

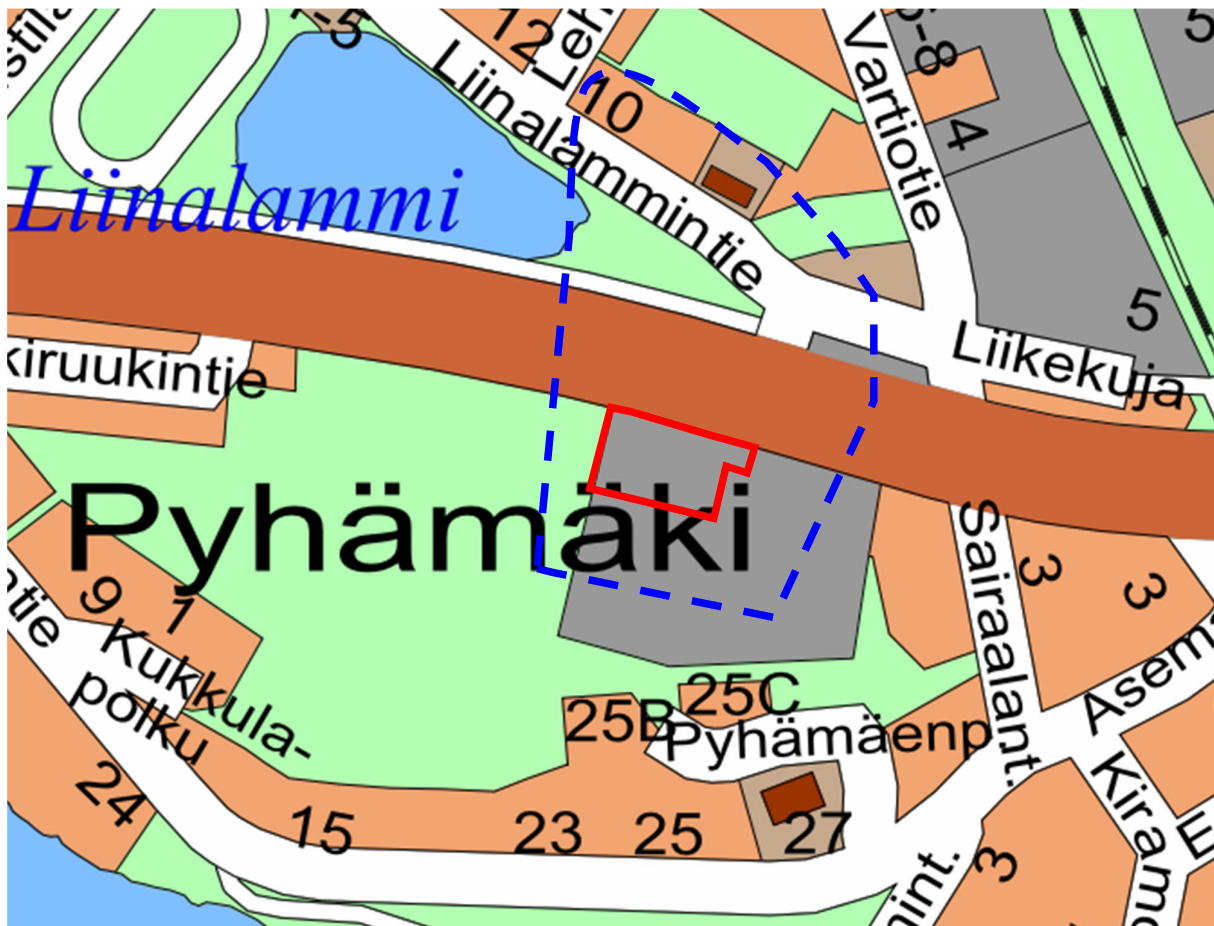
Janakkalan kunta • Turenki

Asemakaavan muutos, Myllyharju

Kaavaselostus

11.3.2022

JAN/815/10.02.03/2021



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

1. PERUS JA TUNNSTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 25.2.2022 päivättyä asemakaavan muutoksen karttaa.

Asemakaavan muutos koskee

mootoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM) ja osaa teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT).

Asemakaavan muutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5).

Asemakaavan muutoksen on laatinut

Janakkalan kunta, Tekninen toimi, Maankäyttö

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko

Kunnanhallituksen aloituspäätös	14.6.2021 § 256
Ilmoitus kaavan vireilletulosta	31.3.2022
Kaavaluonnos nähtävänä	03-04/2022
Kaavaehdotus nähtävänä	06-09/2022
Valtuuston hyväksymispäätös	xx.xx.2022

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS JA TUNNSTETIEDOT	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
2.3 Toteuttaminen	3
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Pohjavedet	5
3.1.4 Maaperä	5
3.1.5 Maisema ja näkymät	5
3.2 Rakennettu ympäristö	6
3.2.1 Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva.....	6
3.2.2 Kulttuuriympäristö.....	6
3.2.3 Väestö, palvelut ja työpaikat.....	7
3.2.4 Liikenne.....	7
3.2.5 Tekninen huolto.....	8
3.2.6 Virkistys.....	8
3.3 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	8
3.4 Maanomistus.....	8
3.5 Suunnittelutilanne.....	8
3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
3.5.2 Maakuntakaavoitus	9
3.5.3 Rakennemalli 2030+.....	9
3.5.4 Yleiskaava	9
3.5.5 Voimassa oleva asemakaava	9
3.5.6 Rakennusjärjestys	10
3.5.7 Pohjakartta	10
3.5.8 Rakennuskielto.....	10
3.6 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.2.1 Osalliset	11
4.2.2 Vireilletulo.....	12
4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos	12
4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4 Asemakaavan suhde ylempiin kaavatasoihin	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus.....	12
5.2 Aluevaraukset	12
5.2.1 Korttelialueet	12
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, ympäristön häiriötekijät.....	13
5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen	13
5.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	14
6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	14
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan.....	14
6.2 Vaikutukset liikenteeseen	14
6.3 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin	15
6.4 Taloudelliset vaikutukset	15
6.5 Sosiaaliset vaikutukset.....	15
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turengintien eteläpuolella vanhan Turengin Esso-huoltoaseman alueella Turengin keskustassa. Alue käsittää Pyhämäen harjualueen koillisosassa sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen 165-432-4-110 (Myllyharju) ja 165-432-4-109 (Myllyrinne) alueet. Alueelle sijoittuu vanha huoltoasemana toiminut huonokuntoinen rakennus pihapiireineen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3805 m². Sijaintikarttaan on rajattu likimääräinen kaavamuutosalueen raja- ja välitön vaikutusalue.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kuntaan on toimitettu 11.6.2021 aloite asemakaavan muutoksesta Turengin vanhan Esso-huoltoaseman alueelle. Aloitteessa esitettiin, että asemakaavamuutoksella osoitetaan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM) ja osa teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi, lähinnä yritysasiakkaita palveleva noutovarasto. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 14.6.2021 § 256, että kaavamuutokseen ryhdytään.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Ajankohta
Kaavoituspäätös, kunnanhallitus	14.6.2021 § 256
OAS ja kaavaluonnos, tekninen lautakunta	22.3.2022 § xx
Vireilletulo	31.3.2022
OAS ja kaavaluonnos nähtävänä	xx.x.-xx.x.2022
Kaavaehdotus, tekninen lautakunta	xx.xx.2022 § xx
Kaavaehdotus, kunnanhallitus	xx.xx.2022 § xx
Kaavaehdotus nähtävänä	xx.x.-xx.x.2022
Kaavan hyväksyminen, tekninen lautakunta	xx.xx.2022 § xx
Kaavan hyväksyminen, kunnanhallitus	xx.xx.2022 § xx
Kaavan hyväksyminen, valtuusto	xx.xx.2022 § xx

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM) ja osaa teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT).

Asemakaavan muutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5).

