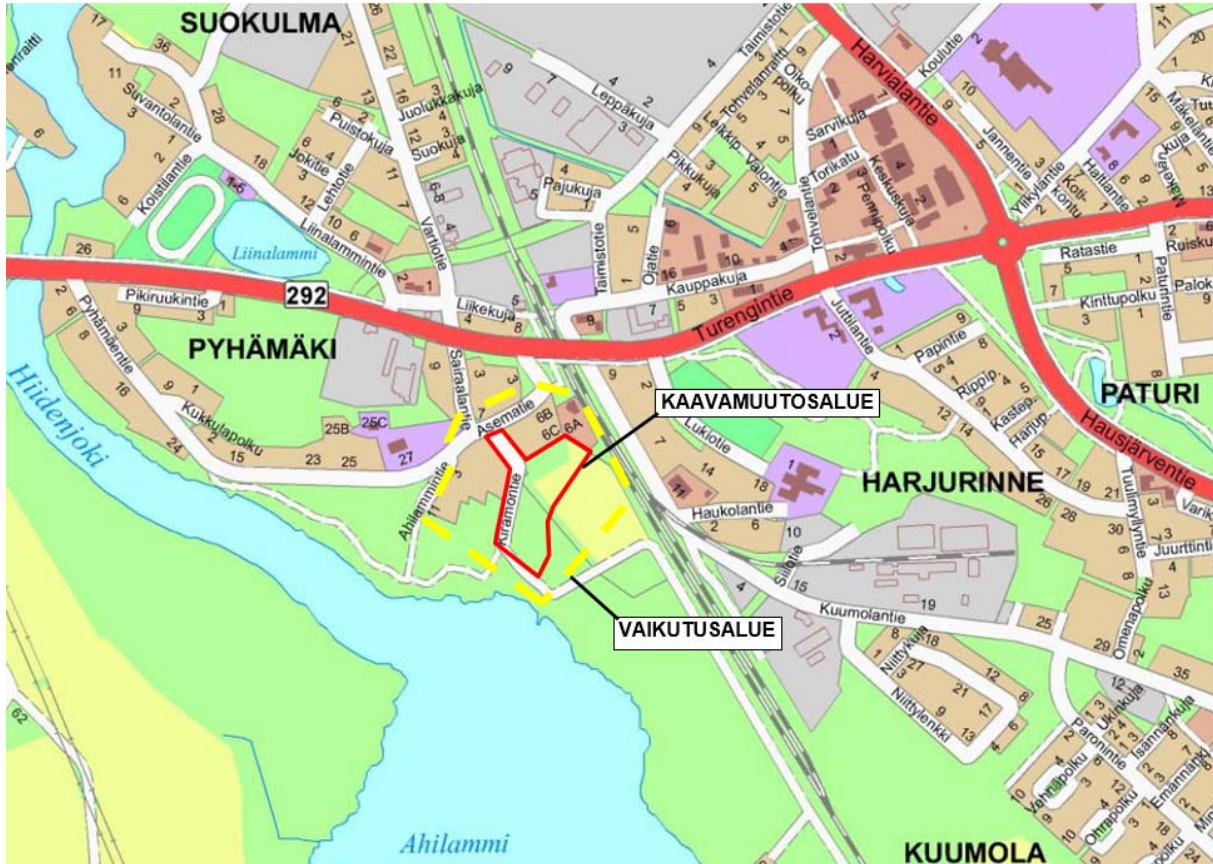
Janakkalan kunta • Turenki

Asemakaavan muutos, Hopealahti

7.4.2020, 1.6.2020, 17.8.2020

Kaavaselostus

D:no 96/2020



Kuva 1. Kaavamuutoksen alue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla ja vaikutusalue keltaisella katkoviivalla.

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 17.8.2020 päivättyä asemakaavan muutoksen karttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 526 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 526 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksen on laatinut

Janakkalan kunta, Tekniikka ja ympäristö, Maankäyttö ja kaavoitus

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko

Teknisen lautakunnan aloituspäätös	24.3.2020 § 61
Ilmoitus kaavan vireilletulosta	1.4.2020
Kaavaluonnos nähtävänä	30.4.–29.5.2020
Kaavaehdotus nähtävänä	25.6.–14.8.2020
Valtuuston hyväksymispäätös	14.9.2020 § 57

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
2 TIIVISTELMÄ.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaavan muutos	3
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	13
3.1.5 Vaikutusalue.....	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.2.1 Osalliset	17
4.2.2 Vireilletulo.....	17
4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos	17
4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet	19
4.3.1 Asemakaavan suhde ylempiin kaavatasoihin	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus.....	19
5.2 Aluevaraukset.....	19
5.2.1 Korttelialueet	19
5.2.2 Muut alueet	20
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, ympäristön häiriötekijät	20
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen	21
5.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	23
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan ja maisemaan	23
6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen	23
6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	23
6.4 Taloudelliset vaikutukset.....	24
6.5 Sosiaaliset vaikutukset	24
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake

Alueelle laaditut selvitykset ovat esillä Janakkalan kunnan internet-sivuilla kaavoituksen lähtötietoaineistona.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turengin keskustan ja rautatieaseman lounaispuolella, lyhimmillään n. 70 metrin etäisyydelle Ahilammin rannasta. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 1,5 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä voimassa olevaan asemakaavaan MRL 91 §:n mukainen määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu voidaan siirtää yksityiselle toimijalle. Samalla kaavaan päivitetään v. 2016 tehdyn uuden meluselvityksen mukaiset melumääräykset. Tärinäselvitys on päivitetty kesän 2020 aikana ja selvityksen tulokset huomioitu kaavaehdotukseen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	
Tekninen lautakunta, aloituspäätös ja vireilletulo	24.3.2020 § 61
Vireilletulo	1.4.2020
Tekninen lautakunta, kaavaluonnos	21.4.2020 § 78
Kaavaluonnosvaiheen aineistot nähtävänä	30.4.–29.5.2020
Tekninen lautakunta, kaavaehdotus	9.6.2020 § 111
Kunnanhallitus	15.6.2020 § 200
Kaavaehdotusvaiheen aineistot nähtävänä	25.6.–14.8.2020
Tekninen lautakunta	25.8.2020 § 131
Kunnanhallitus	31.8.2020 § 237
Valtuusto	14.9.2020 § 57

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 526 (AP, AL-4, LPA) sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 526 (AP, AL-4, LPA) sekä katualueita.

Kaavamuutoksella lisätään voimassa olevaan asemakaavaan seuraava määräys:

”Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.”

Kaavan rakentamiskortteleiden julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia pienennetään 4 dB ja tärinää koskeva suositusarvo muutetaan koskemaan koko korttelin 526 asuinrakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Turengin keskustassa, alle kilometrin etäisyydellä liikekeskustasta lounaaseen, Turengintien eteläpuolella ja rautatien länsipuolella. Alueeseen sisältyy Hopealahdeksi kutsutun alueen Kiramontien ja Edelfeltintien asemakaavan mukaiset katualueet sekä asuinrakentamisen korttelin 526 (AL-4, AP) pysäköintialueineen (LPA). Alue on rakentamaton. AP-tontin alueelle on tehty painopenger mahdollistamaan tuleva rakentaminen. Alueelta on siirretty pois kunnan vanha matonpesupaikka, joka rakennettiin uusiksi n. 200 metrin päähän Ahilammen uimarannan viereen. Suunnittelualueen lähiympäristössä on erinomaiset mahdollisuudet ulkoiluun ja virkistykseen. (Kuva 2.)



3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja luonnonolot

Suurmaisemassa kaavamuutosalue sijoittuu Pyhämäen perustasosta n. 30 m kohoavan harjun ja rautatien itäpuoleisen harjun väliin, melko tasaiselle alueelle, korkeuskäyrien +80 ja +84 välille. Kaavamuutosalue on matalaa vesistön ranta-aluetta ja sijaitsee näin ollen suurelta osin tulvarajan ala-puolella. (Kuva 3.)

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse toteutettuja luonnonsuojelu- tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Suunnittelualueelta ei tunneta luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai muita sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joilla olisi erityistä vaikutusta asemakaavan muutokseen. Alueelta on jo kaadettu puusto ja tehty painopenger mahdollistamaan tuleva rakentaminen (Kuvat 4 ja 5).

Maaperä ja rakennettavuus

Vuonna 1999 tehdyn pohjatutkimuksen mukaan alueen jakaa luode-kaakkosuuntainen n. 450 m pituinen turvevyöhyke, joka ulottuu luoteessa n. 56-60 m leveänä Asematiehen ja kaakossa n. 100 m leveänä Hiidenjoen rantaan ja rantaniittyyn jatkuen edelleen rannan suuntaisesti. Turvealueen pinta-ala on n. 3,5 ha. Turvekerroksen paksuus vyöhykkeen keskiosalla vaihtelee pääosin 3-5 m ja paksuimmillaan eloperäistä maa-ainesta on 7,5 m syvyyteen asti.

Perusmaa ohuen pintakerroksen ja turvealueella eloperäisen muodostuman alapuolella on pääosin silttiä tai hiekkaista silttiä. Siltti- ja hiekkamuodostumien alapuolella n. 20-27 m syvyydestä alkaen on tiivis moreeni-muodostuma. Pohjavesipinta on tutkimushetkellä ollut tasossa +78,7-81,7.

Pohjatutkimuksen suositukset alueiden rakentamiselle ovat yleispiirteisissä seuraavat:

Kellarikerroksien rakentamista ei suositella korkealla olevan pohjavesipinnan vuoksi. Silttialueella pohjoisosassa 4-5 kerroksiset rakennukset ja kaakkoisosassa 2-3- kerroksiset ja näitä korkeammat rakennukset on perustettava paaluille. Turvealueella rakennusten, liikenne- ja piha-alueiden kohdalla turvekerros vaihdetaan. Rakennettaessa tulee varautua maan täyttämiseen tulva-alueen yläpuolelle.



Kuvat 4 ja 5. Hopealahden rakentamisaluetta korttelissa 526.

Pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee Turengin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0416501). Pohjavesialue sijoittuu luode-kaakkosuuntaiselle pitkäisharjulle, joka on paikoitellen yli 60 metriä korkea. Turengin pohjavesialueen pinta-ala on 4,63 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 3,12 km². Pohjaveden

muodostumisalue käsittää melko tarkoin Pyhämäki-Kuumola -harjualueen morfologisesti erottuvan osan. Pohjaveden pinnan korkeus harjun luoteispäässä on tasolla n. +80 m mpy. Pohjaveden määrällinen tila on hyvä, mutta kemiallinen tila on huono. Pohjavesialue sijaitsee riskialueella. (www.syke.fi/avointieto.)

Pintavedet

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva vesistö Hiidenjoki ja sen levenemä Ahilampi ovat osa Vanajaveden reittivesistöä ja kuuluvat Kokemäenjoen vesistöön. Reitin eteläiset haarat yhtyvät Janakkalan Kernaalanjärvässä, joka laskee Hiidenjokea pitkin Vanajaveden Miemalanselkään. Hiidenjoen pituus on noin 15 km ja keskimääräinen leveys noin 50–60 metriä. Joen virtausnopeus on pääosan vuotta erittäin hidas. Vedenlaatu ja yleinen käyttökelpoisuus on luokiteltu välttäväksi. Vedenlaatua heikentävät voimakkaasti luonnontasosta kohonnut rehevyystaso, runsashumuksisuus ja ajoittaiset happitalouden häiriöt, joista seuraa usein kesäisin runsaita sinileväkukintoja. (Kuva 6.)

Hiidenjoen tulvaraja on määritelty Hämeen ympäristökeskuksen selvityksessä 31.3.2000. Vanajaveden vesistöä säännöstellään ja vedenkorkeuksille on lupapäätöksessä määrätty ylä- ja alarajat. Selvityksen perusteella alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus on Hiidenjoen rannassa +81 (N60).



Kuva 6. Ahilammin rantaa.

Virkistys

Suunnittelualueen lähiympäristössä on varsin hyvät virkistysmahdollisuudet. Lähistöllä sijaitsevat monet kunnalliset palvelut rakennettuine liikuntapaikkoineen. Luonnossa liikkumisesta pitävälle maasto on monipuolista korkeuseroineen ja vesistöineen, ja lähistöllä on runsaasti ulkoiluun tarkoitettuja reittejä. Hiidenjoen rannasta pääsee uimaan ja liikkumaan vesillä. Kunnan ylläpitämiä uimarantoja on Ahilammella ja läheisellä Liinalammella. Myös virkistyskalastus on suosittua Hiidenjoella. Hiidenjoella kulkee virallinen venereitti sekä Hiiden melontareitti. Ahilammin venesatamassa on vuokrattavia venepaikkoja.



