



JANAKKALAN KUNNAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2023-2025

Kunnanhallitus
22.5.2023 § 155

Valtuusto
5.6.2023 § 61



Johdanto

Janakkalan kunnan maapoliittinen toimintalinja osana strategista suunnittelua on uudistuneen kuntastrategian, vastuullisuuden ja ympäristöpolitiikan näkökulmastakin tullut ajankohtaiseksi. Maapoliittinen ohjelma on laadittu nyt ensimmäisen kerran kunnassamme, ja ohjelman myötä esitetyt tavoitteet sekä valtuustokausittain tapahtuva ohjelman tarkastelu on apuna kunnan maapoliitiikan toteutumisessa. Ohjelma toimii ohjekirjana maaomaisuuden hallintaan liittyvissä linjauksissa päättäjille, kuntalaisille, maanomistajille ja rakennusliikkeille.

Kuntalaisten suuntaan maapoliittikka näkyy eniten niissä kunnan toiminnoissa, jotka liittyvät maaomaisuuden hallintaan, -hankintaan ja luovuttamiseen. Maankäyttöön liittyvien sopimusten laatiminen ja asemakaavojen toteuttamisen edistäminen ovat puolestaan niitä maapoliitiikan toimintoja, jotka ohjaavat asumisen ja elinvoiman kehittymistä kuntarajojen sisällä sekä niiden yli. Alueidenkäytön suunnittelun maapoliittiset tavoitteet ovat tärkeitä, ja maapoliitiikan lainsäädännöllisten veloitteiden kautta myös kunnan talouden voidaan odottaa toteutuvan suunnitellusti.

Janakkalan kunta päätti ohjelman laatimisesta tammikuussa 2022 (hyväksytty päätös § 14 kh 17.1.2022) ja ohjausryhmä valittiin samalla kertaa (§ 13 kh 17.1.2022). Varsinaiseen ohjelman valmistelutyöhön osallistuivat viranhaltijoista maanhankintaan, kaavoitukseen, tonttimyyntiin ja elinkeinotoimintaan liittyvät henkilöt.

Maapoliittisen ohjelman valmistelusta vastannut ohjausryhmä:

- Ohjausryhmän luottamushenkilöt: Kunnanhallituksen varapj. Petri Hakamäki, ja kunnanhallituksen jäsenet Aki Lintumäki ja Reijo Löytynoja
- Ohjausryhmän viranhaltijat: Kunnanjohtaja Reijo Siltala, tekninen johtaja Aki Tiihonen 01-09/2022, Harri Vierikka 10/2022→, elinvoimapäällikkö Ismo Holstila ja ohjelman vastuuviranhaltija kiinteistöinsinööri Marika Kolehmainen. Lisäksi ohjausryhmän tapaamisiin osallistui maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko.

Muut ohjausryhmän ulkopuoliset valmisteluun osallistuneet viranhaltijat olivat talousjohtaja Juha Halén, Controller Martti Laitinen sekä ympäristösuunnittelija Tuuli Laaksonen ja rakennuttaja-valvoja Eero Simola, jotka osaltaan ovat antaneet ajantasaista tietoa ja osaamistaan maapoliittisen ohjelman sisältöön liittyen.

Valmistelun myötä syksyllä 2022 järjestettiin infotilaisuudet kunnanhallitukselle sekä valtuustolle. Ohjausryhmä kokoontui 4 kertaa (23.5.2022, 21.2.2023, 21.3.2023, 11.4.2023) ohjelman valmistelun aikana.

Sisällysluettelo

Johdanto	2
1. Lähtökohdat	6
1.1 Seudulliset lähtökohdat.....	6
1.1.1 Maakuntaohjelma	6
1.1.2 Seudullinen suunnittelu ja ohjelmat.....	7
1.1.3 Joukkoliikenteen ja matkaketjujen selvitys Janakkalassa.....	7
1.1.4 Raideliikenne Janakkalassa, päärata.....	8
1.1.5 Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma.....	8
1.2 Taloudelliset lähtökohdat	8
1.2.1 Maaomaisuuden määrä ja kiinteän omaisuuden investoinnit.....	9
1.2.2 Tonttien myynti- ja vuokratulot	10
1.2.3 Yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja investoinnit.....	11
1.2.4 Maaomaisuus kirjapidossa.....	11
1.2.5 Kunnan taloudellinen tila ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	11
1.2.6 Organisaatio ja henkilöresurssit	12
2 Kaavoitustilanne	12
2.1 Maankuntakaava	12
2.2 Yleiskaavatilanne.....	13
2.3 Asemakaavatilanne	15
2.4 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	16
2.5 Janakkalan kunnan rakennusjärjestys	16
3 Nykytilan arviointi SWOT	17
4 Tavoitteet	18
4.1 Kunnan strategiset tavoitteet.....	18
4.2 Kuntalaisten hyvinvointi	18
4.3 Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet.....	18
4.4 Maankäytön palvelujen digitalisoitumisen kehittäminen	19
4.5 Maankäytön tulosalue ja seuranta.....	20
5 Tonttitarjonta ja monipuolisen asuntokannan turvaaminen	21
5.1 Liike- ja teollisuustontit.....	22
5.2 Tonttimyynnin haasteet.....	22
5.3 Rakentamisen trendit ja monipuolinen kaavoitus	23