2.3 Toteuttaminen

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Turengin keskustassa, Turengintien eteläpuolella. Alueeseen sisältyy vanha huonokuntoinen huoltoasemarakenus pihapiireineen. Huoltoasematoiminta on loppunut 1990-luvun alussa. Länsiosasta alue rajautuu Pyhämäen metsäalueeseen ja viereisellä kiinteistöllä on varastokäytössä olevia rakennuksia.



Kuva 2. Suunnittelualan vanha huoltoasemarakenus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä länsiosan rinnealueen puustoa lukuun ottamatta. Alue rajautuu länsiosasta Pyhämäkeen, joka on yksi Janakkalan taajamien luontokohteet-inventoinnin kohde. Pyhämäki on jyrkkäpiirteinen Turengin harjujaksoon kuuluva mäki, joka jää kokonaan asutuksen ympäröimäksi. Pyhämäen laelle tulee polku lännestä Pyhämäentien päästä ja polku laskeutuu harjun kaakkoiselle sivustalle. Lailta näkyy eteläpuolella sijaitseva Ahilammi varsin hyvin. Pyhämäki on osa Turenginharjun kuoppa-kumpumaastoa, mutta kohde on menettänyt pahasti luonnontilaisuuttaan: rakennettu vanha sora-kuoppa tyypistää itäosan ja Turengintie leikkautuu pohjoisrinteeseen. Muuta luonnonympäristöä suunnittelualueen läheisyydessä on lähinnä Liinalammin ympärillä, Turengintien pohjoispuolella n. 130 m etäisyydellä.

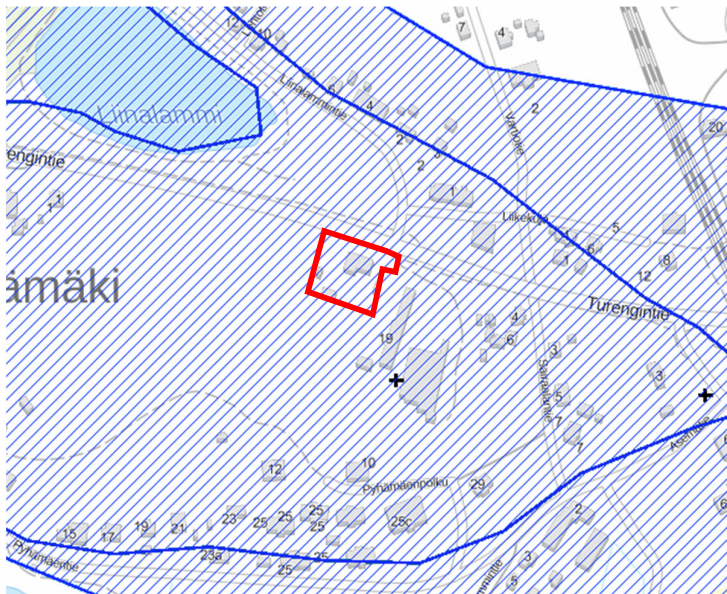


Kuvat 3 ja 4. Alueen ympäristöä Turengintien suunnasta kuvattuna.

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.

3.1.3 Pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Turengin vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (0416501). Pohjavesialue sijoittuu luode-kaakkoisuuntaiselle pitkittäisharjulle, joka on paikoitellen yli 60 metriä korkea. Turengin pohjavesialueen pinta-ala on 3,99 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 2,76 km². Alueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä yhteensä 3 000 m³ /vrk. Pohjaveden muodostumisalue käsittää melko tarkoin Pyhämäki-Kuumola -harjualueen morfologisesti erottuvan osan. Suunnittelualueesta noin 75 m kaakkoon sijaitsee lähin pohjavedenhavainto putki (1 Esso). Pohjaveden määrällinen tila on hyvä, mutta kemiallinen tila on huono. Pohjavesialue sijaitsee riskialueella.



Kuva 5. Pohjavesialue sinisellä rasterillä ja pohjaveden havaintoputki mustalla rastilla (Karpalo karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

3.1.4 Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n maaperäkartojen mukaan hiekkaa.

3.1.5 Maisema ja näkymät

Alueen maisemaa rajaa näkyvästi länsipuolella kohoava Pyhämäki. Pohjoispuolella kulkevalla Turengintieellä on melko pitkät näkymät tien myötäisesti. Kaava-alueen maisema sekä näkymät ovat hyvin tyypillistä taajama-alueen maisemaa rakennettuine ympäristöineen ja istutettuine puistoineen. Alueella on lähinnä huonokuntoinen vanha huoltoasemarakennus ja muutamia istutettuja puita. Alueelta noin 130 m etäisyydellä sijaitsee Liinalammen vesistö, joka on lähialueen merkittävin luonnonelementti. Lammen maisema näkyy parhaiten lampeen ympäröivää polustoa kävellessä. Kaava-alueen näkymät rajoittuvat hyvin suppeiksi ympäröivän maastonmuodon, kasvillisuuden sekä rakentuneisuuden vuoksi.



Kuva 6. Näkymä Turengintietä itään päin suunnittelualueen pohjoisreunalta.

3.2 Rakennettu ympäristö

3.2.1 Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee aivan Turengin keskustan tuntumassa, joka on ollut merkittävä kauppapaikka jo 1800-luvun puolivälissä. Turengin kaupallinen keskusta kehittyi 1862 valmistuneen Helsinki-Hämeenlinna – rautatien molemmin puolin ja säilyi vireänä 1960-luvulle asti. Autojen yleistymisen myötä ihmiset ryhtyivät harkemaan palveluitaan kauempaa uusista valintamyymälöistä, joita alkoi rakentua Tureenkiin 1960-luvulla.

Kaava-alueella toimi Esso-huoltoasema, joka rakentui 1950-luvun puolivälissä ja lopetti toimintansa 1990-luvun alussa. Rakennus edustaa aikansa funktionalismin tyyliä. Alueella sijaitseva rakennus on nykyään ulkopinoiltaan rapistunut ja huonokuntoinen. Alueen pihapiirissä on useita pienempiä varastorakennuksia, jotka ovat myös melko huonokuntoisen oloisia. Pihapiirissä on lisäksi jonkin verran erinäistä metalliromua.



Kuvat 7 ja 8. Otteet peruskartoista vuosilta 1925 ja 1989. Vuoden 1989 karttaote alueesta muistuttaa hyvin paljon nykytilannetta.

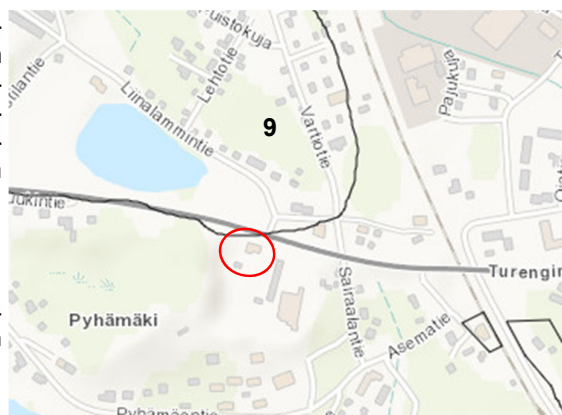


Kuva 9. Esson huoltoasema 1960-luvun lopulla (Janakkala-Seura)

3.2.2 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön, Turengin vanha liikekeskus (kohde 9). Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (2019) kuvailee aluetta seuraavasti:

”Kauppakujan varrella on säilynyt useita Turengin taajaman vanhoja liikerakennuksia, joista 1950- ja 1960-luvun liikerakennukset ja meijerin rapatut kivirakennukset muodostavat yhtenäisimmän aikatazon Kauppakujalle. Janakkalan osuuskaupan entinen kauppa- ja konttorirakennus on vuodelta 1928. Liinalammin ympäristössä on 1900-luvun alkupuolen pientaloalue.”



Kuva 10. Ote Hämeen liiton Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt kartasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella.

Suunnittelualueella ei ole Janakkalan rakennusinventoinnin (Teija Ahola, 2005) kohteita. Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolaita rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä (Museovirasto, Muinaisjäännösrekisteri 3.3.2022).

