

Valtuuston hyväksymispäätös:

Lainvoimainen:

SISÄLLYS

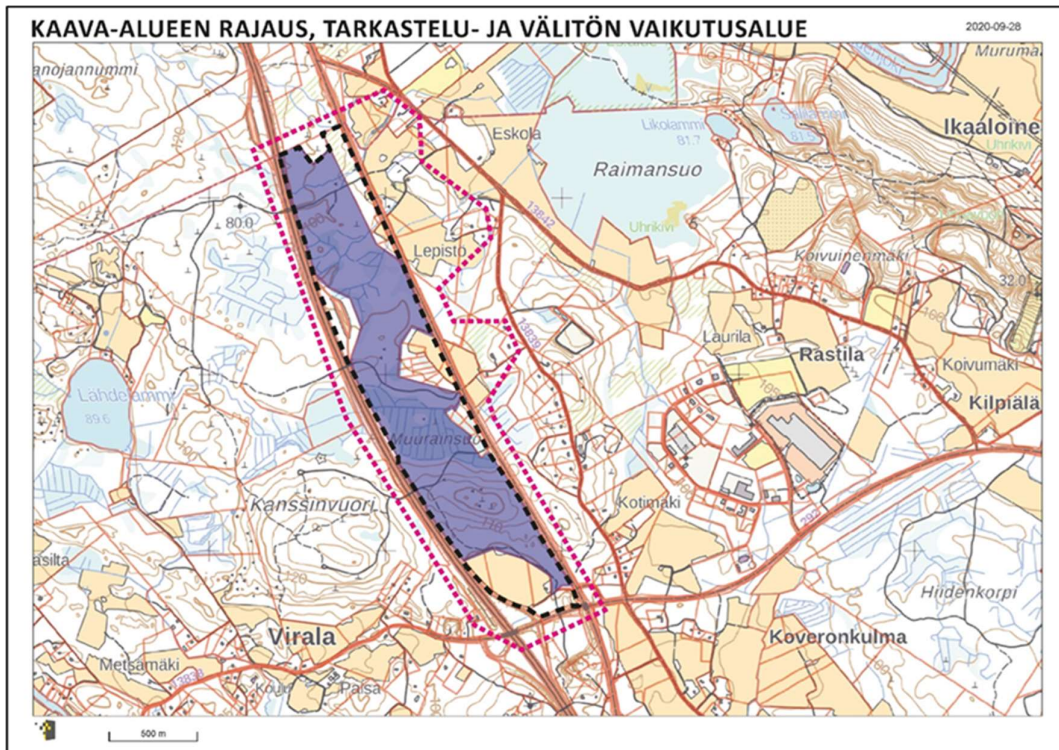
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	0
1. ALOITUSVAIHE JA OAS.....	2
2. KAAVAHANKKEEN TAVOITTEET	3
3. VALMISTELUVAIHE JA KAAVALUONNOS	3
3.1 KAAVA-ALUEEN LAAJENNUS	3
3.2 KAAVAN VALMISTELU-/LUONNOSVAIHEEN SELVITYKSIÄ JA RATKAISUVALINTOJEN KUVAUKSIA/PERUSTELUJA	5
3.3 YLEMPIASTEISTEN KAAVOJEN OHJAUSVAIKUTUS JA VAT	21
4. KAAVALUONNOSTEN KUVAUS.....	26
4.1 KAAVAN RAKENNE, VAIHTOEHTOJEN VALINTAPERUSTEITA.....	26
4.2 ALUEVARAUKSET, TILASTOT	32
4.3 KATUALUEET JA KATUTEKNIikka	34
4.4 HULEVEDET	34
4.5 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	35
5. KAAVALUONNOSTEN ALUSTAVA LYHYT VAIKUTUSARVIOITI	35
5.1 LUONTO-OLosuhteet, suojelualueet, NORO.....	35
5.2 HULEVEDET	35
5.3 MAISEMA	36
5.4 VIRKISTYSKÄYTTÖ.....	36
5.5 NATURA-ARVIOINNIN TARVEHARKINTA.....	36
5.6 KULTTUURIHISTORIA JA MUINAISMUISTOT.....	36
5.7 YHDYSKUNTARAKENNE JA PALVELUT	37
5.8 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	37
5.9 LIIKENNE	37
5.10 KUNNALLISTEKNIikka /VESIHUOLTO.....	38
5.11 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	38
5.12 SOSIAALISET VAIKUTUKSET	38
5.13 MELU- JA MUUT YMPÄRISTÖHÄIRIÖT	38
YHTEYSTIEDOT	39

1. ALOITUSVAIHE JA OAS

Kanssin alueen asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty ja kaavoituksesta on laadittu aiesopimus kiinteistön 165-436-1-5/6 omistajan ja Janakkalan kunnan välille keväällä 2020 (kh 27.4.2020 § 138).

Kanssin kaavahankkeen aloitusvaiheessa/käynnistämisvaiheessa asemakaava-/tarkastelualue on rajoittunut länsiosastaan Helsinki-Tampere valtatiehen (valtatie 3, eli Kolmostie) ja itärajana on Helsingintie (maantie 130). Maantiealueet eivät ole kuuluneet kaava-alueeseen. Etelässä alue rajautuu Turengintiehen ja pohjoisessa Hämeenlinnan kaupungin rajaan. Tarkastelualueen pituus on noin 3,0 km ja leveys 460-500 m (maanteiden välissä). Suunnittelualueelta on matkaa (Google Mapsin mukaan mitattuna autoteitä pitkin ja alueen keskivaiheilta osoitteesta Helsingintie 556) Janakkalan keskusta n. 7 km, Hämeenlinnan keskusta-alueelle n. 9 km, Riihimäelle n. 25 km ja Helsinkiin n. 92 km. Aloitus-/käynnistämisvaiheen sijainti ja aluerajaukset on esitetty kuvassa no 1.

Käynnistämisvaiheessa (OAS, tekla 16.03.2021 §55, OAS nähtävillä 25.3.-24.4.2021) asema-kaava-alue on käsittänyt kiinteistön 165-436-1-5 palstan no 6, joka on kooltaan noin 98,64 ha. Muiden (ks. kuva 1) tarkastelualueeseen sisältyvien kiinteistöjen osalta mahdollinen kaavaan mukaan tulo tarkentuu valmistelu-/luonnosvaiheessa. Kuvan 1 mukainen Viralan alue (asema-kaava-alue) ja Väyläviraston levähdysalue sekä kaksi tarkastelualueen koillisosan isompaa naapuritilojen osaa ovat yhteensä noin 110 ha. Koko aloitusvaiheen tarkastelualue on pinta-alaltaan ollut noin 133 ha.



Kuva 1: Kanssin asemakaavahankkeen aloitus-/käynnistämisvaiheen asemakaava-alue (sininen läpikuultava alue), tarkastelualue / mahdollinen kaavan laajenemisalue (musta katkoviiva) ja tarkastelualueen välitön vaikutusalue (pinkki katkoviiva). Taustakarttaote: MML/Paikkatietoikkuna .

2. KAAVAHANKKEEN TAVOITTEET

Kanssin asemakaavoituksen tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta teollisuus-, varasto-, työpaikka- ja toimitila-alueena. Tarkoituksena on luoda Kanssin alueesta erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle sijoittuva korkeatasoinen, houkutteleva ja ympäristötietoinen teollisuus- ja työpaikka-alue. Alue liittyy vahvasti Janakkalan ja Hämeenlinnan alueiden yhteiseen teollisuus- ja työpaikka-alue MORE kokonaisuuteen sekä uuden eritasoliittymän rakentamiseen Hämeenlinnan puolelle. Kanssin kaava-alueelle kuljetaan itäpuoleiselta Helsingintieltä (seututie 130). Alueen pohjoisosassa tutkitaan kaavatyön aikana, miten Kanssin alue liittyy Hämeenlinnan puolen maankäyttöratkaisuihin. Kanssin alueen kehittäminen vaikuttaa positiivisesti kunnan vetovoimaan toimitila-alueiden sijoittumisen osalta ja luo alueelle työpaikkoja.

Asemakaavoituksessa huomioidaan vireillä olevan Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan tavoitteet. Asemakaavan sisältöä, selvityksiä ja suunnitteluratkaisua tarkennetaan ja kehitetään ko. osayleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen ja saadut palautteet huomioiden. Osayleiskaavan aluevaraukset ja tavoitteet on huomioitu myös Kanssin OAS:n liitteenä 2 olevassa alustavassa rakennemallissa, jossa esitetään mm. tulevat rakentamisalueet, liittymät ja kulkuyhteydet sekä mahdolliset asemakaavoituksen laajentumisalueet. OAS:n nähtävilläolon aikana ja valmisteluvaiheessa käydään neuvotteluja naapuritilojen maanomistajien kanssa mahdollisista asemakaavan laajentumisalueista.

Asemakaavahanke, sen tavoitteet ja rakenne pohjautuu ja tukee myös sekä Janakkalan että Hämeenlinnan kunnan ja maanomistajien tavoitteita alueen maankäytön suhteen.

OAS-palautteet on tarpeellisilta osin otettu huomioon Kanssin asemakaavan valmistelu-/luonnosvaiheessa.

3. VALMISTELUVAIHE JA KAAVALUONNOS

3.1 KAAVA-ALUEEN LAAJENNUS

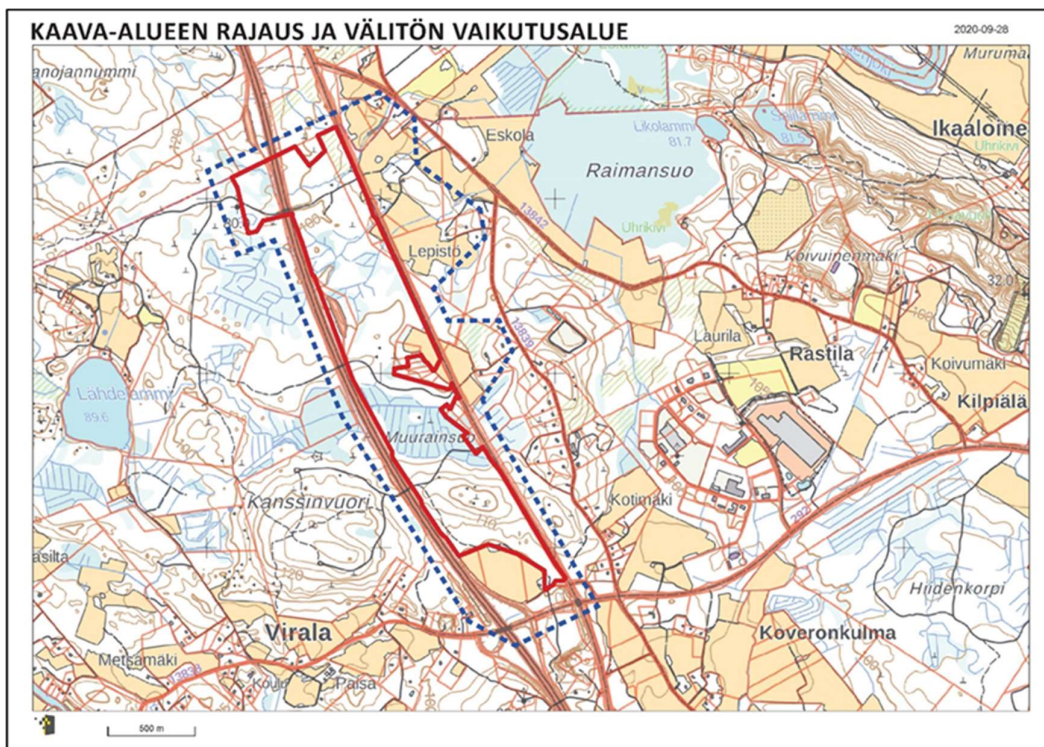
Aloituvaiheen jälkeen kaava-alueeseen liitettiin väyläviraston esityksen mukaisesti moottoritien (vt 3) levähdysalue (noin 4 ha). Samaan aikaan (kesä 2021) käynnistettiin neuvottelut mahdollisista tilusvaihtoista kahden maanomistajan kanssa kaavan koillisosan ja keskiosan muuttamien tilapalstojen osalta. Osin koronarajoitusten ja alueellisten liikkumissulkujen takia tilusjärjestelyt venyivät aina loppuvuoteen 2022 asti. Tilusvaihtojen pohjalta vaihtopalstat on määriteltä kesällä/syksyllä 2022 ja viimeinen rekisteröinti osaksi tilaa 165-436-1-5 *Viralan kartano* on kirjattu kiinteistörekisteriin 18.11.2022. Uudet alueet on sisällytetty valmistelu-/luonnosvaiheessa osaksi laadittavaa Kanssin asemakaavaa.

Valtatien 3 länsipuolella Hämeenlinnan uusi asemakaava (*Moreenin eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos*) ulottuu Janakkalan kunnan rajaan kiinni. Hämeenlinnan asemakaavaprosessin aikana heräsi ajatus mahdollisuudesta liittää Kanssin asemakaava ja Hämeenlinnan asemakaava liikenteellisesti ja toiminnallisesti toisiinsa Lähdelammintien kautta. Asiaa on selvitelty ja on tutkittu myös millaisia mahdollisia rajoituksia Lähdelammintien moottoritien alikulkutunneli aiheuttaa katualueen liikennejärjestelyille tunnelin kohdalla. Tunneli on 8.0 metriä levä ja noin 4.5 metriä korkea. Moottoritien länsipuolen maa-alueet kuuluvat samoihin Viralan kartanon tiluksiin kuin Kanssin asemakaavankin alueet. Janakkalan kunnan, Hämeenlinnan kaupungin ja Kanssin maanomistajan (Viralan / Kanssin Kehitys Oy) kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta Kanssin asemakaavaan lisättiin Hämeenlinnan kaupungin alueeseen ja uuteen asemakaava-

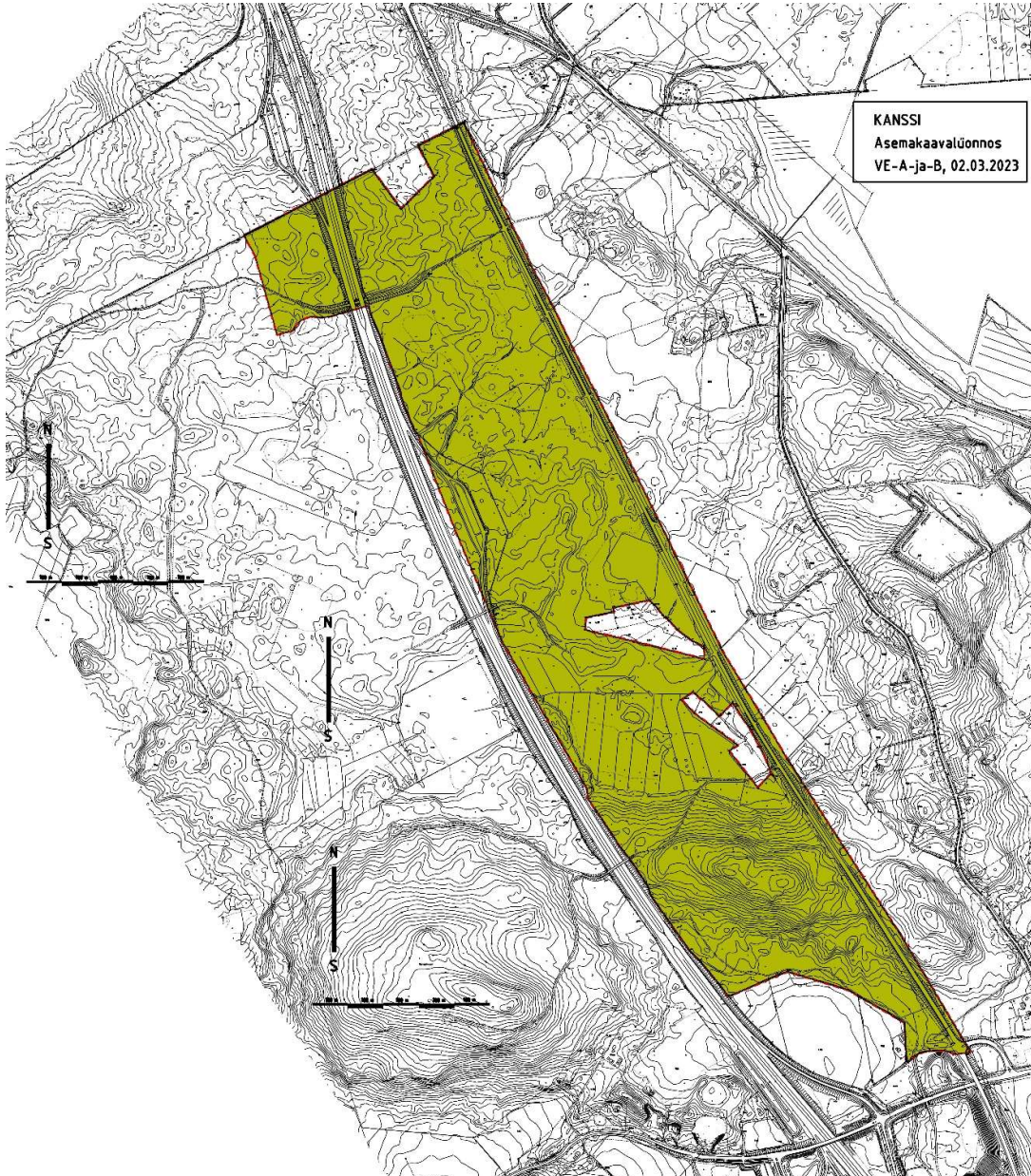
alueeseen rajoittuva alue moottoritien länsipuolelta siten, että mahdollistettiin Lähdelammin tien jatkaminen Hämeenlinnan asemakaavan katuverkostoon kiinni. Samalla kaava-alueeseen lisätiin myös moottoritien (VT 3) tiealue (LT) Kanssin asemakaavan luoteisosassa (LT = Maantien alue).