5.4	Asumisen ja alueiden kehityshankkeet	23
5.5	Tonttituotanto ja asuinrakentaminen	24
5.6	Elinkeinoalueiden tonttituotanto	25
5.7	Yritysalueiden kehittäminen	25
5.8	Alueiden rakentumisen toteutuminen	26
6	Elinvoima	26
6.1	Yrityspalvelut ja elinvoima.....	26
7	Keinot.....	27
7.1	Raakamaan hankinta.....	27
7.2	Asemakaavoitettujen alueiden hankinta.....	28
7.3	Täydennysrakentaminen ja lisärakentaminen	29
7.4	Maanhinnan nousun hillitseminen.....	29
7.5	Kuntien yritystuet ja maapolitiikka	30
7.6	Maanhankinnoista päättävä toimielin	30
7.7	Lunastus.....	30
7.8	Etuosto-oikeus.....	30
7.9	Tilusvaihto	31
7.10	Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset.....	31
7.10.1	Kaavoitusaloitteet	31
7.10.2	Asemakaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus	32
7.10.3	Maankäytösopimus.....	32
7.10.4	Kehittämiskorvaukset.....	32
7.10.5	Kilpailuttaminen	33
7.11	Asuinrakentamisen tonttien luovutus	33
7.12	Muiden kuin asemakaava-alueen mukaisten rakennuspaikkojen luovutus	34
7.13	Yritystonttien luovutus	34
7.14	Yleisten alueiden hallinta ja luovutus.....	35
7.15	Asemakaavojen toteutumisen edistäminen ja ajantasaisuuden arvioiminen	35
7.16	Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen	36
7.17	Kyläalueet ja hajarakentamisen ohjaaminen.....	36
7.18	Suunnittelutarvealueet.....	36
7.19	Helpotukset ranta-alueille	37
7.20	Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos	37
8	Maapolitiikka ja vastuullisuus	38
8.1	Uusiutuva energia.....	38

8.2	Voimalaitosten veroprosentti kunnassamme	38
8.3	Yksityistalouksien energiaratkaisujen luvitusmenetelmän helpottaminen	39
8.4	Janakkalan kunnan ilmastotyö	39
8.5	Ilmastosuunnitelma	39
8.6	KETS	39
8.7	Ekoteollisuusverkostot	39
8.8	Metso-ohjelma	40
8.9	Luonnonsuojelu	40
8.10	Luontokohteet ja virkistysalueet	41
8.11	Elinkeinotoiminnan vastuullisuusnäkökulma	41
9	Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi	42



1. Lähtökohdat

Maapolitiikka on tärkeässä roolissa kunnan kehittymisen sekä taloudellisen näkökulmankin kannalta. Kunta ohjaa ja hallitsee maankäyttöä ja sen taloudellisia vaikutuksia. Maapolitiikan tärkeys näkyy johdonmukaisena sekä tasapuolisena maanomistajien kohteluna ja kuntatalouden kannalta mm. verotulojen saaminen kuntaan suunnitelmallisen maankäytön ja tonttituotannon osalta on ensisijaisen tärkeää.

Kunnalla on jo paljon käytettävissä vertailtavaa tietoa ensimmäisen maapoliittisen ohjelmansa laatimisen tueksi. Tukena toimivat aiemmat laaditut talousarviot, tilinpäätöstiedot, hyvinvointiohjelma, kaavoituskatsaukset, elinvoimaohjelma, rakennemalli, sekä useat erilaiset hankkeet ja ohjelmat niin vastuullisuuteen, kuin seudulliseen yhteistyöhönkin liittyen. Edellä mainittujen lähteiden valossa on hyvä kehittää tulevaa, ja ennen kaikkea yhteistyössä yli kuntarajojenkin. Valmistelutyön lähtökohdat antavat selvyuden siitä, missä tilassa maapolitiikka kunnassamme on.

1.1 Seudulliset lähtökohdat

Seudulliset lähtökohdat ovat niitä ohjelmia ja toimintalinjoja, joissa kunta on osana isompaa hierarkiaa ja joiden pohjalta kunta voi rakentaa maapoliittisia toimintalinjojaan. Seudullisissa lähtökohdissa ei esitetä maapolitiikan suhteen tavoitteita, vaan kuvataan olemassa olevaa tilannetta seudullisesta näkökulmasta.