3.2.3 Väestö, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja, asuinrakennuksia tai työpaikkoja. Turengin liikekeskustasta sijaitsee n. 800 m etäisyydellä idän suuntaan kaava-alueesta, josta löytyy lähimmät kaupalliset palvelut.

3.2.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Turengintien (292) varrella, jonka kautta on yhteydet lähiympäristöön ja -kuntiin. Turengintien nykyinen liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla (KVL 2020) on 5330 ajon/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on n. 5 % (Väylävirasto). Turengintien liikennemäärät on laskettu ja tulevat arvioitu viimeksi vuonna 2017, kun kunta tilasi Trafix Oy:ltä liikenneselvityksen Turengin keskusta-alueelle (Turengin keskusta-alueen liikenneselvitys Trafix Oy 2018). Arkivuorokauden liikennemääräarvio muodostettiin iltaruuhkalaskentojen perusteella oletuksella, että iltaruuhkaliikennemäärä on noin 10 % koko vuorokauden liikenteestä. Selvityksessä vuoden 2030 liikennemääräksi ennustettiin 10400 ajon/vrk. Tien nopeusrajoitus on taajama-alueelle ominainen 50 km/h.

Kaava-alueen risteysalue sijaitsee vastapäätä Liinalammintien risteystä. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu kevyen liikenteen väylän yli. Kevyen liikenteen väylä jatkuu risteysalueelta länteen n. 30 m, jonka jälkeen väylä jatkuu suojatie ylityksen jälkeen Turengintien toisella puolella. Lisäksi kaava-alueen risteysväylän läheisyydessä itäpuolella sijaitsee linja-autopysäkki. Risteysalueelta Turengintielle on melko pitkä näkymälinja idän suuntaan, länsipuolella näkymälinja on lyhyempi Pyhämäen alueen puuston rajatessa näkymiä.

Suunnittelualueelle on tarkoituksena rakentua teknisen toimialan noutovarasto, joka palvelee lähinnä yritysasiakkaita. Suunnittelun tarkentuuessa selkeytetään myös kaava-alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä.



Kuva 11. Ortopäätävä kuva kaava-alueen risteysalueesta. Vastapäätä Liinalammintien risteys (GoogleMaps).

3.2.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kattavat kunnallistekniikan verkostot.

3.2.6 Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita. Alueen lähiympäristössä sen sijaan on varsin kattavat virkistysmahdollisuudet, joista lähinnä on länsipuolella olevan Pyhämäen polkuverkosto. Pohjoispuolella sijaitsee Liinalampi, jonka länsipäässä on yleinen uimaranta hyppytorneineen. Lammen vierellä sijaitsee Liinalammen yleisurheilukenttä. Lisäksi läheisellä Hiidenjoella kulkee virallinen vene- ja melontareitti ja joella on vuokrattavia venepaikkoja. Hiidenjoki on osa Vanajaveden reittivesistöä, jota pitkin pääsee aina Tampereelle saakka.

3.3 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä liikennettä lukuun ottamatta. Alue sijoittuu pohjavesialueelle, joka sijaitsee riskialueella.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteeseen, Esso-huoltoasema ID 100306864. Huoltoasematoiminta on loppunut 1990-luvun alussa. Asemalla maaperää pilaavia prosesseja on ollut polttoaineiden jakelu, moottoriajoneuvojen huolto ja korjaus, moottoriajoneuvojen pesu, polttonesteiden varastointi ja käsittely sekä kemikaalien käsittely ja varastointi. Huoltoasematoiminnan loputtua vanhat mittarit ja maanalaiset säiliöt on poistettu 17.6.1993. Säiliöiden poiston yhteydessä on vaihdettu myös maamassoja sekä otettu maanäytteitä silloisen PTI Soil Oy:n toimesta. Alueelle on tehty lopputyö vuonna 2002 (Selvitys Janakkalan pilaantuneista maa-alueista, Anu Mäkeläinen), jolloin alueen maaperän pintakerrosta ja ympäristöä tutkittiin. Lopputyötä varten otettiin 3 maanäytettä, joista jokaisessa näytteessä raskasmetalleista kromi ja arseeni pitoisuudet ylittivät ohjearvot. Maanäytteistä tutkittiin paikan päällä Petro FALG -kentätästausmenetelmällä myös öljy-yhdisteet. Näyte 1 ylitti kevyen polttoöljyn raja-arvon 1000 mg/kg, toisten näytteiden pitoisuudet jäivät raja- ja ohjearvojen alle. PID-kenttämittarilla alueelta mitattiin haihtuvia yhdisteitä 12:sta näytestä. Kahdeksasta näytteestä kahdestatoista saatiin mittaustulokset haihtuvista yhdisteistä. Lopputyötä varten tehdyissä näytteenotoissa näytteet otettiin vain maaperän pintakerroksista, syvemmillä maaperästä on otettu näytteitä vain säiliöiden poiston yhteydessä. Lopputyöstä saaduista tuloksista on kulunut jo aikaa, joten tuloksia ei voi pitää täysin relevantteina kuvaamaan nykypäivän tilannetta yhdisteiden hajoamisen sekä liukenemisen vuoksi.

Huoltoasemalla oli 5 maanalaista säiliötä ja yksi polttoainesäiliö on vielä maan alla. Rakennuksen vasemmalla puolella Turengintieltä katsottuna paikallaan oleva säiliö on noin 5000 litran polttoainesäiliö, jota on hetken aikaa käytetty rakennuksen lämmitykseen. Nykyään säiliö on kuitenkin poistettu jo käytöstä. Etupihan jakelumittareiden paikat sijaitsevat nykyisen kevyen liikenteen väylän alla. Alue on huoltoasematoiminnan jälkeen ollut yksityisessä käytössä ja rakennus on toiminut omien autojen huolto- ja remonttipaikkana. Alueella on tehty myös erilaisia hitsaus- sekä maalaustöitä. Kiinteistön etupihalla on öljynerotuskaivo. Huoltoaseman jälkeistä toimintaa ei ole luokiteltu maaperää pilaavaksi prosessiksi. Kiinteistöjen maaperän nykyisestä tilasta ei ole tarkkoja tutkimustietoja, joten maankäytön muutoksissa on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen.

3.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioinnosta 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 tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

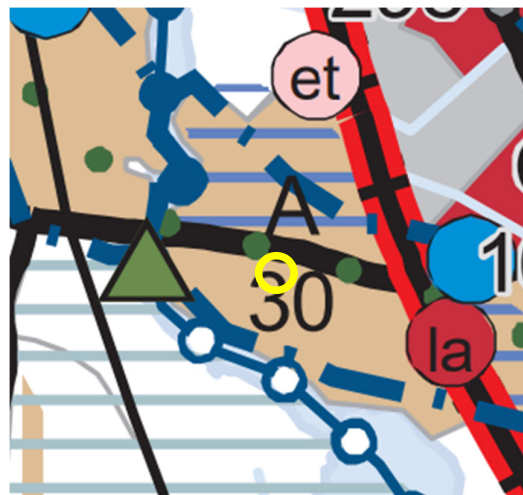
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.5.2 Maakuntakaavoitus

Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka on tullut voimaan 21.10.2021.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu kokonaan taajama-toimintojen alueeksi (A). Alue sijoittuu lisäksi tärkeälle pohjavesialueelle (tummansininen katkoviiva).

Kuva 12. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity keltaisella.