Alkuvuodesta 2023 kaavaluonnoksista tieviranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta Kanssin asemakaavaan sisällytettiin luonnosvaiheessa vielä maantien 130 tiealue (Helsingintie) koko Kanssin kaava-alueen pituudelta ja tiealueen koko leveydeltä (kiinteistörajojen mukaisesti).

Pientä yksityisen tilan (165-436-4-325) kulmaa lukuun ottamatta koko asemakaava-alue on Kanssiin Kehitys Oy:n omistuksessa/hallinnassa. Maantien alueet ovat Väyläviraston omistuksessa (vt 3 alue ja maantien 130 alue). Kaavan kaakkoiskulmassa sijaitseva pieni tilan 165-895-2-19 palsta (Väyläviraston/valtion omistama/hallitsema) sisällytettiin kaavaan väyläviraston esityksen mukaisesti. Laajennetun Kanssin asemakaava-alueen luonnosvaiheen pinta-ala on yhteensä **136,9737 ha**. Kaavaan sisältyvät kaava-alueen luoteiskulmassa valtatie 3 alue ja kaavan itäisivulla maantien 130 alue koko Kanssin asemakaava-alueen pituudelta (noin 3 km) ja maantien tiealueen koko leveydeltä.



Kuva 2a: Kanssin asemakaavan valmistelu-/luonnosvaiheen asemakaava-alue (punainen raja) ja sen välitön vaikutusalue (sininen katkoviiva) MTJ ja KTJ pohjalla. Taustakartta-ote: MML/Paikkatietoikkuna.



Kuva 2b: Kanssin asemakaavan valmistelu-/luonnosvaiheen asemakaava-alue kantakarttapohjalla. Kanssin asemakaava-alue (**136,9737 ha**) on esitetty punaisella rajaviivalla ja vihreällä aluetäytöllä.

Kanssin asemakaava-alueen sisälle jäävien pienten naapuritilojen palstojen omistajien kanssa käydään vielä neuvotteluja näiden tilusten mahdollisesta mukaantulosta asemakaavaan ehdotusvaiheessa. Naapuritilusten alueet ovat kuvassa 2b kahtena valkoisena pienalueena Kanssin asemakaava-alueen sisällä.

3.2 KAAVAN VALMISTELU-/LUONNOSVAIHEEN SELVITYKSIÄ JA RATKAISUVALINTOJEN KUVAUKSIA/PERUSTELUJA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kattavasti kuvattu Kanssin asemakaavahankkeen käynnistämisen-/lähtötilanteen olosuhteita. Kanssin asemakaavan valmistelu-/luonnosvaiheessa lähtökohtaolosuhteiden kuvauksessa tukeudutaan osaltaan OAS:n selvityksiin ja raportointia täydennetään valmisteluvaiheen lisäselvitysten kuvauksilla (mm. kohdat 3.1 ja 3.2).

Aloituvaiheen/-päättöksen jälkeen Kanssin alueella on tutkittu useita vaihtoehtoja kaavan perusratkaisuiksi. Sitovina lähtökohtina on ollut Kanssin kaava-alueen liittyminen alueelliseen tieverkostoon kaavan itäosavalla kolmen katuliittymän kautta maantiehen 130 (Helsingintie). Vaihtoehtotarkasteluissa liittymien paikat ovat sijainneet likimain samoilla paikoilla kuin kaavatyön alkuvaiheessa laaditussa alueellisessa liikenneverkkoselvityksessäkin on esitetty: ”Hämeenlinnan Kaupunki, Janakkalan kunta, Uudenmaan ELY-keskus, Hämeen Liitto: Maanteiden 130 ja 292 liikenneselvityksen päivitys, Hämeenlinna ja Janakkala, WSP Oy syyskuu 2020.”

Kaavan valmistelu-/luonnosvaiheeseen valittiin kaksi päävaihtoehtoa (VE-A ja VE-B). Ne erosivat toisistaan kaavan keski- ja pohjoisosan katuratkaisujen osalta ja osittain myös joidenkin korttelialueiden rajausten ja maankäytön osalta. Vaihtoehtojen (VE-A ja VE-B) kuvaus on kattavammin esitetty selostuksen kohdassa 4.

Seuraavissa kohdissa a. – n. on kuvailtu mitä selvityksiä, tarkasteluja, tutkimuksia ja päätöksiä on tehty ja miten ne on mahdollisesti otettu luonnosvaiheen kaavaratkaisuihin huomioon.

a. Hämeenlinnaan Moreenin eteläosana asemakaavan ja Janakkalan Kanssin asemakaavan liittyminen toisiinsa

Kanssin asemakaavavaihtoehtojen alustavan arvioinnin osana nousi esiin myös tarve selvittää, miten Hämeenlinnan menossa oleva Moreenin eteläosan asemakaava ja Kanssin asemakaava voitaisiin toiminnallisesti ja liikenteellisesti liittää toisiinsa Lähdelammintien kautta. Väylävirastolta saatujen Lähdelammintien (vt 3 / moottoritien) alitustunnelin asemapiirroksen ja rakennussuunnitelmien ja alustavien keskustelujen pohjalta päätettiin Lähdelammintie ottaa mukaan Kanssin kaavahankkeeseen siten, että Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaava ja Kanssin asemakaava liittyvät liikenteellisesti ja toiminnallisesti toisiinsa. Lähdelammintien katusuunnitelmissa tarkastellaan alustavasti luonnosvaiheessa ja myöhemmin ehdotusvaiheessa tarkemmin, millaisia liikenteellisiä/katuteknisiä rajoituksia Lähdelammintien tunnelin osalta mahdollisesti tarvitaan (esim. isompien ajoneuvojen kohtaaminen tunneliosuudella). Moottoritien (vt 3) länsipuolen alueet ovat osa Viralan kartanon tiluksia, joten ne voidaan maanomistajan mukaan liittää asemakaavaan. Moottoritien osuus liitetään Kanssin asemakaavaan kiinteistörajojen mukaisesti LT alueena ja alikulkutunneli merkinnällä: ”Kadun tai liikennealueen alittava katualue”.

Valtatien 3 levähdysalue Kanssin asemakaava-alueen länsilaidalla liitettiin asemakaava-alueeseen heti kaavaluonnosvaiheen alussa Väyläviraston aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tekemän esityksen mukaisesti.

b. OAS-vaiheessa kaavahankkeen koillisosassa/itäosavalla tarkastelualueeseen sisältyneiden kahden naapuritilan tilapalstojen liittäminen Kanssin asemakaava-alueeseen

Kanssin kaavoitushankkeen aloitusvaiheessa kaava-alueen itä-/koillisosassa oli kahden isomman maatilakiinteistön palstoja, jotka oli aloitusvaiheen aluerajauksissa merkitty sisältyviksi tarkastelualueeseen. Näiden osalta tutkittiin mahdollisuudet liittää alueet Kanssin asemakaavaan. Moninaisten neuvottelujen ja arviointien pohjalta päädyttiin tilusvaihtoihin, joissa nämä selvitysalueen osat (isot alueet) liitettiin Viralan tiluksiin ja edelleen Kanssin Kehitys OY:n hallintaan ja tulevaan omistukseen. Nämä alueet ovat osana valmistelu- ja luonnosvaiheen Kanssin asemakaavan aluetta. Näillä alueilla on erityisen suuri merkitys hulevesien johtamisessa ja hallinnassa, mutta tietenkin myös rakennusmaana (korttelialueina). Käytännössä kaikki maantien 130 ali itäänpäin johtavien ojarumpujen lähdöt maantien länsipuolella sijoittuvat näiden tilusvaihtopalstojen alueelle. Samoin ojarumpuihin johtavien Kanssin kaava-alueen ojien itäpää (ks. selvitys: ”JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI- HULEVESIALUEET”). Tilusvaihtopalstojen sisältyessä Kanssin

asemakaava-alueeseen voidaan tehokkaammin ja taloudellisesti järkevimmällä tavalla suunnitella korttelialueet ja hulevesiverkostot sekä myös tarvittavat lammikoinnit maantien 130 länsisivulla.

c. Maantien 130 (Helsingintien) tiealueen liittäminen Kanssin asemakaavaan

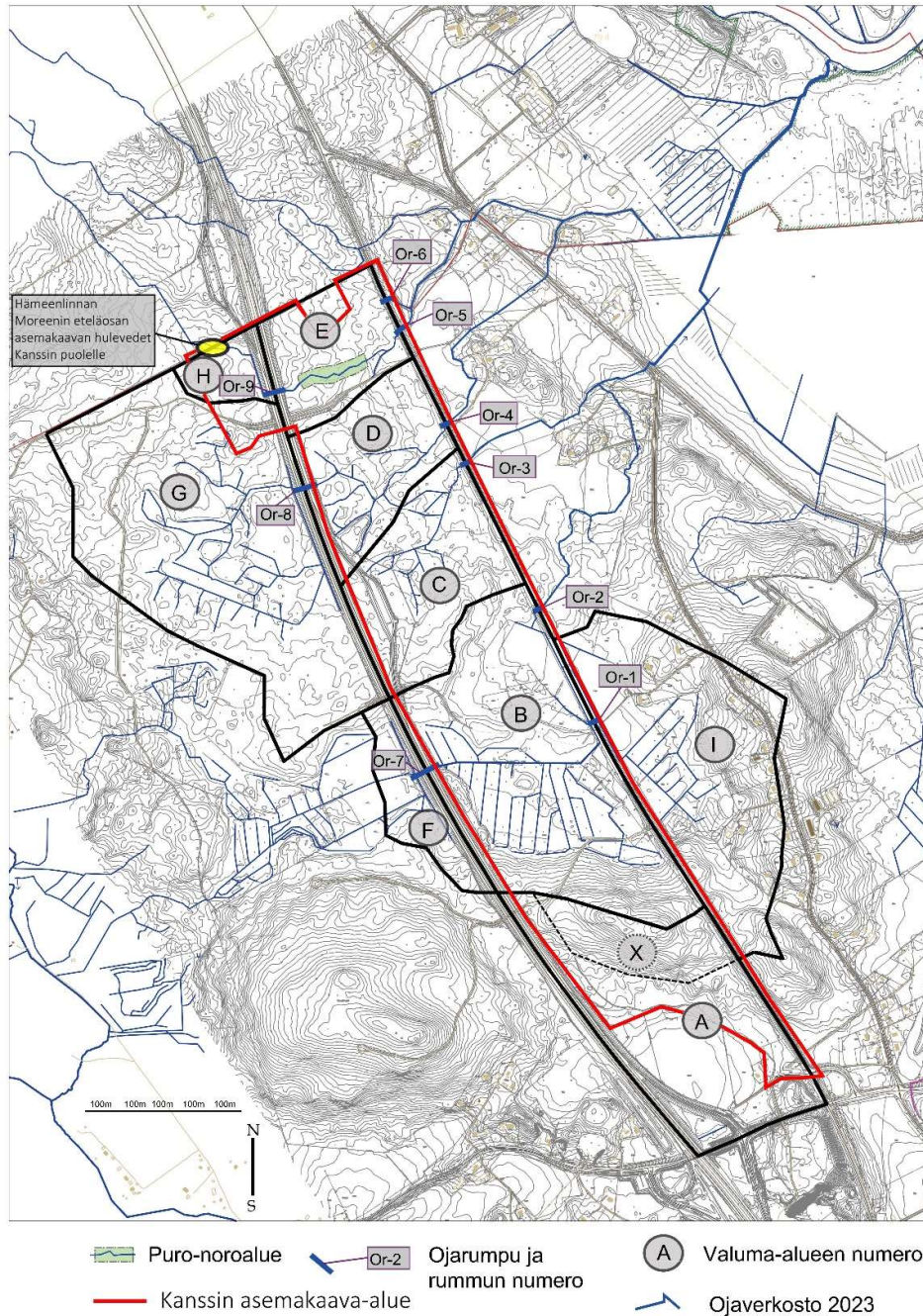
Väyläviraston kanssa (vuoden 2023 alussa) kaavavaihtoehtoista käytyjen alustavien keskustelujen mukaisesti Kanssin kaava-alueeseen liitettiin maantien 130 tiealue koko leveydeltään kiinteistörajojen mukaisesti ja koko kaava-alueen pituudelta (noin 3 km). Sovittiin myös, että kiinteistön ”165-895-2-19 Yleinen tie” palsta Kanssin kaavan etelä-kaakkoiskulmassa liitetään kaava-alueeseen. Samalla kaavan kaakkoiskulma suunnitellaan niin, että tulevaisuudessa (kun Kanssin pääkatu on rakennettu kaakkoiskulmaan asti) nykyinen liittymä maantiehen 130 suljetaan. Siihen asti maa- ja metsätalousliikenne ja yhden omakotitalon liikenne käyttää ko. liittymää.

Valtatien 3 ja maantien 130 tiealueiden yhteispinta-ala asemakaavassa on melko suuri, yhteensä 15,4626 ha.

d. Pintavedet, hulevedet

Kaavahankkeen pintavesien johtumisen nykytilaselvitysten pohjaksi maastossa on käyty läpi kaikki kaava-alueen länsireunan (moottoritien, vt 3) sekä itäreunan (maantie 130, Helsingintie) alittavat ojarummut ja tarkemitattu ojarumpujen vesijuoksut sekä rumpujen koot. Samalla maastossa on jatkosuunnittelua ja kaavaratkaisuja varten mitattu kaikkien ”runko-ojien” ojanpohjat (vesijuoksut) kaava-alueella. Valuma-alueista on laadittu selvitys, jossa näkyvät tärkeimmät ojat ja kaikki ojarummut. Valuma-alueiden määrittely on tehty maastomallin ja kantakartan maaston korkeusasematietojen perusteella. Selvityksessä on kuvailtu valuma-alueiden ominaisuuksia ja määritelty alueiden pinta-alat. Maanteiden ja muidenkin teiden alueet sisältyvät valuma-alueisiin. Alustava valuma-alue selvitys tulee oleman osa Kanssin asemakaavan hulevesiratkaisujen suunnittelua ja hulevesien viivytyksen, lammikoinnin ja hulevesien johtamisen ohjeistusta. Selvitys on kaavahankkeen oheisaineistoissa: ”JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI- HULEVESI-ALUEET”. Selvitystä täydennetään valmistelu-/luonnosvaiheen aikana ja tarpeen mukaan myös ehdotusvaiheessa. Ote valuma-alue selvityksestä on esitetty kuvassa 3a.

Janakkala, Kanssi, Valuma-alueet 01-2023



Kuva 3a: Kanssin asemakaavahankkeen pintavesi- hulevesialueiden rajat ja osa-alueenumerot sekä ojarumpujen sijainti/numerointi. Kanssin asemakaava-alue on likimain esitetty punaisella aluerajaviivalla.

Mustareunaisella ja keltaisella täytöllä olevalla soikiolla on esitetty metsäalueen osa, jossa asemakaavojen toteutuessa valtaosa Hämeenlinnan moreenin eteläosan asemakaavan hulevesistä purkautuu Janakkalan kunnan ja Kanssin asemakaavan alueelle. Kanssin asemakaava-alue on likimain esitetty punaisella aluerajaviivalla kuvassa 3a. Osa-alueet on esitetty kirjaimilla A-H ja ojarummut tunnuksilla Or-x.