Kuva 7. Ahilammin rantaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee rautatieaseman lounaispuolella. Turengin kaupallinen keskusta kehittyi 1862 valmistuneen Helsinki-Hämeenlinna -rautatien molemmin puolin, nykyisen Kauppakujan ja Liikekujan varrelle, ja keskusta säilyi vireänä ko. paikalla 1960-luvulle asti. Pyhämäentien varressa sen sijaan oli kunnan hallinnollinen keskus kunnantaloineen, sairaaloineen ja sähkölaitoksineen. Keskustatoiminnot siirtyivät 1960-luvulla idemmäksi, mutta suunnittelualan sijainti on edelleen keskeinen kunnan palveluihin nähden.



Kuvat 8 ja 9. Suunnittelualuetta lähinnä sijaitsevaa rakennuskantaa; vanha sähkölaitos ja Ahilammintien taloja.

Kulttuuriympäristö

Turengin rautatieasema kuuluu Museoviraston laatimaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon, RKY. RKY on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi rakennettujen kulttuuriympäristön osalta. Asema on yksityisessä omistuksessa. Rautatieasema ja viereinen asuinrakennus kuuluvat myös maakunnallisesti merkittäviin rakennusperintökohteisiin ja kunnan rakennusinventointiin kohteena 170 Turengin asema.

Suunnittelualan lähistöllä sijaitsee 10 omakotikäytössä olevaa asuinrakennusta, joista osa kuuluu kunnan rakennusinventoinnin aluekohteisiin: 166 Sairaalantien pientalot ja 149 Ahilammintien pientalot. Molempien luokitus on Rakennusryhmä II. Suunnittelualan rakennuspaikoilta ei ole suoraa näköyhteyttä ko. aluekohteisiin, vaan välissä on kasvillisuusvyöhykkeet tai muutoin etäisyyttä reilusti.

Muinaisjäännökset

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolaita rauhoitettuja kiinteitä muinajäännöksiä (Museoviraston muinajäännösrekisteri 7.4.2020). Aluetta on muokattu viime vuosina voimakkaasti asuinrakentamisen tarpeita ennakkoiden.

Väestö, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee Turengin keskustan palvelujen välittömässä tuntumassa. Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä palveluita, vaan alue on rakentamaton. Lähialueen asuinrakennuskanta on pääosin vuosilta 1900-1945. Lähialueella on entinen Janakkalan sähkölaitoksen rakennus (1960), joka on toimitila- ja asuinkäytössä. Yksi asuinrakennus on valmistunut 2008 ja päiväkotia Pyhämäenpolun varteen 2018. Alueen lähimpänä palveluna ja työpaikkana on myös asemaravintola. Muiden palvelujen osalta alue tukeutuu alle kilometrin etäisyydellä olevan Turengin liikekeskustan palveluihin. Etäisyys terveyskeskukseen on 1,5 km, Turengin kouluun 1,4 km ja yhteiskoulu-lukioon 0,5 km (suoraan).

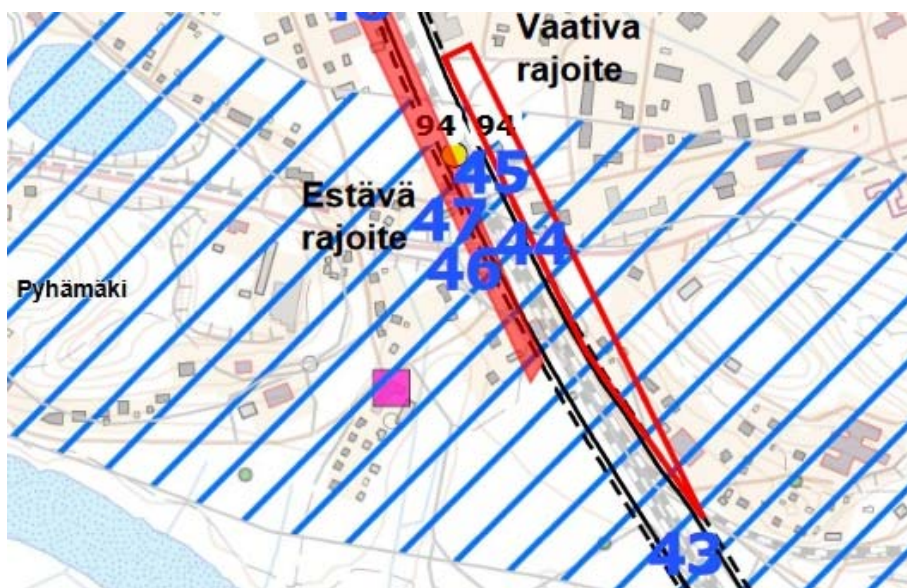
Liikenne

Rautatien ylittävän maantiesillan (Turengintie) valmistuttua v. 1961 ja maantieliikenteen merkityksen kasvu siirsivät vähitellen Turengin kaupallista keskustaa idemmäksi. Pyhämäen harjua lenkinä kiertävä Pyhämäentie ja sen jatkeena Asematie muodostavat suunnittelualan liikenteellisen rungon. Asematiestä erkaneet etelään suuntaan Kiramontie, jota pitkin alueelle ja Ahilammintien rantaan kuljetaan. Pyhämäentien ja Asematien varressa kulkee korotetut jalkakäytävät. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Turengintien varressa ja keskustassa.

Rautatien lisäraiteiden tilantarve

Suunnittelualuetta halkoo etelä-pohjoissuuntaisesti Suomen päärata Helsingistä Tampereelle. Turengin rautatieasemalle on matkaa lyhimmillään alle 200 metriä. Liikennevirasto on linjannut vuonna 2009, että Riihimäki–Tampere -rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua kahteen lisäraiteeseen (yhteensä neljä raide-ta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavalin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa ja joista ei ole vielä yksityiskohtaisia suunnitelmia. Rautatien läheisyyteen sijoittuvissa asemakaavoissa on turvattava lisäraiteiden toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa.

Lisäraidevarauksista on vuonna 2010 tehty esiselvitys *Hämeen seudun lisäraiteet - tilantarvetarkastelu*. Selvityksessä on esitetty asemakaavan suunnittelualueen kohdalla lisäraiteiden sijoittamista nykyisten raiteiden itäpuolelle. Lisäraiteiden sijoittuminen ja tilantarve tarkentuvat aikanaan raiteiden jatkosuunnittelun yhteydessä.



Kuva 10. Maankäytön rajoitteet Turengin asemaseudulla (Hämeen seudun lisäraiteet – tilantarvetarkastelu 2010). Lisäraiteiden suunnittelun estävä rajoite on esitetty paksulla punaisella viivalla ja vaativa rajoite ohuella.

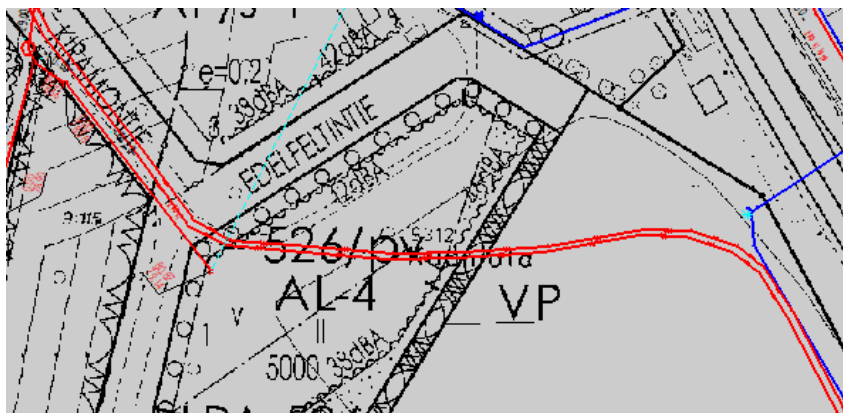
Turengin aseman seutu kilometrivälillä (kmv) 93+050–94+200 muodostaa nykytilassaan vaativan rajoitteen lisäraiteiden suunnittelulle ja rakentamiselle. Rajoitteet käsitellään seuraavassa paloittain.

- Turengin aseman eteläpuolisella ratapihalla on puunkuormausalue radan itäpuolella n. kmv 93+050–93+500 (kohde 43). Riihimäen seudun puunkuormaus on esitetty keskitettäväksi Riihimäelle vuoden 2011 jälkeen, joten Turengin nykyinen puunkuormausalue lienee käytettävissä lisäraiteita varten.
- Kuumolantie kulkee radan itäpuolella tarkasteluviivähykkeellä kmv 93+600 – 93+950 ja alittaa Turengintien samasta silta-aukosta kuin päärata (kohde 44). Kuumolantie sijaitsee kaavaan merkityllä rautatiealueella, joten lisäraiteet voidaan viedä nykyisestä silta-aukosta. Silta-aukon riittävyys ja sillan kunto on varmistettava jatkosuunnittelussa kuten myös Kuumolantien uusi linjaus.
- Kmv:llä 94+000 radan itäpuolella sijaitsee asuntolakäytössä oleva asuinrakennus (kohde 45), johon tarkasteluviivähyke ulottuu.
- Kmv 93+700–94+350 radan länsipuolella sijaitsee useita merkittäviä kohteita (kuvat 30-32) kuten maakunta- ja asemakaavassa suojeltu Turengin asemarakennus (1862; rakennuksella erityistä rakennushistoriallista ja/tai historiallista arvoa), arvokas liike/asuinrakennus sekä Suokulman pientaloalueen (säilytettävä maisemallinen, taajama- tai kyläkuvallinen aluekokonaisuus) neljä asuinrakennusta, jotka sijaitsevat tarkasteluviivähykkeellä (Estävä rajoite).
- Kmv 94+100–94+200 radan itäpuolella sijaitseva vanha meijerirakennus lähestyy elinkaarensa päätä.

Tekninen huolto

Alue on Janakkalan Veden verkoston piirissä ja alueella on jäteveden pumppaamo. Turengin ja Tervakosken viemäriverkostot yhdistävä siirtolinja kulkee radan tuntumassa kääntyen suunnittelualueen itäpuolella länteen kohti Kiramontietä korttelin 526 keskeltä (Kuva 11). Siirtoviemäri tulee siirrettäväksi katualueelle.

Matonpesupaikka on siirretty kesällä 2019 suunnittelualueen eteläosasta n. 130 metriä kaakkoon päin, lähelle uimarantaa. Matonpesupaikan vesi pumpataan Ahilammista ja johdetaan viemäriverkostoon. Turengin Asema ja sen viereinen asuinrakennus ovat maakaasuverkoston piirissä. Elenia on vuoden 2015 aikana siirtänyt alueen halki kulkeneen 20 kV sähkölinjan maahan ja purkanut ilmajohdot.



Kuva 11. Alueen vesijohtojen sijainnit on esitetty kartalla sinisillä ja viemärit punaisilla viivoilla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä rautatieliikennettä lukuun ottamatta. Helsinki-Tampere -päärata kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti suunnittelualueesta n. 30 metriä itään, alueen kuitenkin rajautumatta kiinni rautatien sisältävään kiinteistöön. Rautatieltä kantautuu melua ja tärinää suunnittelualueelle.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen yleinen ohjearvo päiväajan melun keskiäänitasolle on 55 dB (LAeq7-22) ja yöajalle 50 dB (LAeq22-7). Tunnusluvut kuvaavat suoraan kyseisen vuorokauden ajan keskiäänitasoa.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle LAeq ulkona.

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle LAeq sisätiloissa.

