

Annettu julkipanon jälkeen  
Antopäivä 13.10.2021  
Päätöspäivä 11.10.2021

**ASIA****Rakentamisen poikkeamislupa****HAKIJA**

Janakkalan Teollisuusalueet Oy

**HAKEMUS****Kiinteistö****Tammiranta 165-431-6-115****Rakennushanke****Uuden teollisuushallin rakentaminen**

## Rakentamisrajoitus

Janakkalan Teollisuusalueet Oy hakee poikkeamista Tervakosken Paunilan teollisuusalueella sijaitsevan asemakaavan mukaisen korttelin 137 teollisuustonteille 3 ja 4, maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n nojalla. Tontit sijaitsevat Janakkalan kunnan omistaman tilan 165-431-6-115 Tammiranta alueella. Alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen asemakaava. Alueella ei ole rakentamisrajoitusta, eikä rakentamishanke aiheuta haittaa kaavassa osoitettujen muiden lähi-alueiden käytölle.

**Hakijan perustelut ja erityiset syyt**

Rakennushanke sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle, johon on osoitettu tarvittava teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-2). Hanke perustuu uuden, pääosin yksikerroksisen teollisuushallin ja sen tarvitsemien toimisto-, sosiaali- ja varastotilojen rakentamiseen (kokonaisala 1532 m<sup>2</sup>). Teollisuushallin päähän on lisäksi tarkoitus rakentaa katos sekä osoitettu tilavaraus laajennukselle. Tonttia 4 on tarkoitus käyttää pääasiassa paikoitusalueena. Poikkeamislupaa haetaan teollisuushallin rakentamiseen, asemakaavan osoittaman ohjeellisen rakennusalan rajojen ulkopuolelle. Lisäksi poikkeamislupaa haetaan rakennuksen sijoitteluun, harjan suuntaan, kerroslukuun, räystäskorkeuteen, kattokulmaan, ohjeelliseen tonttijakoon sekä kaavan pohjavesialuemerkintään.

Rakennushanke on kooltaan sen kokoinen, että rakennus liikennejärjestelyineen ja laajennusvarauksineen ei mahdu yhdelle asemakaavan mukaiselle tontille. Asemakaavan mukaisia ohjeellisia tontteja ei korttelissa 137 ole vielä lohkottu. Kunnan kanssa on neuvoteltu kahden ohjeellisen tontin yhdistämisestä hakemuksen mukaisen rakennuspaikan muodostamiseksi. Asemakaavan mukainen kerrosluku korttelissa on 1. Rakennus tulee olemaan pääosin 1-kerroksinen, ja vain toisessa päässä hallin sisällä tulee olemaan pieni kaksikerroksinen toimisto-osa, joka ei erotu rakennuksen massasta 2-kerroksisena, joten rakennusta voidaan pitää 1-kerroksisena.

Asemakaavamääräyksenä kortteliin on annettu räystäskorkeudeksi 6 m. Rakennukseen varaudutaan asentamaan siltanosturi, jonka alapinnan korkeus lattiasta tulisi toiminnan kannalta olla vähintään 6 m ja siltanosturille tulisi tilavaraus 1 m. Kattorakenteen vaatima korkeus räystäällä on n. 1,4 m, ja maanpinnan korkeus

**Janakkalan kunta**

Kunnanvirasto  
Juttulantie 1  
14200 Turenki

Puh. (03) 68 011 tai (019) 75 801  
kirjaamo@janakkala.fi  
www.janakkala.fi

rakennuksen ulkoseinällä on vähintään 0,1 m alempana hallin lattian pintaa. Edellä esitetyistä syistä hallin räystääskorkeudeksi tulee vähintään 8,4 m.

Asemakaavamääräyksenä korttelin rakennuksille on määrätty vesikaton kattokulmaksi 15 astetta. Rakennukseen suunnitellun kattokulman, 5 astetta, käytöllä rakennuksen harjan korkeus jää n. 0,2 m alle kaavan mukaisella kattokulmalla, samalla runkosyvyydellä olevan ja enintään 6 m:n räystääskorkeudella olevan rakennuksen harjakorkeuden. Rakennuksen kokonaiskorkeus on hiukan matalampi, vaikka räystääskorkeus on suurempi kuin kaavamääräyksissä kaavan mukaisella räystääskorkeudella ja kattokulmalla toteutuisi. Rakennus ei kooltaan näin toteutettuna poikkea alueelle viime aikoina toteutetuista tuotanto-varastorakennuksista. Rakennukseen tulevan toiminnan kannalta on tilojen korkeuksien kuitenkin oltava suunnitellun mukaiset.