Hämeenlinnan asemakaavan hulevesisuunnitelmista on ymmärrettävissä, että Hämeenlinnan asemakaavan hulevesiä lammikoidaan ja purkautumista Janakkalan Kanssin asemakaavan puolelle rajoitetaan niin, että vesimäärä ei yhtään lisäännä lähtötilanteeseen verrattuna. Hulevesien laatu tulee säilyä myös hyvänä ja lietteen valumista purkautuvien vesien mukana ei missään nimessä sallita. Lammikoinnin, padotuksen ja viivytyksen toimimista suunnitelmien mukaisena tulee ehdottomasti valvoa reaaliaikaisesti. Ote Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesisuunnitelmista on esitetty kuvassa 3b. Kuvan 3a hulevesien purkupiste (Hämeenlinna-Janakkalan Kanssi) sijoittuu aivan kuvan 3b kaakkoisnurkkaan (keltaisella vinorasteriviivalla esitetty alue).



Kuva 3b: Ote Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesisuunnitelmista. Hulevesien purkupiste Janakkalan Kanssin puolelle on suunnitelman kaakkoisnurkassa (keltaisella vinoviivoitettu alue).

Tärkeitä huomioita osa-alueiden H ja E (kuva 3a) läpi virtaavien hulevesien laatua ja määrää koskien on esitetty erityisesti osan 3. kohdassa g. Osa-alueella E sijaitsee Noro-kohde, jonka merkitystä on tarkasteltu kohdassa g. Norokohde on merkitty vihreällä aluerajauksella myös kuvan 3a hulevesiosa-alueelle E.

e. Turvemetsäalueet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu Kanssin kaava-alueen yleispiirteiset metsäolosuhteet. OAS:ssa on referoitu myös GTK:n lausunto, jonka mukaan Muurainsuon alue on aikoinaan ojitettu ja suolla ei enää ole erityisiä luontoarvoja.

Viralan kartanon ja Kanssin suunnittelualueen metsien osalta voidaan todeta, että alueet ovat olleet pitkään talousmetsäkäytössä. Asemakaava-alueen keski-itäosaan sekä eteläosaan sijoittuu suppeat peltoalueet. Kaava-alueen keskivaiheille sijoittuu Muurainsuo, joka on ojitettu. Muurainsuon alue kasvaa keski-ikäistä/nuorta talousmetsää. Muurainsuo on arvoltaan 0 (nolla) GTK:n luonnontilaisuusluokittelun ja lausunnon mukaan. Luonnontilaisuusasteikolla arvo 0 on luokitukseltaan *”Muuttunut peruuttamattomasti: vesitalous muuttunut, kasvillisuuden muutos edennyt pitkälle. Kasvillisuus muuttunut kauttaaltaan ja sen kehitys on osissa tapauksista edennyt turvekangasvaiheeseen. Suoveden pinta kauttaaltaan alentunut”*. Muiltakin osin Kanssin kaava-alue on pääosin talousmetsää tai hakkuuaukeita. GTK:n tutkimusten mukaan Muurainsuon turvemaakerroksen paksuus on noin 0,6 – 1.0/1,2 metriä.

Kaavahankkeen oheisaineistoissa olevan selvityksen *”JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI- HULEVE-SIALUEET”* kartta-aineistojen mukaan Muurainsuon ja muiden Viralan kiinteistöön kuuluneiden turvemetsäalueiden ojitus on tapahtunut ennen vuotta 1996. Vuoden 1996 ilmakuvassa ja vuoden 1996 peruskartassa ojitus näkyy, mutta vuoden 1959 ilmakuvissa ojitusta ei vielä näy. Vuoden 1960 ilmakuvassa maantie 130 näkyy jo rakennettuna, mutta Muurainsuota ei ole vielä ojitettu. Ilmakuvissa (1959 ja 1960) näkyy Muurainsuon pohjoisosassa itä-länsisuuntainen (kai-vettu) metsäoja. Vuoden 1996 ilmakuvassa myös moottoritie (vt 3) on rakennettu ja Muurainsuon alueet on ojitettu samoin muutkin Viralan tilusten turvemetsäalueet. Viralan kartanon tilanhoitajan mukaan hän on tullut töihin 1984 ja silloin Muurainsuon metsät ja muutkin turvemetsäalueet ovat jo olleet ojitettuina. Vaikutusravinnossa kaikki Kanssin kaava-alueen turvemetsäalueet voidaan laaja-alaisessa kokonaistarkastelussa ottaa (luontoarvoiltaan) huomioon *”tavanomaisina”* talousmetsäalueina. Metsä-alueilla yhtenä erityiskohteena kaava-alueen pohjoisosassa on todettu puro-noroalue, joka otetaan suunnittelussa huomioon luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana (luo-alueena). Puro-noro alueesta on tehty erillinen luontoselvitys/-tarkistus syksyllä 2022: *”Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä norotarkistus, 20.10.2022.”* Noroselvityksestä on kuvaotteita osion g: *”Luonto-/ympäristöselvitysten täydennys”* yhteydessä.

Turvemetsäalueilla on merkitystä myös arvioitaessa hulevesien vaikutusta pohjavesiin ja pinta-vesiin asemakaava-alueen ja alapuolisten valuma-alueiden osalta. Moottoritein (vt 3) länsipuolelta Kanssin kaava-alueelle tulee vesiä metsäalueilta valuma-alueelta F, G ja H. Valuma-alue F on hyvin pieni, joten vaikutukset hulevesien määrään ja laatuun ovat minimaaliset. Valuma-alue G on suuri, mutta turvemetsäalueet on ojitettu jo 40-50 vuotta sitten, joten vesien mukana kulkeutuva liete on jo ehtinyt käytännössä loppua. Turvemetsä pidättää myös itsessään hyvin sade ja sulantavesiä, joten siltäkin osin hulevesien määrä on melko vakioitunut ja mahdollisen ääre-vöitymisen vaikutukset todettavissa. Oma alueensa on tietenkin alue H. Sen läpi virtaavat valta-osin Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaava-alueen hulevedet. Vesimäärät voivat (pahimmillaan) olla merkittävänkin isoja ja laadullisesti haitallisia Kanssin noroalueelle ja alapuolisel-le ojastoalueelle. H alueen läpi virtaavia hulevesiä on tarkasteltu/sivuttu myös kohdissa 3.2/d, f, g ja n.

f. Metsätalous, metsänhakkuut 2010–2023

Osalle Kanssin asemakaava-aluetta on tehty normaaleja metsänhakkuita kaavahankkeen aloi-tusvaiheen (2019-2020) jälkeenkin. Tilusvaihtojen mukaisesti Kanssin Kehitys Oy:n alueisiin

kaava-alueen koillisosissa liitettyjen tilusten alueelta maanomistajat ovat hakanneet ainespuuta varttuneemmat metsälöt jo ennen tilusvaihtopalstojen siirtymistä Kanssin asemakaava-alueeseen. Kanssin kaava-alueella, Viralan kiinteistön koko keskiosissa on toteutettu myös metsätaloussuunnitelman mukaisesti varttuneempien metsäkuvioiden hakkuita vuosina 2019–2022. Kaava-alueen eteläosassa tarkastelujaksolla hakkuita ei ole toteutettu eikä myöskään Viralan tilusten pohjoisimmissa osissa. Metsänhakkuilla on normaali hakkuun vaikutus lähimaisemaan (kun puusto poistuu tai metsiä harvennetaan) ja osin kaukomaisemaan. Joka tapauksessa puustossa tulee tapahtumaan merkittäviä muutoksia, kun kaavan kortteli- ja katualueet rakennetaan.

Metsänhakkuilla ja metsäpohjan muokkauksilla on merkittävimmät vaikutukset valumavesiin heti hakkuun jälkeisinä vuosina. Toisaalta Kanssin kaava-alue on suunniteltu rakennettavaksi, joten jossain vaiheessa joka tapauksessa maastoa ja maan pintakerroksia tullaan muokkaamaan. Kaava-alueella tullaankin tekemään perusteelliset hulevesisuunnitelmat ja antamaan kaavassa kattavat ohjeet ja määräykset miten hulevesiä tullaan viivyttämään, johtamaan ja lammikoimaan.

g. Luonto-/ympäristöselvitysten täydennys

Kaava-alueelle oli osayleiskaavatyön yhteydessä ja osana osayleiskaavatyötä tehty luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvityksiä on referoitu OAS:ssa. Kanssin maastokäyntien ja ojamittausten yhteydessä nousi esiin tarve tarkempaan selvitykseen kaavan pohjoisosassa mahdollisesti olevan puro-noron osalta. Myöhäissyksystä 2022 laaditun selvityksen mukaan merkittävä osuus Lähdelammintien pohjoispuolella itä-länsisuunnassa kulkevasta oja-alueesta on selvityksessä tulkittu noroksi. Oja-alueen noro-osuus otetaan kaavavaihtoehtoissa huomioon luonnontilaisena säilytettävänä luo alueena. Alue rajataan kaavaan suojavyöhykkeineen. Noroalueen kasvilisuiden osalta tehdään tarpeen mukaan tarkentava selvitys keväällä 2023. Syksyn 2022 noro selvitys on kaavahankkeen oheisaineistoina: ”Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä noro-tarkistus, 20.10.2022.”



Kuva 4: Ote ”Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä norotarkistus, 20.10.2022.” Selvityksen mukaan Vedenjuoksu-uoman luonnontilaisen kaltaiseksi arvioitu osuus on merkitty karttaan vihreällä.

Selvitysraportin mukaan vedenjuoksu-uomaa reunustava metsä on hakattu itäosasta ja uoman yli on ajettu metsäkoneilla, joten uoman luonnontilaisuuden arviointi on lähes mahdotonta. Uoman länsiosaa (vt 3 puoleisin pää) todettiin aikoinaan oiotuksi ja tulkittiin näin ollen ojaksi.

Koko keskiosissaan (ks. kuvat 4 ja 5) *uoma virtaa varttuneessa kuusivaltaisessa sekametsässä, jonka puustona kasvaa lisäksi mäntyä ja koivua sekä paikoin harmaa- ja tervaleppää. Pensas-kerroksen muodostavat mustaherukat (Ribes nigrum) ja korpipaatsamat (Frangula alnus). Puustoa on joistakin kohdista harvennettu. Uoma virtaa osittain maan sisällä ja kivien alla, mutta paikoin se on varsin leveä ja haarautuva (raportin kansikuva).* Kuvassa 5 on maastossa otettuja valokuvia ojan Noroalueelta. Valokuvienkin mukaan noro on herkkä hulevesien laatumuutoksille ja osin myös määrämuutoksille. Esimerkiksi kohdan d selvitysten mukaan valtaosa Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesistä virtaa tämän noroalueen läpi. On ilmeistä, että pienetkin lietemäärät hulevesissä voivat tukkia Norouoman herkkimmät osat ja etenkin maan sisällä ja sammaleisten kivien alla kulkevat noro-osuudet.

Haitallisten vaikutusten estämiseksi onkin äärimmäisen tärkeää, että Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesien virtausta kuntarajan yli Kanssin asemakaava-alueelle säädelään todella huolellisesti niin, että Noroalue ei hulevesien vaikutuksesta tuhoudu. Nämä vedet jatkavat yhdessä Kanssin kaava-alueen muidenkin vesien kanssa lopulta Raimansuon pohjoispuolen ojastoon ja edelleen Hiidenjokeen. Noroalueen läpi virtaavat vedet ovatkin yhtenä (merkittävänä) osana myös Kanssin ja Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavojen Natura tarveharkinta-arviointia.



Kuvia Kanssin asemakaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan metsäojan Noro-osuudelta

Kuva 5: Valokuvia Kanssin asemakaavan pohjoisosassa sijaitsevan metsäojan Noroalueesta. Valokuvat: S. Lamppu.

Syksyn 2022 selvitysraportin mukaan ”vedenjuoksu-uoma arvioitiin karttaan merkityltä osuudeltaan luonnontilaisen kaltaiseksi noroksi (vihreä osa-alueajaus kuvassa 4 ja valokuvat kuvassa 5), joka täyttää todennäköisesti vesilain vaatimukset. Noro lähiympäristöineen tulisi jättää kaikenlaisen rakentamisen ja kaivutoiminnan ulkopuolelle. Kohdetta reunustava metsä on tärkeä sen pienilmastolle ja on syytä jättää hakkuiden ulkopuolelle.”

h. Maisema

Kanssin asemakaava-alueella rakentamisen/rakennusten näkyvyys ympäristöön on hyvin rajallista. Kanssin asemakaava-alueen rakennukset sijoittuvat keskimäärin korkeustasolle +100 - 105 mpy. Kaukomaisemassa rakentaminen sulautuukin hyvin hallitusti olemassa olevaan ympäristöön ja topografiaan. Kaavan sisällä alueen keskiosassa ja pohjoisosassa maasto viettää pääosin loivahkosti itäänpäin maantien 130 suuntaan. Eteläiset korttelialueet ovat tasaisinta osaa kaava-alueesta (sen jälkeen, kun Kanssin mäkialue on esirakennettu tasolle + 102-105 mpy). Kanssin mäen nykyinen lakialueen korkeus on noin + 124 mpy.

Maisemaselvityksiä ja -tarkasteluja täydennetään tarpeen mukaan luonnosvaiheen jälkeen valittavan kaavaehdotusvaihtoehdon pohjalta (VE-A tai VE-B)

Kanssin korttelialueiden 6, 7 ja 8 rakennukset jäävät kaavan lounais-, etelä- ja kaakkoissuunnissa sijaitsevien korkeiden mäenharjannealueiden katveeseen (ks. kuva 8). Katvealue laajenee merkittävästi, kun korttelin 8 esirakentamien valmistuu (korttelialueen T-2 eteläosa) ja tonteilla rakennusten maanpinta on tasolla + 102-105 mpy. Nykyisellään Kanssin mäen korkein kohta on tasolla + 125 mpy. Kanssin kaavan keski- ja pohjoisosan länsisuunnassa on Viralan metsäalueita ja itäsuunnassa maatalouden kiinteistöjä ja tavanomaista haja-asutusta. Raimansuo on vajaan 900 metrin etäisyydellä Kanssin kaava-alueesta.

Kanssin kaavan eteläosaan on jätetty laaja MU metsäalue, jossa puusto säilytetään hyvin luonnonmukaisena. Lisäksi MU alueen etelä-/lounaisosaan on rajattu laajahko luo-alue, jossa puuston ja muun kasvillisuuden säilymiseen luonnontilaisena kiinnitetään erityistä huomiota. Etelä-lounaaisuuntaan Kanssin mäkialueen ilme säilyykin ja ylläpidetään hyvin muuttumattomana.

Kaiken kaikkiaan Kanssin kaava-alueen rakennukset näkyvät hyvin rajoitetusti ympäristöön. Esteettömimmin rakennukset näkyvät moottoritielle (vt 3) Kanssin kaavan korttelista 6 pohjoiseen olevalla asemakaavan osuudella valtatie molemmin puolin. Teollisuusrakennusten näkyminen hallitusti moottoritiellä liikkuville on myös etu ajateltaessa Kanssin kaavan toimijoiden rakennusten mainoksellista näkyvyyttä. Maantien 130 puolelle Kanssin kaava-alueen rakennukset näkyvät myös hyvin tiellä kulijoille.

i. Maaperätutkimukset

Alueen yleispiirteiset maaperäolosuhteet on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kanssin kaava-alueen eteläosan mäkialueella (Kansiin vuori) on tehty traktorikaivurilla koekuoppia, joilla on selvitetty pintamaakerrosten paksuus ja maalaji mäkialueen rinteillä. Tietoja tarvitaan arvioitaessa, mikä on Kanssin mäen alueelta poistettavien pintamaiden määrä ja laatu ja mikä on alustavan arvioinnin mukaan kalliopinnan syvyys. Kanssin mäen eteläisin osa jää mahdollisimman luonnonmukaiseen olotilaan. Kanssin kaava-alueella pyritään pintamaat hyödyntämään ympäristörakentamisessa ja kalliokiviaines yhdyskuntateknisessä rakentamisessa. Tavoitteena on, että alueelta ei viedä pois mitään maa-aineksia tai ainakin viedään pois mahdollisimman vähän. Puhtaat pintamaat voidaan käyttää maisemoitavien maavallien ja maapenkköjen rakentamiseen. Pintamaat ovat pääosin kivistä moreenia tai sora/hiekka/hieta/-moreenia. Pintamaa-aines on moni paikoin hyvinkin kivistä ja kivet ovat paikoin hyvin suuria.

Muurainsuon entinen suo on GTK:in lausunnon mukaan turvemetsäaluetta, jossa suolla ei ole enää suon ominaisuuksia. GTK:n tutkimuksen mukaan tervemaan paksuus vaihtelee välillä 0,6 – 1,2 metriä. Tervemaan alla on kantava maakerros, joka on pääosin moreenia.