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

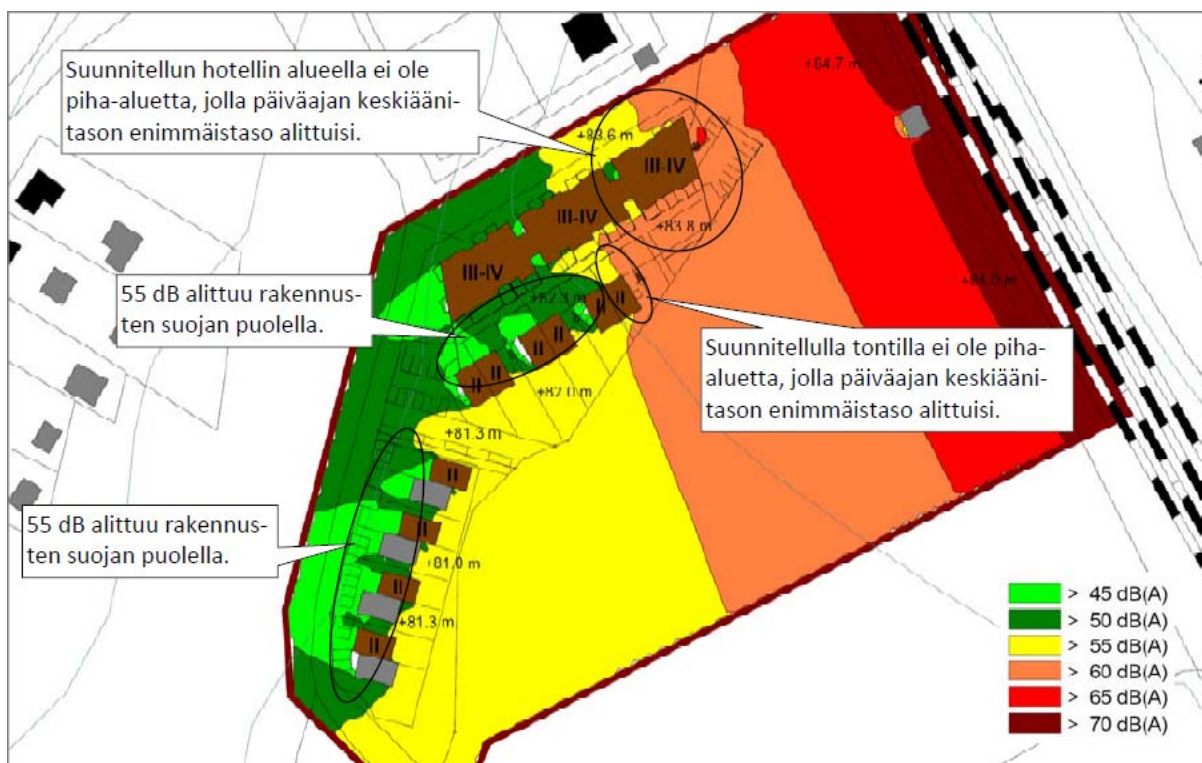
Raideliikenteen melutasoja on selvitetty suunnittelualueella Tie- ja raideliikenteen meluselvityksessä (Promethor 24.2.2012). Ko. selvitys tehtiin Asemanseudun asemakaavoitusta varten. Selvityksessä ei huomioitu tai mallinnettu mahdollisia melunsuojaustoimenpiteitä alueelle, ja selvityksen tulokset sekä asemakaavaan

otetut määräykset ovat siksi hyvin korkeat aiheuttaen myös korkeita rakentamiskustannuksia. Selvityksen lähtökohtana oli myös aivan erilainen rakennuskannan sijoittelu lähemmäksi rautatietä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavat määräykset koskien melua:

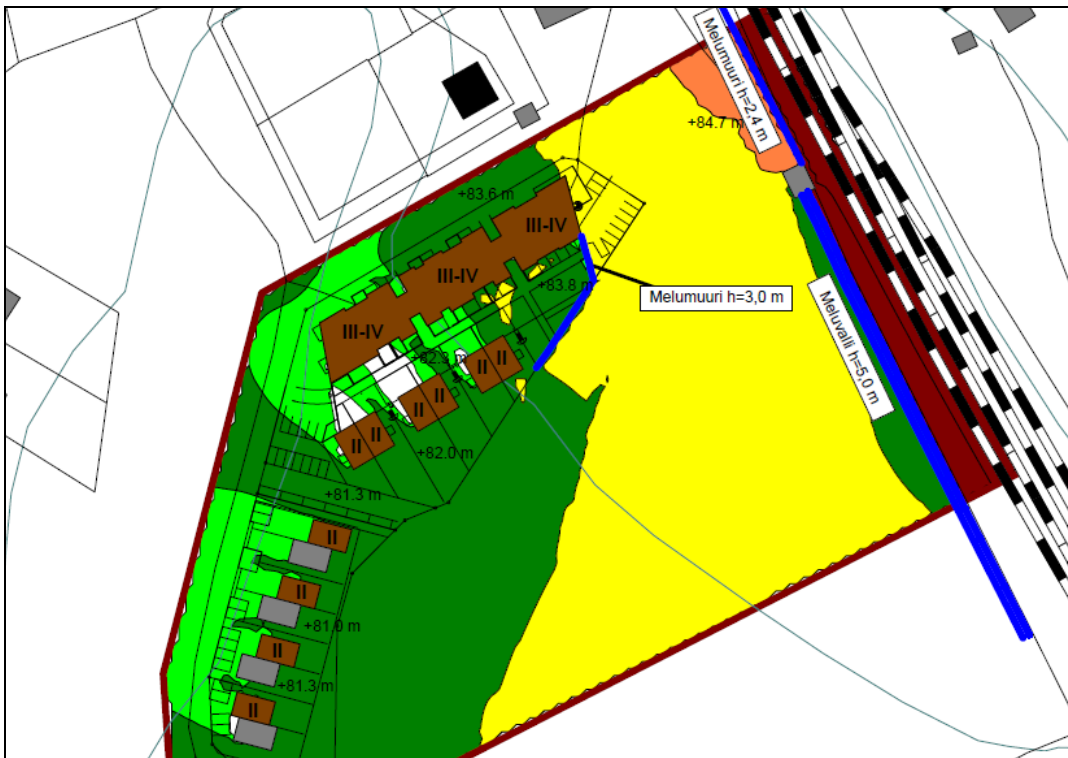
- Korttelin 526 alueella piha-alueelle tulee järjestää suojaisaa oleskelutilaa, jolla ratamelun päiväaikainen ohjearvo ($L_{Aeq,7-22} \leq 55 \text{ dB(A)}$) ei ylitä.
- Korttelin 526 alueella julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 46 dB(A) lähimpänä rataa sijaitsevilla alueilla.

Alueen rakentamista suunniteltaessa huomattiin liian korkeiden melunmääräysten mukanaan tuomat vaikeudet. Todettiin, että meluntorjuntatoimenpiteet olisivat kustannustehokkaampia tehdä maastossa kuin rakennusten rakenteissa. Alueelle teetettiin uusi meluselvitys, jossa tarkasteltiin laskennallisesti melutasoa kohteen ulkoalueilla sekä määritettiin julkisivuihin kohdistuva melutaso ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor 28.11.2016). Kohteen suunniteltujen rakennusten korkeudet on huomioitu selvityksessä suunnittelumateriaalin tietojen perusteella. Kerrostalorakennus on 3–4-kerroksinen ja pari- ja omakotitalot kaksikerroksisia. Omakotitalojen piharakennukset ovat yksikerroksisia. (Kuva 12.)



Kuva 12. Tarkastelu päiväajan keskiäänitasojen kannalta. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2035 ennusteliikenne. Ei meluntorjuntaa. Piha-alueilla sallittu enimmäistaso on 55 dB , mikä alittuu kartoissa vihreän sävyillä ja laskenta-alueen sisällä olevilla valkoisilla alueilla.

Meluselvityksessä esitettiin vaihtoehtoisia tilanteita ja laskelmia eri meluntorjuntatoimenpiteillä. Tarkastelluilla meluntorjuntatoimilla on parhaimmillaankin vain noin 1...2 dB vaikutus julkisivuihin kohdistuvaan äänitasoon, eikä sen avulla siten voida oleellisesti pienentää ääneneristävyysvaatimusta. Esimerkiksi radan lähelle sijoituvalla meluvallilla on kuitenkin meluntorjunnan lisäksi myös maisemallinen arvo estäen suoran näkyvyyden asuinrakennusten pihoilta radan suuntaan. (Kuva 13.)



Kuva 13. Suunniteltu maankäytön ja v. 2035 ennusteliikenteen mukainen tilanne päiväajan keskiäänitasolla LAeq7-22. Meluntorjuntana 3 m pihamelumuuri (pit. 30 m), 2,4 m melumuuri sekä 5,0 m meluvalli radan varressa (pit. 140 m).

Keskiäänitason perusteella lasketut vaatimukset ovat asuinrakennuksissa suurimmillaan 32 dB ja hotellirakennuksessa 34 dB radan puoleisilla julkisivuilla. Tämän suuruiset vaatimukset luokitellaan normaaleiksi tai keskikorkeiksi. Julkisivuun kohdistuvan hetkellisen maksimiäänitason perusteella lasketut vaatimukset ovat suuruudeltaan noin 6...8 dB suurempia ja vaatimus on laskennan perusteella asuinrakennuksissa suurimmillaan 38 dB ja hotellirakennuksessa 42 dB(A). Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan korkeaksi.

Laskennan perusteella tarkastellulla massoitellulla julkisivun ääneneristävyysvaatimus hetkellisten maksimiäänitasojen ohjearvon täyttymiseksi radan puoleisilla julkisivuilla on suuruudeltaan noin 4 dB asemakaavassa esitettyä vaatimusta pienempi. Ero johtuu siitä, että kaavavaiheessa tarkastellun arviomassoitellun rakennus sijaitsi lähempänä rataa ja laskennassa käytettiin varmuusvaraa. Laskennan perusteella, sekä keskiäänitason, että hetkellisten maksimiäänitasojen ohjearvon täyttymiseksi, tulee julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset asettaa käyttäen vähintään kuvassa 12 esitettyjä arvoja. (Kuva 14.)



Kuva 14. Julkisivuun kohdistuvan hetkellisen maksimiäänitason perusteella lasketut julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset sisä-äänitason ohjearvojen täyttymiseksi. Takaa myös keskiäänitasojen täyttymisen.

Raideliikenteen tärinä

Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon myös junaliikenteen aiheuttamat tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäalttiille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollista ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys *Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta* (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Taulukko 3. Suositusarvot tärinän aiheuttamalle rakennusten vaurioriskille (VTT:n tiedote; Rautatieliikenteen tärinän vaikutus rakenteisiin, 2002).

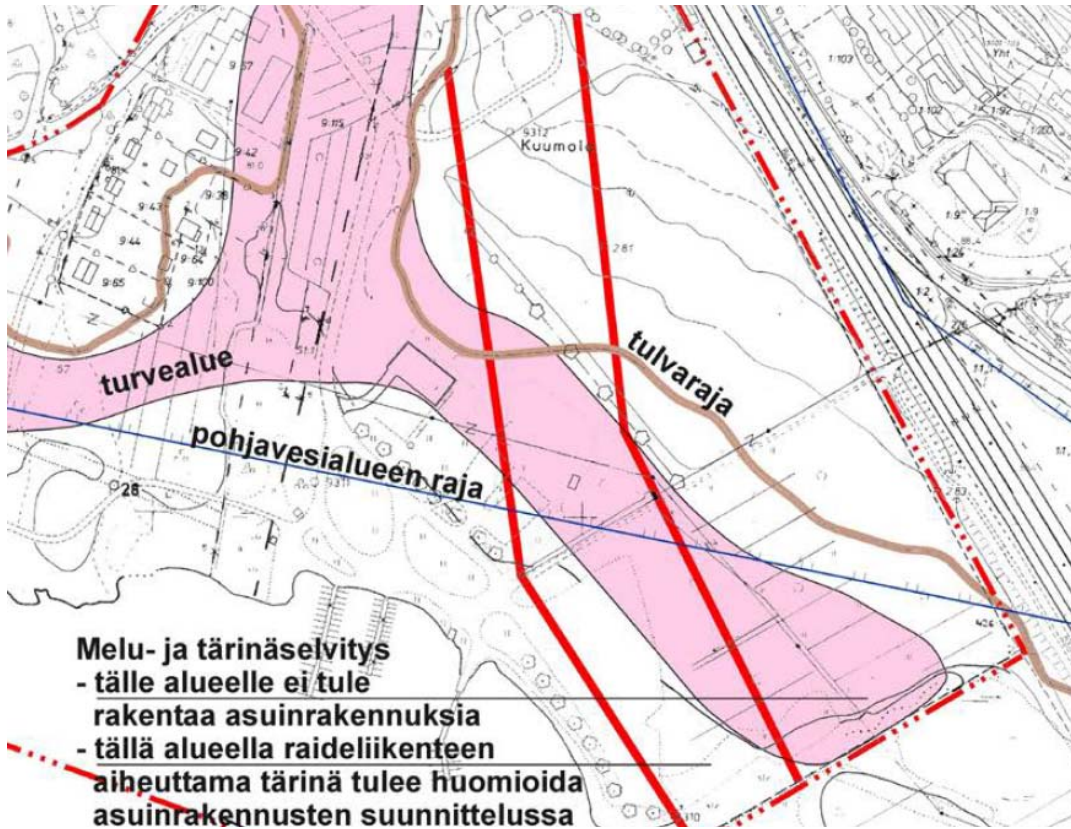
Tärinäalttiusluokka	Hallitseva taajuus [Hz]	Resultantin maksimi v_{res} [mm/s]
I. Normaalikuntoiset hyvin jäykistetyt rakennukset. Teräs- ja betoniset teollisuusrakennukset, muut teräsrakenteet, sillat ja muut niihin rinnastettavat rakenteet.	< 10	8
	10...30	10
	> 30	12
II. Perinteisesti rakennetut betoni-, tiili- tai puurakenteiset asuin- ja liikerakennukset tai muut niihin rinnastettavat rakennukset ja rakenteet. Luokan I rakennukset, joissa on muurattuja kellariseiniä tai tiiliverhoilu.	< 10	4
	10...30	5
	> 30	6
III. Erityisen herkäät rakennukset tai rakenteet ja kulttuurihistoriallisesti tai yhteiskunnallisesti merkittävät rakennukset.	< 10	2
	10...30	3
	> 30	4

Taulukko 4. Suositus normaaliin asuinrakennusten värähtelyluokituksesta (VTT:n tiedote 2278; Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta).