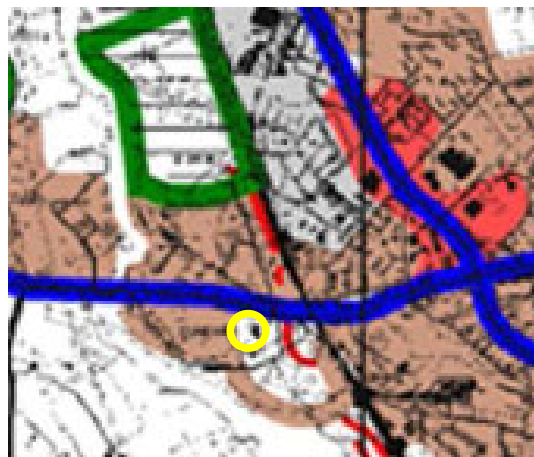


3.5.3 Rakennemalli 2030+

Vuonna 2010 hyväksytty Janakkalan maankäytön rakennemalli on ohjeena erityisesti yleispiirteiselle kaavoitukselle ja se kuvastaa kunnan pitkän aikavälin maankäyttöstrategiaa. Sillä kytketään väestön muutostekijät, elinkeinopolitiikka sekä aluetalous maankäyttöön ja sen kehittämiseen.

Suunnittelualue on osoitettu rakennemallissa asuntoalueena.

Kuva 13. Ote Janakkalan rakennemalli 2030+ kartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity keltaisella.

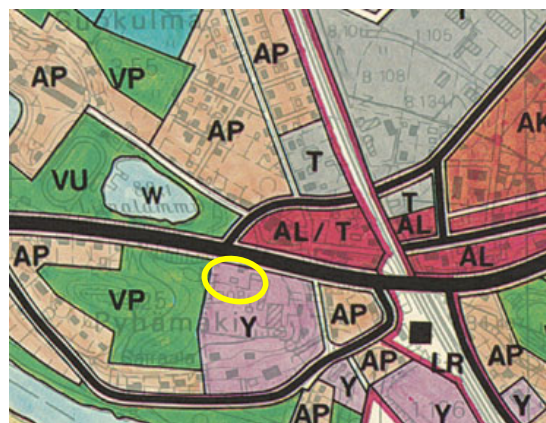


3.5.4 Yleiskaava

Alue sisältyy Janakkalan kunnanvaltuuston v. 1981 hyväksymään oikeusvaikutuksettomaan Turengin yleiskaavaan. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (Y).

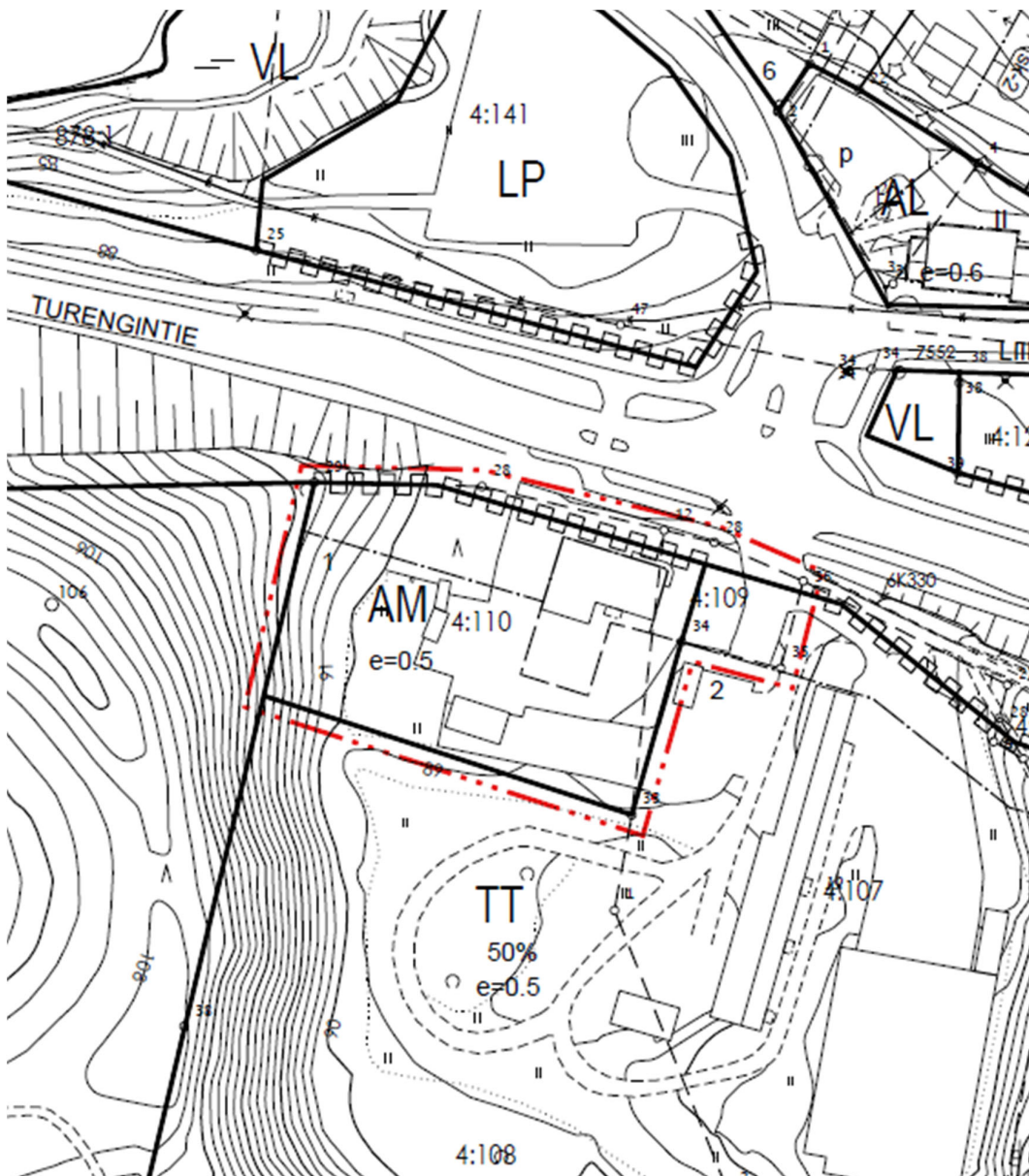
Kun alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee MRL 54 § 4 mom mukaan asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Asemakaava-aineistoon sisällytetään yleiskaavallinen tarkastelu vaikutusten arvioinnin tueksi.

Kuva 14. Ote Turengin yleiskaavasta v. 1981. Suunnittelualue on ympyröity likimääräisesti keltaisella.



3.5.5 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 6.6.1972 vahvistettu asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM) ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). AM-korttelin tehokkuusluku on $e=0,50$.



Kuva 15. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella.

3.5.6 Rakennusjärjestys

Janakkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on laitettu vireille 05/2021.

3.5.7 Pohjakartta

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

3.5.8 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.6 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Kaavamuutoksen teossa tukeudutaan olemassa oleviin selvitysaineistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019.

- Rakennusinventointi – Janakkala. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 92/2005. Teija Ahola 2005.
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- 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-alueityöryhmän 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.
- 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.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto –palvelu
- Selvitys Janakkalan pilaantuneista maa-alueista, opinnäytetyö. Anu Mäkeläinen Hämeen ammattikorkeakoulu, 2002.
- Turengin keskusta-alueen liikenneselvitys. Trafex Oy, 19.3.2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kuntaan toimitettiin 11.6.2021 aloite asemakaavan muutoksesta Turengin vanhan Esso-huoltoaseman alueelle. Aloitteessa esitettiin, että kiinteistöt 165-432-4-110 ja 165-432-4-109 osoitetaan kaavamuutoksella toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueen voimassa olevassa kaavassa kiinteistöt on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM) ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Kaavamuutosalueelle on tarkoituksena rakentaa yritysasiakkaita palveleva noutovarasto, eikä toimitilarakennusta ole mahdollista rakentaa alueelle ilman asemakaavamuutosta. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 14.6.2021 (§256), että asemakaavamuutokseen ryhdytään.