Kanssin kaavan keskialueelta on tehty kattava selvitys alueen rakennettavuudesta. Tutkimusraportti koskee kokonaisuudessaan kaavaluonnosvaihtoehdon VE-A kortteleiden 3 ja 4 alueita (yli 50 kairauspistettä). Raportin mukaan tutkittava alue on metsää, hakkuuaukeata ja hieman peltoa. Alueen korkeusasemat vaihtelevat välillä + 94 -104 m. Alueella on havaittavissa suuria kiviä. Tutkimukset tehtiin painokairausmenetelmällä. Kairaukset päätettiin lyömällä tiiviiseen moreenikerrokseen, kiveen, lohkarokseen tai mahdolliseen kallioon. Kairauksia tehtiin yhteensä 50 kpl.

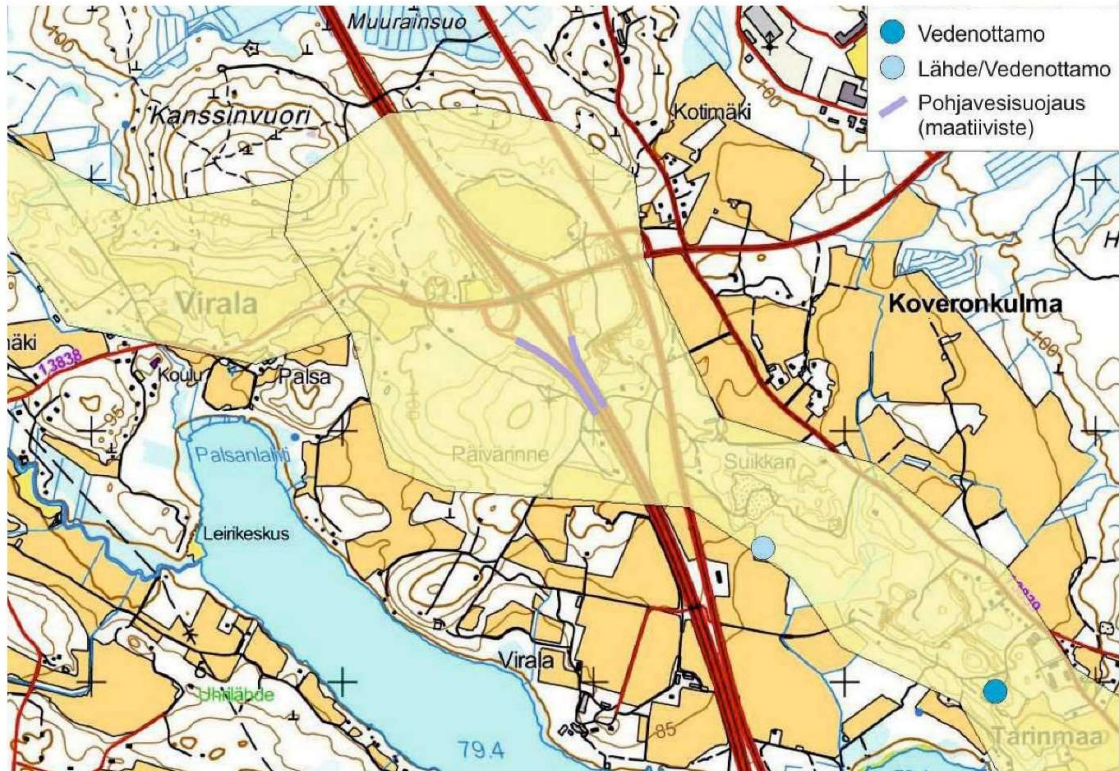
Rakennettavuustutkimuksen raportin mukaan: *”Alueen pintaosa on pääsääntöisesti humusta tai paikoin turvetta vahvuudeltaan n. 0,2 – 0,6 m. Maaperä jatkuu kohtalaisen tai hyvän kairavastuksen antavana hiekkana tai silttisenä hiekkana. Moreenikerros sijaitsee n. 0,8 – 3,2 m syvyydessä maanpinnasta. Pohjaveden löyhdyttämää maakerrosta ei kairauksen yhteydessä havaittu.*

Maaperän pilaantuneisuuden arvioinnissa, on otettu huomioon maaperätutkimusten yhteydessä saadut aistinvaraiset havainnot, sekä kohteen aikaisempi käyttötarkoitus. Näillä perusteilla maaperä tutkitulla alueella ei todennäköisesti sisällä ympäristölle tai terveydelle vaaraa aiheuttavia haitta-aineita. Perustaminen suurimmaksi osaksi koko alueelle voidaan tehdä maanvaraisesti.”

Tarpeen mukaan maaperäoloja selvitetään lisää Kanssin asemakaavan ehdotusvaiheessa. Joka tapauksessa katujen, vesihuollon, korttelialueiden, rakennusten ja maavallien/-täyttöjen rakentamisen yhteydessä tehdään aikoinaan tarkentavat maaperätutkimukset.

j. Tarinmaan pohjavesialue

Kanssin asemakaava-alueen eteläosassa osa kaava-alueesta sijoittuu Tarinmaan pohjavesialueen muodostumisalueen pohjoisosaan (kuva 6).



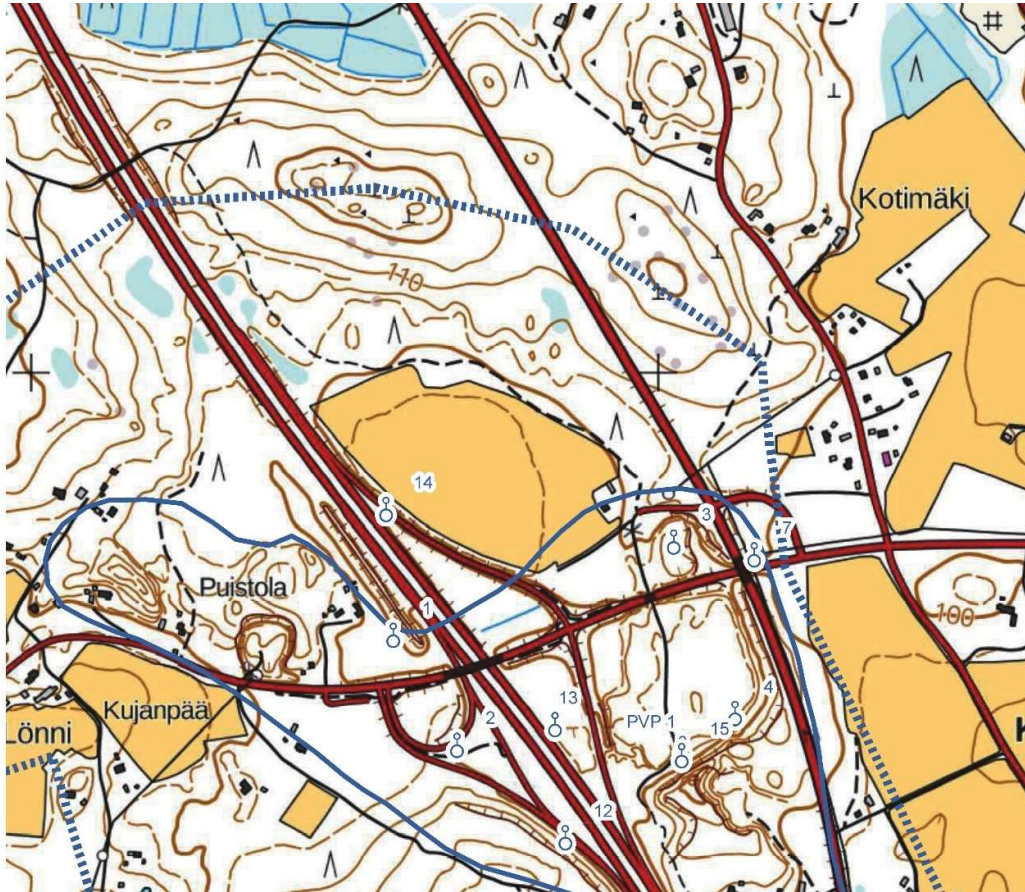
Kuva 6. Tarinmaan pohjavesialue. Maanmittauslaitos, paikkatietoikkuna ja Viralan eritasoliittymän suunnitelma-aineistot / Väylävirasto.

Janakkalan Vedeltä saadun tiedon mukaan Janakkalan Vedellä ei ole tietoja Kanssin alueen pohjavesipintojen korkeuksista eikä tietoja pohjavesiputkista.

ELY-keskukselta (9.12.2022) saadun tiedon mukaan Kanssin kaava-alueella ei ole pohjavesiputkia. Lähimmät pohjavesiputket sijaitsevat Viralan eritasoliittymän ympäristössä.

ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan pohjaveden pintakorkeustietoja oli ELY:n järjestelmässä vain kahdesta putkesta (PVP1 ja 4). Pohjaveden laatutietoja löytyi vain putkesta PVP1, joka on Uudenmaan ELY-keskuksen teiden kloridinkäytön seurannassa.

Pohjavesiputkien sijainti on esitetty kuvassa 7.



Kuva 7. Pohjavesiputket Viralan eritasoliittymän ympäristössä (Lähde: ELY-keskus). Sininen katkoviiva on pohjavesialueen raja ja ehjä sininen viiva on varsinaisen muodostumisalueen raja.

ELY-keskuksesta saadun tiedon mukaan pohjavesiputkista 1 ja 4 (PVP1 ja 4) on seurantatietoa pohjavesipinnan korkeuksista eri aikoina. ELY-keskuksen tiedon mukaan pohjavesipinnan korkeus putkessa PVPP1 on vuosina 2004-2021 vaihdellut välillä +85,9 – 87,8 mvp (N2000). Putkessa PVPV4 pohjaveden pinta on vastaavasti vaihdellut välillä +85,5 – 89,4 mvp (N2000). Alhaisimmillaan pohjaveden pinta putkessa PVPV4 on ollut +82,1 mvp vuonna 2006 (13.09.2006). Kanssin asemakaavan kaakkoisnurkka sijoittuu korkeusasemaan + 101 mvp ja Kanssin mäen korttelialueen eteläreunan alustava pinta olisi esirakentamisen (louhinnan) jälkeen + 105 mvp. Nykyisellään Kanssin mäen korkein kohta on korkeusasemassa + 125 mpy. Kanssin mäen pohjoispuolisen Muurainsuon pinta on korkeusasemassa noin +101-102 mvp.

ELY-keskuksen suosituksen mukaan Kanssin mäen eteläreunaan ja mielellään myös pohjoispuolelle, mäen ja Muurainsuon väliin on syytä rakentaa pohjavesien tarkkailuputket pohjavesien virtaussuunnan ja korkeusaseman varmistamiseksi ja jotta saadaan tietoja louhinnan mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun. Alustavan näkemyksen mukaan todettiin myös asialliseksi, että Kanssin mäen (mahdollinen) louhinta suoritetaan niin, että lopullisen korttelialueen (tontin) pinta viettää pohjoiseen, pois päin pohjavesialueesta.

k. Janakkalan Veden vesijohdot ja jätevesijohdot

Janakkalan Vedeltä saadun tiedon mukaan lähin vesijohdon ja paineviemäriin liittymäkohta Janakkalan veden verkostoon on Turengintien ja Siankärsäntien risteyksen tuntumassa (noin 300 metriä asemakaavan kaakkoiskulmasta itä-/kaakkoon). Paineviemäriin koko on 140 mm (sisähalkaisija 130 mm) ja vesijohto on 110 mm. Kanssin kaavahankkeen valmistelu-/luonnosvaiheen aikana selvitetään tarkemmin riittääkö 110 mm paineviemäri Kanssin alueelle. Talousveden osalta Janakkalan Vesi voi tällä hetkellä toimittaa maksimissaan 100 m³/vrk vettä Kanssin alueelle ilman, että sillä on vaikutusta verkoston toimintaan. Hetkellisesti Janakkalan Veden verkostosta voi toimittaa 9 l/s Kanssin alueelle ilman, että sillä on vaikutusta verkoston toimintaan. Vuorokautisen vedenottomäärän on pysyttävä kuitenkin alle 100 m³/vrk. Tätä suurempi vedenotto vaatii Janakkalan Veden vesijohtoverkoston muutoksia (paineputkijärjestelmän siirtämistä).

Alustavan tarkastelun mukaan jätevedet johdetaan Kanssin kaava-alueen keskiosan itäsvuonalta yhdestä tai kahdesta pumppaamosta Janakkalan Veden verkoston liittymäkohtaan Turengintien ja Siankärsäntien risteyksen tuntumassa. Jäteveden paineputkijohto voidaan viedä maantien 130 ali esim. Kanssin kaava-alueen kaakkoiskulman tuntumassa. Asemakaava-alueella yhden vaihtoehdon mukaisesti johtolinja kulkee Kanssin mäkialueen länsipuolitse MU ja M-2 alueita pitkin Kanssin kaavan keskiosan itäreunaan. MU alueella johtolinjan aluetta voidaan hyödyntää alueelle osoitetun ulkoilupolun pohjana. Samaan johtolinjakaivantoon sijoitetaan vesihuollon runkolinja (vj 110 mm + jv 140). Alustavan tarkastelun mukaan johtolinjakaivanto voidaan koko matkalta toteuttaa maankaivuuna. Kanaalilouhintaa ei näillä näkymin runkojohtojen osalla tarvita.

Kattavampi vesihuollon yleissuunnitelma laaditaan, kun on päätetty mikä kaavavaihtoehto kehitetään/viedään ehdotusvaiheeseen.

l. Kanssin kaava-alueen katuteknisiä tarkasteluja

Kaavahankkeen oheisaineistoissa on myös tarkastelut asemakaavaan katulinjojen pituus- ja vaakageometrioista. Samalla on laadittu pituus- ja poikkileikkauksia erityiskohteista. Kaikilla katulinjoilla pituuskaltevuus jää selvästi alle 5 %. Luonnosvaiheessa katualueet on kaavakartalla varattu hyvin leveiksi (25 m), jotta myös kevyenliikenteen tiet voidaan jouhevasti toteuttaa. Maantien 130 liittymin johtavien katusuukien suunnittelussa on varauduttu kaksikaistaisiin ajoratoihin molempiin suuntiin. Moottoritien alittavan Lähdelammintien tunnelin osalta on tutkittu alustavia ratkaisuja, miten katusuunnitelmissa otetaan huomioon esim. tarve rajoittaa ajoneuvojen kohtaamista tunnelin osuudella.

Nyt luonnosvaiheessa on tarkasteltu katujen tekniset ominaisuudet (pituuskaltevuus, kaarresäteet, poikkileikkaukset, kääntöpaikat) sillä tarkkuudella, että on varmistettu katujen mahtuminen asemakaavan katualueille. Tarkempi katujen ja vesihuollon yleissuunnittelu tehdään ehdotusvaiheessa.

Vaihtoehdon VE-A katusuunnittelun (alustava) asemapiirros on kaavan oheisaineistoissa. Siinä mm. pohjoisin maantien 130 katuliittymä-katu on useampikaistainen ja on varustettu keskikorkealla.

m. Kanssin asemakaava, maantien 130 katuliittymät, liikenteellinen toimivuustarkastelu

Kanssin asemakaava-alueelle on valmistelu-/luonnosvaiheessa laadittu ja tutkittu useita alustavia ja vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja. Näiden pohjalta on valittu kaksi päävaihtoehtoa, jotka on työstetty kaavaluonnoksiksi. Kaavaluonnosten kuvaus on tarkemmin esitetty kohdassa 4.

Liikenteellisten toimivuustarkastelujen kannalta viimeistelyvaiheen luonnosten vaihtoehdot eivät kuitenkaan rakentamisen määrän osalta poikkea merkittävästi toisistaan. Liikenteelliset toimivuustarkastelut on tehty käyttäen lähtökohtina luonnoksia VE-U 19.1.2023 ja VE-C 17.2.2023. Näistä edellisessä suunnittelun lähtökohtana on ollut teollisuuspainotteinen maankäyttö, jonka ohella Kanssin pohjoispäässä sijaitsisi huolto/liikenneasema ja eteläosassa kaupallisia toimintoja (ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa). Jälkimmäinen versio poikkeaa tästä lähinnä siten, että teollisuus- ja varastorakennusten alueilla saisi olla myös myymätiloja enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Uusimmat kaavaluonnokset (VE-A ja VE-B, 2.3.2023) ovat vain joiltain osin tarkentuneet em. luonnoksesta VE-C siten, että rakentamisen kokonaiskerrosalaneliömetrimäärä on säilynyt käytännössä entisellään.

