

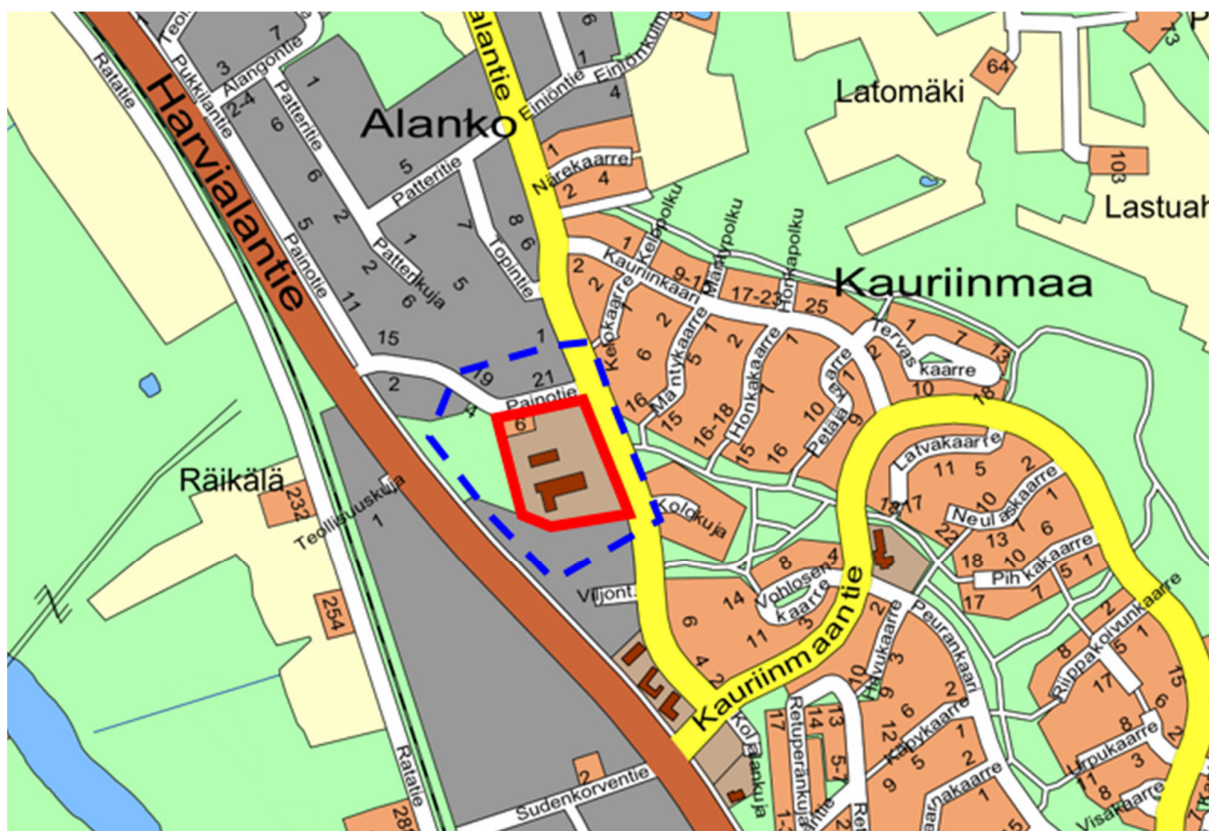
# Janakkalan kunta • Turenki

## Asemakaavan muutos, Koljalantie 7

### Kaavaselostus

7.3.2022, 5.5.2022

JAN/1510/10.02.03/2021



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

## 1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 5.5.2022 päivättyä asemakaavan muutoksen karttaa.

#### Asemakaavan muutos koskee

korttelin 634 opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

#### Asemakaavan muutoksella muodostuu

teollisuusrakennusten (TY-1) sekä erillispientalojen korttelialueet (AO-6) 634.

#### Asemakaavan muutoksen on laatinut

Janakkalan kunta, Tekninen toimi, Maankäyttö  
Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko

Kunnanhallituksen aloituspäätös	20.12.2021 § 525
Ilmoitus kaavan vireilletulosta	31.3.2022
Kaavaluonnos ja OAS nähtävänä	31.3.–30.4.2022
Kaavaehdotus nähtävänä	xx.x.-xx.x.2022
Valtuuston hyväksymispäätös	-

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>PERUS JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan tarkoitus .....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaavan muutos.....	3
2.3	Toteuttaminen .....	3
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>4</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.2	Luonnonympäristö.....	4
3.2.1	Pohjavedet .....	6
3.2.2	Maaperä .....	6
3.2.3	Maisema ja näkymät .....	6
3.3	Rakennettu ympäristö .....	7
3.3.1	Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva.....	7
3.3.2	Kulttuuriympäristö ja arkeologia.....	8
3.3.3	Väestö, palvelut ja työpaikat .....	9
3.3.4	Liikenne.....	9
3.3.5	Tekninen huolto.....	9
3.3.6	Virkistys.....	9
3.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	9
3.5	Maanomistus.....	10
3.6	Suunnittelutilanne.....	10
3.6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
3.6.2	Maakuntakaavoitus .....	10
3.6.3	Rakennemalli 2030+.....	10
3.6.4	Yleiskaava .....	11
3.6.5	Asemakaava.....	11
3.6.6	Rakennusjärjestys .....	12
3.6.7	Pohjakartta .....	12
3.6.8	Rakennuskielto.....	12
3.7	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	12
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.2.1	Osalliset .....	13
4.2.2	Vireilletulo.....	13
4.2.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos .....	13
4.2.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen .....	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4	Asemakaavan suhde ylempiin kaavatasoihin .....	14
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>15</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	15
5.1.1	Mitoitus .....	15
5.2	Aluevaraukset .....	15
5.2.1	Korttelialueet .....	15
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, ympäristön häiriötekijät.....	15
5.4	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen.....	16
5.5	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	17
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....</b>	<b>17</b>
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan.....	17
6.2	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	18
6.3	Taloudelliset vaikutukset .....	18
6.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	18
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>18</b>

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turengin taajaman pohjoislaidalla, Koljalantien varrella. Alue käsittää yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen 165-412-5-69, 165-412-5-1 ja 165-412-5-6 alueet, joiden yhteispinta-ala on n. 3,8 ha. Kahden kiinteistön alueella toimii Ammattiopisto Tavastian oppilaitos ja yhden kiinteistön alueella on yksityisessä omistuksessa oleva omakotitalo.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kuntaan toimitettiin 2.12.2021 aloite asemakaavan muuttamisesta Turengin Koljalantie 7 alueelle. Aloitteessa esitettiin, että kiinteistöt 165-412-5-69 ja 165-412-5-1 osoitetaan asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueeksi viereisten korttelialueiden mukaisesti. Alueen vuonna 1991 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueeksi 634. Koulutuskuntayhtymä Tavastia on siirtämässä oppilaitoksensa Turengin Rastinkankaan alueelle, jonka myötä kiinteistöt on tarkoitus myydä Janakkalan Teollisuusalueet Oy:lle. Kaupanteon myötä kiinteistöjä käytettäisi jatkossa teollisuus- ja varastotoimintaan. Samaan kortteliin sijoittuva erillinen omakotitalo on tarkoitus osoittaa kaavaan nykykäytön mukaisena. Asutuksen läheisen sijainnin takia, kiinteistöjen 165-412-5-69 ja 165-412-5-1 alueet osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1), jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	
Aloituspäätös, kunnanhallitus	20.12.2021 § 525
Tekninen lautakunta (OAS ja kaavaluonnos)	22.3.2022 § 50
Vireilletulo	31.3.2022
Kaavaluonnos, OAS ja selostus nähtävänä	31.3.-30.4.2022
Tekninen lautakunta (kaavaehdotus)	17.5.2022 §
Kunnanhallitus (kaavaehdotus)	23.5.2022 §
Kaavaehdotusaineistot nähtävänä	xx.xx.-xx.xx.2022
Tekninen lautakunta	xx.xx.2022 §
Kunnanhallitus	xx.xx.2022 §
Valtuuston hyväksymispäätös	xx.xx.2022 §

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 634 opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuusrakennusten (TY-1) sekä erillispientalojen kortteli-alueet (AO-6) 634.

### 2.3 Toteuttaminen

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentunutta ja käsittää yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen 165-412-5-69, 165-412-5-1 ja 165-412-5-6 alueet. Kahden kiinteistön alueella toimii Ammattiopisto Tavastian oppilaitos ja yhden kiinteistön alueella on yksityisessä omistuksessa oleva omakotitalo.



Kuva 2. Suunnittelualueen ilmakuvaa kiinteistötunnuksilla ja -jaotuksella. Kaava-alueen likimääräinen rajausta paksummalla punaisella viivalla (Paikkatietoikkuna).