Värähtelyluokka	Olosuhteet	Värähtelyn tunnusluku $v_{w,95}$ [mm/s]
A	Hyvät asuinolosuhteet <i>Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyä.</i>	$\leq 0,10$
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet <i>Ihmiset voivat havaita värähtelyn, mutta ne eivät ole häiritseviä.</i>	$\leq 0,15$
C	Suositus uusien asuinrakennusten ja väylien suunnittelussa <i>Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöstä.</i>	$\leq 0,30$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla <i>Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä.</i>	$\leq 0,60$

Alueen voimassa olevaa asemakaavoitusta varten on tehty Raideliikennetärinäselvitys (Promethor 24.2.2012). Selvityksen tuloksena rajattiin alue, jolle ei tule osoittaa asuinrakennuksia sekä toinen alue, jolla raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa. Asia on huomioitu seuraavalla määräyksellä voimassa olevassa asemakaavassa:

Korttelin 526 tontilla 1 tulee raideliikenteen aiheuttama tärinä huomioida asuinrakennuksen rakenteiden suunnittelussa. Tärinä ei saa ylittää suositusarvoa 0.30 mm/s.



Kuva 15. Alueen suunnittelurajoitteet mm. tärinän osalta.

Tärinäselvitys on päivitetty kesän 2020 aikana. Promethor Oy mittasi 10.–19.6.2020 raideliikenteen aiheuttamaa värähtelyä kaavamuuosalueella. Mittauksilla selvitettiin raideliikenteen aiheuttama tärinä kohteessa rakennusten vaurioitumisriskin, tilojen asuinviihtyvyyden sekä runkomelun kannalta.

Vaurioitumisriski

Koska mitattujen tärinäsignaalien taajuuksisältö painottui alle 10 Hz taajuuksille, arvioidaan rakennuksen rakenteiden vaurioriskiä vertaamalla tärinän resultantin maksimiarvoja suositusarvoon 4,0 mm/s. Mitattujen resultanttien arvot 0,9–1,3 mm/s ovat selvästi suositusarvoa 4,0 mm/s pienempiä. Mittaustulosten perusteella raideliikenteen tärinä ei aiheuta suunnittelualueella rakennuksille rakenteiden vaurioriskiä.

Viihtyvyyshaitta

Mittaustuloksista on havaittavissa, että merkittävää tärinää (maasta mitattu taajuuspainotettu tehollisarvo on yli 0,10...0,20 mm/s) aiheuttavia tärinätapahtumia on yhdeksän vuorokauden mittausjakson aikana vain muutamia. Toisin sanoen vain harva ohi ajava juna aiheuttaa aistittavaa tärinää. Suurimmat tärinätasot aiheutuivat yöaikaan kello kolmen ja kuuden välillä kulkeneista junista. Viihtyvyyshaitan arvioinnissa käytettävä tunnusluku ei kuitenkaan huomioi tärinätapahtumien lukumäärän vaikutusta mahdolliseen viihtyvyyshaittaan.

AL-4-alue

Mittaus ja arviointitulosten perusteella alueelle suositellaan osoittamaan vain yksikerroksisia tai vähintään neljäkerroksisia asuinrakennuksia. Liike- ja toimistorakennusten kerrosmäärälle ei kohdistu rajoituksia. Kerrosluvun osalta määrävänä tekijänä on rungon resonanssitarkastelu. Käytettäessä maanvaraista alapohjaa tai mitoittamalla alapohja edellä esitetty lattian resonanssitarkastelu huomioiden, voidaan asuinrakennuksille sovellettavan tärinäluokan C vaatimuksen $w_{v,95} \leq 0,30$ mm/s, ja liike- ja toimistorakennuksille sovellettavan tärinäluokan D vaatimuksen $w_{v,95} \leq 0,60$ mm/s, arvioida täyttyvän.

AP-alue

Mittaus ja arviointitulosten perusteella alueelle suositellaan osoittamaan vain yksikerroksisia asuinrakennuksia. Kerrosluvun osalta määrävänä tekijänä on rungon resonanssitarkastelu. Yksikerroksisissa rakennuksissa käytettäessä maanvaraista alapohjaa tai mitoittamalla alapohja edellä esitetty lattia resonanssitarkastelu huomioiden, voidaan asuinrakennuksille sovellettavan tärinäluokan C vaatimuksen $w_{v,95} \leq 0,30$ mm/s arvioida täyttyvän.

Runkomelu

Runkomelun arviotulosten perusteella tarkasteltava alue on radan läheisyydessä runkomelun riskialuetta. Alueella mitattu korkeataajuinen vaakasuuntainen värähtely vaimenee kuitenkin huomattavasti maasta rakennukseen siirtyessään käytettäessä oikeanlaisia perustusratkaisuja. Runkomelun arvioinnin kannalta keskeisin tarkasteltava akselisuunta on pystysuunta. Pystysuuntainen runkomelun arviotaso ylittää 35 dB ainoastaan mittauspisteessä MP1. Alueen maaperän ollessa pehmeää ja huomioiden arviointimenetelmän epävarmuudet sekä muista vastaavista kohteista saadut kokemukset, voidaan runkomelutasojen ylittymistä tarkastelualueen uudisrakennuksissa pitää erittäin epätodennäköisenä. Runkomeluriskin vuoksi alueen rakennuksiin ei tule kuitenkaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle asuintiloja tai muita runkomelulle herkkiä tiloja.

Johtopäätökset

Tarkastelualueelle voidaan kaavoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Mittaus- ja arviointitulosten perusteella asuinrakennusten tulisi kuitenkin olla yksikerroksisia tai vähintään neljäkerroksisia. Lisäksi rakennusten ala- ja välipohjien suunnittelussa tulee huomioida tässä raportissa esitetyt reunaehdot, esimerkiksi toteuttaen yksikerroksisen asuinrakennuksen alapohja maanvaraisena. Asemakaavaluonnoksessa esitetyllä kerroslukumäärällä (II) rakennuksissa havaittavan tärinän voimakkuus ylittää arviointitulosten perusteella luokan C suositusarvon.

3.1.4. Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Vaikutusalue

Välitön vaikutusalue ilmenee sivun 1. sijaintikartasta (keltainen katkoviiva).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteiden uudistamisella pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

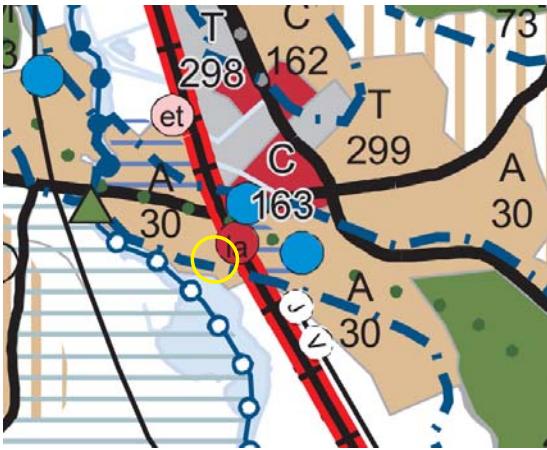
Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelu-ointien alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Tehokas liikennejärjestelmä
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Suunnittelun alueen kaavamuutoksella turvataan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen mm. kestävä ja tehokas liikennejärjestelmän osalta. Kaava-alue tukeutuu voimakkaasti Turengin rautatieasemaan. Raideliikenne aiheuttaa väistämättä huomattavaa melutasoa ja tärinää suunnittelun alueelle, jolloin terveellisen ja turvallisen elinympäristön turvaamisen tavoite koskee myös läheisesti suunnittelun aluetta. Tämä on huomioitu kaavamuutoksessa melu- ja tärinä määräyksin.

Maakuntakaavoitus



Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

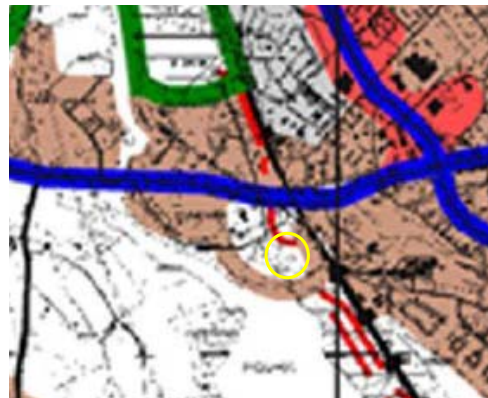
Maakuntakaavassa suunnittelun alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue kuuluu tärkeään tai vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen (sininen katkoviiva).

Kuva 16. Ote maakuntakaavasta. Alueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.

Rakennemalli 2030+

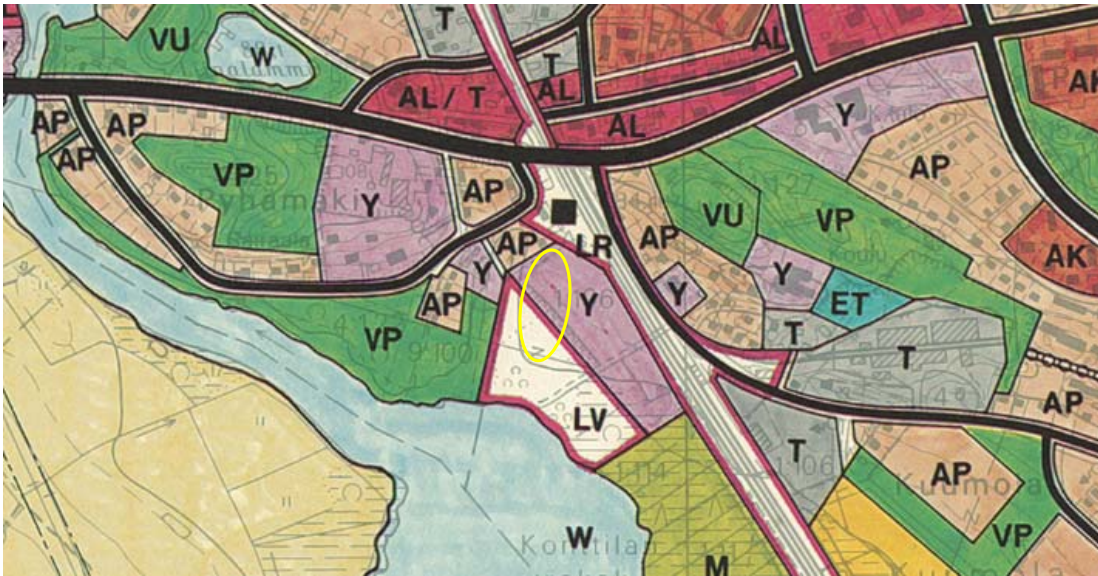
Vuonna 2010 hyväksytty Janakkalan maankäytön rakennemalli on ohjeena erityisesti yleispiirteiselle kaavoitukselle. Rakennemallityön tarkoitus on Janakkalan kunnan pitkän aikavälin maankäyttöstrategian päättäminen. Sillä kytketään väestön muutostekijät, elinkeinopolitiikka ja aluetalous maankäyttöön ja sen kehittämiseen. Suunnittelun alue on osoitettu rakennemallissa asuuntoalueiden laajentumisalueena.

Kuva 17. Ote rakennemallista. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty keltaisella.