Suunnitellun maankäytön tuottamat matkat, niistä syntyvä autoliikenne ja maantieliittymien liikennevirrat on arvioitu vuosien 2030 ja 2050 tilanteissa. Tällöin on hyödynnetty maanteiden 130 ja 292 liikenneselvityksen päivityksen (WSP Finland Oy, 2020) liikenne-ennusteita ja arvioita liikenteen suuntautumisesta. Matkatuotosten määrittämisessä on käytetty julkaisun Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Ympäristöministeriö, 2008) lähtöarvoja. Huoltoaseman polttoaineasiakkaiden määrän on kuitenkin arvioitu olevan vuonna 2050 vain yksi kolmasosa nykyisin käytetystä mitoitustasosta. Syynä tähän on sähkön erittäin merkittävä lisääntyminen autojen käyttövoimana ja sähköautojen latauksen tapahtuminen pääasiallisesti kotiympäristössä.

Toimivuustarkasteluissa on käytetty sekä julkaisun Tasoliittymät (Tiehallinto, 2001) laskentamenetelmiä että Tanskan tielaitoksen Dankap-ohjelmaa. Tarkastelut koskevat kolmea maantien 130 liittymää, joissa kaikissa on oletettu olevan oma maantieltä vasemmalle kääntyville tarkoitettu ryhmittymiskaista.

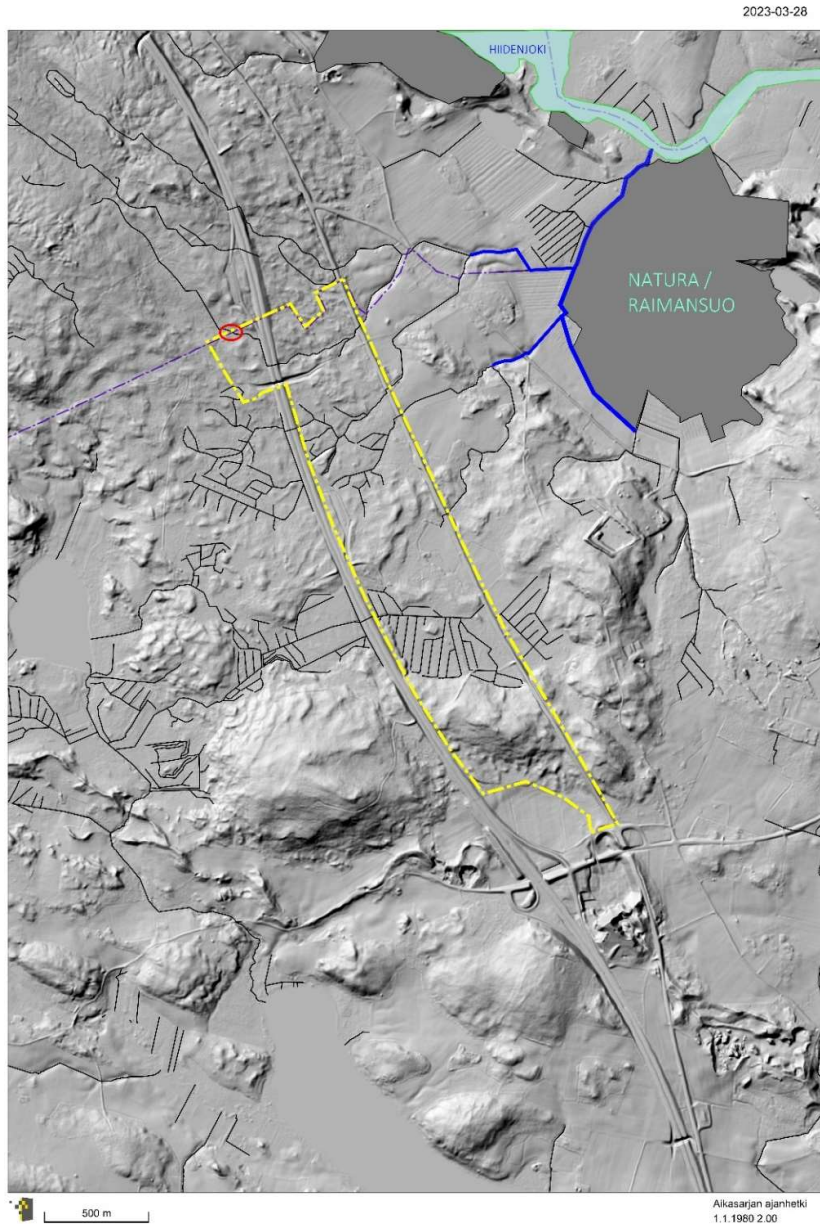
Liikenteelliset toimivuustarkastelut on kuvattu selostuksen kohdassa 5.9. Raportti ”KANSSIN ASEMAKAAVAN LIIKENTEELLISET TOIMIVUUSTARKASTELUT” on kokonaisuudessaan Kanssin asemakaavan oheisaineistoissa liitteenä.

n. Natura tarveharkinta-arvioinnin lähtökohta- ja taustatietoja

Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavahankkeessa on laadittu Natura-tarvearvio: ”Natura-tarvearvio vt3 moreenin eritasoliittymä, Hämeenlinna ja Janakkala”. Natura-tarvearviointi on laadittu, jotta valtatie 3 tiealueelta ja Hämeenlinnan Moreenin eteläosan kaava-alueelta Natura-alueelle ja luonnonsuojelualueelle johdettavien hulevesien mahdolliset haitalliset vaikutukset Natura-alueelle selvitetään.

Hulevesien osalta Hämeenlinnan Moreenin eteläosan ja Janakkalan Kanssin asemakaavan hulevesiratkaisut ja vaikutusarvioinnit liittyvät erittäin kiinteästi toisiinsa. Hämeenlinnan moreenin eteläosan asemakaavan hulevesistä todella merkittävä osa (jopa valtaosa) virtaa Kanssin asemakaavan koko pohjoisosan läpi länsi-itäsuunnassa. Laajemmin tarkasteltuna Hämeenlinnan Moreenin asemakaavan ja Kanssin asemakaavan kaikki hulevedet virtaavat maantien 130 itäpuolella ojaverkostoja pitkin Raimansuon pohjoispuoliseen ojastoon ja lopulta Hiidenjokeen. Pieni

osa Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaava-alueen hulevesistä virtaa kaava-alueelta lounaaseen. Kuvassa 3b on ote Hämeenlinnaan Moreenin asemakaavan hulevesisuunnitelmasta ja kuvassa 3a on karttaote Kanssin pintavesien johtumisen nykytilaselvityksestä. Kuvassa 8 on havainnollinen vinovalovarjostettu korkeusteemakuva Moreenin eteläosan asemakaavan, Kanssin asemakaavan ja Raimansuon aluekokonaisuudesta.



Kuva 8. Vinovalovarjostettu korkeusteemakuva Moreenin eteläosan asemakaavan, Kanssin asemakaavan ja Raimansuon aluekokonaisuudesta. Punaisella soikiolla on esitetty kohta, josta Hämeenlinnaan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesien valtaosa virtaa Janakkalan ja Kanssin asemakaavan puolelle. Raimansuon länsipuolella olevan oja-verkoston sijaintia on korostettu sinisellä teemavärillä.

Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavahankkeessa laadittu Naturatarvearvio: *"Naturatarvearvio vt3 moreenin eritasoliittymä, Hämeenlinna ja Janakkala"* on hyvä pohja kattavammalle Kanssin asemakaavan Naturatarvearviointille. Siinä otetaan laaditun *"Hämeenlinnan"*

arvioinnin lisäksi huomioon kaikki Kanssin asemakaava-alueelta maantien 130 ojarumpujen läpi itäänpäin ja Raimansuon pohjoispuolen ojaverkoston kautta Hiidenjokeen virtaavat hulevedet.

Kanssin asemakaavan Natura-tarvearvioinnin raamitus ja alustava tehtäväkuvaus on esitetty Kanssin kaavaselostuksen kohdassa 5.5. Tarvearviointi laaditaan Kanssin asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kanssin asemakaavaselostuksen lopussa on lista tehdyistä ja luonnosvaiheen aikana sekä ehdotusvaiheessa tehtävistä teknisistä tarkasteluista sekä tehtävistä katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmista. Tarpeen mukaan ehdotusvaiheessa laaditaan myös alustavia havainnekuvia, mikäli potentiaalisten toimijoiden rakentamistarpeista alkaa olla käytössä riittävät tiedot. Samalla laaditaan tarpeen mukaan alustavia arvioita alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

3.3 YLEMPIASTEISTEN KAAVOJEN OHJAUSVAIKUTUS JA VAT

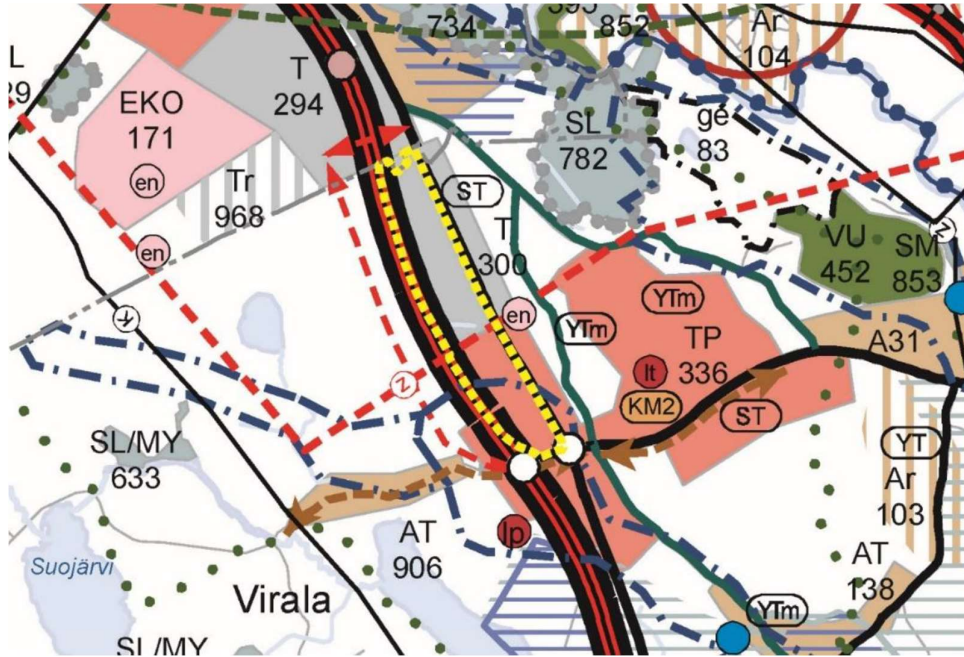
Maakuntakaava, lainvoimainen 21.10.2021 (kuulutus)

OAS:n kuvauksen mukaan Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, eli kaava kattaa alueellisesti koko maakunnan. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 27.5.2019. *Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kun maakuntakaava tulee voimaan, se kumoaa kaikki aiemmat maakuntakaavamme, joita ovat vuonna 2006 vahvistettu kokonaismaakuntakaava sekä ensimmäinen ja toinen vaihemaakuntakaava.*³⁷

Kanssin kaava-alue on osoitettu Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssä *teollisuus- ja varasto-alueeksi* (T 300) sekä *työpaikka-alueeksi* (TP 336). Alueen eteläosassa sijaitsee *tärkeä tai vedenhankinnankäyttöön soveltuva pohjavesialue* (sininen pistekatkoviiva) ja T- ja TP alueiden rajalla kulkee *ohjeellinen uusi voimajohtolinja* (z, punainen katkoviiva).

Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden mukaan maakuntavaltuuston päätös ei ollut valituksissa esitellyillä perusteilla lainvastainen, ja hylkäsi kaikki valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus puolestaan on päätöksellään (H3263/2021, 24.9.2021) hylännyt kaikki valituslupa-anomukset eikä se anna ratkaisua valitukseen.

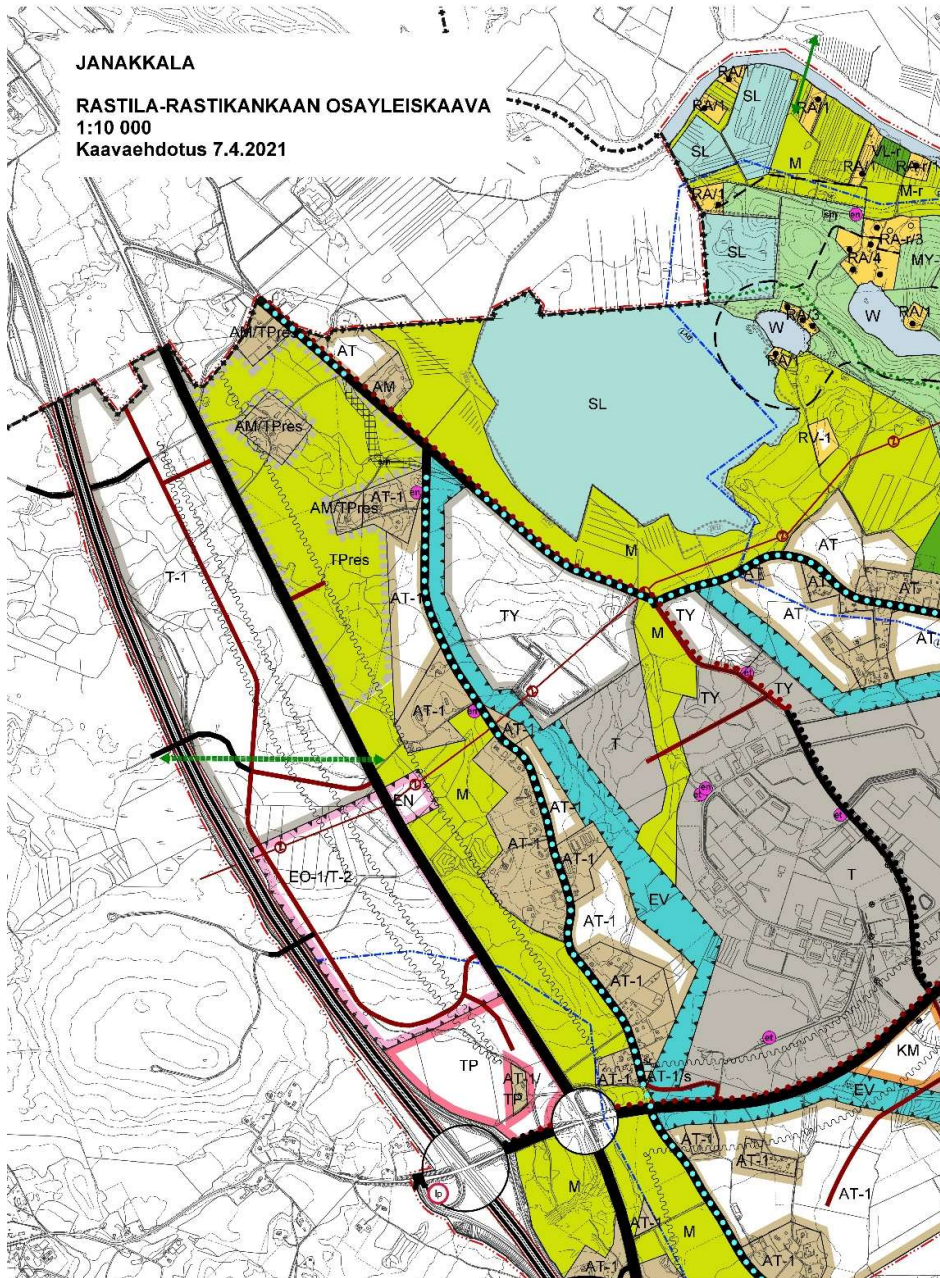
Kanta-Hämeen **maakuntakaava 2040 saa näin ollen lainvoiman.** Kuulutus on julkaistu 21.10.2021.



Kuva 9: Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 -karttaote. Kaavakartta: Hämeen liitto, 2019. Kansin kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella katkoviivalla.

Yleiskaava

Kanssin asemakaava-alue on osa Janakkalan Rastila-rastikangas osayleiskaava. Osayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä, lausunnot on saatu ja kaava on viimeistelyssä ja on menossa hallinnolliseen loppukäsittelyyn. Kanssin asemakaavan osalta osayleiskaava tulkitaan olevan lainvoimainen, joten osayleiskaavallista tarkastelua ei asemakaavatyön yhteydessä suoriteta.



Kuva 10: Rastila-Rastikangas osayleiskaava, ote.

Kanssin asemakaavan on hyvin suoraan osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa suuntaa antavasti esitetty pääkatuverkko on asemakaavan luonnosvaiheessa tehtyjen selvitysten pohjalta tarkentunut. Oleellista kuitenkin on, että asemakaavassa katuverkoston liittymät maantiehen 160 ovat likimain samoissa paikoissa kuin osayleiskaavassakin. Asemakaava-alueiden päämaankäyttö vastaa osayleiskaavassa esitettyä. Asemaakaavaan on kaavan keskiosaan länsi-itäsuunnassa esitetty aluevaraus sähköverkon voimalinjayhteyksiä varten.