#### 3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole merkittävästi varsinaista luonnonympäristöä alueen koillis- ja itäreunan puustoista metsäkaistaletta lukuun ottamatta. Koljalantien varteen sijoittuvalla metsäisellä alueella on valtapuuna kuusi. Metsikön reunoilla kasvaa noin 20 koivua ja kuusten seassa on kymmenkunta mäntyä. Aluskasvillisuus on niukkaa. Kiinteistöllä ei kasva lainkaan liito-oravan pesäpuinaan käyttämiä haapoja eikä alueella myöskään esiinny lahpuustoa. Suunnittelualueen koillisosassa Koljalantien varressa maasto kohoaa ollen kivistä hiekkamoreenikangasta. Muutoin suunnittelualueen ympäristö koostuu oppilaitoksen rakennuskannasta ja sen piha-alueista, sekä suunnittelualueen luoteiskulman omakotilokiinteistön rakennuksesta pihapiireineen.



Kuvat 3 ja 4. Alueen puustoa. Vasemmassa kuvassa kaava-alueen eteläraja ja oikealla näkymä koulun pihalta Koljalantielle.





Kuvat 5 ja 6. Alueen puustoa ja ympäristöä. Vasemmassa kuvassa ammattiopiston alueella olevan konekentän ja Koljalantien välinen puusto. Oikealla kuvassa Painotien ja koulualueen välistä metsikköä, jossa läjitettyjä maakasoja.



Kuvat 7 ja 8. Vasemmalla kaava-alueen puusto kuvattuna Koljalantien ja Painotien risteyksestä etelän suuntaan. Oikeassa kuvassa puusto kuvattuna Koljalantieltä koulurakennusten suuntaan.



Kuvat 9 ja 10. Vasemmassa kuvassa näkymä Koljalantien ja Painotien risteyksestä Painotien suuntaan. Oikeassa kuvassa näkymä Painotieltä kaava-alueen koillisosassa kohoavasta kivikkoisesta hiekkamoreenikangas alueesta.

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.



### 3.2.1 Pohjavedet

Suunnittelualue sijoittui aiemmin Turengin sokeritehtaan I-luokan pohjavesialueelle, kunnes pohjavesialue poistettiin pohjavesialueluokituksesta vuonna 2020. Pohjavesialueen geologisten ominaisuuksien perusteella alueen merkitys yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta oli vähäinen. Suunnittelualueen lähin pohjavesialue on Vuortenkylyn I-luokan pohjavesialue (0416551), joka sijaitsee reilun kilometrin päässä suunnittelualueesta.



Kuva 11. Pohjavesialuerajat kirkaamman sinisellä ja pohjaveden muodostumisalueet tummemman sinisellä (Karpalo karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräisen sijainnin osoittaa punainen pallo.

### 3.2.2 Maaperä

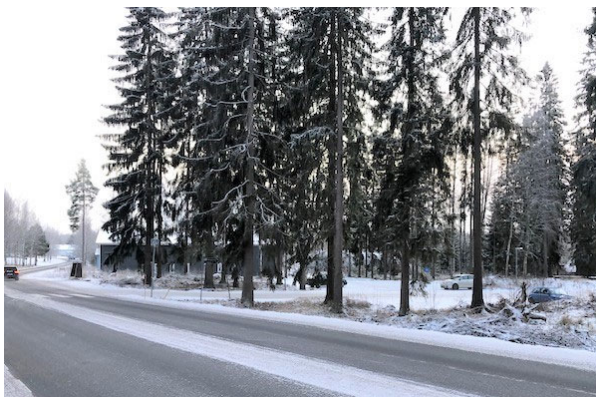
Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääasiassa hiekkamoreenia (Mr) ja vain pieneltä osin hienoa hietaa (HHT).



Kuva 12. Alueen maaperäkarta, jossa suunnittelualue rajattuna likimääräisesti punaisella (GTK Maankamara).

### 3.2.3 Maisema ja näkymät

Suunnittelualue ja sillä sijaitseva rakennuskanta ei erotu kaukomaisemassa. Alueen näkyvyyttä rajoittaa Koljalantien varren puusto ja muu kasvillisuus etenkin kasvukaudella. Talviaikaan Ammattiopisto Tavastian rakennuskanta erottuu paremmin Koljalantielle, ja suunnittelualueelle sijoittuva omakotitalo näkyy Painotielle. Maisemiin ja näkyymiin vaikuttavat myös alueen maastonmuodot, rakentuneisuus ja lähiympäristön kasvillisuus, joten kaava-alueen näkymät rajoittuvat yleisesti ottaen hyvin suppeiksi.

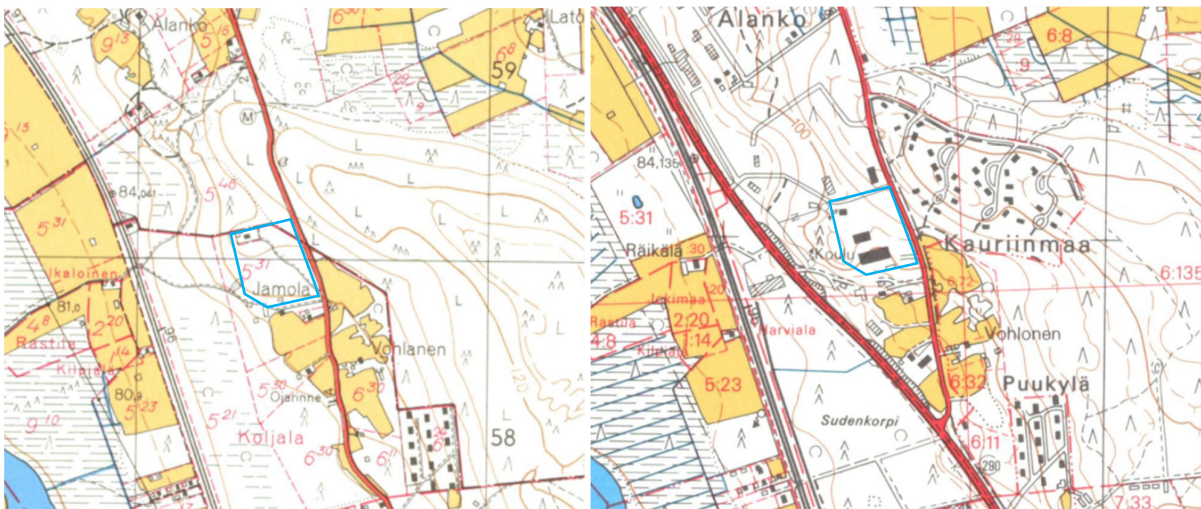


Kuvat 13 ja 14. Näkymää Koljalantieltä etelänsuuntaan kaava-alueen eteläisen liittymän kohdalta ja alueelle sijoittuva omakotitalo Painotien varrella.

### 3.3 Rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue on ollut pitkään historiassa pääasiassa rakentumatonta ja metsävaltaista aluetta. Koljalantie on jo 1880-luvulta asti sijainnut lähes nykyisellä paikallaan. Alueelle sijoittuva omakotitalo on rakentunut vanhatkartat.fi sivuston karttojen ja historiallisten ilmakuvien perusteella 1930-luvulla. Ammattiopisto Tavastian toimipiste ja osa nykyisestä rakennuskannasta on sijainnut suunnittelualueella vanhoista kartoista ja -ilmakuvista päätellen 1980-luvulta asti. Alueen uusin ammattiopisto Tavastian varistorakennus on rakentunut 2010-luvulla osoitteeseen Koljalantie 7 A, jonka jälkeen rakennuskannassa ei ole tapahtunut muutoksia.



Kuvat 15 ja 16. Ote peruskartoista vuodelta 1962 ja v. 1989 (vanhatkartat.fi).

Ammattiopistolla on alueella kaksi rakennusta, A ja B. Pohjoisemmassa ja tiloiltaan pienemmässä A-rakennuksessa on opiskelijaravintola sekä opetuskeittiö, opintotoimisto, henkilöstöhallinnon ja terveydenhoitajan tilat. Eteläisemmässä ja tiloiltaan suuremmissa B-rakennuksessa on ammattiopiston opetustilat kuljetuskoulutusta varten sekä automaattivarasto. B-rakennuksessa on myös raskaan liikenteen pesupaikka, talli kuorma-autoille ja opettajien työtiloja. Kansalaisopisto Vanajaveden opisto käyttää myös ammattikoulun tiloja musiikki-, kuvataide- sekä kielikurssien pitämiseen.





Kuva 17. Ammattiopiston alueen opaskartta. Alavaraston alue ei sisälly kaavamuuotosalueeseen.