Yleiskaava

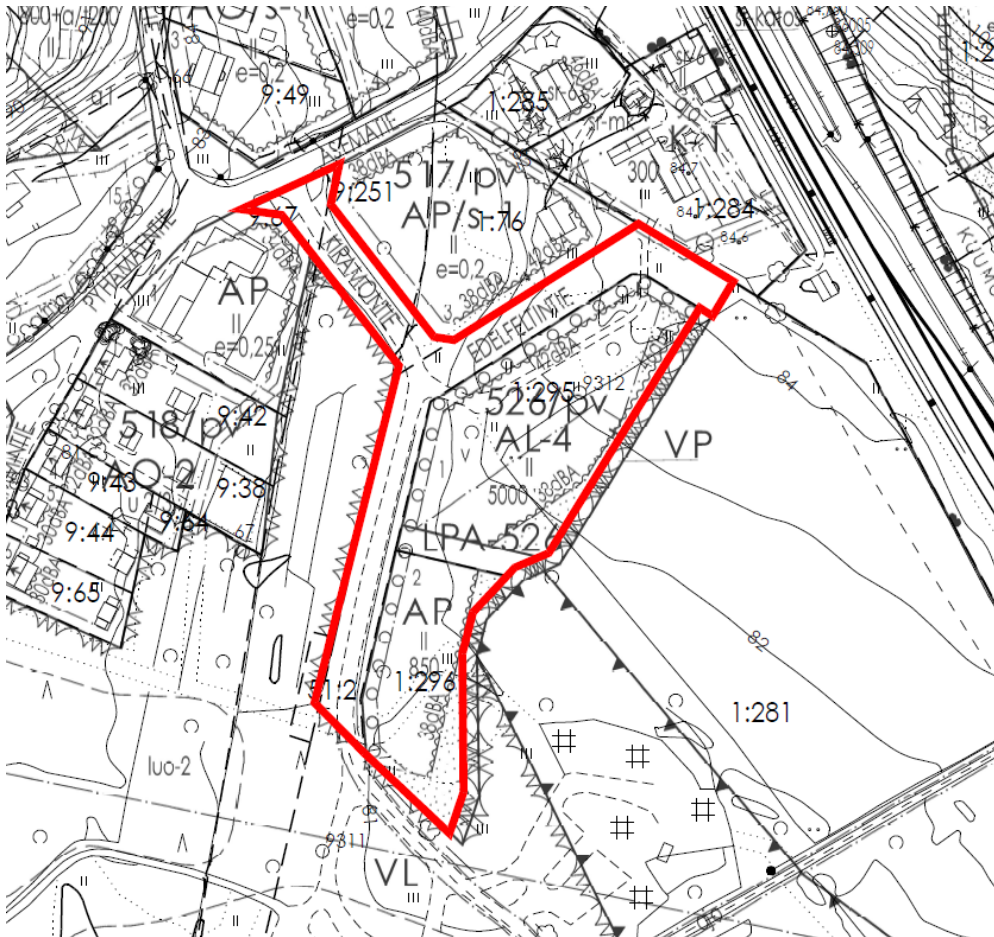
Alue sisältyy Janakkalan kunnanvaltuuston vuonna 1981 hyväksymään oikeusvaikutuksettomaan Turengin yleiskaavaan. Suunnittelun alue on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (Y) ja vesiliikenteen alueeksi (LV). Yleiskaava on kuitenkin monin paikoin vanhentunut, eikä näin ollen suoraan vastaa enää kunnan kehitystavoitetta. (Kuva 18.)



Kuva 18. Ote Turengin yleiskaavasta v. 1981. Suunnittelualue on ympäröity likimääräisesti keltaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 19.1.2016. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueena (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL-4), autopaikkojen korttelialueena (LPA-526) sekä katualueena.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Janakkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Pohjakartta

Kaava on laadittu numeeriselle 1:2000 -mittakaavaiselle asemakaavan pohjakartalle, joka on laadittu v. 2013. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.

Rakennuskielto

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 30.3.2020 (§ 107)

1. määrätä Turengin Hopealahden kaavamuutosalueen rakennuskieltoon (MRL 53 §) siten, että alueella on voimassa myös toimenpiderajoitus (MRL 128 §),
2. määrätä, että em. alueen rakennuskielto ja toimenpiderajoitus tulevat voimaan MRL 202 §:n perusteella ennen päätöksen lainvoimaiseksi tuloa ja
3. että rakennuskielto ja toimenpiderajoitus koskevat kaikkia rakennustoimenpiteitä sekä muita toimenpiteitä ja ovat voimassa 8 kuukautta.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Kaavamuutoksen teossa tukeudutaan pääosin olemassa oleviin selvitysaineistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänökset

- Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
- Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Hämeen liitto 2003.
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019.
- Rakennusinventointi – Janakkala. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 92/2005. Teija Ahola 2005.
- Museovirasto; Muinaisjäänösrekisteri.
- Hämeen liiton julkaisu V:84, 2007; Kanta-Hämeen muinaisrannat.
- Janakkalan historia. Janakkalan kunta, 1976.
- Janakkalan historia 1866-2014. Pääradan ja kolmostien kunta. J. Peltola, Janakkalan kunta, 2015.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö 1993.
- Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2011. Ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Hämeen ELY-keskus, Koski, K. 2011.
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016. Hämeen liitto, Koski, K. & Hirvonen, A. 2016.
- Janakkalan taajamien luontokohteet. Lammi, E., Ratia, A. & Kanta-Hämeen Lintutieteellinen Yhdistys.
- Luonto- ja maisemaselvitys (Janakkalan Veden siirtoviemäriä ja yhdysvesijohtoa varten). FCG 13.5.2009.
- Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Janakkalan Turengin ja Turengin sokeritehtaan pohjavesialueilla. Geologian tutkimuskeskus 29.10.2014.
- Maaperäselvitys 1990, Soilplan ky ja 1999 täydentävä pohjatutkimus ja pohjarakennusehdotus, Suomalainen Insinööritoimisto Oy.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu

Muut

- Tie- ja raideliikenteen meluselvitys. Promethor 24.2.2012.
- Raideliikennetärinäselvitys (Turengin asemanseudun asemakaavamuutos). Promethor 23.2.2012.
- EU-meluselvitykset 2012 – Rautateiden meluselvitys. Liikennevirasto, 2012.
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys. Promethor 28.11.2016.
- Hämeen seudun lisäraiteet - tilantarvetarkastelu. Esiselvitys. Pöyry Oyj, 18.3.2010.
- Muut Kanta-Hämeen maakuntakaavan aineistot

Alueelle laadittavat selvitykset

- Tärinä- ja runkomeluselvitys. Promethor, 11.8.2020.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Turenkin Asemanseudun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 19.1.2016. Asemanseudun kaava sisältää Hopealahdeksi kutsutun alueen eli Kiramontien ja Edelfeltintien katualueet sekä asuinrakentamisen korttelin 526 (AL-4, AP) pysäköintialueineen (LPA).

Turenki Resorts Oy on ostanut Janakkalan kunnalta Hopealahden alueelta määräälan (kortteli 526), jonka kaupan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 25.4.2016 (§ 25). Kauppahinnassa otettiin huomioon Turenki Resorts Oy:lle siirtyvä vastuu infran rakentamisesta, josta tehtiin erillinen sopimus. Kauppaan liittyvä ehto, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan myytävän alueen viiden vuoden kuluessa kaupparakentamisen allekirjoituksesta.

Sopimusasioita pitkään selvitellessään, kunta huomasi Asemanseudun asemakaavassa merkittävän puutteen, jonka vuoksi osaan kaava-alueesta on tehtävä kaavamuuutos. Kaavasta puuttuu määräys maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 §:n mukaisen kaavan toteuttamisvastuun siirrosta maanomistajalle tai -haltijalle. Kunnan ja Turenki Resorts Oy:n välinen kunnallistekniikkaa koskeva sopimus perustui taloudellisesti ja kunnan vastuun kannalta näin ollen väärään lähtökohtaan. Kunnallistekniikan toteuttamisvastuuta ei saa siirtää kunnalta yksityiselle, jos asemakaavassa ei ole tämän mahdollistavaa merkintää. Asemakaavaan lisätään MRL 91 §:n mukainen määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuun saa siirtää yksityiselle. Samalla kaavaan päivitetään v. 2016 tehdyn uuden meluselvityksen mukaiset melumääräykset sekä kesällä 2020 päivitetyn tärinäselvityksen tulokset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 24.3.2020 § 61 ryhtyä Hopealahden kaavamuutokseen ja kuuluttaa kaavamuutoksen vireille. Vireille tulosta tiedotettiin Janakkalan Sanomissa sekä kunnan internetsivuilla ja ilmoitustaululla 1.4.2020.

Kaavaluonnosvaiheen aineistojen nähtävillä olosta tiedotettiin Janakkalan Sanomissa sekä kirjeitse kaava-alueen ja vaikutusalueen maanomistajille sekä muille osallisille. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä ja viranomaistahoilta pyydettiin lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotettiin kuulutuksin, ja kirjeitse ulkopaikkakuntalaisia suunnittelualueen maanomistajia (MRA 27 §). Aineistot olivat nähtävänä kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnanviraston pääaulassa sekä kunnan internetsivuilla. Kesäaikana nähtävillä oleva ehdotusvaiheen aineisto on lisäksi nähtävillä ja luettavissa Turenkin pääkirjastolla osoitteessa Koulutie 2 A, 14200 Turenki. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallinen muistutuksensa.

4.2.1 Osalliset

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on selostettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1).

Osallisia ovat:

- Kaavamuutosalueen ja vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Kunnan viranomaiset
- Janakkalan Vesi
- Hämeen ELY-keskus
- Väylävirasto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin Janakkalan Sanomissa, kunnantalon ilmoitustaululla ja internetsivuilla 1.4.2020.

4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavan valmisteluvaiheen aineistot (kaavaluonnos, -selostus ja OAS) pidettiin nähtävänä MRL 62 ja 63 §:n tarkoituksessa 30.4.–29.5.2020. Nähtävänä olosta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja osallisille kirjeitse tai sähköpostitse. Osallisten oli mahdollista esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Janakkalan Vedeltä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitok-

selta. Lausuntoja saatiin määräaikaan 29.5. mennessä 3 kpl ja 1 mielipide, joista kooste ja kaavoittajan vastineet alapuolella.

Kooste palautteesta	Kaavoittajan vastine
1. Väylävirasto (18.5.2020)	
<p>Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.</p> <p>Asemakaavamuutoksessa on tarkennettu voimassa olevassa asemakaavassa annettuja melumääräyksiä vuonna 2016 laaditun meluselvityksen pohjalta (aiempi meluselvitys vuodelta 2012). Sen sijaan tärinän osalta asemakaavamuutoksessa tukeudutaan edelleen vuonna 2012 laadittuun tärinäselvitykseen (Promethor 2012). Kyseisessä tärinäselvityksessä on suositeltu sen päivittämistä tarpeen mukaan noin viiden vuoden päästä mahdollisten kehittyneempien vaimennus- ja arviointimenetelmien mukaisiksi. Väylävirasto huomauttaa, että tärinäselvityksen valmistumisen jälkeen Riihimäki – Tampere -rataosan tavarajunaliikenne on muuttunut, erityisesti transitoliikenteen osalta, eikä tärinäselvitys enää vastaa vallitsevaa tilannetta. Vuonna 2012 laaditussa tärinäselvityksessä rataosan painavimmat junat ovat olleet painoltaan hieman alle 2000t. Nykyisin rataosalla kulkee painoltaan yli 3000t hiilijunia. Vuonna 2012 laadittu tärinäselvitys on asemakaavamuutoksen yhteydessä tarpeen päivittää vastaamaan nykyistä rautatieliikennettä. Selvityksen pohjalta tulee tarpeen mukaan tarkentaa asemakaavassa annettuja tärinää koskevia määräyksiä.</p> <p>Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.</p>	<p>Raideliikenteen tärinäselvitys päivitetään kesällä 2020 (Promethor) ja selvityksen tulokset huomioidaan tarvittaessa kaavaehdotuksessa.</p>
2. Janakkala Vesi (28.5.2020)	
<p>Alueen halki kulkeva siirtoviemärimme on jäämässä rakentamisen alle ja vaatii siirtoa. Asia näkyy materiaalissa huonosti. Muuten ei ole mitään lausumisen tarvetta.</p>	<p>Kaavaselistusta on täydennetty siirtoviemäriä koskevien asioiden osalta.</p>
3. Kanta-Hämeen pelastuslaitos (27.5.2020)	
<p>Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
4. Mielipide (28.5.2020)	
<p>Olemme asuneet kohta 40 vuotta Turengin rautatieaseman lähellä, 70 m kiskoista. Viime vuosina erittäin häiritseväksi on tullut etelästä pohjoisen suuntaan ajavat venäläisistä säiliövaunuista ja avohiilivaunuista koostuvat, pitkät ja raskaat (yli 60 T / vaunu) junat. Ko. junat ajavat yöllä suurilla nopeuksilla, jolloin syntyy melko voimakasta maanjäristystä muistuttava tärinä. Tavarat putoilee hyllyiltä. Kun samanlainen juna menee päivällä, ajavat ne rauhallisesti eivätkä aiheuta merkittävää maanjäristystä. Olen kellottanut ko. junan nopeutta yöllä ja saanut nopeudeksi yli 80 km/h! Junat aiheuttavat merkittävän vaaran ympäristölle raskautensa ja erityisesti myrkyllisyytensä johdosta! Vaunujen kylkimerkinnoista päätellen ainakin vaarallisia kemikaaleja sisältävät. Esitänkin, että myös kunta vaikuttaisi VR:ään ko. junien ylinopeuksien lopettamiseksi!</p>	<p>Kaavaselistuksessa on kuvattu tehdyt selvitykset koskien rautatieliikenteen aiheuttaman melua ja tärinää. Hopealahden kaavamuutos on pinta-alaltaan suppeampi kuin aiempi asemanseudun kaava, eikä tämä kaavamuutos koske näin ollen naapurikortteleita. Raideliikenteen tärinäselvitys päivitetään kesällä 2020 ja selvityksen tulokset huomioidaan tarvittaessa kaavaehdotuksessa.</p> <p>Mielipiteestä on jo keskusteltu mielipiteen jättäjien kanssa kunnan Ympäristöpalveluissa ja sovittu, että ympäristöpäällikkö on yhteydessä Väylävirastoon junien nopeuksia koskien.</p>

Hämeen ELY-keskus antoi lausuntonsa kaavaluonnoksesta sähköpostitse 17.6.2020. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa Turengin Hopealahden asemakaavaluonnoksesta.