1.1.1 Maakuntaohjelma

Maakuntaohjelma on kantahämäläisten toimijoiden, kehittäjien ja organisaatioiden yhteinen strateginen asiakirja, jonka avulla ohjataan maakunnan kehittämistoimia ja hankerahoituksen kohdentamista. Maakuntaohjelma laaditaan valtuustokausittain, eli normaalisti neljän vuoden välein.

Kestävän kasvun Häme 2022–2025 -maakuntaohjelma sisältää maakuntamme mahdollisuuksiin ja tarpeisiin, kulttuuriin ja muihin erityispiirteisiin perustuvat kehittämisen tavoitteet. Hämeen yksitoista kuntaa muodostavat keskelle asutuinta Suomea vehreän, osaavan ja toimeliaan maakunnan. Kunnat jakautuvat kolmeen seutuun, Hämeenlinnan, Riihimäen ja Forssan seutuihin, joissa jokaisella on omat erityisvahvuutensa.

Koko ohjelman läpi leikkaavana teemana on ilmastonmuutos, sen hillitseminen ja siihen sopeutuminen sekä elinkeinoelämän ja yritysten tarpeet. Häme sitoutuu ohjelmissaan ilmasto- ja vähähiilisyystavoitteiden saavuttamiseen ja kestäväan kasvuun.

Kestävän kasvun Häme -maakuntaohjelmassa huomioidaan Hämeen kehittämisen kannalta tärkeimmät ja osuvimmat kansainväliset, eurooppalaiset ja kansalliset sekä

maakunnan omat strategiat ja ohjelmat. Vankka strateginen tausta vahvistaa maakuntaohjelman toteutusvoimaa ja rahoitus pohjaa. (Hämeen liitto Regional Council of Häme. Kestävän kasvun Häme 2022-2025 Maakuntaohjelma).

1.1.2 Seudullinen suunnittelu ja ohjelmat

Suurin osa Suomen työpaikoista on työssäkäyntimatkan päässä, erityisesti Suomen kasvukäytävällä, jossa mukana on 17 eri suuruista kuntaa ja kolme maakunnan liittoa pääliikennekäytävän aluekehittämisen muodostavassa verkostossa.

Janakkalalla on Hämeenlinnan kaupungin kanssa käynnissä jatkuvasti yhteissuunnittelua eri maankäytöllisiin tavoitteisiin liittyen. Esimerkiksi Moreenin ja Rastikankaan alueella on jatkettu yhteistyötä Hämeenlinnan kaupungin kanssa teollisuusalueiden ja näiden laajentumisalueiden suunnittelemiseksi. Pohjalla on vuosien selvitykset ja yhteissuunnittelu laajana kokonaisuutena mittakaavahyödyn saavuttamiseksi.

Janakkalalla on myös Riihimäen kaupungin kanssa yhteissuunnittelua eri maankäytöllisiin asioihin liittyen, joista liikenteelliset ratkaisut ovat yksi tärkeimmistä. Kuntien ja ELY-keskuksen yhteishankkeena on toteutettu kt 54 kehittämisselvityksen päivitys (2020). Hanke liittyy Janakkalan osalta Punkan osayleiskaavoitukseen mm. Riihiviidantien jatkeen ja mt 130 liikenteellisten ratkaisujen osalta. Kehittämisselvityksen päivityksen pohjalta aloitettiin kt 54 Riihimäen kaupunkijakson aluevaraussuunnitelman laatiminen yhteistyössä Riihimäen, Lopen ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Aluevaraussuunnitelma valmistui alkuvuodesta 2022.

Kanta-Hämeen alueella liikennettä kehitetään yleisesti maakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelman (Ljs) suunnittelulla, toteuttamisella sekä seurannalla siitä vastaavassa seurantaryhmässä. Suunnittelua ohjaa Hämeen liiton vetämänä työryhmä, jossa mukana ovat maakuntamme kunnat, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset, Väylävirasto, Traficom sekä Hämeen ja Riihimäen-Hyvinkään kauppakamarit. (Janakkalan kunta, Tekninen toimi, maankäyttö. Kaavoituskatsaus 2023). Valtakunnallinen ljs. yhteensovittaa osaltaan maakunnallisia liikennetarpeita, ja joka on perusteena taloudelliselle ohjelmoinnille.