Kuva 18. A-rakennuksen pohjoisempi julkisivu.



Kuva 19. B-rakennuksen eteläisempi julkisivu ja vuonna 2010 valmistunut varastorakennus.

### 3.3.2 Kulttuuriympäristö ja arkeologia

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä (Hämeen liitto 2019). Alueella ei ole myöskään Janakkalan rakennusinventoinnin (Ahola, T. 2005) kohteita. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä (Museovirasto, Muinaisjäänösrekisteri 3.3.2022).

### 3.3.3 Väestö, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee Ammattiopisto Tavastian toimipiste, jossa voi opiskella logistiikka-alan perustutkinnon. Ammattiopiston tiloja käyttää myös kansalaisopisto Vanajaveden opisto. Lisäksi alueelle sijoittuu yksi yksityisessä omistuksessa oleva omakotitalo pihoineen. Alueen lähellä sijaitsee erilaista yritystoimintaa ja palveluita. Turenjin liikekeskustaan on matkaa alle 2 kilometriä.

### 3.3.4 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Koljalantien varrella, jonka kautta on hyvät yhteydet lähiympäristöön kuten Harvialantielle (290). Niin ikään suunnittelualueen pohjoispuolinen Painotie kulkee Koljalantieltä Harvialantielle. Koljalantien itäpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä ja alue on hyvin myös kevyen liikenteen saavutettavissa. Julkinen liikenne kulkee Koljalantien kautta Hämeenlinnaan ja Tureenkiin ja lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat molemmin puolin Koljalantietä, Ammattiopiston liittymän välittömässä läheisyydessä.

### 3.3.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kattavat kunnallistekniikan verkostot.

### 3.3.6 Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita. Alueen lähiympäristössä Kauriinmaan alueella on kattavat virkistysmahdollisuudet, lenkkipolkuineen, puistoinen ja hiihtolatuineen.

## 3.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

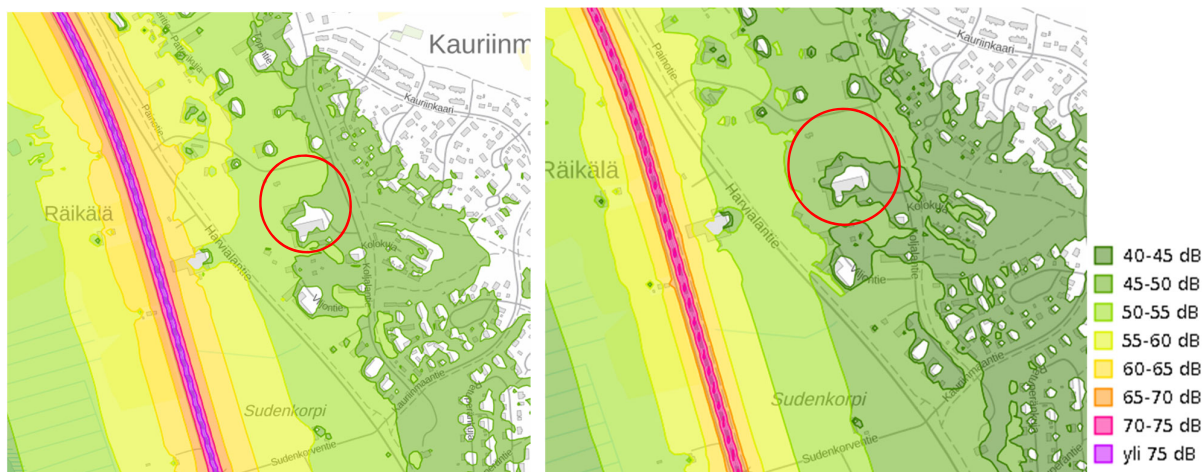
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

### Raideliikenteen melu

Raideliikenteen melutasoja on selvitetty EU-meluselvityksessä (liikennevirasto 2017). Selvityksessä esitetään ympäristösuojelulain mukainen ja valtioneuvoston asetuksessa 801/2004 kuvattu ympäristömeludirektiivi (2002/49/EY) mukainen meluselvitys rautateille. Selvityksessä on laadittu raideliikenteen melutasokartat käyttäen melun laskentamallia.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen yleinen ohjearvo päiväajan keskiäänitasolle on 55dB (LAeq7-22) ja yöajalle 50dB (LAeq22-7). Tunnusluvut kuvaavat suoraan kyseisen vuorokauden keskiäänitasoa. Laskentakorkeutena käytettiin kahta metriä maanpinnasta. Selvityksen perusaineistona olivat Maanmittauslaitoksen maastotietokanta, laserkeilausaineistot vähintään 100 m ratalinjasta, kuvausaineisto junasta käsin sekä VR-ratageometria-aineistot. Aineistosta koostettiin kolmiulotteinen maastomalli.

Raideliikenteen henkilöliikenne keskittyy päiväaikaan ja tavaraliikenteestä suurin osa kulkee yöaikaan. Tavarajunat ja yöpikajunat ovat päivällä liikennöiviä henkilöjunia selvästi pidempiä, joten yhden junan vaikutus meluun on suurempi. Lisäksi tavarajunien melupäästö pituusyksikköä kohden on suurempi kuin henkilöjunilla. Päiväaikaan melutaso alueella pysyy ohjearvon mukaisena, samoin kuin yöaikaan.



Kuvat 20 ja 21. Melun kulkeutuminen päivä- ja yöajan keskiäänitasoilla (Väylävirasto). Suunnittelualue ympäröity punaisella.



### Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelle sijoittuu Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohde ID 100328420. Alueella on ollut yksityinen polttonestesäiliö ja polttonesteiden varastointia sekä käsittelyä. Tämä toiminta on loppunut vuonna 2009. Maaperään on toiminnan loppumisen jälkeen tehty massanvaihtoja eikä alueelle ole enää puhdistus- tai toimenpidetarvetta. Alueella ei ole enää kynnysarvo- tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia eikä alueelle ole selvitystarvetta, ellei mitään uutta ilmene.

### 3.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

### 3.6 Suunnittelutilanne

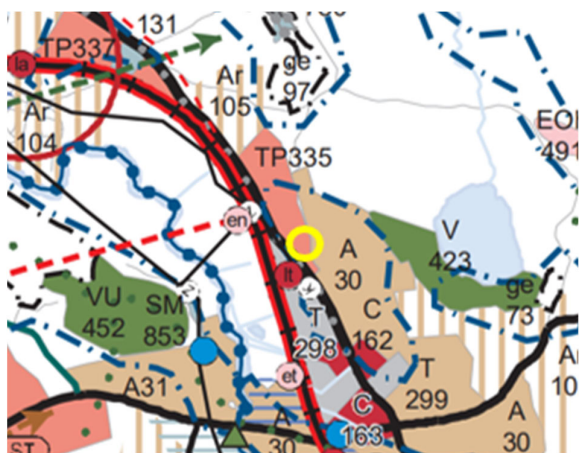
#### 3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioinnista 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.

#### 3.6.2 Maakuntakaavoitus

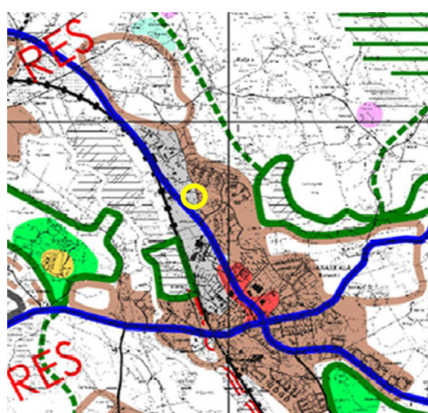


Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka on tullut voimaan 21.10.2021.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu myös pohjavesialue-merkintä (sininen katkoviiva), mutta geologisten ominaisuuksien johdosta Turengin sokeritehtaan pohjavesialue on poistettu pohjavesialueluokituksen vuodelle 2020.

Kuva 22. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.

#### 3.6.3 Rakennemalli 2030+



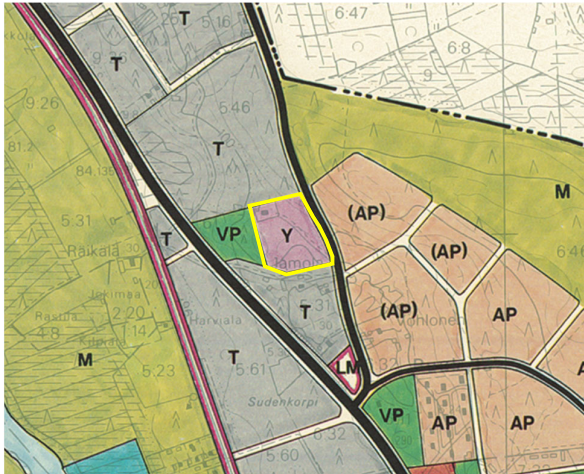
Vuonna 2010 hyväksytty Janakkalan maankäytön rakennemalli on ohjeena erityisesti yleispiirteiselle kaavoitukselle ja se kuvastaa kunnan pitkän aikavälin maankäyttöstrategiaa. Sillä kytketään väestön muutokset, elinkeinopolitiikka ja aluetalous maankäyttöön ja sen kehittämiseen.