Huoltoasemasta on lisäksi toimitettu 24.3.2020 kuntalaisaloite koskien huoltoasemarakennuksen kehnoa kuntoa ja sen vaikutusta Turengin yleismaisemaan. Aloitteessa esitettiin välittömiä toimenpiteitä kohteen kunnostamiseksi yhdessä omistajan kanssa. Tekninen lautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 22.9.2020 (§ 160) ja päätti pyrkiä aktiiviseen neuvotteluun kiinteistön/kiinteistöjen omistajien kanssa sekä arvioida kiinteistön ja rakennuksen kuntoa maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta. Päätöksessä todettiin myös, että alue on Turengin taajamakuvan kannalta erittäin merkittävä ja alueen sijainti antaa monenlaisia mahdollisuuksia tulevalle käytölle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta kuulutetaan Janakkalan Sanomissa sekä kunnan internetsivuilla ja kunnantalon ilmoitustaululla 31.3.2022. Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä oloista tiedotetaan kuten OAS:sta. Kaavaluonnoksen nähtäville tulosta lähetetään kirjeet välittömän vaikutusalueen maanomistajille.

Kaavaehdotuksen nähtävänä olosta tiedotetaan kuulutuksin ja kirjeitse ulkopaikkakuntalaisia kaava-alueen maanomistajia (MRA 27 §). Nähtävänä olevat aineistot ovat esillä kunnan internetsivulla, kunnantalon ilmoitustaululla Turengissa sekä kunnan internetsivulla.

4.2.1 Osalliset

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

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Kunnan viranomaiset
- Hämeen liitto
- Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Janakkalan Vesi
- Elenia Oy ja Elenia Lämpö Oy

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan 31.3.2022 lehtikuulutuksella Janakkalan Sanomissa, kunnantalon ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille osallisille tiedotetaan kirjeitse.

4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavan valmisteluvaiheen aineistot (kaavaluonnos, -selostus ja OAS) pidetään nähtävänä MRL 62 ja 63 §:n tarkoituksessa xx.03.–xx.04.2022. Nähtävänä olosta tiedotetaan lehtikuulutuksella kunnan internetsivuilla ja kunnantalon ilmoitustaululla. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus esittää aineistosta mielipiteensä.

4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotusaineistot pidetään nähtävänä MRL 65 § / MRA 27 §:ien tarkoituksessa xx.xx.-xx.xx.2022 kunnantalon ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. Nähtävänä olosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Janakkalan Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutuksensa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen Turengin Esso-huoltoaseman alueen kehittyminen ja Turengin sisääntuloväylän yleisilmeen parantuminen osoittamalla alue toimitilarakennusten korttelialueeksi.

4.4 Asemakaavan suhde ylempiin kaavatasoihin

Suunnittelualueelle ei ole asetettu alueellisesti kohdennettuja erityisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT), vaan kaavamuutoksella toteutetaan pääasiassa VAT:n yleistavoitteita toimivan aluerakenteen, eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja hyvän elinympäristön luomiseksi.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava edistää maakuntakaavan toteutumista.

Suunnittelualue on osoitettu Turengin yleiskaavassa (v. 1981) julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (Y). Yleiskaava on kuitenkin oikeusvaikutukseton ja monin paikoin vanhentunut, jonka johdosta asemakaavaa laadittaessa otetaan huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Asemakaava-aineistoon sisällytetään yleiskaavallinen tarkastelu vaikutusten arvioinnin tueksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM) ja osaa teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT).

Asemakaavan muutoksella muodostuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5).

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on n. 3805 m². Kaavan mitoitustiedot esitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa ja asemakaavan seurantalomakkeessa, joka tulee olemaan myöhemmin kaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5)

Asemakaavamuutoksella muodostuu Turengintien varteen korttelin 519 tontti 1, jonka pinta-ala on noin 3805 m². Tontin tehokkuusluku on $e=0,50$. Kerrosalasta enintään 50% saa käyttää myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä haitallista tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Ulkovarastointi on kielletty. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asuntoja ja tontin pinta-alasta saa käyttää puolet rakentamiseen. Alueelle tulee varata autopaikkoja 1ap/60 k-m². Tontille kuljetaan Turengintien nykyisestä liittymästä. Rakentamisen suunnittelussa on esitettävä ratkaisut tontilla syntyvän huleveden käsittelyyn.

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Alueen rakentaminen, rakennukset ja rakennelmat eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, ympäristön häiriötekijät

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteeseen, eli mahdollisesti pilaantuneeseen maaperän alueeseen: Esso-huoltoasema ID 100306864. Huoltoasematoiminta on lopunut 1990-luvun alussa. Asemalla maaperää pilaavia prosesseja on ollut polttoaineiden jakelu, moottoriajoneuvojen huolto ja korjaus, moottoriajoneuvojen pesu, polttonesteiden varastointi ja käsittely sekä kemikaalien käsittely ja varastointi. Säiliöiden poiston yhteydessä on vaihdettu myös maamassoja sekä otettu maanäytteitä silloisen PTI Soil Oy:n toimesta. Alueelle on tehty lopputyö vuonna 2002, jolloin alueen maaperää ja ympäristöä on myös tutkittu. Lopputyötä varten otettujen maanäytteiden perusteella kromi ja arseeni pitoisuudet on ylittänyt ohjearvot. Näytteistä, jotka tutkittiin paikan päällä Petro FALG:llä, löytyi myös pitoisuuksia öljy-yhdisteistä. Huoltoasemalla oli 5 maanalaista säiliötä ja yksi polttoainesäiliö on vielä maan alla. Rakennuksen vasemmalla puolella Turengintieltä katsottuna paikallaan oleva säiliö on noin 5000 litran polttoainesäiliö, jota on hetken aikaa käytetty silloisen omistajan toimesta rakennuksen lämmitykseen. Alue on huoltoasematoiminnan jälkeen ollut yksityisessä käytössä ja rakennus on toiminut omien autojen huolto- ja remonttipaikkana. Kiinteistön etupihalla on öljynerotuskaivo. Huoltoaseman jälkeistä toimintaa ei ole luokiteltu maaperää pilaavaksi prosessiksi. Asemakaavamuutoksella alueelle on tarkoituksena osoittaa toimitilojen korttelialue, jolle rakentuu yrityksiä palveleva noutovarasto. Alueen uusi käyttötarkoituksmerkintä ja uudiskäyttö eivät ole maaperää pilaavaa toimintaa, eikä alueelle ole tarkoitus tulla mitään ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

5.4 Yleiskaavan sisältövaatimuksien huomioonottaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Sisältövaatimukset koskevat seuraavia aihealueita:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys.
2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.
3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.
4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.
5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.
6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.
7. Ympäristöhaittojen vähentäminen.
8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.
9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavamuutosalue sijoittuu yhdyskuntarakenteen ja liikenteen kannalta keskeiselle paikalle Turengin taajamassa. Asemakaavamuutos täydentää yhdyskuntarakennetta. Alue kuuluu valmiin kunnallistekniikan piiriin, eikä alue edellytä merkittävien kunnallisteknisten verkostojen tai liikenneväylien rakentamista. Alueella on hyvät yhteydet niin autolla kuin kevyemmällä kulkuvälineillä ja joukkoliikenne on kävelyetäisyydellä. Kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat lähellä. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen ei vaaranna suunnittelualueen eikä lähiympäristön ekologista kestävyyttä.

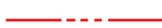
Alueen elinkeinoelämän mahdollisuudet paranevat. Kaavamuutoksella mahdollistetaan Turengintien varrella sijaitsevan hyvien kulkuyhteyksienäällä olevan alueen kehittyminen. Ko. korttelialueelle saa kaavamuutoksella rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman toimisto- ja liikerakennuksen, joka lisää Turengin alueen palveluja ja työpaikkoja. Uudisrakentaminen parantaa samalla Turengintien tuloväylän taajamakuvaan alueen siistiytymisellä ja uudella rakennuskannalla. Alueelle ei osoiteta uusia asuinrakentamisen alueita.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Kaavamääräyksissä ohjataan alueelle syntyviä toimintoja siten, ettei alueelle saa rakentaa ympäristöönsä häiriötä aiheuttavaa toimintaa eikä alueen rakentaminen, rakennukset tai rakennelmat ei saa vaarantaa alueen pohjaveden laatua taikka määrää. Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen sijoittuu maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö, Turengin vanha liikekeskus. Lähialueen virkistysalueet ja –mahdollisuudet pysyvät entisellään.