1.1.3 Joukkoliikenteen ja matkaketjujen selvitys Janakkalassa

Valtuuston talousarviokokouksessa marraskuussa 2022 tehtiin toimenpideohjelma julkisen liikenteen kehittämistarpeiden selvittämisestä. Aloitteen myötä alkuvuodesta 2023 toteutetulla joukkoliikennekyselyllä kartoitetaan joukkoliikenteen kokonaiskuvaa ja olennaisimpia kipukohtia sekä kerätään kehittämistoiveita.

Kyselyn myötä mahdollisesti toteutettavat muutokset voidaan ottaa käsittelyyn aikaisintaan syyskuun alkuun 2023 talousarviovalmistelun yhteydessä. Linja-autoliikenteen mahdollinen lisääminen vaatii sille talousarviossa varattavaa lisärahoitusta. Janakkalan kunta koordinoi itse joukkoliikenteen järjestämistä.

Ely-keskuksen liikennevastuualue tekee yhdessä seutukuntien kanssa ns. pyöräilyn pääverkon selvitystyötä ajoittain. Edellisestä selvityksestä on jo aikaa, jonka jälkeen

on tapahtunut monia vaikuttavia asioita. Vuoden 2023 alussa on käynnistynyt maakunnan kestävien matkaketjujen hanke, jonka yhteydessä keskeisimpien yhteysvälien ja liikennesolmujen ominaisuuksia ja merkityksiä selvitetään Ely-keskuksen, Hämeen liiton ja kuntien yhteistyönä. Tähän kuuluvat myös kevyen liikenteen yhteystarpeiden tarkastelu. Em. pääverkon tarkasteluun palataan erikseen, kuten ajankohtaistapaamisessa Ely-keskuksen ja Väyläviraston kanssa on sovittu vuonna 2022.

1.1.4 Raideliikenne Janakkalassa, päärata

Janakkala on osakas Suomirata Oy:ssä, ja pääradan painoarvo on kasvussa myös kansainvälisesti. Pääradan vaikutus on olennainen Janakkalan kunnalle, sillä päärata halkoo koko kunnan aluetta aina Janakkalan eteläiseltä rajalta Hämeenlinnaan rajalle asti. Kuntalaiset pääsevätkin Turengin rautatieasemalta junalla Helsingin ja Tampereen suuntiin, ja esimerkiksi lähikaupungeissa kuten Riihimäki ja Hämeenlinna voi tarvittaessa vaihtaa junaa.

Mainittakoon, että Tervakosken taajamassa asuville lähin juna-asema on Riihimäellä. Ryttylässä (Hausjärven kunta) on junaseisake, ja tarvittaessa Ryttylän seisakkeelta pääsee junan kyytiin. Matka Tervakoskelta Ryttylän seisakkeelle on suurin piirtein sama kuin Riihimäen rautatieasemalle.

1.1.5 Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma

Hämeen Liitto on julkaissut Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelman 16.12.2020. Maakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa määritetään liikennejärjestelmän tavoitteet ja kehittämistarpeet sekä tarvittavat toimenpiteet meidän maakuntamme ja sen seutujen tasolla.

Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma tähtää vuoteen 2040 ja pohjautuu niin voimassa olevaan maakuntakaavaan kuin Häme-ohjelmaan. Kanta-Hämeen tulevaisuuden tarpeiden, nykyisten ja tavoiteltavien vahvuuksien sekä alueen erityispiirteiden ohella on suunnitteluun vaikuttanut vahvasti ilmastonmuutoksen hillintä, hiilineutraalius ja liikenteen päästöjen vähentäminen.

Jatkossa tavoitteena on, että valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman vaikutusten arvioinnin menetelmiä yhdenmukaistetaan niin, että maakuntien liitot ja kunnat pystyvät ottamaan käyttöön valtakunnallisen tason kanssa yhteneväisiä vaikutustenarvioinnin menetelmiä mm. päätöksenteon läpinäkyvyyden lisäämiseksi. Tämä mahdollistaa osaltaan seurannan kehittämistä. (Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040. Hämeen liitto).

1.2 Taloudelliset lähtökohdat

Maapolitikka on olennainen osa kunnan talouden tasapainoa. Tonttimyynnit, tonttien vuokratulot sekä maanhankintoihin liittyvät investoinnit sisältyvät Janakkalan kunnan vuosittain laadittaviin talousarvioihin sekä tilinpäätöksiin. Em. asiakirjat ovat tarkasteltavissa aina ajantasaisina kuntamme [www-sivuilla](http://www.sivuilla). (<https://www.janakkala.fi/kunta-ja-paatoksenteke/hallinto-ja-talous/talous/>).