Suunnittelualue on osoitettu rakennemallissa työpaikka-alueeksi.

Kuva 23. Ote Janakkalan rakennemallista. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.



### 3.6.4 Yleiskaava

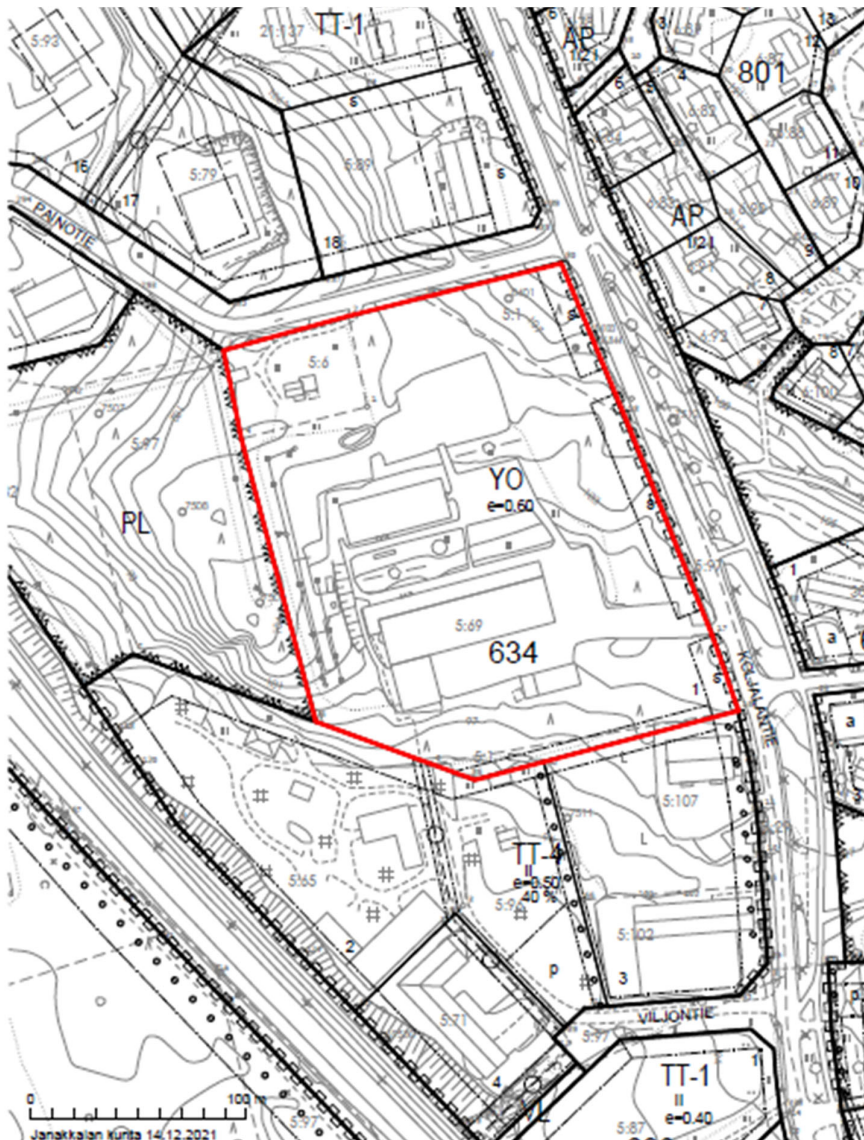


Alue sisältyy Janakkalan kunnanvaltuuston v. 1981 hyväksymään oikeusvaikutuksettomaan Turengin osayleiskaavaan. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (Y). Koska alueella ei ole voimassa oleva oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee MRL 54 § 4 mon. mukaan asemaakaavaa laadittaessa ottaa huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Kuva 24. Ote Turengin osayleiskaavasta v. 1981. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti keltaisella

### 3.6.5 Asemakaava

Alueella on voimassa 9.1.1991 lääninhallituksen vahvistama asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) 634 tehokkuusluvun ollessa  $e=0,60$ .



Kuva 25. Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.6.6 Rakennusjärjestys

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

### 3.6.7 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on laadittu v. 2012 ja täydennetty 2018. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.

### 3.6.8 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 3.7 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Kaavamuutoksen teossa tukeudutaan olemassa oleviin selvitysaineistoihin.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänökset

- 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; 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.
- Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Janakkalan Turengin ja Turengin sokeritehtaan pohjavesialueilla. Geologian tutkimuskeskus 29.10.2014.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto –palvelu

#### Muuta

- Liikenneviraston rautateiden EU-meluselvitys 2017. Liikennevirasto 2017.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kuntaan toimitettiin 2.12.2021 aloite asemakaavan muutoksesta Turengin Koljalantie 7 alueelle. Aloitteessa esitettiin kiinteistöjen 165-412-5-69 ja 165-412-5-1 osoittamista asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueeksi. Kaavamuutosalueella on vuonna 1991 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueeksi. Kiinteistössä toimii tällä hetkellä Koulutuskuntayhtymä Tavastian Turengin toimipiste, joka siirtyy Turengin Rastikankaan alueelle. Tämän myötä kiinteistöt on tarkoitus myydä Janakkalan Teollisuusalueet Oy:lle, jonka jälkeen kiinteistöjä on tarkoitus käyttää teollisuus- ja varastotoimintaan. Samaan kortteliin sijoittuva erillinen omakotitalo on tarkoitus osoittaa kaavaan nykykäytön mukaisena. Asutuksen läheisyyden johdosta kaavamuutosaloitteessa olevien kiinteistöjen alue on tarkoitus osoittaa teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1).

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnosaineistojen nähtävillä olosta kuulutettiin Janakkalan Sanomissa sekä kunnan internetsivuilla ja kunnantalon ilmoitustaululla 31.3.2022. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan samoin kuten OAS:sta ja kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksen nähtävillä tulosta lähetettiin 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:

- Kaavamuuosalueen ja vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Kunnan viranomaiset
- Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Janakkalan Vesi
- Elenia Oy
- Loimua Oy

#### 4.2.2 Vireilletulo

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

#### 4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavan valmisteluvaiheen aineistot (kaavaluonnos, -selostus ja OAS) pidettiin nähtävänä MRL 62 ja 63 §:n tarkoituksessa 31.3.–30.4.2022. Nähtävänä olosta tiedotettiin lehtikuulutuksella kunnan internetsivuilla ja kunnantalon ilmoitustaululla. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus esittää aineistosta mielipiteensä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Janakkalan Vedeltä, Elenia Oy:ltä ja Elenia Lämpö Oy:ltä sekä Loimua Oy:ltä. Lausuntonsa antoivat Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Hämeen ELY-keskus, Hämeenlinnan kaupunginmuseo ja Loimua Oy. Lisäksi luonnoksesta tuli yksi mielipide.

Seuraavassa kooste luonnosvaiheesta saaduista palautteista sekä kaavoittajan vastineet:

Kooste palautteesta	Kaavoittajan vastine
<b>1. Kanta-Hämeen pelastuslaitos (13.4.2022)</b>	
Pelastusviranomaisella ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.	Merkitään tiedoksi.
<b>2. Hämeen ELY-keskus (25.4.2022)</b>	
Suunnittelualueella ja suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee asutusta. Kaavatyön yhteydessä tulee arvioida suunnitellun teollisuuskorttelin mahdolliset ympäristöhaitat läheiselle asutukselle. Tarvittaessa asemakaavassa voidaan antaa ympäristöhäiriöiden vähentämistä koskevia kaavamääräyksiä.  Suunnittelualueella sijaitsee ammattiopisto Tavastian toimipiste. Kaavaselostukseen tulee sisällyttää nykyistä laajempi kuvaus alueen rakennuskannasta sisältäen mm. perustiedot ja valokuvia kohteesta.  Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta lukuun ottamatta alueen itäosassa sijaitsevaa metsäistä vyöhykettä. Alueella ei sijaitse lähtötietojen valossa erityisiä luonto- tai suojeluarvoja. Kaavaselostusta tulee täydentää ehdotusvaiheessa maastokäyntiin ja valokuviin perustuvalla kuvauksella alueen luonnonympäristöstä. Kaavaluonnoksessa esitetty maankäyttöratkaisu mahdollistaisi rakentamista metsäiselle alueelle, joten alueelle tulee laatia tarvittavat erillisselvitykset kohteen elinympäristöpotentiaali (mm. liito-orava) huomioon ottaen.	Kaavamääräyksiä on tarkennettu teollisuuskorttelin osalta: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.  Kaavaselostusta on täydennetty rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön kuvauksien osalta. Alueen metsikkö on tavanomaista hoidettua kaupunkimetsikköä, eikä alueella ole liito-oravalle sopivia pesäpuita tai lahopuustoa. Teollisuustontin koillisosan korkeammalle ja puustoisemmalle alueelle jätetään kaavaan hieman laajempi metsäisenä säilytettävä alueen osa, joka toimii samalla tarvittaessa eläimistön kulkuyhteytenä sekä suojapuustona asutuksen suuntaan.
<b>3. Hämeenlinnan kaupunginmuseo (25.4.2022)</b>	
Kaava-alueelta tai sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologisista kulttuuriperintöä. Kaava-alueella on hyvin vähän modernilta maankäytöltä säästyneitä alueita, ja sen arkeologista potentiaalia voidaan	Merkitään tiedoksi.