5.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

KTY-5

Toimitilarakennusten korttelialue. Kerrosalasta enintään 50 % saa käyttää myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä haitallista ääntä, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Ulkovarastointi on kielletty. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asuntoja.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelialueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

19

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero

50%

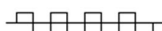
Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalueesta saa käyttää rakentamiseen.

e=0,50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Alueen rakentaminen, rakennukset ja rakennelmat eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentamisen suunnittelussa on esitettävä ratkaisut tontilla syntyvän huleveden käsittelyyn.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 k-m²

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Suunnittelualan taajamakuva sekä maisema on tällä hetkellä melko huono. Nykyinen rakennus on ulkopinnoiltaan heikossa kunnossa ja alueen pihapiiri sotkuinen. Uuden toimitilan rakentuminen ja alueen maankäyttöllinen muutos on merkittävä parannus taajamakuvaan sekä maisemaan. Kaavamuutosalueen kunnostamisesta on jätetty myös kuntalaisaloite, joten alueen uudisrakentuminen on vaikutuksiltaan positiivinen ja odotettu kuntalaistenkin keskuudessa.

Alueen aikaisemmasta huoltoasematoiminnasta on aiheutunut maaperän pilaantumista. Asemakaavamuutoksella osoitettava uusi käyttötarkoituksimerkintä on lähiympäristöön häiriötä aiheuttamatonta toimintaa ja katsotaan näin ollen soveltuvan kohteeseen. Alueelle ei myöskään osoiteta herkkiä toimintoja, kuten asumista, vaan kyse on varasto- ja työpaikkarakentamisesta. Tontin toimitilakäyttötarkoitus ei estä ympäröivän alueen mahdollista tulevaa kehittämistä haluttuun tarkoitukseen. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittävää haitallista vaikutusta alueen nykyiseen ympäröivään rakennettuun ympäristöön tai lähiympäristön rakennetun ympäristön kehittämiseen.

6.2 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnitteluala sijaitsee Turengintien (292) varteen hyvien liikenneyhteyksien ääreen. Alueelle on hyvät kevyen liikenteen väylän yhteydet ja julkinen liikenne lähialueella on kattava. Kaavamuutoksella osoitettu uusi käyttötarkoitus tulee lisäämään alueen liikennemääriä jonkin verran, joskin alueelle on tarkoitus rakentaa lähinnä yritysasiakkaita palveleva noutovarasto, jonka aukioloajat on rajoitetut. Näin ollen liikenne alueella ei ole jatkuvaa, ja toiminnan ollen yritysasiakkaita palvelevaa, rajoittaa se myös jonkin verran liikenteen määrän suurta nousua. Kaava-alueen vastapäätä on Liinalammintien risteys, joka johtaa Liinalammin uimarannalle, urheilukentälle sekä lähiympäristön asuinalueille. Näkymät Turengintien itäsuuntaan on pitkät ja länsipuolelleen näkymät ovat riittävät Pyhäjärven rinteiden puuston rajatessa kaukonäkymiä. Turengintienillä kulkee jo nyt jonkin verran niin kevyempää kuin raskasta liikennettä, joten toimitilan rakentuessa alueen liikennemäärien voidaan odottaa sulautuvan hyvin olemassa oleviin ja tulevaisuuden arvioituihin liikennemääriin. Kulku kaava-

alueelle tapahtuu nykyisestä Turengintien liittymästä ja kaava-alueen pysäköintijärjestelyt selkeytyvät alueen suunnitelmien tarkentuessa. Kaavamuutoksella arvioida olevan melko vähäisiä vaikutuksia alueen liikenteeseen.

6.3 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavamuutoksella osoitettu uusi käyttötarkoitus alueelle ei juurikaan muuta tilannetta, joka alueella on aiemmin ollut. Suunnittelualueella toiminut Esso-huoltoasema tarjosi alueelle palveluja ja työpaikkoja, mutta toiminnan loputtua alue on ollut yksityisessä käytössä eikä alueella ole ollut enää palvelutarjontaa. Kaavamuutoksella mahdollistettava uuden toimitilarakennuksen rakentuminen lisää Turengin alueen palveluja. Palveluiden kehittyminen tukee lisäksi Turengin, Rastikankaan sekä lähialueen yrityksiä mahdollistamalla tuotteiden saatavuuden läheltä. Kaavamuutoksella on myös positiivinen vaikutus työpaikkoihin alueen rakennusvaiheessa ja toimitilan ollessa käytössä.

6.4 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan keskeisellä paikalla ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä sijaitsevalle alueelle palvelujen kehittäminen. Alueella sijaitsee valmiit kunnallistekniikan verkostot, eikä kaava-alue edellytä merkittävien uusien kunnallisteknisten verkostojen tai liikenneväylien rakentamista. Alueen maaperän pilaantuneisuuden arviointi ja mahdolliset puhdistuskustannukset voi aiheuttaa tontille kustannuksia. Vastuu alueen maaperän mahdollisesta puhdistamistarpeesta on maanomistajalla.

Jos asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §). Ko. asemakaavan muutos käynnistyy yrityksen aloitteen johdosta. Kaavamuutosaloitteen maksu määräytyy tällöin kaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävien korvausten mukaisesti (Teknltk 10.11.2020 § 188). Lisäksi asemakaavoituksen kuulutuskustannukset ja mahdolliset tarvittavat selvitysten laadintakustannukset peritään kaavoitusaloitteen tekijältä.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

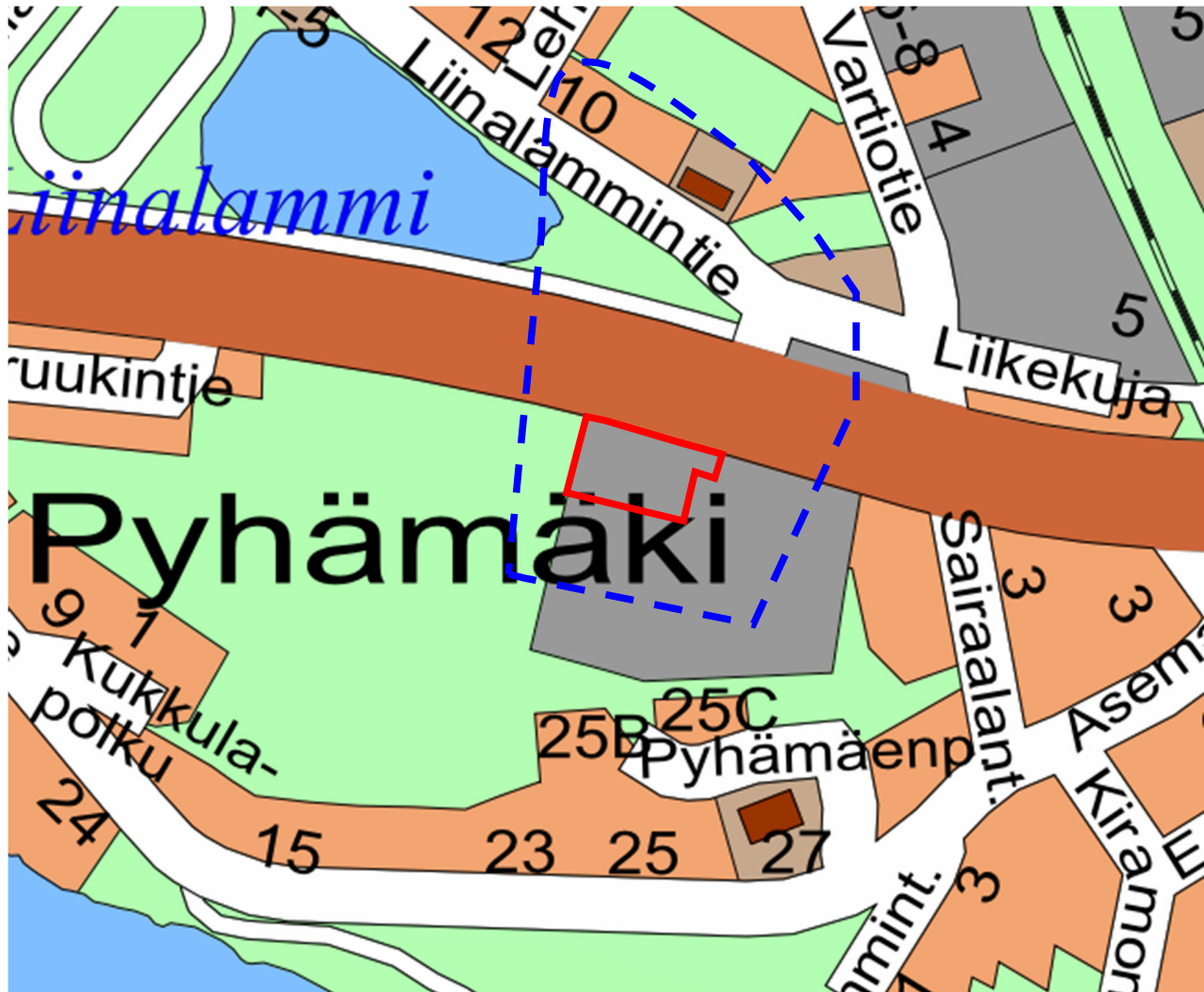
Kaavamuutoksella osoitettu uusi käyttötarkoitus parantaa Turengintien tuloväylän maisemaa, jolla on positiivisia vaikutuksia alueen maisemaan. Maisemakuvan siistiytyessä parantaa se asukkaiden sekä ohikulkuevien mielikuvaa Turengin keskusta-alueen yleisilmeestä. Alueelle on tarkoitus rakentua toimitilarakennus, jonka yritystoiminta tapahtuu lähinnä uudisrakennuksen sisätiloissa, joten sen voidaan katsoa olevan lähiympäristöön häiriötä aiheuttamatonta. Alueen uudisrakentuminen ei rakennusvaiheen jälkeen aiheuta ympäristöön häiriöitä. Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia lähialueelle.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan voimaan tulon jälkeen. Asemakaavan toteutumista seurataan lupamenettelyjen yhteydessä.