1.2.1 Maaomaisuuden määrä ja kiinteän omaisuuden investoinnit

Janakkalan kunnan maaomaisuus 31.12.2022:

- koko maaomaisuus n. 2858 ha ja tasearvo 20 218 246 €
- metsätalousmaata n. 1218 ha
- asemakaavoitettua n. 2004 ha
- yleiskaavoitettua maata n. 3219 ha

Kiinteän omaisuuden alaisiin investointeihin, eli esimerkiksi raakamaan hankintaan määrärahoja on varattu vuosittain 300 000 €. (Janakkalan kunta. Taloussuunnitelma 2023–2026, Talousarvio 2023).

Kuvassa 1 nähdään selkeämmin maaomaisuuden hankintojen suuruus vuosien 2015-2022 välillä.



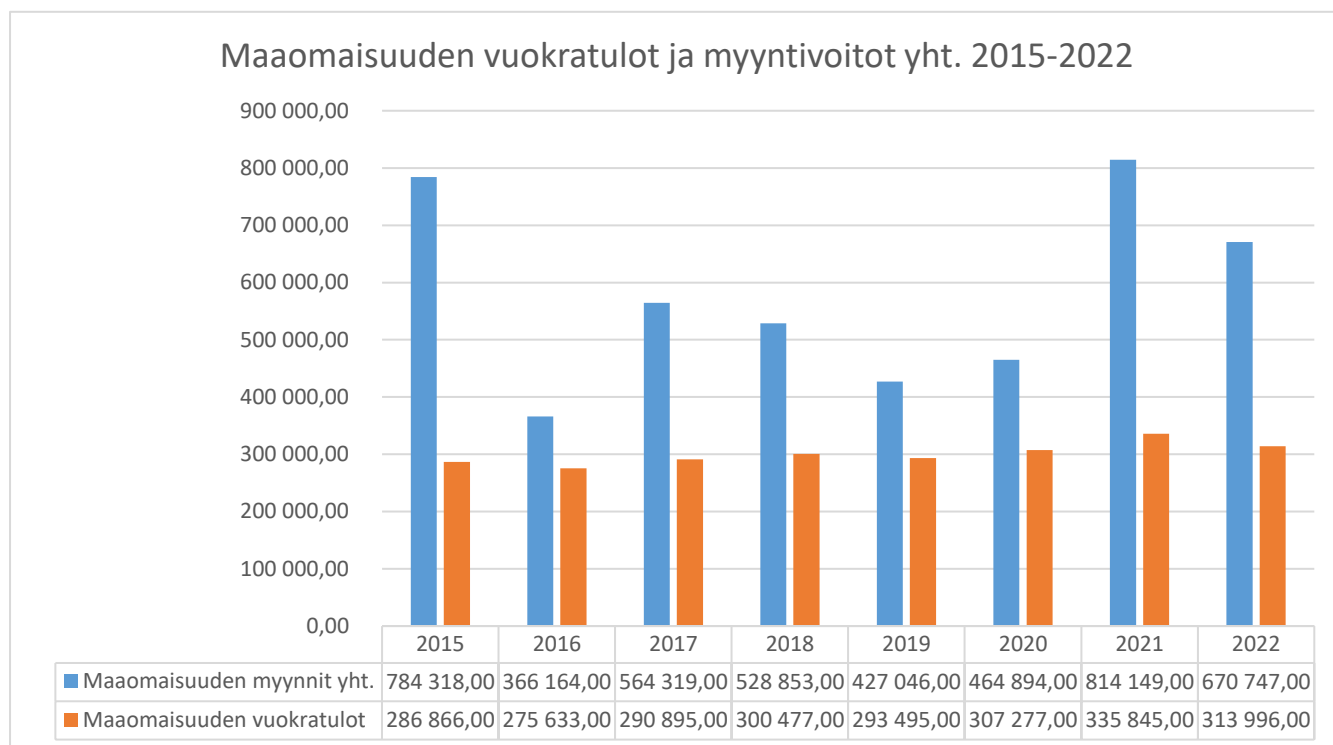
Kuva 1 maaomaisuuden hankinnat 2015-2022

Janakkalan kunnan maanhankinnan investoinnit ovat olleet vaihtelevia, -joinain vuosina investointien määrärahaa ei ole käytetty lainkaan ja joinain vuosina ne on ylitetty. Hankinnat riippuvat täysin tulevista kaavoitushankkeista, sekä pohjautuvat alueiden kehittämisen suunnitteluun. Ennalta voidaan hankkia esimerkiksi

maaomaisuutta, minkä hyödyntäminen näkyy kuitenkin vasta vuosien päästä kaavoituksen kautta (laajennettavat asuin- ja teollisuusalueet). Joka vuosi ei siis ole tarkoituksenmukaista hankkia maa-alueita vain siksi, että maanhankintoihin on budjetoitu määrärahaa.