4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotusaineistot pidettiin nähtävänä MRL 65 § / MRA 27 §:ien tarkoituksessa 25.6.–14.8.2020 kuntantalon ilmoitustaululla ja kunnan internetsivulla. Kesäaikana nähtävillä oleva ehdotusvaiheen aineisto oli lisäksi nähtävillä ja luettavissa Turengin pääkirjastolla osoitteessa Koulutie 2 A, 14200 Turenki. Nähtävänä

olosta tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla ja internetsivulla 25.6.2020 sekä lehtikuulutuksella Janakkalan Sanomissa 9.7.2020. Kesäajan tiedonkulun katkoksesta johtuen lehtikuulutus viivästyi 2 viikkoa suunnitellusta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallinen muistutuksensa. Kaavasta ei annettu lausuntoja eikä muistutuksia.

Väyläviraston kaavaluonnoksesta antaman lausunnon perusteella päivitetty raideliikenteen tärinäselvitys tehtiin kesällä 2020 (Promethor Oy). Selvityksen tulokset on kerrottu kaavaselostuksessa ja huomioitu kaavaehdotuskartassa siten, että tärinää koskeva suositusarvo muutettiin koskemaan koko korttelin 526 asuinrakentamista.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Turengin Asemanseudun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 19.1.2016. Asemanseudun kaavaa on tarpeen muuttaa Kiramontien ja Edelfeltintien katualueiden sekä asuinrakentamisen korttelin 526 (AL-4, AP, LPA) osalta. Asemakaavaan lisätään MRL 91 §:n mukainen määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuun saa siirtää yksityiselle. Samalla kaavaan päivitetään v. 2016 tehdyn uuden meluselvityksen mukaiset melumääräykset sekä kesällä 2020 päivitetyn tärinäselvityksen tulokset.

4.3.1 Asemakaavan suhde ylempiin kaavatasoihin

Suunnittelualan kaavamuutoksella turvataan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen. Kaavamuutos on Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukainen ja edistää sen toteutumista. Kaavamuutos on myös Janakkalan maankäytön rakennemallin tavoitteiden mukaisesti osoitettu asuuntoalueiden laajentumisalueena. Alueen voimassa oleva Turengin yleiskaava on oikeusvaikutukseton ja monin paikoin vanhentunut, eikä näin ollen vastaa enää kunnan kehitystavoitetta. Alueelle on voimassa melko tuore asemakaava.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee korttelia 526 (AP, AL-4, LPA) sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 526 (AP, AL-4, LPA) sekä katualueita.

Kaavamuutoksella lisätään voimassa olevaan asemakaavaan seuraava määräys:

”Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.”

Kaavan rakentamiskortteleiden julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia pienennetään 4 dB ja tärinää koskeva suositusarvo muutetaan koskemaan koko korttelin 526 asuinrakentamista.

5.1.1 Mitoitus

AL-4 -korttelin pinta-ala on n. 5490 m² ja rakennusoikeus 5000 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,9. AP-korttelin pinta-ala n. 2900 m² ja rakennusoikeus 850 k-m², jolloin tehokkuudeksi muodostuu e=0,3.

Kaavan mitoitustiedot esitetään tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-4)

Korttelin 526 tontin 1 kerrosalasta enintään 40 % saadaan käyttää hotelli- ja majoitustoimintaan. Turengin rautatieaseman (valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelo) välittömään läheisyyteen. Uudisrakennettaessa tulee rakennuksen julkisivun massoitellun, aukotuksen ja materiaalien osalta täydentää historiallista lähiympäristöä. Arkkitehtuurin tulee sopeutua olevaan ympäristöön.

Korttelin autopaikoitusta saadaan järjestää osittain maanpäälliseen tilaan, jota ei lasketa kerrosalaan.

Korttelin kadunpuoleisen julkisivun ja vesikatkon leikkauspinnan enimmäiskorkeus maanpinnasta on 18,5 m.

Tontin pinta-ala on n. 5490 m² ja rakennusoikeus 5000 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,9.

Korttelialueella oleva siirtoviemäri tulee siirtää katualueelle. Korttelin 526 rakentamisen kerrosluku laskee rannan suuntaan. Näin mahdollisimman monella asunnolla on vesinäköymä.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelin 526 tontin 2 rakennusoikeus on 850 k-m² ja tontin pinta-ala n. 2900 m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,3. Kerrosluku on II. Tontti 2 sijoittuu osittain tulva-alueelle, joten maastoa on sen kohdalla nostettava.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-526)

LPA-526 –korttelialue (401 m²) on tarkoitettu korttelin 526 käyttöön ja se toimii myös kulkutienä seuraavan kaavoitusvaiheen korttelialueelle, kun Hopealahden kaavoitusta jatketaan.

Korttelialueita koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

Korttelissa 526 tulee raideliikenteen aiheuttama tärinä huomioida asuinrakennusten rakenteiden suunnittelussa. Tärinä ei saa ylittää suositusarvoa 0.30 mm/s.

Korttelin 526 tontilla 1 tulee piha-alueelle järjestää suojaisaa oleskelutilaa, jolla ratamelun päiväaikainen ohjearvo ei ylitä.

Rakentamisen suunnittelussa on esitettävä ratkaisut syntyvien hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Rakentaminen on sallittua vain tulvakorkeuden +81 (N43) yläpuolelle.

Korttelialueiden melumääräykset

Meluselvityksen perusteella on määritelty rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Vaatimukset vaihtelevat 34–42 dB:n välillä rakennusten sijainnin ja suunnan mukaan. Korttelin 526 tonttia 1 koskee lisäksi määräys piha-alueen suojaisan oleskelupaikan järjestämiseksi päiväaikaisen melun torjumiseksi.

Alueelle tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

AP-rakennuspaikat: 2 autopaikka/asunto

AL-rakennuspaikat:

- hotelli 1 autopaikka/2 huonetta
- liiketilat 1 autopaikka/70 k-m²
- asunnot 1,5 autopaikka/asunto

5.2.2 Muut alueet

Kaavamuutoksella muodostuu Kiramontien ja Edelfeltintien katualuetta (5023 m²) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Katualueiden leveydessä on varauduttu erilliseen kevyen liikenteen väylään tai reunakivellisen jalkakäytävän rakentamiseen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen suurimpana ympäristön häiriötekijänä voidaan pitää raideliikenteestä syntyvää melua sekä tärinää. Valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot ylittyvät kaavamuutosalueella. Kaavassa on huomioitu radan läheisyys siten, että kaavassa on määritelty rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Kaavassa on annettu määräys niin ikään raideliikenteestä aiheutuvasta tärinästä, joka tulee myös huomioida uudisrakennusten suunnittelussa.

Kaavamuutoksella ei muodosteta sellaista lähialueiden toiminnoista poikkeavaa toimintaa, josta voisi olla merkittävää häiriötä lähiympäristölleen. Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse varsinaisesti ympäristöhäiriöksi luokiteltavia kohteita, rautatietä lukuun ottamatta.

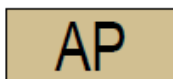
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimuksien huomioinnottaminen

Kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee MRL 54 § 4 mom mukaan asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Asemakaavan muutoksella järjestetään uusia asumisen mahdollisuuksia. Näin ollen yleiskaavan sisältövaatimuksista erityisesti kohdat 3 ja 8 tulevat huomioonotetuiksi.

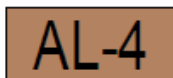
Seuraavassa arvioidaan näiden yleiskaavan sisältövaatimuksien huomioinnottaminen asemakaavan muutoksessa:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavamuutoksella täydennetään olevaa rakennetta ja hyödynnetään nykyisiä verkostoja.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Rakentamisen voi sanoa sijoittuvan Turengin keskustaan. Palvelut ovat helposti saavutettavissa.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Rakentamisen sijoittuminen raideliikenneaseman välittömään läheisyyteen tukee liikkumisen ekologisen kestävyys tavoitetta.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä monipuolisille asunto- ja asumismuotojen vaihtoehdoille erityisesti ikääntyvälle väestölle.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavamuutos tukee yrittäjyyden ja elinkeinoelämän edellytyksiä kunnassa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Meluhaitta on huomioitu uudisrakentamiseen kohdistuvan kaavamääräyksen keinoin.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä	Korttelin 526 kaavamääräyksissä on huomioitu arkkitehtuurin sopeutuminen olevaan ympäristöön.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Kaavamuutoksella ei heikennetä virkistysalueen riittävyttä eikä saavutettavuutta. Virkistysalue jakautuu toiminnallisiin, rakennettuihin osiin ja luonnonympäristöön.

5.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinpienalojen korttelialue.

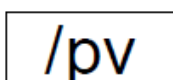


Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta enintään 40% saadaan käyttää hotelli- ja majoitustoimintaan. Rakennuksen julkisivun suunnittelussa tulee huomioida sen sijoittuminen Turengin rautatieaseman (valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelo) välittömään läheisyyteen. Uudisrakennettaessa tulee rakennuksen julkisivun massoittelun, aukotuksen ja materiaalien osalta täydentää historiallista lähiympäristöä. Arkkitehtuurin tulee sopeutua olevaan ympäristöön.

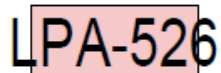
Korttelin autopaikoitusta saadaan järjestää osittain maanpäälliseen tilaan, jota ei lasketa kerrosalaan.

Korttelin kadunpuoleisen julkisivun ja vesikaton leikkauspinnan enimmäiskorkeus maanpinnasta on 18,5 m.

Korttelialueella oleva siirtoviemäri tulee siirtää katualueelle.



Korttelialue sijoittuu kokonaan vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Rakentamista ja muita toimia rajoittaa pohjaveden pilaamiskiello, YSL 17 §. Toimenpiteen luvanvaraisuus arvioidaan vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisesti. Öljy- ja muut pohjaveden laatua vaarantavat säiliöt tulee varustaa riittävän tilavilla suoja-alfaililla ja sijoittaa rakennuksen sisätiloihin.



Autopaikkojen korttelialue.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

526

2

KIRAMONTIE

850

II

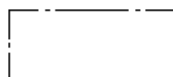
Korttelin numero.

Tontin/rakennuspaikan numero.

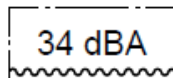
Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

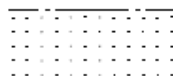
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dBA.



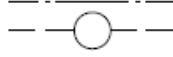
Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

Korttelissa 526 tulee raideliikenteen aiheuttama tärinä huomioida asuinrakennusten rakenteiden suunnittelussa. Tärinä ei saa ylittää suositusarvoa 0,30 mm/s.

Korttelin 526 tontilla 1 tulee piha-alueelle järjestää suojaisaa oleskelutilaa, jolla ratamelun päiväaikainen ohjearvo ei ylitä.

Rakentamisen suunnittelussa on esitettävä ratkaisut syntyvien hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Rakentaminen on sallittua vain tulvakorkeuden +81 (N43) yläpuolelle.

ALUEELLE TULEE VARATA AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:

AP-rakennuspaikat: 2 autopaikka/asunto

AL-rakennuspaikat:

- hotelli 1 autopaikka/2 huonetta

- liiketilat 1 autopaikka/70 k-m²

- asunnot 1,5 autopaikka/asunto

6 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET**6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan ja maisemaan**

Kaava-alueen lähiympäristö on pääosin rakentunutta omakotitalojen ja aseman pihapiirejä sekä katualueita. Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä eikä Janakkalan rakennusinventoinnissa inventoituja kohteita. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse muinaismuistokohteita.

Kaavamuutoksessa on kyse MRL 91 §:n mukaisen määräyksen lisäämisestä kaavaan, jolloin kaavan toteuttamisvastuun saa siirtää yksityiselle. Samalla kaavaan päivitetään v. 2016 tehdyn uuden meluselvityksen mukaiset melumääräykset; kaavan rakentamiskortteleiden julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia pienennetään 4 dB. Asemakaavassa on annettu määräyksiä meluun ja tärinään liittyen, joita valvotaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Vuoden 2012 rautatien tärinäselvitys on päivitetty suunnittelualueen osalta kesällä 2020 ja selvityksen tulokset on kirjattu kaavaselostukseen sekä huomioitu kaavakartalla siten, että tärinää koskeva suositusarvo muutettiin koskemaan koko korttelin 526 asuinrakentamista.