Janakkalassa 11.3.2022

Piia Tuokko
Maakäyttöpäällikkö
Janakkalan kunta



KAAVAMUUTOSALUE JA SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Turengin keskustassa, Turengintien eteläpuolella vanhan Turengin Esso-huoltoaseman alueella. Alue käsittää Pyhämäen harjualueen koillisosassa sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen 165-432-4-110 ja 165-432-4-109 alueet, joiden pinta-ala on n. 3805 m². Alueelle sijoittuu vanha huoltoasemana toiminut huonokuntoinen rakennus, jonka huoltoasematoiminta on loppunut 1990-luvun alussa. Suunnittelualue sijaitsee Turengin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0416501).

KAAVAMUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kuntaan on toimitettu 11.6.2021 aloite asemakaavan muutoksesta Turengin vanhan Esso-huoltoaseman alueelle. Aloitteessa esitettiin, että asemakaavamuutoksella osoitetaan moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM) ja osa teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi, lähinnä yritysasiakkaita palveleva noutovarasto. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 14.6.2021 (§ 256), että kaavamuutokseen ryhdytään.

Jos asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §). Ko. asemakaavan muutos käynnistyy yrityksen aloitteen johdosta. Kaavamuutosaloitteen maksu määräytyy tällöin kaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävien korvausten mukaisesti (Teknltk 10.11.2020 § 188). Lisäksi asemakaavoituksen kuulutuskustannukset ja mahdolliset tarvittavat selvitysten laadinta kustannukset peritään kaavoitusaloitteen tekijältä.



Suunnittelualueen ilmakuva. Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella. (GoogleMaps).

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.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

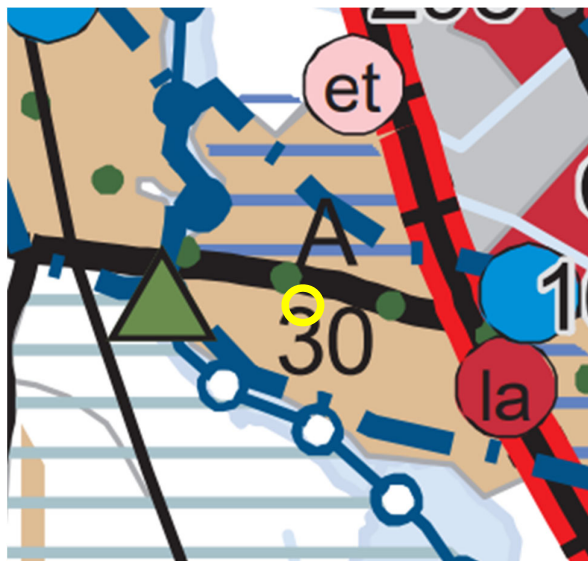
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavoitus

Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka on tullut voimaan 21.10.2021.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu kokonaan taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijoittuu lisäksi tärkeälle pohjavesialueelle (tummansininen pisteatkoviiva).

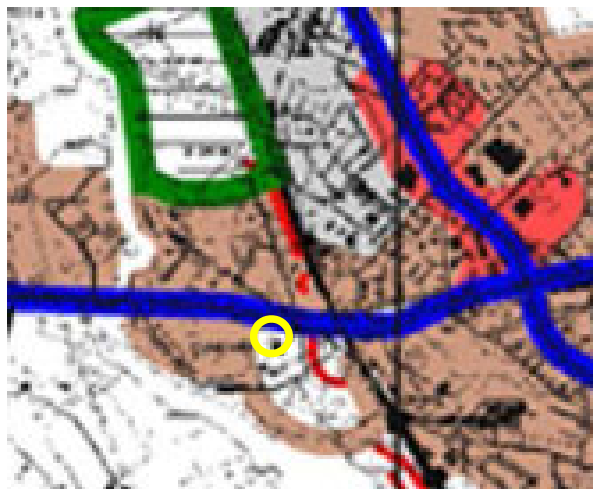
Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity keltaisella.



Rakennemalli 2030+

Vuonna 2010 hyväksytty Janakkalan maankäytön rakennemalli on ohjeena erityisesti yleispiirteiselle kaavoitukselle ja se kuvastaa kunnan pitkän aikavälin maankäyttöstrategiaa. Sillä kytketään väestön muutostekijät, elinkeinopolitiikka sekä aluetalous maankäyttöön ja sen kehittämiseen. Suunnittelualueelle on osoitettu rakennemallissa asuntoalueena.

Ote Janakkalan rakennemalli 2030+ kartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella.

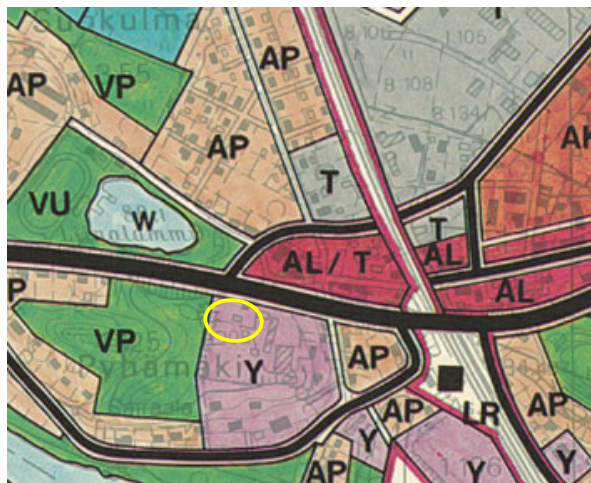


Yleiskaava

Alue sisältyy Janakkalan kunnanvaltuuston v. 1981 hyväksymään oikeusvaikutuksettomaan Turengin yleiskaavaan. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (Y).