<p>pitää vähäisenä. Alueellinen vastuumuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.</p> <p>Rakennetun ympäristön tai maiseman osalta Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.</p>	
<p><b>4. Loimua Oy (26.4.2022)</b></p>	
<p>Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa Suunnittelualueella sijaitsee Loimua Oy:n kaukolämpöverkosto. Suunnittelualueita reunustaa Koljalantiellä Loimua Oy:n maakaasuverkosto. Alueen kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämmön ja maakaasun jakeluun.</p>	<p>Merkittään tiedoksi.</p>
<p><b>5. Suullinen mielipide (8.4.2022)</b></p>	
<p>Koulukiinteistön luoteisosa on nykyisin melko huonon näköinen, kun puusto on kaadettu ja maamassoja kasattu sinne. Istutusmerkintä olisi hyvä siinäkin. Omakotitalotontille olisi tarve mahdollistaa myös työskentelyhallin tai vastaavan rakentaminen.</p>	<p>Maamassojen läjittämistä ja maisemointia luvittaa sekä valvoo rakennusvalvonta. Asemakaavamerkintää muutettiin varasto- tai työhallirakennuksen mahdollistavaksi.</p>

Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset

- korttelin 634 T-tontti muutettiin TY-1:ksi mahdollisten ympäristöhäiriöiden ehkäisemiseksi
- korttelin 634 AO-5 -tontti muutettiin AO-6:ksi, jotta tontille on mahdollista rakentaa ympäristöönsä häiriötä aiheuttamattoman työhalli- tai varastorakennus
- Koljalantien varteen osoitettiin säilytettävän/istutettavan puurivin lisäksi istutettavaa aluetta
- kaava-alueen koillisnurkan alueelle levennettiin istutettavan alueen osaa kattamaan korkeampi ja puustoisempi alue eläimistön sekä asutuksen suojaksi

#### 4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

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

#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa opetustoimintaa palvelevien korttelialue (YO) teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1) sekä alueelle sijoittuva erillinen omakotitalo on tarkoitus osoittaa kaavaan nykykäytön mukaisesti erillispientalotontiksi (AO-6).

#### 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 työpaikka-alueeksi (TP). Kaava edistää maakuntakaavan toteutumista.

Suunnittelualue on osoitettu Turengin yleiskaavassa (v. 1981) julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (Y). Yleiskaava on kuitenkin oikeusvaikutukseton ja osin 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 opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO).

Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuusrakennusten korttelialue (TY) ja erillispientalojen korttelialue (AO).

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on n. 3,8 ha. Kaava-alueen tehokkuusluku laskee voimassa olevan asemakaavan 0,60:stä 0,50:een suurimmalla osalla alueesta. Asuintontin osalta rakennusoikeuden määräksi tulee 761 k-m<sup>2</sup> e=0,30 tehokkuudella. Kaavan mitoitus tiedot esitetään tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### Teollisuusrakennusten korttelialue (TY-1)

Asemakaavamuutoksella muodostuu teollisuusrakennusten korttelialue kortteliin 634 tontille 1, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin pinta-ala on noin 3,5 ha. Tontille kuljetaan Koljalantietä. Tontin tehokkuusluku on e=0,50 ja kerrosluku II. Tontin sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Koljalantien varteen sekä AO-tontin rajalle on osoitettu istutettavan/säilytettävän puurivin sekä istutettavan alueen osan -merkinnät tien itäpuoleisen asutuksen suojaksi ja toimintojen maisemoimiseksi.

##### Erillispientalojen korttelialue (AO-6)

Korttelin 634 tontin 2 pinta-ala on noin 2520 m<sup>2</sup>. Tontille kuljetaan Painotietä. Rakennuspaikkakohtainen tehokkuusluku on e=0,30 ja rakennusoikeus näin ollen 761 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on II. Rakennusoikeuden määrästä saadaan käyttää enintään 40 % pienteollisuusrakennuksen tai varastorakennuksen rakentamiseen. Teollisuus- ja varastorakennuksen tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa rakennettävien asuinrakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus ja sopeutua ympäristönsä maisemakuvaan. Teollisuus- ja varastorakennusten vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeus saa ylittää enintään metrillä asuinrakennuksen vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeuden rakennuspaikkakohtaisesti. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä haitallista tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

##### Korttelialueita koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Alueen tonttijako on ohjeellinen.

Rakentamisen suunnittelussa on esitettävä ratkaisut tontilla syntyvän huleveden käsittelyyn.

Kaava-alueelle tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

AO-6 2 autopaikka/asunto

Teollisuustilat 1 autopaikka/ 150 k-m<sup>2</sup>

tai vähintään 1 autopaikka / 2 työpaikkaa

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksessa on kyse jo rakentuneesta alueesta. Ympäriällä on tieliikenteestä ja rautatiestäkin aiheutuva melua. Rautateiden EU-meluserelvityksen mukaan melutaso alueella pysyy päiväaikaan ohjearvon mukaisena, samoin kuin yöaikaankin. Länsipuolen meluisammalle alueelle on osoitettu asemakaavassa puistoaluetta, joka on nykyisin tiheää metsää toimien asuinkiinteistön suojana pahimmalta melulta. Muutoin kaava-alue on tarkoitus osoittaa teollisuusalueeksi etelä- ja pohjoispuolisten alueiden mukaisesti.

Teollisuusrakennusten korttelialueella (TY-1) ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Koljalantien varteen sekä AO-tontin rajalle on osoitettu istutettavan/säilytettävän puurivin sekä istutettavan alueen osan -merkinnät tien itäpuoleisen asutuksen suojaksi ja toimintojen maisemoimiseksi.

AO-6 –korttelin rakennusoikeuden määrästä saadaan käyttää enintään 40 % pienteollisuusrakennuksen tai varastorakennuksen rakentamiseen. Teollisuus- ja varastorakennuksen tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa rakennettävien asuinrakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus ja sopeutua ympäristönsä maisemakuvaan. Teollisuus- ja varastorakennusten vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan kor-

keus saa ylittää enintään metrillä asuinrakennuksen vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeuden rakennuspaikkakohtaisesti. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä haitallista ääntä, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

#### Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualue kuuluu Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteeseen. Alueella on ollut yksityisessä käytössä oleva polttonestesäiliö, polttonesteiden käsittelyä sekä varastointia. Toiminta alueella on loppunut ja maaperään on tämän jälkeen suoritettu massan vaihtoja. Nykyisellään alueella ei ole kynnysarvopitoisuuden tai taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, eikä alueelle ole selvitystarvetta.

### **5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten 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 kestäväällä 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 kannalta hyvien liikenneyhteyksien varrelle Turengin taajamaan. Alue kuuluu valmiin kunnallistekniikan piiriin, eikä alue edellytä merkittävien kunnallistekniikan verkostojen tai liikenneväylien rakentamista, koska alue on jo rakentunut. Alueelle on hyvät yhteydet niin autolla kuin kevyemmillä kulkuvälineillä ja joukkoliikenne on aivan kaava-alueen vieressä. Turengin keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat alle kahden kilometrin etäisyydellä.

Alueen elinkeinoelämälle kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia. Ko. korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Suunnittelualueelle sijoittuva yksityisessä omistuksessa oleva omakotitalo kiinteistö tullaan osoittamaan nykykäytön mukaisesti omaksi erillispientalojen korttelialueeksi, jolle sallitaan ympäristöönsä häiriötä aiheuttamaton työhalli- tai varastorakentaminen. Alueelle ei osoiteta uutta asuinrakentamista.