Lähdelammintie on mukana asemakaavassa, mutta sen rooli on muuttunut. Lähdelammintien kautta yhdistetään Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaava ja Kanssin asemakaava

toiminnallisesti ja liikenteellisesti toisiinsa. Lähdelammintie palvelee jatkossa edelleen myös tien länsipäässä olevia kiinteistöjä.

Osayleiskaavan EO-1/T2 alue on asemakaavassa esitetty T-2 korttelialueena. T-2 korttelialueella on alueen esirakentamisvaiheessa tarkoitus louhia Kanssin mäen kiviaineksia samalla tavalla kuin osayleiskaavankin mukaan on ollut tavoitteena. Kiviainekset on tarkoitus hyödyntää Kanssin asemakaavan yhdyskuntatekniikan rakentamisessa. Kanssin mäen pintamaat käytetään kaava-alueen ympäristörakentamiseen ja maisemointiin.

Osayleiskaavan keskiosassa moottoritien yli esitetty ulkoilureitti-/viheryhteystarve ei voi toteutua varsinaisena merkittävänä viherväylänä. Moottoritie (vt 3) katkaisee todella tehokkaasti ja lopullisesti kaikki maantason yhteydet moottoritien itä ja länsipuolen välillä. Lähdelammintien kautta on mahdollista liikkuminen moottoritien ali myös elimille. Mutta kasvillisuuden puuttuessa alikulku ei varmaankaan kovin tehokkaasti houkuttele eläimiä moottoritien alitukseen. Muilta osin Kanssin kaavan länsisivulla on kaksi metsätalouden käyttöön tarkoitettua siltaa. Kanssin asemakaavassa viheralueet (M alueet) ja ulkoilureitit on suunniteltu niin, että ihmisten on mahdollista suunnata ulkoilu näiden siltojen kautta moottoritien yli. Eläimistön osalta todennäköisesti sillat ovat liian kapeita liikkumiseen ja ovat ilman suojaavaa kasvillisuutta, joten todennäköisesti sillat eivät varsinaisesti palvele eläinten liikkumista. Toisaalta esim. jänikset ja kauriit/peurat tulevat kyllä kaupunkialueilla jopa pientalojen terasseille, joten voi olla, että ne oppivat käyttämään myös näitä siltoja. Uusia viheryhteyksiä ei missään nimessä ole järkevää rakentaa moottoritien yli ainakaan yksityisellä rahoituksella. Mikäli valtio haluaisi panostaa moottoritien ylittäviin vihersiltoihin, niin siitä pitäisi tehdä erilliset päätökset.

VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat otettua huomioon vastikään lainvoiman saaneen maakuntakaavan ohjauksella ja tarkemmin samaan aikaan Kanssin asemakaavan kanssa valmistuvan osayleiskaavaratkaisun myötä.

VAT tavoitteet kohdistuvat tosin monin osin myös suoraan asemakaavataso suunnitteluun. Näiltä osin VAT tavoitteista voidaan poimia seuraavia.

1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

- *Pääosin ratkaistu osayleiskaavassa. Asemakaavassa esitetään koko kaava-alueen läpi kulkeva yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto. Verkosto ulotetaan Lähdelammintien kautta myös Hämeenlinnan moreenin eteläosan kaava-alueelle. Retkeilyn osalta verkostosta on hyvät yhteydet myös moottoritien länsipuoliselle metsäalueelle (pääosin metsäautoteitä pitkin). Moottoritien länsipuoliset metsäalueet ovat hyvin laajalti Viralan kartanon tiluksia.*

2) Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla

edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Tukeudutaan osayleiskaavaratkaisuun.

4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- *Turvataan Raimansuon/Natura-alueiden luonto-/ympäristöarvojen säilyminen.*

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- *M-alueet kaavassa. Moottoritie tosin katkaisee viheralueverkoston kaavan länsireunalla.*

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

- *Alueelta poistettavat pintamaat ja louhittava kalliokiviaines pyritään hyödyntämään kaavan ympäristö- ja yhdyskuntateknisessä rakentamisessa mahdollisimman tarkkaan. Tavoitteena: "Alueelta ei viedä mitään maa-/kiviaineksia pois".*

5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

- *Mahdollisuus erityisesti aurinkoenergian hyödyntämiseen teollisuusrakennusten katoilla ja osin M-2 alueella ja mahdollisesti korttelissa 8 (ellei T-rakentamien toteudu korttelissa 8).*

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja taukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

- *Kaavan keskiosaan on esitetty yleiskaavan mukaisesti voimajohtolinjan varaus.*

4. KAAVALUONNOSTEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE, VAIHTOEHTOJEN VALINTAPERUSTEITA

Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Kanssin asemakaava-alueen kaavaratkaisujen pohjaksi tehtyjä tarkasteluja ja valintoja sekä rakennetta on kuvattu kattavasti myös kohdissa 3.2 a – 3.2 n. Kohdan 3.3 mukaan Kanssin asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan ja alueelle viimeistelyvaiheessa olevan Janakkalan kunnan yleiskaavan mukainen. Kohdan 3.2 kuvausten mukaan Kanssin asemakaavaan on aloitusvaiheen (OAS) jälkeen liitetty kaavan luoteisosassa osa Viralan kartanon tiluksia, valtatie 3 aluetta ja Kanssin kaavan itäosasta maantien 130 tiealue kokoa Kanssin kaava-alueen pituudelta. Lisäksi tilusvaihtojen myötä Kanssin kaavan itäosasta (maantien 130 länsipuolelta) on asemakaavaan sisällytetty naapurikiinteistöjen tiluksia. Alueiitosten ja lisäysten jälkeen Kanssin asemakaava-alueen koko pinta-ala on 136,9737 ha, ks. kuvat 2a ja 2b. Kaavan aluerajauksen sisälle jää kaksi ”valkoista” aluetta, joissa on muutama pieni naapurikiinteistö. Näiden osalta selvitetään vielä luonnosvaiheen aikana mahdollinen halu liittyä asemakaavaan.

Kanssin asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosta VE-A ja VE-B. Kaavaluonnosten pohjoisosa ja eteläosa ovat käytännössä samat. Luonnosten merkittävin ero on kaava-alueen keskiosassa. Luonnoksessa VE-A pääkatu kulkee kaavan keskiosassa pohjois-/eteläsuunnassa likimain keskellä kaava-aluetta. Korttelialueet sijoittuvat pääkadun länsi- ja itäpuolelle. Vaihtoehdossa VE-B pääkatu kulkee kaavan keskiosassa maantien 130 sivulla siten, että kaavan keskiosaan on mahdollista muodostaa yksi yhtenäinen laaja korttelialue. Luonnoksessa VE-B keskiosan T-1 korttelialue (kortteli 5) on noin 33.7 ha. Tarpeen mukaan kaavaratkaisua VE-B on mahdollista muokata niin, että keskiosan korttelin/korttelialueen koko on noin 40 ha tai hieman ylikin.

Yhtenä sitovana lähtökohtana kaavaratkaisuissa on enintään kolmen katuliittymään salliminen maantiehen 130. Moottoritien (vt 3) suuntaan ei tietenkään liittyviä sallita. Lähdelammintie on kaavassa katuna, joka alittaa valtatie 3 nykyistä ”tunnelia” pitkin. Lähdelammintie jatkuu valtatie 3 länsipuolelle Hämeenlinnan Moreenin eteläosan kaava-alueen reunaan ja länteenpäin nykyisenä yksityis-/paikallistienä. Maantien 130 liittymien paikat on melko sitovasti määriteltä kaavatyön aloitusvaiheen aikaan laaditussa alueellisessa liikenneverkkoselvityksessä: *”Hämeenlinnan Kaupunki, Janakkalan kunta, Uudenmaan ELY-keskus, Hämeen Liitto: Maanteiden 130 ja 292 liikenneselvityksen päivitys, Hämeenlinna ja Janakkala, WSP Oy syyskuu 2020.”* Pohjoisin liittymä on hieman Lähdelammintien nykyisen liittymän eteläpuolella. Keskimäinen on likimain puolivälissä kaava-aluetta Viralan nykyisen metsätalousliittymän kohdalla. Eteläisin liittymä on Kanssin mäenharjannealueen päällä. Pääkatu liittää maantien 130 liittymät toisiinsa. Kanssin kaavan rakentuessa liikenne voi joustavasti käyttää tarpeen mukaan sitä liittymää, jossa sen hetkinen ruuhkautuminen olisi vähäisintä. Pääkatu jatkuu pohjoisessa Hämeenlinnan rajaon kiinni ja etelässä Kanssin kaavan koilliskulmaan asti. Koilliskulmassa oleva nykyinen maa-/metsätalous ja asuntoliittymä maantiehen 130 sulkeutuu siinä vaiheessa, kun pääkatu on rakennettu koilliskulmaan asti. Maanteiden liittymäluvista ja liittymien sulkemisista päättää väylävirasto.

Molemmissa kaavaratkaisuissa korttelialueet osoitetaan yhtenäisinä alueina. Kaavassa ei esitetä ohjeellista tonttijakoa luonnosvaiheessa. Tällöin kaavan tonttien koko määräytyy toteuttamisvaiheessa sen mukaan minkä kokoisia alueita rakentajat/toimijat tarvitsevat. Lohkominen edellyttää yleensä korttelialuekohtaista tonttijakosuunnitelmaa, jolla

varmistetaan korttelialueen yksittäisten tonttien rakentamiskelpoisuus ja tonttien kaavamukaisuus.

Kaavavaihtoehtojen pienennökset on esitetty kuvissa 11 ja 12.



Kuva 11: Kanssin asemakaava. Luonnosvaihtoehto VE-A.



Kuva 12: Kanssin asemakaava. Luonnosvaihtoehto VE-B.

Osa-aluekohtaiset ratkaisut ja kuvaukset

Molemmissa vaihtoehtoissa valtatie 3 länsipuolella on yksi T-1 korttelialue, jonka etelä- ja länsipuolella kulkee Lähdelammintie ja sen jatke Hämeenlinnan rajaan kiinni. Lähdelammintien yhdistää Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavamuutoksen ja Kanssin asemakaavan alueet liikenteellisesti ja toiminnallisesti toisiinsa. Lähdelammintien tunneli- osuuden katuteknisiä ratkaisuja tutkitaan tarkemmin ehdotusvaiheessa (mm. isompien ajoneuvojen kohtaaminen tunnelissa). T-1 korttelialueen ja moottoritien (vt 3) tiealueen

välissä on M-3 alue, jonka tärkein rooli on toimia Hämeenlinnan puolelta virtaavien hulevesien viivytys- ja virtaamien tasausalueena. Aluetta kehitetään edelleen puustoisena turvemetsäalueena, jonka osana ylläpidetään hulevesien käsittelyyn ja hallintaan tarkoitettuja lammikoita ja ojastoja yms. rakenteita.

Kaavan pohjoisosan korttelit: VE-A / kortteli 2 ja VE-B korttelit 2 ja 3 ovat kaavamääräysten osalta samanlaisia kuin muutkin kaavaan T-1 korttelialueet. Erityispiirteenä on alueen läpi länsi-itäsuunnassa oleva puro-noroalue. Alueen keskiosat on syksyn 2022 luontoselvityksessä tunnistettu noroksi, jonka noro-osuudet reunavyöhykkeineen on merkitty kaavassa säilytettäviksi luonnontilaisina luo-merkinnällä. Luontoselvitys on referoitu kaavaselostuksen kohdassa g (luonto- ja ympäristöselvitysten täydennys) ja myös osana kohtaa d (hulevedet). Luo -alue on osana T-1 korttelialuetta ja otetaan huomioon mm. tonttijaossa ja ajojohdeyksissä. Hulevesien johtamisen/viivytyksen ja luontoarvojen säilyttämisen kannalta luo -kohteen säilyminen luonnontilaisena on hyvin tärkeää. Kaavaluonnoksessa VE-B pohjoisosassa on kaksi korttelialuetta/korttelit 2 ja 3, joiden välissä kulkee katu. Katu yhdistyy koillisosassa Kanssin pääkadun pohjoisimpaan päähän. Katu mahdollistaa jouhevasti pienienkin tonttien muodostamisen ilman ”kirvesvarsitontteja”. Kaavaluonnoksessa VE-A korttelit 2 ja 3 on yhdistetty kortteliksi 2. Korttelin 2 länsisivulla on lyhyt tonttikatu, joka on suunniteltu niin, että rekka-autot mahtuvat hyvin kääntymään ja lyhytaikaisesti pysäköimäänkin.

T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Kaavan pohjoisreunan keskellä on asemakaavan kaavan ulkopuolinen maa-alue. Alue kuuluu Viralan kartanon tiluksiin, mutta se sijaitsee Hämeenlinnana kaupungin puolella. Sitä ei näin ollen voisi sisällyttää Janakkalan kunnan puolella olevaan asemakaavaan. Aluetta voidaan kuitenkin (maanomistajan luvalla) käyttää esim. siihen rajoittuvien tonttien pysäköintiin ja myös osana ajotieyhteyksiä.

Asemakaavan koillisosan kortteli 1 on esitetty KTY-1 korttelialueena. Alueelle saadaan sijoittaa liikenneasema, jonka rakennusoikeus on enintään 4000 k-m².

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus ja varastorakennuksia. Korttelialueen osalle, joka on merkitty tunnuksella ”myy” saa alueen osan rakennusoikeudesta enintään 25 % käyttää myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä muita vastaavia tiloja varten. Merkinnällä ”la” osoitetulle korttelialueen osalle saa sijoittaa liikenneaseman, jossa saa olla liike- ja myymälätiloja enintään 4000 k-m² ja joka saa sisältää enintään 400 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan. Merkinnällä ”pj” osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei liikenneasemaa varten osoitetun korttelialueen osan ulkopuolelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää.

KTY-1 korttelialue on sijoitettu pääsisääntulokadun varteen, jolloin sen saavutettavuus joka suunnasta on hyvä. Vaihtoehdossa VE-B KTY aluetta on sijoitettu myös pääsisääntulokadun eteläpuolelle KTY-2 alueena.

KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus ja varastorakennuksia. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa enintään 40 % käyttää myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä muita vastaavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Kanssin kaavan keskiosassa vaihtoehdossa VE-A pääkatu kulkee keskellä aluetta ja alueella on kaksi isohkoa korttelia/ T-1 korttelialuetta (korttelit 5 ja 6). Vaihtoehdossa VE-A vesihuollon putkistot ja hulevesijohdot/ojastot sijoittuvat korttelialueen itäreunaan rasitteina. Vaihtoehdossa VE-B kaavan keskiosassa on yksi iso kortteli/T-1 korttelialue (kortteli 5) ja pääkatu sijoittuu keskiosan itäisivulle maantien 130 reunaan. Vaihtoehdossa VE-B vesihuollon johdot voivat olla katualueella tai kadun ja maantien 130 välissä olevalla EV alueella. Hulevesiojastot ja mahdolliset pienlammikot sijoittuvat EV alueelle.

Kanssin asemakaavan keskiosan eteläpuolella olevat korttelit 6, 7 ja 8 ovat samat molemmissa vaihtoehdoissa. Kortteleihin ja katuun liittyy useita M alueita, jotka on tarkoitettu palvelemana viheralueina, polku-/ulkoiluyhteyksinä sekä hulevesien johtamisen, viivytyksen ja lammikoinnin alueina. M-2 alueella on tarkoitus sijoittaa alueilta/tonteilta rakentamisen yhteydessä poistettavia puhtaita maa-aineksia. Maa-ainestäyttö on suunniteltu siten, että alueen yläpinta on samalla korkeustasolla kuin valtatie 3 itäpuolella oleva tien rakentamisen aikainen ylijäämämaiden sijoitusalueen yläpinta.

M-2 Maa ja metsätalousalue

Alueelle voidaan rakentaa hulevesien tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita ja myös muita kunnallisteknisiä johtoja ja järjestelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa ylijäämämaita ja pilaantumattomia pintamaita, jotka tulee maisemoida. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta. Mikäli alueen nykyinen puusto joudutaan rakentamisen tai maa-ainesten sijoittamisen takia tai muusta syystä poistamaan, tulee alue rakentamisen ja maa-ainesten sijoittamisen jälkeen, niiltä osin, kun aluetta ei käytetä energian tuottamiseen (esim. aurinkopaneelialue) maisemoida ja alueelle tulee istuttaa mahdollisimman kattava puusto ja pensasto. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä.