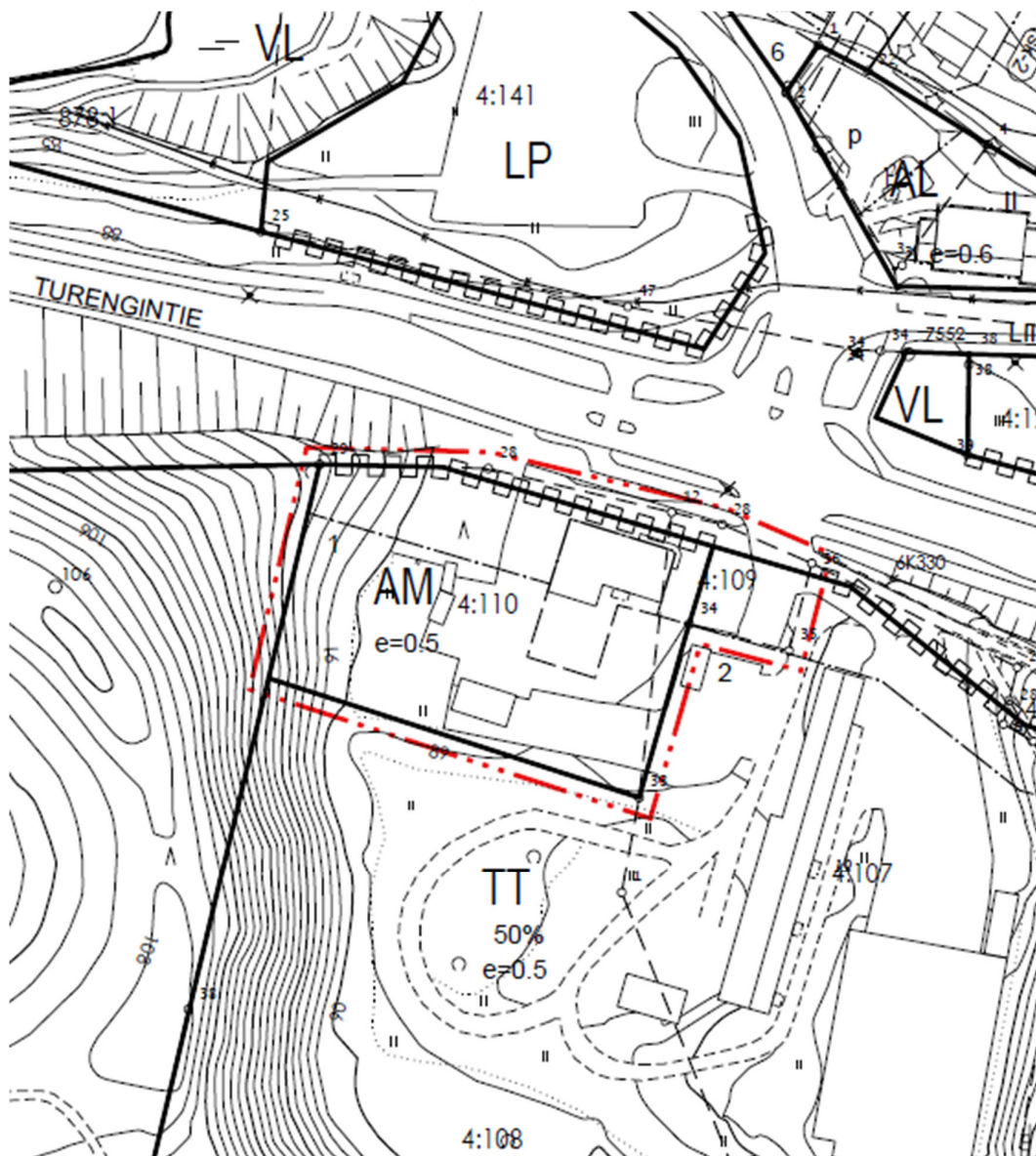
Kun alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee MRL 54 § 4 mom mukaan asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Asemakaava-aineistoon sisällytetään yleiskaavallinen tarkastelu vaikutusten arvioinnin tueksi.

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



Asemakaava

Alueella on voimassa 6.6.1972 vahvistettu asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM) ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu likimääräisesti punaisella.

OLEMASSA OLEVA SELVITYSAINEISTO

Kaavamuutoksen teossa tukeudutaan olemassa oleviin selvitysaisteihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019.
- Rakennusinventointi – Janakkala. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 92/2005. Teija Ahola 2005.
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- 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.

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on huonokuntoinen huoltoasematoiminnassa ollut rakennus, jota ei ole suojeltu.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueityöryhmän 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.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto –palvelu
- Selvitys Janakkalan pilaantuneista maa-alueista, opinnäytetyö. Anu Mäkeläinen Hämeen ammattikorkeakoulu, 2002.
- Turengin keskusta-alueen liikenneselvitys. Trafex Oy, 19.3.2018.

Alue kuuluu Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteeseen ID 100306864. Esso-huoltoaseman lopetettua huoltoasematoimintansa maanalaiset polttoainesäiliöt poistettiin, lukuun ottamatta yhtä säiliötä jota käytettiin hetken aikaa rakennuksen lämmitysöljysäiliönä. Säiliöiden poiston yhteydessä maaperä tutkittiin silloisen PTI Soil Oy:n toimesta. Sittenkin myös Hämeen ammattikorkeakoulun opinnäytetyössä (Selvitys Janakkalan pilaantuneista maa-alueista, Anu Mäkeläinen 2002) tutkittiin tontin maaperän pintakerros ja näytteistä löydettiin ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia.

KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Etusivun sijaintikarttaan on rajattu välitön vaikutusalue. Vaikutusten arviointi suoritetaan osana kaavatyötä ja se raportoidaan kaavaselostuksessa.

Seuraavat näkökulmat painottuvat asemakaavan vaikutusten arvioinnissa:

- Rakennettu ympäristö ja taajamakuva
- Liikenne (toimivuus, turvallisuus)
- Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta
- Taloudelliset vaikutukset (kiinteistöjen arvo, kuntatalous)
- Sosiaaliset vaikutukset (viihtyvyyden, maanomistajat/asukkaat)

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat. Etusivun sijaintikarttaan on rajattu välitön vaikutusalue.

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Kunnan viranomaiset
- Hämeen liitto
- Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Janakkalan Vesi
- Elenia Oy ja Elenia Lämpö Oy

TAVOITEAIKATAULU

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| • Kaavoituksen aloituspäätös, kh | 14.6.2021 § 256 |
| • Vireilletulosta kuulutetaan | 31.3.2022 |
| • Kaavaluonnos ja OAS nähtävillä | 03-04/2022 |
| • Kaavaehdotus nähtävillä | 06-09/2022 |
| • Valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen | 2022 |

TIEDOTTAMINEN

- Vireille tulosta sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan Janakkalan Sanomissa sekä kirjeitse kaava-alueen ja vaikutusalueen maanomistajille sekä muille osallisille.
- Vireille tulosta on myös tiedotettu Kaavoituskatsauksessa 2022 (hyväks. kh 20.12.2021 § 524).
- Kaavaehdotuksen nähtävä olosta tiedotetaan kuulutuksin ja kirjeitse ulkopaikkakuntalaisia kaava-alueen maanomistajia (MRA 27 §).
- Aineistot ovat nähtävänä kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnanviraston pääaulassa, os. Juttilantie 1, 14200 Turenki. Lisäksi aineistot ovat kunnan internet-sivuilla:
<https://www.janakkala.fi/palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/vireilla-olevat-kaavat/>

LAUSUNNOT PYYDETÄÄN:

- Hämeen liitto
- Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Janakkalan Vesi
- Elenia Oy ja Elenia Lämpö Oy

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 teknisen toimialan maankäytölle ao. osoitteella tai osoitteeseen kirjaamo@janakkala.fi taikka suunnitteluavustaja Kaisu Lehtiselle.

Janakkalan kunta

Maankäyttö
Juttilantie 1
14200 Turenki

Kirjaamo:
kirjaamo@janakkala.fi

Lisätietoja:
Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko
s-posti: piia.tuokko@janakkala.fi
puh: 03 680 1990

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