Teollisuusaluerakennusten korttelialueella olevat laajemmat puustoalueet osoitetaan kaavamuutoksella säilytettäväksi ja istutettaviksi alueen osiksi, jotka toimivat suojapuustona ympäristölle. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia tai alueita, kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Lähialueen virkistysalueet ja –mahdollisuudet pysyvät entisellään.



## 5.5 Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset

AO-6

Erillispientalojen korttelialue.  
Rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 40 % pienteollisuusrakennuksen tai varistorakennuksen rakentamiseen. Teollisuus- ja varistorakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa rakennettavien asuinrakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus ja sopeutua ympäristönsä maisemakuvaan. Teollisuus- ja varistorakennusten vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeus saa ylittää enintään metrillä asuinrakennuksen vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeuden rakennuspaikkakohtaisesti. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöönsä haitallista ääntä, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

TY-1

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

634

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero

II

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

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:**  
Alueen tonttijako on ohjeellinen.

Rakentamisen suunnittelussa on esitettävä ratkaisut tontilla syntyvän huleveden käsittelyyn.

Kaava-alueelle tulee varata autopaikkoja seuraavasti:  
AO-6 2 autopaikka/asunto  
Teollisuustilat 1 autopaikka/ 150 k-m<sup>2</sup>  
tai vähintään 1 autopaikka / 2 työpaikkaa

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Alue sijoittuu Koljalantien länsipuoliselle teollisuusalueelle. Alueen uusi käyttötarkoitus ei tule muuttamaan lähiympäristön taajamakuvaan tai maisemaa merkittävästi, sillä alueella sijaitsee runsaasti erilaisia teollisuus- ja varastotoimintaan liittyviä rakennuksia. Toiminnot tai rakennuskanta eivät välttämättä muutu nykyisestä, mutta alueella on myös runsaasti rakennusoikeutta jäljellä. Toisaalta rakennusoikeuden määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna, ollen vastaava kuin etelä- ja pohjoispuolisilla teollisuusalueilla. Koljalantien itäpuolelle sijoittuu omakotialue, josta ei ole juurikaan näkymiä alueelle tien vieressä olevan tiheän metsäisen

alueen läpi. Asutuksen läheisyyden takia osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueelle kaavamerkintä, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Omakotitaloalueelle kaavalla mahdollistettu pien-teollisuus- ja varistorakennuksen rakentuminen ei myöskään eroa merkittävästi ympäristön taajamakuivasta. Rakentamiselle asetetaan kaavamääräykset, joissa rakennuksen on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus asuinrakennuksen kanssa eikä toiminta saa aiheuttaa ympäristönsä pilaantumista taikka häiriötä. Alueelle kaavalla mahdollistetut teollisuustoiminnot eivät tule juurikaan eroamaan teollisuusympäristönsä toiminnasta ja kaavalla tulevalle teollisuus- tai varistorakennukselle on asetettu häiriötä rajoittavia määräyksiä. Koljalantien varren ja kaava-alueen koillisosan metsäinen kaistale osoitetaan säilytettäväksi kaavamutoksella. Metsäinen alue suojaa ja maisemoi näkymää alueelle vastapuolella sijaitsevalta asuinalueelta. Kaavamutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen rakennetulle ympäristölle tai taajamakuivaan.

## 6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue on rakentunutta taajama-aluetta, eikä siellä sijaitse varsinaista luonnonympäristöä KOLJALANTIE varren pienialaista metsikköä lukuun ottamatta. Suunnittelualueella ei sijaitse liito-oravan pesäpuinaan yleisimmin käyttämiä haapoja, eikä lahoppuustoa. Liito-orava viihtyy varttuneessa kuusivaltaisessa sekametsässä, ja sen pääravintoa ovat kesällä lehtipuiden lehdet, talvella norkot. Lähialue ei ole liito-oravalle erityisen soveliaista haapojen puuttumisen vuoksi, mutta lajin mahdolliset kulkuyhteydet säilytetään kaavassa metsäisten reunavyöhykkeiden ansiosta. 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 vaikutusta asemakaavoitukseen. Kaavamutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen tai lähistön luonnontarvoihin tai ympäristön tilaan.

## 6.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamutoksella on positiivinen vaikutus Turengin alueen elinkeinoelämälle. Kaavamutoksella mahdollistetaan teollisuustoiminnan laajentuminen alueella ja toimintojen keskittäminen teollisuusalueelle, kun taas Rastikankaalle rakentuisi uusi isompi logistiikan koulu synergiaetuihin Rastikankaan muiden toimintojen kanssa. Alueella sijaitsee valmiit kunnallistekniikan verkostot eikä kaavamutokset edellytä merkittävien uusien kunnallisteknisten verkostojen tai liikenneväylien rakentamista.

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. Kaavamutosaloitteen 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.

## 6.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamutoksella osoitettava uusi käyttötarkoitus ei muuta merkittävästi aluetta suunnittelualueen sijoituksessa jo valmiiksi teollisuusalueelle. Toiminnot tai rakennuskanta eivät välttämättä muutu nykyisestä, mutta alueella on myös runsaasti rakennusoikeutta jäljellä. Toisaalta rakennusoikeuden määrä vähenee voimassa olevasta kaavasta, mikä on positiivinen asia Koljalantien vastapuolen asutuksen kannalta. Kaavamutoksella suunnittelualueelle sijoittuva omakotitalokiinteistö tullaan osoittamaan omaksi erillispientalojen korttelialueeksi, jolloin kiinteistön käyttötarkoitus selkeytyy. Omakotitalolle kaavamutoksella mahdollistetaan myös työhalli- tai varistorakennuksen rakentuminen kiinteistön toiveiden mukaisesti. Asemakaavamutoksella ei arvioida olevan merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia alueelle.

## 7 ASEMKAAVAN TOTEUTUS

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

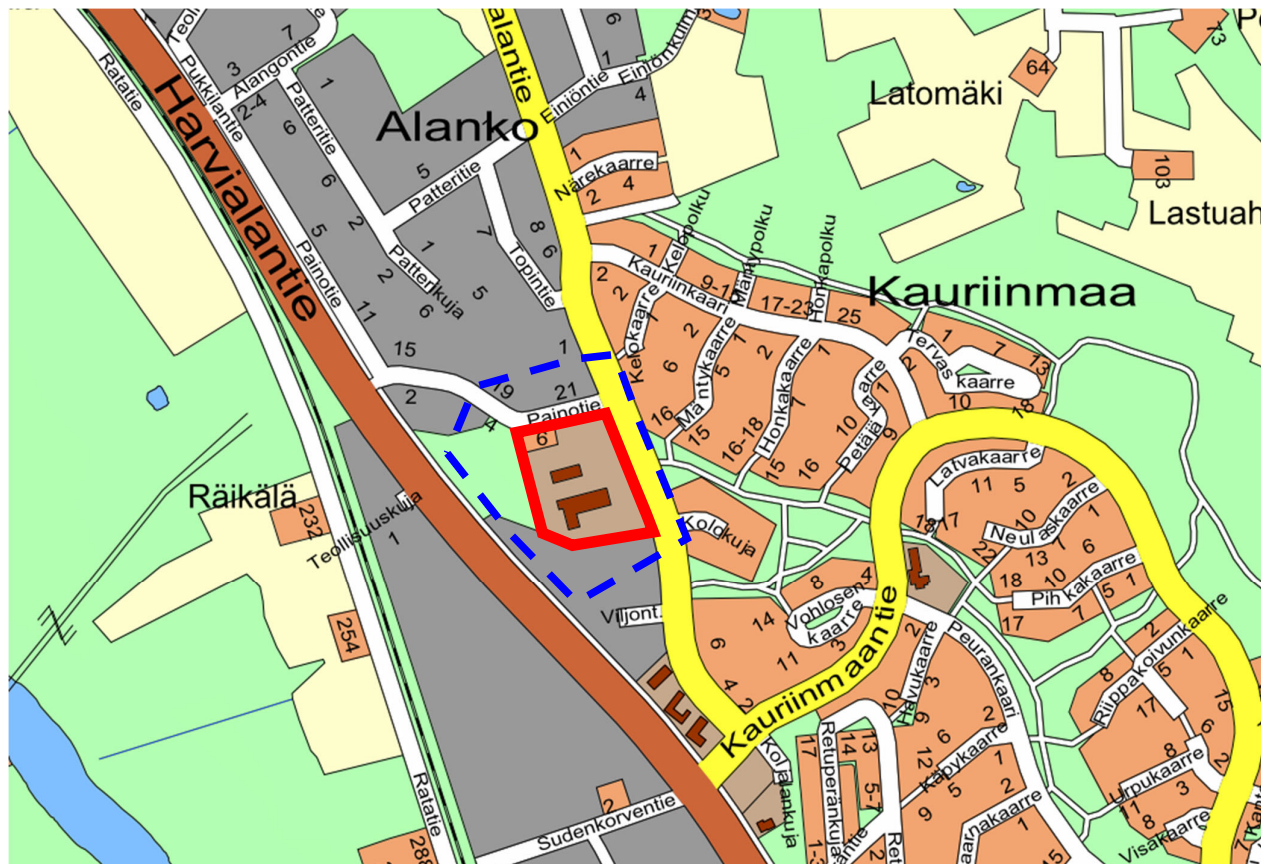
Janakkalassa 7.3.2022, 5.5.2022

Piia Tuokko  
maakäyttöpäällikkö  
Janakkalan kunta

**Janakkalan kunta • Turenki**  
**Asemakaavan muutos, Koljalantie 7**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