Harjansuuntaa osoittava kaavamääräys on ollut perusteltu kaavan laatimisen ajankohtana, kun silloin näkemyksenä on ollut, että alueelle muodostuisi pieniä teollisuus- tai varastorakennuksia ja tonttien kootkin ovat siinä hengessä pienehköjä. Ympäröiviin kortteleihin on kuitenkin muodostunut myös isohkoja rakennuksia.

Ohjeellinen rakennuspaikka liittyy edelliseen kappaleeseen, kaavan laatimisen ajankohdan näkemykseen ja on sidoksissa ohjeelliseen tonttijakoon ollen ohjeellinen. Ohjeellista rakennuspaikkaa ei tässä suunnitellussa ratkaisussa voida toteuttaa, kun tarkoituksena on muodostaa kahdesta pienestä tontista yksi isompi tontti.

Asemakaavamääräyksenä oleva pohjavesialuumerkintä on ajalta, kun alue on ollut 3-luokan pohjavesialuetta. 3-luokan pohjavesialuumerkinnät on kaikki poistettu nykyisistä varauksista, joten kyseinen kaavamerkintä on sen myötä vanhentunut.

Nähdään, että kahden tontin yhdistämisellä ja rakennuksen sijoittamisella suunnitelman mukaisella tavalla asemakaavasta poiketen, saavutetaan kuitenkin alueen toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisin lopputulos, etenkin kun kortteli 137 on edelleen rakentumaton.

## ASIAN KÄSITTELY

Hakemus on saapunut kuntaan 20.3.2020.

### Kuuleminen

Hämeen ELY-keskukselta ja Museovirastolta on pyydetty lausunnot rakentamishankkeesta keväällä 2020. Kummallakaan taholla ei ollut huomautettavaa hakemuksen mukaiseen rakennushankkeeseen.

Naapurimaanomistajaa on tavoiteltu kunnan toimesta 27.9.-5.10.2021. Naapurin kannnaotto saatiin 8.10.2021.

### Huomautukset

Ei huomautettavaa.

## Lausunnot

### Kaavoittajan lausunto

Nyt poikkeamisluvan kohteena olevalla tilalla on voimassa oikeusvaikutukseton Tervakosken osayleiskaava (24.8.1981), jossa alue on osoitettu teollisuustoimintojen alueeksi (T). Kaava on suurelta osin vanhentunut, mutta tuossa kohdin kaava kuitenkin kuvaa alueen maankäyttöä edelleen ajantasaisesti.

Rakentamisalueella on voimassa asemakaava (Tervakoski Paunila ja Huuna), joka on hyväksytty valtuustossa 7.10.2013 (§ 85). Poikkeamisen kohteena oleva alue on osoitettu ko. kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2). Tuleva uudisrakentaminen on asemakaavan mukaista teollisuusrakentamista, eikä sillä aiheuteta haittaa kaavassa osoitettujen muiden lähialueiden käytölle.

Rakennushankkeen tarkoituksena on rakentaa uusi, pääosin yksikerroksinen teollisuushalli ja katos. Näiden lisäksi suunnitelmassa on osoitettu laajennusvara- ja paikoitustilaa. Rakennus tulee sijoittumaan kahdelle tontille teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) korttelialueelle. Uudisrakennus ylittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusalan rajat sekä ohjeellisen tonttijaon rajan. Lisäksi poikkeamislupaa haetaan rakennuksen sijoitteluun, harjansuuntaan, kerroslukuun, räystäskorkeuteen, kattokulmaan sekä kaavan pohjavesialuumerkin-tään. Kaavamuutostarve ei ole välitön, koska kaavaan on kuitenkin osoitettu tarvittava korttelialue (T-2) ko. rakentamiselle, vaikka rakennuskannan sijoittelusta ja muista em. kaavan mukaisista rakennusmääräyksistä hankkeessa poiketaan.

Poikkeamisen hyväksyminen ei aiheuta haittaa mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muun käytön järjestämiselle. Rakennushankkeen mukainen korttelialue on edelleen rakentumaton ja edistää Paunilan teollisuusalueen rakentumista.

### Rakennusvalvonnan lausunto

Tämä päätös on käyty läpi yhdessä rakennusvalvonnan kanssa ja rakennusvalvonnan kommentit on huomioitu päätöstekstissä.

### Kaavatilanne

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Maakuntakaava 2040 on kuulutettu tulemaan voimaan 12.9.2019 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti, ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kohde sijaitsee oikeusvaikutuksettoman Tervakosken osayleiskaavan alueella, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.8.1981 §153. Osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuustoimintojen alueeksi (T).