Rakentamisalueet ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan tai maisemaan.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Kaavamuutosalue sijoittuu yhdyskuntarakenteen ja liikenteen kannalta keskeiselle paikalle Turengin taajamassa. Asemakaava tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Kunnallistekniikka sijaitsee kaava-alueen reunalla. Alueelle on hyvät yhteydet niin autolla kuin kevyemmällä kulkuvälineillä ja lähialueella on erinomaiset polustot kävelen liikkumiseen. Joukkoliikenne on kävelyetäisyydellä. Kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat lähellä.

Kaavamuutoksessa on kyse MRL 91 §:n mukaisen määräyksen lisäämisestä kaavaan, jolloin kaavan toteuttamisvastuun saa siirtää yksityiselle. Samalla kaavaan päivitetään v. 2016 tehdyn uuden meluselvityksen mukaiset melumääräykset; kaavan rakentamiskortteleiden julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia pienennetään 4 dB. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen tai liikenteeseen. Kaavan liikenteelliset ratkaisut ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on ihmisen muovaamaa rakentamisaluetta. Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse toteutettuja luonnonsuojelu- tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Alueella ei ole sellaisia erityisiä luonnonympäristön arvoja, joilla olisi vaikutusta asemakaavan muutokseen.

6.4 Taloudelliset vaikutukset

Alue tukeutuu viereisen Turenkin keskustan kaupallisiin palveluihin. Alueen elinkeinoelämän mahdollisuudet paranevat, kun radan varteen saadaan uusia asuin- ja liikerakennusten korttelialueita sekä mahdollisesti hotellirakennus. Hopealahden uudisrakentaminen edistää todennäköisesti myös muiden asemanseudun hankkeiden aloitusta, koska mm. Kiramontien kadunrakentamisella on vaikutusta esim. vanhan sähkölaitoksen tontin purkutoimenpiteisiin ja uudisrakentamiseen. Hopealahti on kunnan imagon ja talouden kannalta merkittävä uusi asuinalue, jonka rakentamista on odotettu hartaasti. Aluekokonaisuuden rakentuminen tuo todennäköisesti lisää palveluita myös Ahilammin rantaan.

Turenki Resorts Oy on ostanut Janakkalan kunnalta Hopealahden alueelta määrään (kortteli 526), jonka kaupan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 25.4.2016 (§ 25). Kauppahinnassa otettiin huomioon Turenki Resorts Oy:lle siirtyvä vastuu infran rakentamisesta, josta tehtiin erillinen sopimus. Kauppaan liittyy ehto, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan myytävän alueen viiden vuoden kuluessa kaupakirjan allekirjoituksesta.

Sopimusasioita pitkään selvitellessään, kunta huomasi Asemanseudun asemakaavassa merkittävän puutteen, jonka vuoksi osaan kaava-alueesta ryhdyttiin tekemään kaavamuutosta. Kaavasta puuttuu määräys maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 §:n mukaisen kaavan toteuttamisvastuun siirrosta maanomistajalle tai -haltijalle. Kunnan ja Turenki Resorts Oy:n välinen kunnallistekniikkaa koskeva sopimus perustui taloudellisesti ja kunnan vastuun kannalta näin ollen väärään lähtökohtaan. Kunnallistekniikan toteuttamisvastuuta ei saa siirtää kunnalta yksityiselle, jos asemakaavassa ei ole tämän mahdollistavaa merkintää. Asemakaavaan lisätään MRL 91 §:n mukainen määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuun saa siirtää yksityiselle.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutosalueen suurimpana ympäristön häiriötekijänä voidaan pitää raideliikenteestä syntyvää melua sekä tärinää. Ne vaikuttavat alueen viihtyisyyteen ja terveellisyteen asuinpaikkana. Valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot ylittyvät kaavamuutosalueella. Kaavassa on huomioitu radan läheisyys siten, että kaavassa on määritelty rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Kaavassa on annettu määräys niin ikään raideliikenteestä aiheutuvasta tärinästä, joka tulee myös huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Alueen lähiympäristö on jo pääosin rakentunut, eikä kaavamuutoksella muodosteta sellaista lähialueiden toiminnoista poikkeavaa toimintaa, josta voisi olla merkittävää häiriötä lähiympäristölleen.

Kaavamuutos ei heikennä lähialueen asukkaiden tai muiden osallisten mahdollisuuksia virkistäytymiseen. Lähistöllä sijaitsevat monet kunnalliset palvelut rakennettuine liikuntapaikkoineen. Läheisellä Hiidenjoella on soutuvenepaikkoja sekä venesatama ja uimaranta Ahilammella. Lähiympäristön maasto on monipuolista korkeuseroineen ja vesistöineen, ja lähistöllä on runsaasti ulkoiluun tarkoitettuja reittejä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan voimaan tulon jälkeen, maanomistajien tarpeiden ja aikataulujen mukaan. Rakentamisalueiden toteutumista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen lupamenettelyjen yhteydessä.

Asemakaava-alueella ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (MRL 128 §). Maisematyöluvan ratkaisee kunnan ympäristöpäällikkö.

Janakkalassa 17.8.2020

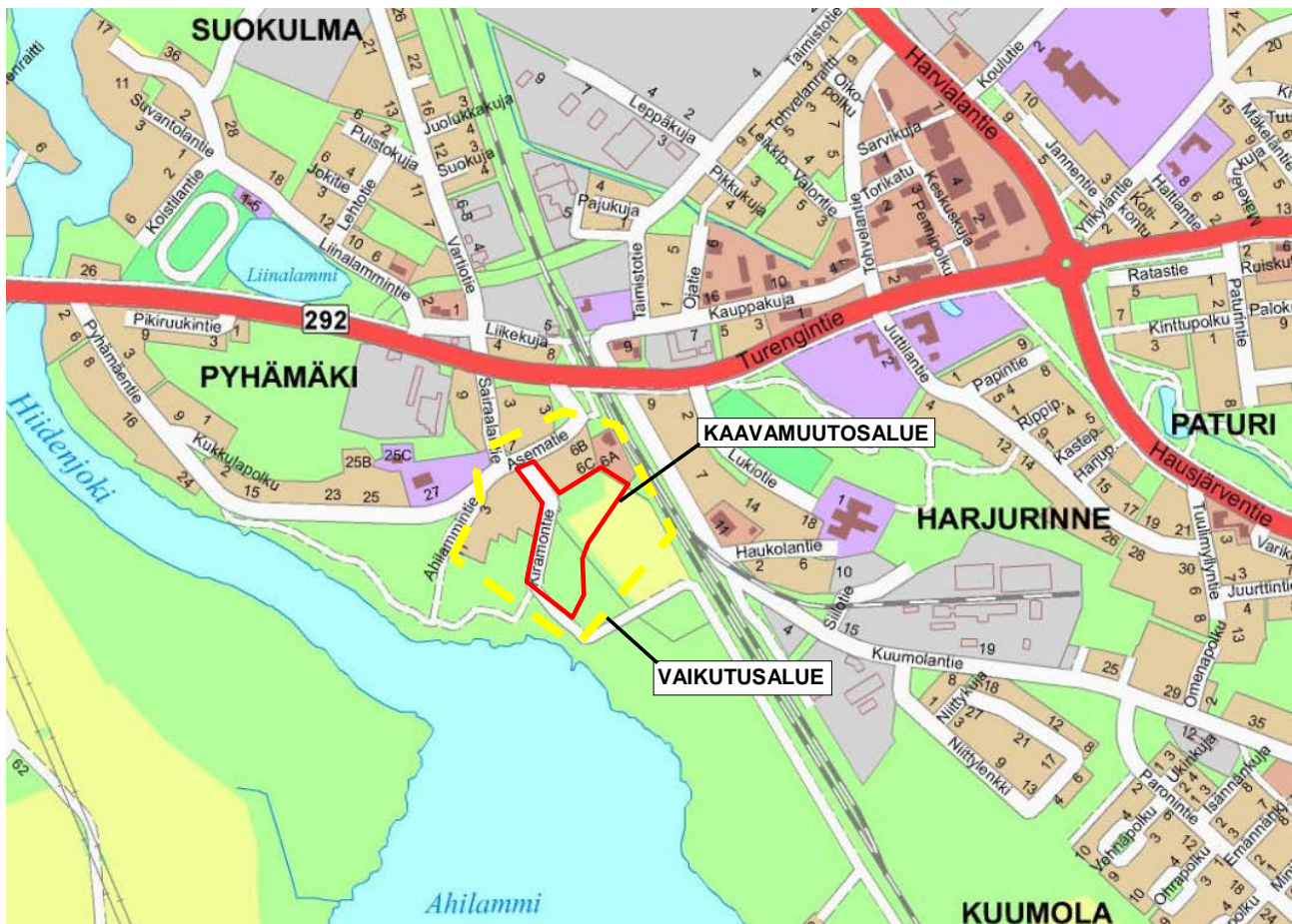
Piia Tuokko
Maankäyttöpäällikkö
Janakkalan kunta

Janakkalan kunta • Turenki

Asemakaavan muutos, Hopealahti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

7.4.2020, 1.6.2020
D:no 96/2020



KAAVAMUUTOSALUE JA SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Turengin keskustassa, alle kilometrin etäisyydellä liikekeskustasta lounaaseen, Turengintien eteläpuolella ja rautatien länsipuolella.

Sijaintikarttaan on rajattu likimääräinen kaavamuutosalueen raja ja välitön vaikutusalue.

KAAVAMUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Turengin Asemanseudun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 19.1.2016. Asemanseudun kaava sisältää Hopealahdeksi kutsutun alueen eli Kiramontien ja Edelfeltintien katualueet sekä asuinrakentamisen korttelin 526 (AL-4, AP) pysäköintialueineen (LPA).

Turenki Resorts Oy on ostanut Janakkalan kunnalta Hopealahden alueelta määräalan (kortteli 526), jonka kaupan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 25.4.2016 (§ 25). Kauppahinnassa otettiin huomioon Turenki Resorts Oy:lle siirtyvä vastuu infran rakentamisesta, josta tehtiin erillinen sopimus. Kauppaan liittyy ehto, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan myytävän alueen viiden vuoden kuluessa kaupakirjan allekirjoituksesta.

Sopimusasioita pitkään selvitellessään, kunta huomasi Asemanseudun asemakaavassa merkittävän puutteen, jonka vuoksi osaan kaava-alueesta on tehtävä kaavamuutos. Kaavasta puuttuu määräys maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 §:n mukaisen kaavan toteuttamisvastuun siirrosta maanomistajalle tai -haltijalle. Kunnan ja Turenki Resorts Oy:n välinen kunnallistekniikkaa koskeva sopimus

perustui taloudellisesti ja kunnan vastuun kannalta näin ollen väärään lähtökohtaan. Kunnallistekniikan toteuttamisvastuuta ei saa siirtää kunnalta yksityiselle, jos asemakaavassa ei ole tämän mahdollistavaa merkintää. Asemakaavaan lisätään MRL 91 §:n mukainen määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuun saa siirtää yksityiselle. Samalla kaavaan päivitetään v. 2016 tehdyn uuden meluselvityksen mukaiset melumääräykset.

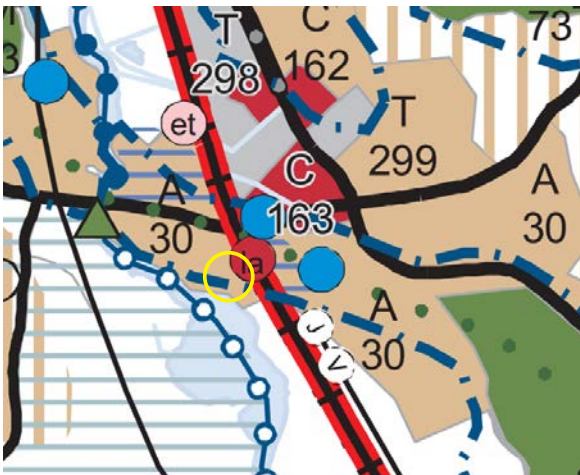
Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 24.3.2020 § 61 ryhtyä Hopealahden kaavamuutokseen ja kuuluttaa kaavamuutoksen vireille.

SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaavoitus



Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue kuuluu tärkeään tai vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen (sininen katkoviiva).

Ote maakuntakaavasta. Alueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.