7.3.2022, 5.5.2022

JAN/1510/10.02.03/2021



### KAAVAMUUTOSALUE JA SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Turenkin taajaman pohjoislaidalla, Koljalantien varrella. Alue käsittää yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen 165-412-5-69, 165-412-5-1 ja 165-412-5-6 alueet, joiden yhteispinta-ala on n. 3,8 ha. Kahden kiinteistön alueella toimii Ammattiopisto Tavastian oppilaitos ja yhden kiinteistön alueella on yksityisessä omistuksessa oleva omakotitalo.

Sijaintikarttaan on rajattu likimääräinen kaavamuutosalueen rajausta punaisella ja välitön vaikutusalue sinisellä.

### KAAVAMUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kuntaan on toimitettu 2.12.2021 aloite asemakaavan muuttamisesta Turenkin Koljalantie 7 alueelle. Aloitteessa esitettiin, että kiinteistöt 165-412-5-69 ja 165-412-5-1 osoitetaan asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varistorakennusten (T) korttelialueeksi viereisten korttelialueiden mukaisesti. Alueen vuonna 1991 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) 634. Koulutuskuntayhtymä Tavastia on siirtämässä oppilaitoksensa Turenkin Rastikankaan alueelle, jonka myötä kiinteistöt on tarkoitus myydä Janakkalan Teollisuusalue Oy:lle. Kaupanteon myötä kiinteistöjä käytettäisiin jatkossa teollisuus- ja varastotoimintaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa aloitteen mukaiset kiinteistöt (165-412-5-69 ja 165-412-5-1) teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi samaan kortteliin sijoittuva erillinen omakotitalo on tarkoitus osoittaa kaavaan nykykäytön mukaisena. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 20.12.2021 (§ 525), 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. Kaavamuuosaloitteen maksu määräytyy tällöin kaavan laatimisesta ja käsittelystä perittävien korvausten mukaisesti (Teknltk 10.11.2020 § 188). Lisäksi asemakaavoituksen kuulutus-kustannukset ja mahdolliset tarvittavat selvitysten laadintakustannukset peritään kaavoitusaloitteen tekijältä.



Suunnittelualan ilma-kuva kiinteistötunnusilla ja -jaotuksella. Kaava-alueen likimääräinen raja-  
aus punaisella. (Paikkatietoikkuna).

## SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

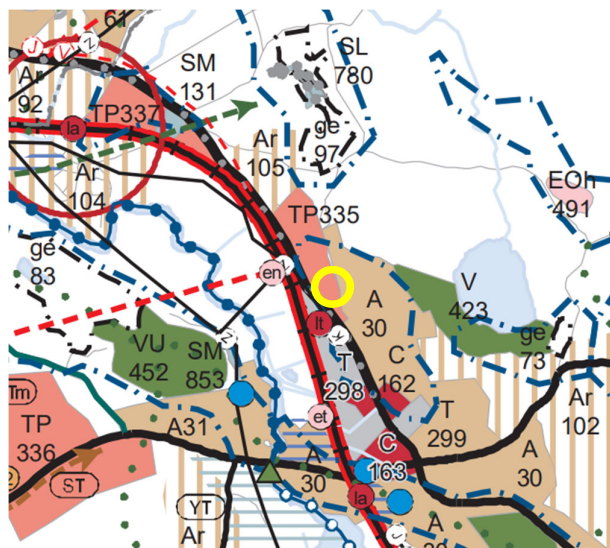
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteilla varmistetaan, 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

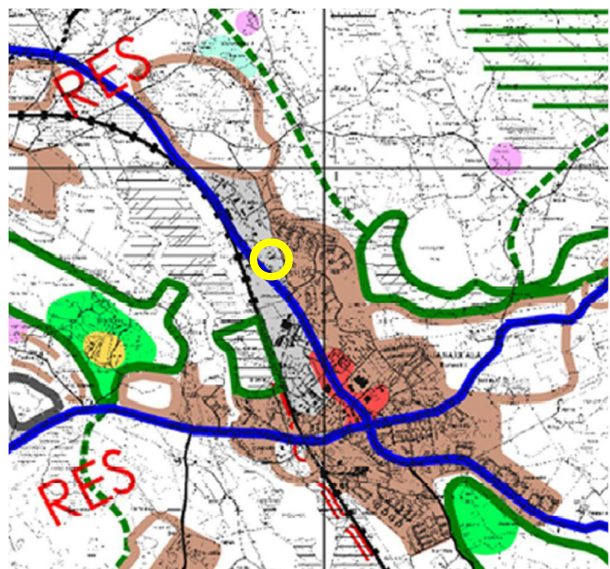


Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, joka on tullut voimaan 21.10.2021.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu myös pohjavesialuumerkintä (sininen katkoviiva), mutta geologisten ominaisuuksiensa johdosta Turengin sokeritehtaan pohjavesialue on poistettu pohjavesialueluokituksesta vuonna 2020.

*Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity keltaisella.*

### Rakennemalli 2030+

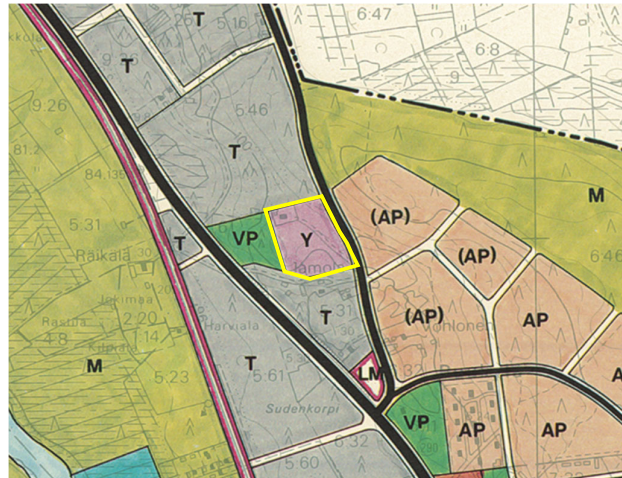


Vuonna 2010 hyväksytty Janakkalan maankäytön rakennemalli on ohjeena erityisesti yleispiirteiselle kaavoitukselle ja se kuvastaa kunnan pitkän aikavälin maankäyttöstrategiaa. Sillä kytketään väestön muutostekijät, elinkeinopolitiikka ja aluetalous maankäyttöön ja sen kehittämiseen.

Suunnittelualue on osoitettu rakennemallissa työpaikka-alueeksi.

*Ote Janakkalan rakennemallista. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity keltaisella.*