1.2.2 Tonttien myynti- ja vuokratulot

Kuvassa 2 on vertailussa vuosien 2015-2022 välillä saadut maaomaisuuden vuokratulot ja myyntivoitot yht. €:a.



Kuva 2 maaomaisuuden vuokratulot ja myyntivoitot 2015-2022

Vuonna 2021 myytiin 20 tonttia, joista 15 oli omakotitonttia. Tontteja vuokrattiin samana vuonna 3 kpl. Näiden lisäksi kunta hankki maa-alueita yhteensä noin 6 ha.

Vuonna 2022 myytiin 13 tonttia joista 5 kpl oli rakentamatonta omakotitonttia. Koko määrästä oli 6 kpl jo rakentuneen vuokratontin lunastusta omaksi. Kunta hankki samana vuonna maa-alueita yht. n. 25,5 ha. Kunta sai myös testamentilla 3 kpl kiinteistöjä (metsä- ja peltomaata), joiden maapinta-ala on yht. n. 12,71 ha.

Kaiken kaikkiaan tonttimyynti on ollut heikkoa viimeisten vuosien aikana, mutta vuokratuotot ovat jokseenkin saman suuntaisia, sillä vuokratonttien määrä on pysynyt ennallaan, lukuunottamatta asukkaiden lunastamia vuokratontteja omaksi.

1.2.3 Yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja investoinnit

Janakkalan kunnan vuoden 2023 talousarviossa infrainvestointisuunnitelmassa vuosille 2023–2026 asumisen tonttituotannon ohjelmaan on varattu 1 milj. €:a ja se käsittää mm. kaavoitettujen alueiden liittymien rakentamista.

Vuosille 2023-2026 elinkeinoalueiden tonttituotannon infraan on esitetty 2 563 000 €:a, viheralueisiin, puistoihin ja pihoihin 1 910 000 €:a, liikunta-alueiden infraan 2 104 000 €:a ja muihin infrahankkeisiin 5 925 000 €:a.

1.2.4 Maaomaisuus kirjapidossa

Kunnan taseessa pidetään luetteloa kunnan varoista ja veloista. Tase-erään maa- ja vesialueet sisällytetään maa- ja vesialueet, rakennetut ja rakentamattomat tontit sekä vesialueet. Tilinpäätöksessä maa- ja vesialueiden tasearvo määräytyy hankinta-arvon mukaan.

1.2.5 Kunnan taloudellinen tila ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kunnan yksi merkittävimmistä investointihankkeista, Turengin koulu- ja monitoimikeskus, eteni vuoden 2021 aikana suunnitellusti rakennusvaiheeseen. Tervakosken terveysaseman ja liikuntahallin rakentamiset etenivät suunnitellusti ja valmistuivat alkuvuodesta 2021. Samoin Viralan moottoriteliittymän liityntäpysäköinnin rakentaminen valmistui marraskuussa 2021.

Kunnat selvisivät vuosien 2020-2022 aikana koronapandemiasta taloudellisesti hyvin, sillä valtio tuki kuntataloutta voimakkaasti ja kunnille ja kuntayhtymille myönnettiin useita tukipaketteja. Samaan aikaan työllisyys pysyi Suomessa vakaana, ja saatujen verotulojen määrät olivat vuosittain ennakoitua suurempia.

Väestönkehitys oli vuonna 2021 pitkästä aikaa positiivinen, kun kuntaan saatiin 103 uutta asukasta. Vuonna 2022 asukasluku lähti kuitenkin laskuun, ja vuoden lopussa ennakkotietojen mukaan asukkaita oli 16 277 henkilöä, jossa on vähennystä aiempaan vuoteen 63 henkilöä. Vuodesta 2011 lähtien väestönkehitys trendi on ollut laskeva, joka on vaikeuttanut myös talouden ennakoitavuutta. Väestönkehitys on suurimman verotuoton tuovan, kunnallisveron yhtenä perusteena ja kunnan koko talouden sekä palvelujen suunnittelu pohjautuu väestönkehitykseen.

Kunnan tekemät taloudellisesti merkittävät investoinnit, Tervakosken terveysasema, Tervakosken liikuntahalli ja isojen taajamien koulu- ja monitoimikeskukset tulevat vaikuttamaan tulevina vuosina vuokra- ja käyttömenojen kasvuun. Kustannusten nopea nousu aiheuttaa tulevaisuudessa merkittäviä säästöpaineita tai palvelurakenteen muutoksia.

Tulevina vuosina kunnan investointiohjelmassa on Tervakosken koulukeskuksen rakentaminen, jonka on arvioitu talousarvion 2023 mukaan maksavan noin 15 miljoonaa euroa. Lisäksi Hakamäen urheilukentän rakentamisen aloittaminen viivästyi vuodelta 2022, ja sen on arvioitu maksavan kokonaisuudessaan noin 2,7 miljoonaa euroa vuosien 2023-2024 aikana.