Alueella on voimassa asemakaava (Tervakoski Paunila ja Huuna), joka on hyväksytty valtuustossa 7.10.2013 (§ 85). Poikkeamisen kohteena oleva alue on osoitettu ko. kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

**Poikkeamispäätöksen edellytykset**

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti:

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä
4. johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

**TOIMIVALTA**

Janakkalan johtosääntö 2.7.3

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko, p. 03 6801 990

Lisätietoja:

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko p. 03 6801 990

**PÄÄTÖS**

Päätän hyväksyä hakemuksen mukaisen poikkeamisen Tervakosken korttelin 137 tonteilla 3-4, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset ovat olemassa ja poikkeamiselle on erityinen syy.

Poikkeaminen koskee

Uuden teollisuushallin ja katoksen (kokonaisala 1532 m<sup>2</sup>) rakentamista Paunilan teollisuusalueelle, jolla on oikeusvaikutteinen asemakaava. Rakennushanke poikkeaa asemakaavassa osoitetuista rakennusalan rajoista, rakennuksen sijoittelusta, harjansuunnasta, kerrosluvusta, räystäskorkeudesta, kattokulmasta, ohjeellisesta tonttijaosta sekä pohjavesialueen merkinnästä.

Päätöksen ehdot

Ei ehtoja.

**Poikkeamispäätöksen perustelut**

Tila Tammiranta 165-431-6-115, sijaitsee Tervakoskella Paunilan teollisuusalueella. Rakentamisalueella on voimassa asemakaava (Tervakoski Paunila ja Huuna), joka on hyväksytty valtuustossa 7.10.2013 (§ 85). Poikkeamisen kohteena oleva alue on osoitettu ko. asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-2).

Uuden teollisuusrakennuksen kokonaisalaksi on esitetty hakemuksessa 1532 m<sup>2</sup>. Hakemuksessa ei poiketa rakennusoikeuden määrästä. Poikkeaminen koskee uudisrakennuksen rakentamista rakennusalan rajojen ulkopuolelle, sijoittelua, harjansuuntaa, kerroslukua, räystäskorkeutta, kattokulmaa, ohjeellista tonttijakoa sekä kaavan pohjavesialuumerkintää.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa luonnonsuojellisia arvoja tai olemassa olevia muinaisjäänöksiä. Alue on osin jo rakentunutta teollisuusaluetta. Lähin muinaisjäänös sijaitsee noin kilometrin päässä lännessä. Lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat vajaan kahden kilometrin päässä pohjoisessa ja idässä.

Uudisrakennus sijoittuu Tervakosken korttelin 137 tonteille 3 ja 4, tilalle Tammiranta, jonka omistaa Janakkalan kunta. Rakentamishanke toteuttaa voimassa olevaa asemakaavaa, eikä poikkeamistarpeet ole merkittäviä kaavakokonaisuuteen nähden. Väliön lähiympäristö on rakentumaton, eikä poikkeaminen näin ollen muuta alueen rakentamistapaa tai kaavan mukaista käyttötarkoitusta merkittävästi. Koivusillantien varren muut teollisuustontit ovat rakentuneet vastavasti melko suurikokoisin rakennuksin. Poikkeamiselle on uudisrakennuksen toiminnallisuuteen liittyvä erityinen syy ja muutos on perusteltu.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 14§, 58 §, 142 §, 145 §, 171 §, 173 § ja 174 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §  
Johtosääntö 2.7.3

### Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

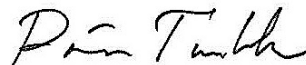
Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa haetaan Janakkalan kunnan rakennustarkastajalta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä alkuperäinen päätös lainvoimaisuustodistuksella varustettuna. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on tontin osto tai vuokraus.

### Päätöksestä tiedottaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.10.2021

### MUUTOKSENHAKU

Asianomainen saa hakea muutosta tähän päätökseen valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Tarkempi valitusosoitus on päätöksen liitteenä.



Maankäyttöpäällikkö

Piia Tuokko

### Liitteet

Sijaintikartta  
Asemapiirros  
Viranhaltijapäätös, valitusosoitus  
Julkipanoilmoitus

### Suoritemaksu

Poikkeamispäätöksen hinta 585 euroa,  
(Tekninen lautakunta 21.4.2020 § 80)

### Täytäntöönpano

Hakijalle

### Tiedoksi

Hämeen ELY-keskus  
Janakkalan rakennusvalvonta