### Yleiskaava



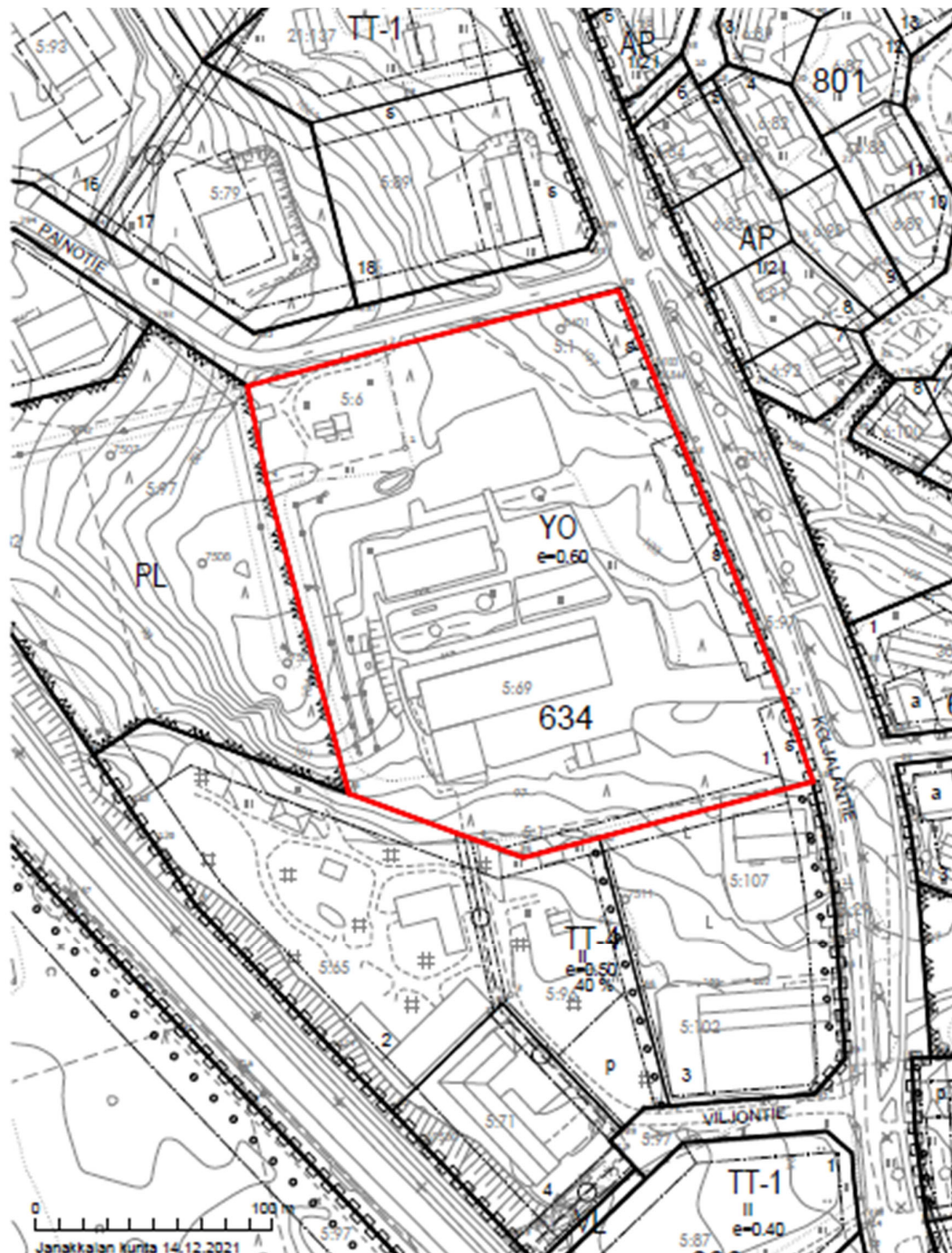
Alue sisältyy Janakkalan kunnanvaltuuston v. 1981 hyväksymään oikeusvaikutuksettomaan Turengin osayleiskaavaan. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen- ja hallinnon alueeksi (Y).

Koska alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee MRL 54 § 4 mon. mukaan asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

*Ote Turengin osayleiskaavasta v. 1981. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti keltaisella.*

## Asemakaava

Alueella on voimassa 9.1.1991 lääninhallituksen vahvistama asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) 634.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

## OLEMASSA OLEVA SELVITYSAINEISTO

Kaavamutoksen 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 liiton julkaisu. Koski, K. & Hirvonen, A. 2016.
- Janakkalan taajamien luontokohteet. Lammi, E., Ratia, A. & Kanta-Hämeen Lintutieteellinen Yhdistys. Janakkalan kunta 2001.
- Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Janakkalan Turengin ja Turengin sokeritehtaan pohjavesialueilla. Geologian tutkimuskeskus 29.10.2014.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto –palvelu

#### Muuta

- Liikenneviraston rautateiden EU-meluselvytykset 2017. Liikennevirasto 2017.

### **KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET**

Vaikutusten arviointi suoritetaan osana kaavatyötä ja se raportoidaan kaavaselostuksessa. Seuraavat näkökulmat painottuvat asemakaavan vaikutusten arvioinnissa:

- Rakennettu ympäristö ja taajamakuva
- Luonnonympäristö
- Taloudelliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset

### **OSALLISET**

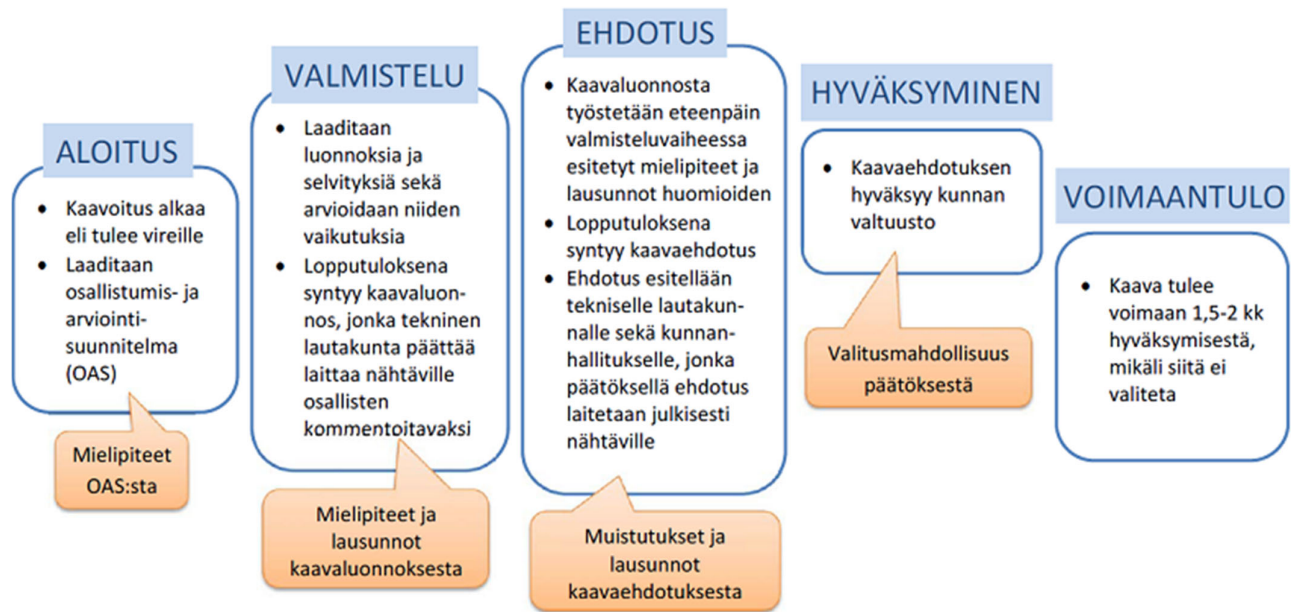
Osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Sijaintikarttaan on rajattu välitön vaikutusalue.

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Kunnan viranomaiset
- Janakkalan Vesi
- Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Loimua Oy

### **TAVOITEAIKATAULU JA KAAVOITUSPROSESSIN KULKU**

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| • Kaavoituksen aloituspäätös, kh     | 20.12.2021 § 525 |
| • Vireilletulosta kuulutetaan        | 31.3.2022        |
| • Kaavaluonnos ja OAS nähtävillä     | 31.3.–30.4.2022  |
| • Kaavaehdotus nähtävillä            | 06-07/2022       |
| • Valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen | 09-10/2022       |





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

## LAUSUNNOT PYYDETÄÄN:

- Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Janakkalan Vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Loimua Oy

## YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Janakkalan kunnan yhteyshenkilönä toimii maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaluonnoksesta tulee toimittaa kirjallisesti nähtävänä oloaikana teknisen toimialan maankäytölle ao. osoitteella tai osoitteen kirjaamo@janakkala.fi taikka suunnitteluavustaja Kaisu Lehtiselle.

### Janakkalan kunta

Maankäyttö  
Juttilantie 1  
14200 Turenki

Kirjaamo:  
kirjaamo@janakkala.fi

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

Lisätietoja:

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



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>165 Janakkala</b>	Täyttämispvm	<b>05.05.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Koljalantie 7</b>	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>31.03.2022</b>
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	<b>165aa012022</b>
Hyväksymispykälä			
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>3,8074</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>3,8074</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,8074</b>	<b>100,0</b>	<b>18530</b>	<b>0,48</b>	<b>0,0000</b>	<b>-4314</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2536	6,7	761	0,30	0,2536	761
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-3,8074	-22844
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	3,5538	93,3	17769	0,50	3,5538	17769
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,8074</b>	<b>100,0</b>	<b>18530</b>	<b>0,48</b>	<b>0,0000</b>	<b>-4314</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2536	6,7	761	0,30	0,2536	761
AO-6	0,2536	100,0	761	0,30	0,2536	761
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-3,8074	-22844
Y					-3,8074	-22844
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	3,5538	93,3	17769	0,50	3,5538	17769
TY-1	3,5538	100,0	17769	0,50	3,5538	17769
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						