Maailman tilanteen heikentyminen ja Ukrainan sota vaikuttavat kunnan toimintaan eri tavoin tulevina vuosina. Valtioiden toisilleen asettamat pakotteet voivat edelleen aiheuttaa puutteita materiaaleista ja nostavat hintatasoa. Inflaatio oli vuonna 2022 7,1 prosenttia, ja hintojen nousu oli korkeinta 40 vuoteen. Vuoden 2023 alussa inflaatio on euroalueella pysynyt edelleen korkea ollen noin 8 % tasolla. Talousarvioissa ei ole ennakoitu näin suurta kasvua. (Janakkalan kunta. Tilinpäätös 2021 ja 2022).

1.2.6 Organisaatio ja henkilöresurssit

Janakkalan kunnassa Teknisen toimen maankäyttöpäällikkö sekä yleiskaavasuunnittelija hoitavat alueiden kaavoitusprosessit. Lisäksi maasto- ja paikkatietomittaja sekä suunnitteluavustaja ovat tärkeä osa prosessien läpivientiä ja päivittäistä toimintaa. Kiinteistöinsinööri vastaa maaomaisuuden hoidosta mm. maanhankintojen sekä tonttimyyntien ja vuokrausten osalta. Maapolitiikan toteuttamisessa teknisen toimen osuus kokonaisuudessaan on merkittävä. Lisäksi kunnan organisaatiossa myös erityisesti elinvoimapuolen, sekä hallinto- ja talouspuolen osallistuminen maapolitiikkaan on tärkeää, jotta taloudellisen tasapainon suhde maaomaisuuden toimintojen osalta säilyy.

Henkilöstöresurssien riittämättömyys vaikuttaa jonkin verran prosessien eteenpäin viemiseen ja valmisteluun. Ylipäätään kaavoituksen osalta koko maassa on pulaa osaavista tekijöistä. Maankäytön tulosalueella mm. vajaan henkilöstöresurssit hankaloittivat osittain talousarviossa asetettujen tavoitteiden toteutumista, ja osassa työtehtävien hoitoa on ollut ajoittaista viivettä henkilöstövaihdoksista tai vajauksesta johtuen. Hankkeet ja toiminta on saatu kuitenkin hoidettua pääosin asianmukaisesti. (Janakkalan kunta. Tilinpäätös 2022).

2 Kaavoitustilanne

2.1 Maankuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavahierarkiassa ylin taso. Hämeen liitto vastaa Kanta-Hämeen maakuntakaavan laatimisesta ja kehittämisestä sekä sen ajantasaisuudesta. Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen pitkän aikavälin yleispiirteinen suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kuntien yleis- ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet seudullisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaava on voimassa sellaisenaan alueilla, joilla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa ja ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleis- tai asemakaavoja.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut lainvoimaiseksi 21.10.2021. Maakuntakaava on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat eli vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. ja 2.

vaihemaakuntakaavan. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava kattaen kaikki maankäyttömuodot koko Kanta-Hämeen alueella. (Janakkalan kunta, Tekninen toimi, maankäyttö. Kaavoituskatsaus 2023).

2.2 Yleiskaavatilanne

Kunnassamme vuonna 2010 hyväksytty Rakennemalli 2030+ maankäytön suunnitelmassa on ollut ohjeena erityisesti yleiskaavoitukselle. Rakennemalli on jo osin vanhentunut, ja se tulee vaikuttamaan ja näkymään konkreettisimmin laadittavissa osayleiskaavoissa.

Janakkalan yleiskaavoituksessa korostuvat ne keskeiset maankäytön suunnittelutavoitteet, jotka ovat myös strategisesti merkittävimpiä, eli asumisen sekä työpaikka- ja teollisuusalueiden osoittaminen sekä liikenteellinen suunnittelu. Janakkalassa yleiskaavoituksen tarve kohdistuu pitkällä aikavälillä päätaajamien lähialueiden yleiskaavoitukseen sekä kunnassa olevien elinkeinoalueiden laajentamiseen ja osoittamiseen. Yleiskaavoituksen tarkoituksena on sovittaa yhteen toimivaan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvat elementit, kuten viihtyisä ja turvallinen asuminen, palvelut, elinkeinoelämä, liikenne, virkistys sekä kulttuuri- ja ympäristöarvot, historialliset kohteet sekä luonto. Kaavojen sisältövaatimusten lisäksi suunnittelua ohjaavat maakuntakaava sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Janakkalassa vanhimpia voimassa olevia yleiskaavoja ovat taajama-alueiden osayleiskaavat sekä haja-alueiden yleiskaava 1980-luvun alkupuolelta. Turengin-Viralan osayleiskaava on laadittu 1990-luvun alussa. Edellä mainitut yleiskaavat ovat kaikki oikeusvaikutuksettomia.