M-3 alue on laajahko peltoalue, jonka korkeusasema mahdollistaa hulevesilammikoiden rakentamisen siten, että lammikoista voidaan ylivuoto- ja tyhjennyspurkuvedet johtaa luonnollisella vietolla maantien 130 alittavaan ojarumpuun. Ojarumpu on kuvassa 3a esitetty tunnuksella Or-2. Kuvan 3a pintavesi-/hulevesialue B ja jatkossa lisäalue X on Kanssin asemakaavan kaava-alueen suurin hulevesialue. Alueen sisällä tehdään merkittävät muutokset pintavesien nykyisiin virtaussuuntiin. Ojarummun Or-7 jälkeen pintavedet käännetään kulkemaan suoraan pohjoiseen M-2 alueella ja johdetaan M-2 alueen pohjoisreunaa pitkin M-3 alueelle. T-2 korttelialueen louhinta suunnitellaan niin, että esirakennetun tonttialueen pinta viettää pohjois-luoteeseen ja hulevedet johdetaan M-2 alueen itäreunaa pitkin M-2 alueen pohjoiskulmasta edelleen M-3 alueelle. Yhteenvetona voi todeta, että kaikki M-2 alueen ja kortteleiden 7 ja 8 hulevedet tullaan kaavan rakentumisen myötä johtamaan korttelin 7 pohjoisosan sivuitse M-3 alueelle. Nykyisin hulevesialueen B vedet virtaavat kaikki maantien 130 sivuojaan. Jatkossa maantien sivuojaan ei hulevesialueelta B virtaa nykytilanteeseen verrattuna yhtään lisää vesiä. Päinvastoin vesien määrä vähenee merkittävästi.

M-3 Maa ja metsätalousalue

Metsäalueet on tarkoitettu turvaamaan viheryhteyksiä kaava-alueen sisällä ja kaava-alueen läpi. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä ja hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja lammikoita, ojia ja kunnallisteknisiä putkistoja ja järjestelmiä. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena ja alueella tulee säilyttää ja ylläpitää mahdollisimman kattava puusto.

M-2 alueen läpi itä-länsisuunnassa on varattu osayleiskaavassa ja maakuntakaavassa esitetty voimalinjavaraus.

Kortteleiden 6 ja 7 sijainti on saavutettavuuden ja näkyvyyden kannalta hyvin edullinen ja houkuttava. Kortteli 7 avautuu tulijalle heti maantieltä 130 kaava-alueelle kääntyttäessä. Korttelin 6 rakennuksilla taasen on erinomainen sijainti valtatie 3 sivulla. Rakennukset näkyvät erittäin hyvin valtatiellä kulkijoille, joten näkyvyyden mainosarvo maksimoituu.

Korttelin 8 T-2 alue sisältää pohjoisosassaan tasaisemman turvemetsäosan ja eteläosassa olevan Kanssin mäki-alueen. T-2 korttelialueeseen sisältyvä mäki-alueen osa on tarkoitus esirakentamisvaiheessa louhia niin, että esirakennetun tontin pinta on eteläosastaan tasolla noin + 105 mpy. Ja pohjoisreuna on samalla tasolla (+ 102 mpy) kuin muukin korttelin 8 pohjoisosan suunniteltu pihataso.

T-2 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Esirakentamisvaiheessa alueelta on tarkoitus louhia kalliokiviainesta ja murskata kiviaines korttelialueella. Kiviaines on tarkoitus käyttää pääosin Kanssin asemakaava-alueen yhdyskuntatekniikan rakentamiseen. Esirakentaminen ja louhinta on vaiheistettava siten, että korttelialueen eteläisimmästä osasta, korkeustason +115 mpy ja +105 mpy väliltä kallio louhitaan viimeisenä työvaiheena. Louhintaa ei saa ulottaa korkeustason + 105 mpy alapuolelle. Korttelialueen eteläreunassa, rakennusalan ja korttelialueen eteläreunan välisen, kaavakartalla pisterasterilla rajatun alueen puusto ja alikasvusto tulee säilyttää ja ylläpitää luonnontilaisena. Korttelialueen eteläisin osa sijoittuu pohjavesialueen päälle. Pohjavesialuetta (pv) koskee erilliset kaavamääräykset

Osa T-2 korttelialueen eteläosasta sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle (pv). Pv-alueelle on annettu erityismääräykset kaavan yleismääräyksissä (ks. kaavamääräykset). Kanssin asemakaavassa pv alue on pohjaveden muodostumisaluetta.

Kanssin kaavan itä-/kaakkoisosaan on pääkadun varteen osoitettu KTY-2 korttelialueet 9, 10 ja 11.

KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus ja varastorakennuksia. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa enintään 40 % käyttää myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä muita vastaavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Kanssin asemakaavassa Kanssin mäen etelä-lounaisrinteen eteläisimmät osat ja kaavan etelä-/lounaisreuna on osoitettu MU alueena. Lisäksi MU alueelle on osoitettu päällekkäismerkintä ”luo” luontoarvoiltaan tärkeimmille kohdille. Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilupolku noudatellen likimain nykyisinkin ulkoilupolkuna käytetyn polku-uran linjausta.

MU Maa ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Suosituksena on metsänhoito jatkuvan kasvatuksen menetelmillä. Metsäalue on tarkoitettu myös turvaamaan asemakaavan eteläisen osan maisemakuvaa metsäisenä. Mahdollistetaan myös viheryhteyksiä kaava-alueen sisällä ja kaava-alueen läpi. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä ja kunnallisteknisiä putkistoja ja järjestelmiä.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Numero viittaa luontoselvitykseen.

MU alueen ja luo merkinnän tarkoitus on säilyttää Kanssin mäkialueen eteläisin osa mahdollisimman hyvin ilmeeltään metsäisenä vastaten nykytilannetta. Metsänhoidossa otetaan huomioon erityisten puiden säilymiseen (esim. isot haavat) ja myös alueen toimiminen ulkoilureittinä ja ulkoilualueena.

4.2 ALUEVARAUKSET, TILASTOT

Kuvassa 13 on taulukko kaavaluonnoksen VE-A aluevarauksista ja rakennusoikeuksista ja kuvassa 14 vastaavasti vaihtoehdon VE-B tilastotiedot.

JANAKKALAN KUNTA

KANSSIN ASEMAKAAVA

ASEMAKAVALUONNOS 02.03.2023

VAIHTOEHTO **VE-A**

Käyttötarkoitus	Kokonaisala (ha)	Kerrosala (m ²)
ET	0,2338	150
KTY-1	4,2476	21238
KTY-2	5,4185	21322
T-1	54,3689	272331
T-2	20,1916	100958
Korttelialueet:	84,4604 ha	415999 k-m ²
M-1	4,8834	-
M-2	8,7178	-
M-3	5,6067	-
MU	5,4476	-
M-alueet:	24,6555 ha	-
EV-1	0,0780	-
LP	0,2390	-
LT	15,4626	-
EV, LP, LT	15,7796 ha	
Katualueet	12,0782 ha	
Koko kaava-alue	136,9737 ha	415999 k-m ²

LT alueiden pinta-ala on yhteensä 15,4626 ha ja katualueiden 12,0782 ha.

M - alueiden (MU, M-1, M-2, M-3) yhteispinta-ala on 24,6555 ha. M alueiden osuus on 18 % koko kaava-alueen pinta-alasta.

Kuva 13: Kanssin kaavaluonnosvaihtoehdon VE-A pinta-ala- ja rakennusoikeustiedot maankäyttöluokittain.

KANS SIN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVALUONNOS 02.03.2023

VAIHTOEHTO **VE-B**

Käyttötarkoitus	Kokonaisala (ha)	Kerrosala (k-m ²)
KTY-1	4,2476	21238
KTY-2	7,5856	32158
T-1	49,8085	246793
T-2	20,1916	100958
Korttelialueet:	81,8333 ha	401147
M-1	4,5254	-
M-2	8,7838	-
M-3	6,4239	-
MU	5,4476	-
M- alueet:	25,1807 ha	
EV	1,4387	-
EV-1	0,0783	-
LP	0,2390	-
LT	15,4626	-
EV, LP, LT	17,2186 ha	
katualueet:	12,7411 ha	
Kokokaava-alue yhteensä 136,9737 ha		401147 k-m ²

Kuva 14: Kanssin kaavaluonnosvaihtoehdon VE-B pinta-alaa ja rakennusoikeustiedot maankäyttöluokittain.

Vaihtoehdon VE-A asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus 415999 k-m² on hie-
man suurempi (3,7 %) kuin vaihtoehdon VE-B kokonaisrakennusoikeus 401147 k-m².

Vaihtoehdossa A on kaksi isoa T-1 korttelialuetta, 22,0144 ha ja 15,9967 ha. Muut A version
T-1 korttelialueet ovat kooltaan välillä 2,5 ha – 7,1 ha.

Vaihtoehdossa B on yksi erityisen iso T-1 korttelialue, jonka koko on 33,6 ha. Sitä voisi pie-
nellä kaavaratkaisun muutoksella kasvattaa noin 40 ,0 hehtaariin. B-version erityispiirre on
kin yhden ison yhtenäisen korttelialueen muodostaminen. Korttelialueelle on hyvät ajoyh-
teydet, kun pääkatu kulkee korttelialueen vieressä koko itäisivun pituudelta. Muut B version
T-1 korttelialueet ovat kooltaan välillä 1,5 ha – 4,2 ha.

Kanssin asemakaavan toteuttaminen alkanee ensivaiheessa yhdyskuntateknisten verkosto-
jen ja katujen rakentamisella. Näillä näkymin Kanssin vesihuolto tulee tukeutumaan koko-
naisuudessa Janakkalan veden vesijohto- ja jätevesiverkoston laajentamiseen. Janakkalan
Veden tiedon mukaan Kanssille voidaan taata vettä enintään 100 m³ /vrk (ks. kohta 3.2 / k).
Oma haasteensa on runkoverkoston rakentaminen noin 3 km pitkälle kaava-alueelle. Näillä
näkymin Kanssin kaavan korttelialueiden rakentaminen alkaa todennäköisimmin kaavan
pohjoispäästä ja tukeutuu ensivaiheessa pohjoisimpaan maantieliittymään. Korttelialueita
voidaan kylläkin tarpeen mukaan aloittaa koko kaava-alueen pituudelta, kun joka tapauk-
sessa pääkatu ja vesihuollon runkojohdot joudutaan rakentamaan jo toteutuksen ensivai-
heessa lähes koko kaavan pituudelta.

Maantien 130 liittyminen toimivuustarkastelussa(kin) on oletettu, että alkuvuosina raken-
tamisen pääpaino ja muodostuvan liikennevirran suurin osuus on pohjoisimman maantie-
liittymän osalla. Kanssin katuverkostossa on kolme liittymää maantiehen 130 ja pääkatu

yhdistää liittymät toisiinsa. Kuten liittymien toimivuustarkastelussakin todetaan niin erityisesti pohjoisin ja keskimmäinen maantieliittymä mahdollistavat ruuhka-aikoina käyttää Kanssin alueelle ajettaessa sitä liittymä, joka ajosuunnassa on vähemmän ruuhkautunut. Näillä näkymin eteläisin maantieliittymä rakennetaan vasta kun korttelin 8 esirakentamien on edennyt viimeistelyvaiheeseen.

Lähdelammintie säilyttää alkuvaiheissa nykyisen paikallistie-/kylätieroolinsa ja myöhemmin Moottoritien länsipuolella tie yhdistetään myös Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaava-alueen katuverkostoon.

4.3 KATUALUEET JA KATUTEKNIikka

Kanssin asemakaavassa katualueet on varattu 25 metriä leveinä. Tämä mahdollistaa riittävän väljän katuteknisen suunnittelun ja mahdollistaa myös kevyenliikenteen tien osoittamisen katualueelle. Katujen pituuskaltevuus on suunniteltu niin, että koko katuverkoston osalla maksimipituuskaltevuus on alle 5 %. Mikäli katu on päättävä niin kääntöpaikat on mitoitettu niin että perävaunullinen rekka-auto mahtuu hyvin kääntymään. Lähdelammintien tunnelin osalla on tutkittu tarpeet suunnitella katuun kavennus/hidaste niin että ajo tunnelissa on vain yksikaistainen. Tunnelin leveys on 8.0 m, joten kevyenliikenteen kaistan lisäksi ei ole mahdollista osoittaa kahta kuorma-autoliikenteen ajokaistaa. Lähdelammintien ei varinaisetsi ole tarkoitus olla pääkatutyypinen yhteys vaan ennemminkin henkilöautoliikenteen yhteys Kanssin ja Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan välillä. Tietenkin Lähdelammintie palvelee jatkossakin niitä kiinteistöjä, joiden ajoneuvoliikenne nykyin kulkee Lähdelammintien kautta. Tosin osa tästä liikenteestä voi kulkea Moreenin kaava-alueen kautta jatkossa.

Kaavan liiteaineistoissa on vaihtoehdon VE-A katusuunnitelman alustava asemapiirros.

4.4 HULEVEDET

Kanssin kaavaratkaisut VE-A ja VE-B pohjautuvat hulevesien käsittelyn osalta samaan lähtöselvityksineen (ks. kohta 3.2 / Pintavedet, hulevedet). Valuma-alueiden määrittely on tehty maastomallin ja kantakartan maaston korkeusasematietojen perusteella. Selvityksessä on kuvailtu valuma-alueiden ominaisuuksia ja määritelty alueiden pinta-alat. Maanteiden ja muidenkin teiden alueet sisältyvät valuma-alueisiin. Alustava valuma-alue selvitys tulee olemaan osa Kanssin asemakaavan hulevesiratkaisujen suunnittelua ja hulevesien viivytyksen, lammikoinnin ja hulevesien johtamisen ohjeistusta. Selvitys on kaavahankkeen oheisaineistoissa: "JANAKKALA KANSI, PINTAVESI- HULEVESIALUEET". Selvitystä täydennetään valmistelu-/luonnosvaiheen aikana ja tarpeen mukaan myös ehdotusvaiheessa. Ote valuma-alue selvityksestä on esitetty kuvassa 3a. Molemmassa vaihtoehdoissa VE-A ja VE-B hulevesien purku maantien 130 ali itäänpäin tapahtuu samojen ojarumpujen kautta. Erityisesti voidaan todeta, että Kanssin pohjoisosan noroalueen läpi virtaavat hulevedet käyttävät täysin samaa reittiä molemmassa kaavavaihtoehdoissa ja vesimäärät ovat samat. Näiltä osin myös vaikutukset Raimansuon /Naturan alueisiin ovat yhtenevät.

4.5 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet ja niiden tarkastelu tarkentuvat ehdotusvaiheessa, kun on valittu ehdotuksen pohjana oleva kaavaversio. Ja nyt melko kattavasti on eri kohdissa tarkasteltu hulevesien tuleva käsittely, puro-noroalueen huomioon otto

kaavaratkaisussa ja ulkoilu- ja viherverkostojen osana toimivat maa- ja metsätalousalueet. Rakentamistapaohjeita tullaan kaavamääräysten lisäksi täsmentämään ehdotusvaiheessa.

Pohjavesien osalta kaavassa on jo nyt melko tiukat määräykset. Ainoan naapuriasunnon suuntaan on kaavassa annettu melusuojausmääräykset (korttelin 8 osalta).

4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräykset ovat keskeisiltä osiltaan esitetty liitteessä ”Kaavamääräykset”. Kaavamääräyksiä on avattu myös kohdassa 4.1 / Osa-aluekohtaiset ratkaisut ja kuvaukset. Muilta osin perus-kaavamääräyksissä tukeudutaan ympäristöministeriön ohjeeseen ”Asemakaavamerkinnot ja määräykset” (mm. viivamerkinnot tehokkuusluvut, kerrosluku yms.).

5. KAAVALUONNOSTEN ALUSTAVA LYHYT VAIKUTUSARVIOITI

Kanssin asemakaavaluonnosten luonnosaiheen vaikutusten arviointi painottuu hulevesien vaikutusten tarkasteluun ja liikenteellisten vaikutusten kuvaukseen/tarkasteluun sekä Natura-tarveharkinta-arvion ehdotusvaiheen raamitukseen ja alustavaan tehtäväkuvaukseen.

Vaikutusarviointi tarkentuu ehdotusvaiheessa, kun on valittu mikä vaihtoehto tai vaihtoehtojen yhdistelmä on asemakaavaehdotusratkaisun pohjana.