Rakennemalli 2030+

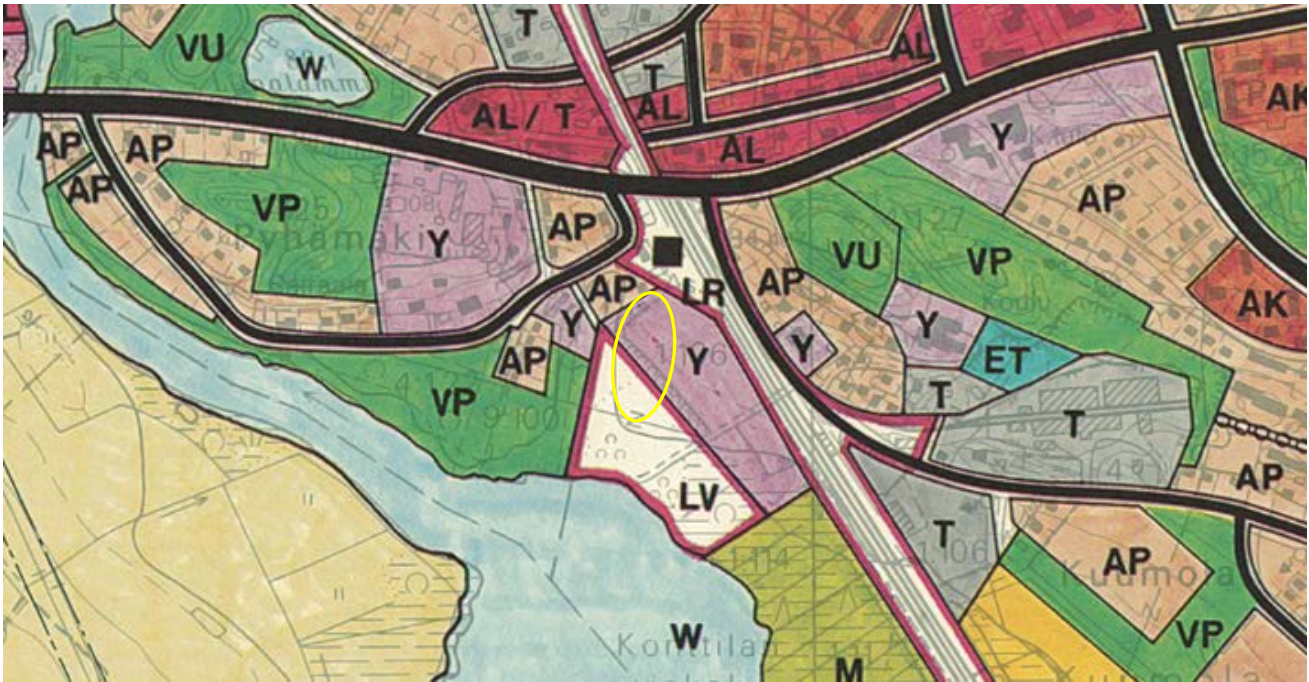
Vuonna 2010 hyväksytty Janakkalan maankäytön rakennemalli on ohjeena erityisesti yleispiirteiselle kaavoitukselle. Rakennemallityön tarkoitus on Janakkalan kunnan pitkän aikavälin maankäyttöstrategian päättäminen. Sillä kytketään väestön muutostekijät, elinkeinopolitiikka ja aluetalous maankäyttöön ja sen kehittämiseen. Suunnittelualaue on osoitettu rakennemallissa asuntoalueiden laajentumisalueena.

Ote rakennemallista. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty keltaisella.



Yleiskaava

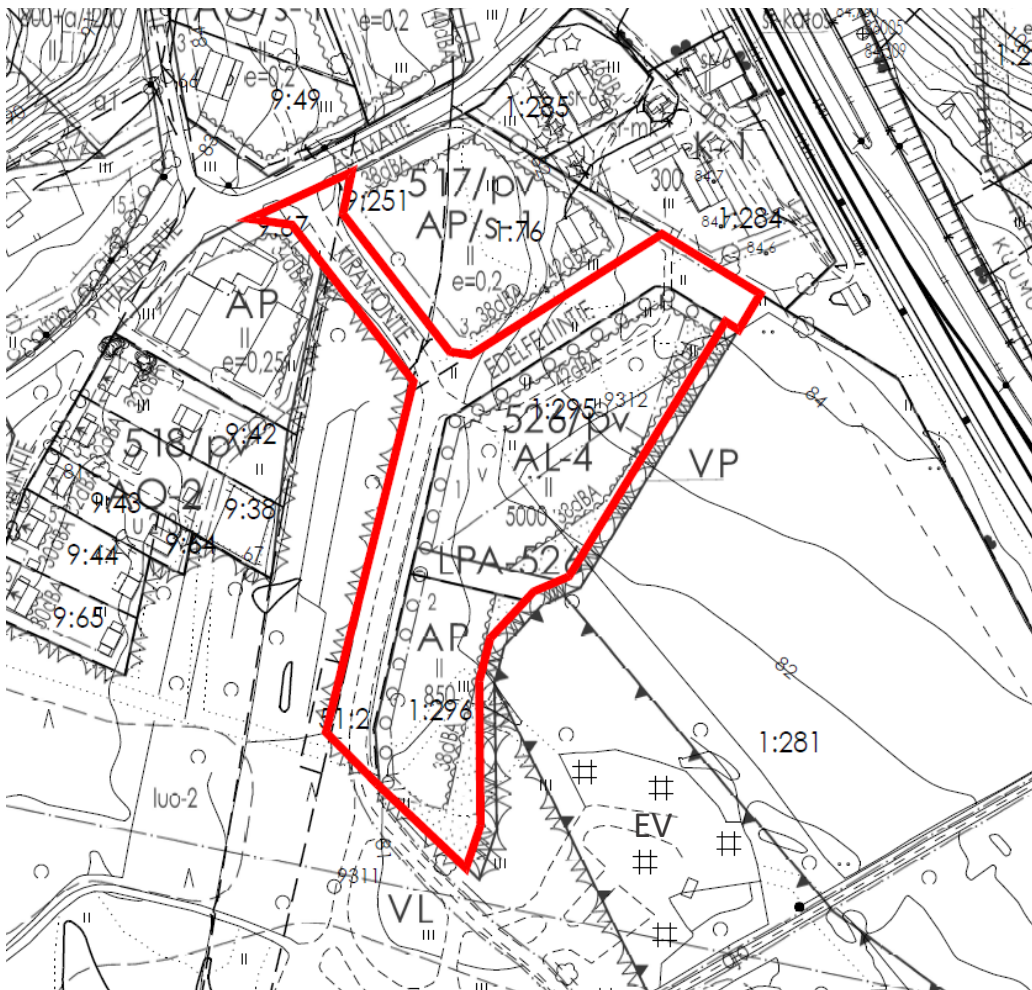
Alue sisältyy Janakkalan kunnanvaltuuston vuonna 1981 hyväksymään oikeusvaikutuksettomaan Turengin yleiskaavaan. Suunnittelualaue on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (Y) ja vesiliikenteen alueeksi (LV). Yleiskaava on kuitenkin monin paikoin vanhentunut, eikä näin ollen suoraan vastaa enää kunnan kehitystavoitetta.



Ote Turengin yleiskaavasta vuodelta 1981. Suunnittelualue on ympyröity likimääräisesti keltaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 19.1.2016. Asemakaavassa alue on osoitettu asunpientalojen korttelialueena (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL-4), autopaikkojen korttelialueena (LPA-526) sekä katualueena.



Ote alueen voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

OLEMASSA OLEVA SELVITYSAINEISTO

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänökset

- Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
- Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Hämeen liitto 2003.
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019.
- Rakennusinventointi – Janakkala. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 92/2005. Teija Ahola 2005.
- Museovirasto; Muinaisjäänösrekisteri.
- Hämeen liiton julkaisu V:84, 2007; Kanta-Hämeen muinaisrannat.
- Janakkalan historia. Janakkalan kunta, 1976.
- Janakkalan historia 1866-2014. Pääradan ja kolmostien kunta. J. Peltola, Janakkalan kunta, 2015.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö 1993.
- Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2011. Ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Hämeen ELY-keskus, Koski, K. 2011.
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016. Hämeen liiton julkaisu. Koski, K. & Hirvonen, A. 2016.
- Janakkalan taajamien luontokohteet. Lammi, E., Ratia, A. & Kanta-Hämeen Lintutieteellinen Yhdistys. Janakkalan kunta 2001.
- Luonto- ja maisemaselvitys (Janakkalan Veden siirtoviemäriä ja yhdysvesijohtoa varten). FCG 13.5.2009.
- Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Janakkalan Turengin ja Turengin sokeritehtaan pohjavesialueilla. Geologian tutkimuskeskus 29.10.2014.
- Maaperäselvitys 1990, Soilplan ky ja 1999 täydentävä pohjatutkimus ja pohjarakennusehdotus, Suomalainen Insinööritoimisto Oy.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu

Muut

- Tie- ja raideliikenteen meluselvitys. Promethor 24.2.2012.
- Raideliikennetärinäselvitys. Promethor 24.2.2012.
- EU-meluselvitykset 2012 – Rautateiden meluselvitys. Liikennevirasto, 2012.
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys. Promethor 28.11.2016.
- Kanta-Hämeen maakuntakaavan aineistot

Alueelle laadittavat selvitykset

- Raideliikennetärinäselvityksen päivitys. Promethor, kesä 2020.

KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Etusivun sijaintikarttaan on rajattu arvioitu välitön vaikutusalue ulottuvaksi lähimpiin kiinteistöihin. Kaavallisesti asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat hyvin rajalliset tai merkittäviä haitallisia vaikutuksia ei käytännössä ole. Kaavaratkaisu pysyy voimassa olevan asemakaavan kaltaisena. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavatyötä ja se raportoidaan kaavaselostuksessa lähinnä alueen taloudellisia vaikutuksia koskien.

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaavamuutoksen vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Kunnan viranomaiset
- Janakkalan Vesi
- Hämeen ELY-keskus

- Väylävirasto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

TAVOITEAIKATAULU

- | | |
|---|-----------------|
| • Vireilletulo | 1.4.2020 |
| • Kaavaluonnos, -selostus ja OAS nähtävillä | 30.4.–29.5.2020 |
| • Kaavaehdotus nähtävillä | 25.6.–14.8.2020 |
| • Valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen | 09/2020 |

TIEDOTTAMINEN

- Vireille tulosta tiedotetaan Janakkalan Sanomissa sekä kunnan internetsivuilla ja ilmoitustaululla.
- Kaavaluonnosvaiheen aineistojen nähtävillä olosta tiedotetaan Janakkalan Sanomissa sekä kirjeitse kaava-alueen ja vaikutusalueen maanomistajille sekä muille osallisille.
- Kaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotetaan kuulutuksin ja kirjeitse ulkopaikkakuntalaisia suunnittelualueen maanomistajia (MRA 27 §).
- Kesäaikana nähtävillä oleva ehdotusvaiheen aineisto on lisäksi nähtävillä ja luettavissa Turengin pääkirjastolla osoitteessa Koulutie 2 A, 14200 Turenki.
- Aineistot ovat nähtävänä kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnanviraston pääaulassa, os. Juttulantie 1, 14200 Turenki. Lisäksi aineistot ovat kunnan internet-sivuilla:

<https://www.janakkala.fi/palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/vireilla-olevat-kaavat/>

LAUSUNNOT PYYDETÄÄN:

- Janakkalan Vesi
- Hämeen ELY-keskus
- Väylävirasto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Janakkalan kunnan yhteyshenkilönä toimii maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee toimittaa kirjallisesti nähtävänä oloaikana tekniikka ja ympäristö toimialan maankäytölle ao. osoitteella tai sähköpostilla kirjaamoon taikka suunnitteluavustaja Kaisu Lehtiselle.

Janakkalan kunta

Tekniikka ja ympäristö
Juttulantie 1, 14200 Turenki
kirjaamo@janakkala.fi

Suunnitteluavustaja Kaisu Lehtinen:
kaisu.lehtinen@janakkala.fi
puh. 03 680 1342

Lisätietoja tarvittaessa: Piia Tuokko
piia.tuokko@janakkala.fi
puh: 03 680 1990

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	165 Janakkala	Täyttämispvm	17.08.2020
Kaavan nimi	Hopealahti		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.06.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.04.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	165aa022020
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3813	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3813

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3813	100,0	5850	0,42	0,0000	0
A yhteensä	0,8389	60,7	5850	0,70	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5424	39,3			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3813	100,0	5850	0,42	0,0000	0
A yhteensä	0,8389	60,7	5850	0,70	0,0000	0
AP	0,2898	34,5	850	0,29	0,0000	0
AL	0,5491	65,5	5000	0,91	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5424	39,3			0,0000	
Kadut	0,5023	92,6			0,0000	
LPA	0,0401	7,4			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						