5.1 LUONTO-OLOSUHTEET, SUOJELUALUEET, NORO

Osayleiskaavan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen mukaisesti Kanssin alueelta ei löytenyt erityisiä luontokohteita tai alueita. Metsät ovat pääosin tavanomaista talousmetsää. Entisen Muurainsuonkin alue on ojituksen myötä muuttunut tavanomaiseksi metsämaaksi (vrt. GTK lausunto). Ojitus Muurainsuolla ja muillakin Viralan kartanon metsäalueilla on tehty jo runsas 40 vuotta sitten.

Luontoarvoiltaan erityiskohteena tunnistettiin syksyn 2022 luontoselvityksessä Kanssin kaavan pohjoisosassa itä-länsisunnassa virtaan puro-noroalue (ks. 3.3 / g). Noro-osuus on merkitty kaavaan ”luo” kohteena suojametsävyöhykkeineen.

Kaavan eteläosassa Kanssiin mäen eteläosan MU alueelle on metsäalueen eteläreuna osoitettu luo kohteena. Metsäalueen eteläreunassa on mm. isoja edustavia haapoja joiden säilyminen on tärkeää. Eteläreunassa kulkee myös ulkoilu-/luontopolku, joka johtaa kaavan kaakkoiskulmasta moottoritien eteläisemmän metsäautosillan kautta moottoritien länsipuolisille laajoilla metsäalueille (valtaosin Viralan kartanon metsiä).

5.2 HULEVEDET

Hulevesien viivytykseen, johtamiseen ja lammikointiin panostetaan kaavaselvityksissä ja suunnitelmissa erityisen kattavasti. Valmistelu- ja luonnosvaiheessa on määritelty kaikki pintavesien valuma-alueet, joista vesiä nykytilanteessa virtaa Kanssin alueelle ja edelleen itäänpäin. Hulevesiratkaisujen vaikutusten arviointi tullaan tekemään ehdotusvaiheessa vuorovaikutteisesti kaavaehdotuksen laadinnan kanssa. Hulevesitarkastelujen ja suunnitelmien lähtökohtia ja reunaehtoja on kuvattu kaavaselostuksen kohdan 3.1 osioissa: d. ”Pintavedet, hulevedet” ja g. ”Luonto-/ympäristöselvitysten täydennys” sekä osassa n. ”Natura tarveharkinta-arvioinnin lähtökohta- ja taustatietoja”.

Valuma-alueet on kuvattu kattavasti kaavaselostuksen oheisaineistoissa. Selvitys on kaavahankkeen oheisaineistoissa: ”JANAKKALA KANSI, PINTAVESI- HULEVESIALUEET”.

5.3 MAISEMA

Molemmissa kaavaluonnoksissa valtaosa kaava-alueesta on korttelialueita, katualueita ja maantien alueita. Muuta alueet ovat maa- ja metsätalousalueita joidenka päärooli on toimia kaava-alueen sisäisinä viheralueina ja mahdollistavat (ihmisille) yhteydet kaava-alueen läpikuluun. M-alueilla on päärooli myös hulevesien johtamisessa, käsittelyssä ja lammikoinnissa. Maiseman osalta kaava-alueen näkymät ovat hyvin suppeat (ks. kohta 3.1 /h), kun kaavaa ympäröivillä alueilla on kohtuullinen tai kattava puusto (kuten nykyään). Ehdotusvaiheessa tehdään tarkemmat näkymäalueetarkastelut ja arvioidaan myös tulevan rakentamisen sijoittumista olemassa olevaan ympäristöön ja arvioidaan myös näkymiä valtatie 3 suunnassa sekä maantein 130 suunnassa. Kaavaratkaisun havainnollistamiseksi tehdään tarpeen mukaan myös havainnekuvia, joiden pohjalta voidaan arvioida myös maisemallisia tekijöitä

5.4 VIRKISTYSKÄYTTÖ

M alueet mahdollistavat liikkumisen kaava-alueen läpi. Lähdelammintien ja kahden metsätaloussillan kautta on mahdollista kulkea moottoritien länsipuolisille metsäalueille. Yleiskaavan mukaista viheryhteyttä ei varsinaisesti pysty kaavassa toteuttamaan moottoritien metsätaloussilltojen kautta. Lähdelehmintie mahdollistaa kulkemisen moottoritien ali. M-alueet toimivat myös kaavan puistomaisina alueina. Varsinaisia puistoja (VP, VL) asemakaavassa ei ole.

5.5 NATURA-ARVIOINNIN TARVEHARKINTA

Kaavaselostuksen kohdan 3.1 osiossa n. ”*Natura tarveharkinta-arvioinnin lähtökohta- ja taustatietoja*” on kuvattu Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavahankkeessa laadittu Natura-tarvearvio: ”Natura-tarvearvio vt3 moreenin eritasoliittymä, Hämeenlinna ja Janakkala”. Natura-tarvearviointi on laadittu, jotta valtatie 3 tiealueelta ja Hämeenlinnan Moreenin eteläosan kaava-alueelta Natura-alueelle ja luonnonsuojelualueelle johdettavien hulevesien mahdolliset haitalliset vaikutukset Natura-alueelle selvitetään.

Hulevesien osalta Hämeenlinnan Moreenin eteläosan ja Janakkalan Kanssin asemakaavan hulevesiratkaisut ja vaikutusarviointit liittyvät erittäin kiinteästi toisiinsa. Hämeenlinnan moreenin eteläosan asemakaavan hulevesistä todella merkittävä osa (jopa valtaosa) virtaa Kanssin asemakaavan koko pohjoisosan läpi länsi-itäsuunnassa.

Kanssin asemakaavan ehdotusvaiheessa tehtävässä Natura tarveharkinta-arviossa yhtenä lähtökohtana on Hämeenlinnan asemakaavan yhteydessä tehty arviointi. Arviointitehtävä raamitetaan uudestaan ottaen huomioon myös Kanssin asemakaavaratkaisu, joissa yhtenä pohjana on Kanssin luonnosvaiheessa tehty selvitys: ”*JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI- HULEVESIALUEET*”. Selvitys on Kanssin kaavan oheisaineistoissa.

5.6 KULTTUURIHISTORIA JA MUINAISMUISTOT

Osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten mukaan Kanssin asemakaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita tai alueita eikä muinaisjäännöksiä tai muitakaan arkeologisia kohteita.

5.7 YHDYSKUNTARAKENNE JA PALVELUT

Yhdyskuntarakenne ja valittu maankäyttö pohjautuu suoraan maakuntakaavaan ja parhailaan viimeistelyssä olevassa osayleiskaavassa tehtyihin valintoihin.

5.8 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kansiin asemakaava tulee olemaan kokonaisuudessa teollisten ja palvelu-/työpaikkarakennusten aluetta. Alueelle ei osoiteta asumista eikä myöskään päivittäistavarakaupan tiloja. KTY-1 korttelialueelle sallitaan yksi 400 k-m² päivittäistavarakaupan liiketila.

5.9 LIIKENNE

Kaavaselostuksen liitteenä on raportti ”KANSSIN ASEMAKAAVAN LIIKENTEELLISET TOIMIVUUSTARKESTELUT”. Raportissa liikennetarkastelu pohjautuu kaavaluonnosten mukaisiin kolmeen liittymään maantielle 130. Selvityksessä on tutkittu kahta maankäyttöversiota, joissa pääerona on myymälätilojen % osuus teollisuusalueilla. Muilla alueilla maankäytön perusratkaisut ovat samanlaiset (mm. myymälätilojen osalta).

Toisessa suunnittelun lähtökohtana on ollut teollisuuspainotteinen maankäyttö (myymälätiloja on hyvin vähän), jonka ohella Kanssin pohjoispäässä sijaitseisi huolto/liikenneasema ja eteläosassa kaupallisia toimintoja (ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa). Jälkimmäinen versio poikkeaa tästä lähtökannasta siten, että teollisuus- ja varistorakennusten alueilla saisi olla myös myymälätiloja enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Uusimmat kaavaluonnokset (VE-A ja VE-B, 2.3.2023) ovat vain joiltain osin tarkentuneet em. luonnoksesta VE-C siten, että rakentamisen kokonaiskerrosalaneliömäärä on säilynyt käytännössä entisellään. Molemmissa vaihtoehdoissa (VE-A ja VE-B) myymälätilojen osuus (ks. kaavamääräykset) on 20 % rakennettavasta kerrosalasta.

Suunnittelun maankäytön tuottamat matkat, niistä syntyvä autoliikenne ja maantieliittymien liikennevirrat on arvioitu vuosien 2030 ja 2050 tilanteissa. Tällöin on hyödynnetty maanteiden 130 ja 292 liikenneselvityksen päivityksen (WSP Finland Oy, 2020) liikenne-ennusteita ja arvioita liikenteen suuntautumisesta. Matkatuotosten määrittämisessä on käytetty julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Ympäristöministeriö, 2008) lähtöarvoja. Huoltoaseman polttoainesiakkaiden määrän on kuitenkin arvioitu olevan vuonna 2050 vain yksi kolmasosa nykyisin käytetystä mitoitusastosta. Syynä tähän on sähkön erittäin merkittävä lisääntyminen autojen käyttövoimana ja sähköautojen latauksen tapahtuminen pääasiassa kotiympäristössä.

Raportissa on arvioitu ensin liikenteellinen toimivuus, kun teollisuusalueilla ei ole myymälätiloja. Ja toiseksi on arvioitu liikenteellinen toimivuus, kun teollisuusalueilla myymälätiloja on enintään 20 % kerrosalasta.

Selvityksen johtopäätösten mukaan Kanssin alueen kaikki kolme liittymää maantielle 130 voivat toimia pitkään käyttäen sellaista perusratkaisua, jossa pääsuunnalla on kääntymiskaista vasemmalle ja sivusuunnalla tulppasaareke. Pohjoisessa ja keskimmaisessa liittymässä tulee olla lisäksi oma kaista sekä vasemmalle että oikealle kääntyville, mutta järjestely on suositeltava myös eteläiselle liittymälle.

Mikäli Kanssin asemakaavan rakennusoikeus tulee kokonaan käytettyä siten, että alueen teollisiin kortteleihin rakennetaan myymälätiloja enimmäismäärä eli 20 %, edellyttävät syntyvät liikennemäärät sekä pohjoisen että keskimmaisesta liittymästä toteuttamista kiertoliittymänä tai varustamista liikennevaloin. Vaihtoehtona on toimintojen muuttaminen ja/tai rakennusoikeuden supistaminen siten, että alueen tuottama liikenne vähenee merkittävästi eli ainakin noin 30 %. Tällöinkin on tarpeen seurata maankäytön kehittymistä ja varauduttava liittymien parantamiseen tarvittaessa.

Käytännössä on epätodennäköistä, että Kanssin alue tulisi toteutumaan kaavan enimmäisrakennusoikeuden mahdollistamassa määrässä, jolloin myös maankäytöstä aiheutuva liikenne jää

luonnollisesti tehtyjen toimuustarkastelujen arvioita vähäisemmäksi. Tämän takia tuntuukin mahdolliselta säilyttää myymälätilojen rakentamismahdollisuus kaavan teollisuuspainotteisissa kortteleissa – ainakin jossakin määrin (20 %). Alueen valmiiksi rakentuminen tullee joka tapauksessa vieämään runsaasti aikaa, mikä mahdollistaa liikenteen kehittymisen seuraamisen ja tarvittavat uudet liikennejärjestelyt tilanteen niin vaatiessa.

5.10 KUNNALLISTEKNIikka /VESIHUOLTO

Janakkalan Vedeltä saadun tiedon mukaan Kanssin jäteseverkosto voidaan liittää (paineviemärillä) Kanssin kaava-alueen kaakkoiskulman itäpuolella olevaan Janakkalan Veden jäteveden paineviemäriin. Samasta kohtaa voidaan Kansiin johtaa käyttövesi, alkuvaiheessa enintään 100 m³/vrk.

5.11 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Maanomistaja ja Janakkalan kunta neuvottelevat miten maanomistaja osallistuisi Kanssin asemakaava-alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen ja vastaavien kunnallisten palvelujen kehittämisen kustannuksiin. Yleensä ratkaisuna on rahakorvaus, tonttimaan osittainen luovutus kunnalla tai rahakorvaus ja tonttimaaluovutus. Kustannusosuus määritellään yleensä tiettyinä (%) osuutena asemakaavan maanomistajalle tuomasta arvonnoususta. Tiettyin edellytyksin maanomistaja voi osallistua kustannuksiin myös esim. rakentamalla omalla kustannuksellaan kaava-alueen yhdyskuntatekniikkaa.

Toteutuessaan kaava luo työpaikkoja ja sitä kautta myös verotuloja kuntaan.

5.12 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Kaava-alue muuttuu talousmetsäalueesta rakennetuksi teollisuus ja työpaikka-alueeksi. Muutos pohjautuu suoraan maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan (valmistumassa oleva OYK). Maa- ja metsätalousalueet turvaavat alueella nykyisinkin olevat (alueen läpi kulkevat) ulkoiluyhteydet. Pääsolin ulkoilu on sienestämistä ja marjastamista ja osin myös retkeilyä ja muuta liikkumista luonnossa. Kaavan korttelialueilla marjastusmaat muuttuvat tonttimaksi. Laajimmat yhtenäiset metsäalueet moottoritein länsipuolella ovat tavoitettavissa kuljettaessa moottoritien yli metsätalousiltojen pitkin (2kpl) ja tietenkin Lähdelammintietä pitkin. Kaava-alueelle ei ole rakennuksia, joten muutokset kohdistuvat kaavan ulkopuolelta tuleviin käyttäjiin.

5.13 MELU- JA MUUT YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Kaavan maankäyttö on kokonaisuudessa teollisuusrakentamista ja työpaikka- ja palvelutoimintojen tiloja. Mahdolliset melulta suojautumismääräykset selvitetään vielä kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alueen toiminnot eivät pääsolin aiheuta melua lähiympäristöön. Poikkeuksena on kortteliin 8 suunniteltu kalliokiviaineksen louhinta ja murskaus yhdyskuntarakentamiskäyttöön. Louhinta on tarkoitus aloittaa Kanssin mäen pohjoisreunasta ja edetä eteläänpäin niin, että eteläisin korttelin 8 reuna avataan vasta viimeisenä. Siihen asti eteläosan kannas estää tehokkaasti melun etenemisen eteläänpäin. Eteläpuolella on yksi omakotitalo (kaavan ulkopuolella). Louhintaa ja murskausta varten laadittavassa ympäristöluvassa suunnitellaan tarkemmin louhinnan eteneminen ja tarvittavat melusuojaus- ja muut louhinnan järjestelyt. Ja tietenkin tarvittavat hulevesien käsittelytavat. Ympäristöluva laaditaan asemakaavan viimeistelyvaiheessa.

Ympäristöluvassa otetaan huomioon, ettei toiminnasta aiheutuva melu tai pöly- yms. päätöt ylitä sallittuja määriä ja normeja.

YHTEYSTIEDOT

Janakkalan kunta

Tekniikka ja ympäristö

Juttilantie 1, 14200 Turenki

Lisätietoja:

Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko

s-posti: piia.tuokko(at)janakkala.fi, puh: 03 680 1990

Kaavakonsultti / kaavanlaatija:

Seppo Lamppu, DI, kaavakonsultti, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

s-posti: seppo.lamppu(at)kaavoitus.fi, puh: 040 867 4451

Listaute luonnosvaiheen aikana tehdyistä selvityksistä ja tarkasteluista. Alustava lista/ote ehdotusvaiheessa tehtävistä teknisistä tarkasteluista sekä tehtävistä katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmista. Tarpeen mukaan ehdotusvaiheessa laaditaan myös alustavia havainnekuvia. Samalla laaditaan tarpeen mukaan alustavia arvioita alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Luonnosvaiheen selvitykset ja tarkastelut (raportit kaavan oheisaineistoissa):

- Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä norotarkistus, 20.10.2022.
- JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI- HULEVESIALUEET
- KANSSIN ASEMAKAAVAN LIIKENTEELLISET TOIMIVUUSTARKASTELUT
- VE-A, alustava katusuunnitelman asemapiirros (pdf-tuloste)

Teknisiä suunnitelmia ja tarkasteluja (ei raportoitua), otelistaus selvityksistä:

- Katujen pituusleikkaukset ja poikkileikkaukset.
- Maantien 130 katuliittymäkatujen alustavia katusuunnitelmia ja asemapiirroksia.
- Kanssin asemakaavan kaava-alueen katujen risteys-/liittymätarkasteluja.
- Lähdelammintien vt 3 tunnelin katusuunnitelmia (ajoradan kavennus, yms.)
- Kanssin mäen louhinta-alueen mallinnusta ja M-2 alueen puhtaiden maa-ainesten sijoitus suunnittelua.
- Hulevesireittien ja viivytyslammikointien sekä saostuslammikoiden alustavia suunnitelmia.