Oikeusvaikutuksellisia osayleiskaavoja ovat Janakkalassa Turenki-Säililampi osayleiskaava vuodelta 1991 ja pääharjukson Turenki-Someronvuori - osayleiskaava vuodelta 1999. Rannoille on lisäksi laadittu Janakkalan itäinen (v. 2003) ja läntinen rantayleiskaava (v. 2007). Rantayleiskaavat käsittävät pääosan Janakkalan rannoista.

Laadittavana olevia ja lähiaikoina laadittavaksi tulevia osayleiskaavahankkeita on tällä hetkellä kolme, Punkan osayleiskaava, Harvialan osayleiskaava ja Rastila-Rastikankaan osayleiskaava. Kaavat on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisina.

Punkan osayleiskaava-alue sijoittuu Janakkalan eteläosaan rajoittuen sekä Riihimäen kaupungin, että Lopen kuntarajoihin. Kunnanhallitus päätti alueen yleiskaavoituksen käynnistämisestä 2.5.2016 § 103. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 900 ha. Punkan osayleiskaava keskittyy elinkeinoalueisiin ja kaavan tarkoituksena onkin määritellä työpaikka-alueiden sijoittuminen. Lisäksi tavoitteena on suunnitella mahdolliset kylämäisen asutuksen laajenemisalueet sekä todeta nykyisen asutuksen suhde muuhun maankäyttöön. Tämän lisäksi yleiskaavan tavoitteena on todeta alueen liikenteelliset edellytykset etenkin asemakaavoitettavaksi suunniteltujen alueiden osalta. Punkan osayleiskaava on asetettu ehdotuksena nähtäville alkuvuodesta 2023.

Harvialan osayleiskaava-alue sijoittuu Turengin taajaman pohjoispuoliselle alueelle ja samalla Hämeenlinnan kuntarajan eteläpuolelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin

1100 ha. Alue käsittää Harvialan kartanon keskeiset alueet ja sen lähiympäristöt, ulottuen aina Turenjin Kaurinmaan-Alangon asemakaavoitettuihin alueisiin. Alue sisältää myös Koljalan, Vuorten kylän sekä Myllykulman alueet. Kaava-alue on pääosin rakenteeltaan luontaisesti kasvavaa asuntoaluetta, sijaitessaan Turenki-Hämeenlinna-Parola -liikenteen laatukäytävällä. Myös maakuntakaava edellyttää alueella yleispiirteistä suunnittelua yhteistyössä Hämeenlinnan kaupungin kanssa (Äikäälä, Harviala). Alueen suunnittelussa erityisesti huomioon otettavaa on asumisen- ja muun yhdyskuntarakenteen sovittaminen ja liittyminen Hämeenlinnan puolen kehittyviin alueisiin sekä joukkoliikenteen kysymykset. Kaavan on tarkoitus tulla vireille keväällä 2023.

Rastila-Rastikankaan osayleiskaava tuli vireille vuonna 2014 ja vuonna 2015 kunnanhallitus hyväksyi suunnittelualueen laajennuksen. Kaava-alue sijoittuu Turenjin taajaman länsipuoliselle alueelle ja samalla Hämeenlinnan kuntarajan eteläpuolelle. Kaavan pinta-ala on kokonaisuudessaan lähes 1700 ha ja kaavan tavoitteena on järjestellä mm. asumisen, elinkeinotoiminnan, liikenteen sekä virkistysten muodostamaa maankäytön kokonaisuutta. Kaavan on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn ELY-keskuksen lausunnon (Natura 2000 – vaikutusarvioinnista) saamisen jälkeen, keväällä 2023.

Suunnittelualueiden valinnasta on nähtävissä yleispiirteisen maankäytön suunnittelun tämän hetkiset päätavoitteet: taajama-alueiden laajenemissuuntien selvittäminen sekä elinkeinoelämän toimintaympäristön turvaaminen. Osayleiskaavat ovat pinta-alaltaan lähes poikkeuksetta suuria eli sadoista tuhansiin hehtaareihin. Nämä volyymit luovat mittavia vaikutuksia kunnan kehityksen ja toimintojen osalta, mutta myös esimerkiksi kulurakenteita infrainvestointien ja maanhankinnan osalta. Tärkeää on myös palvelutarpeiden ennakointi peruspalveluiden sekä kaupallisten palveluiden osalta. Suuria kaavoitushankkeita seurataan myös elinkeinoelämän piirissä ja ne luovat onnistuessaan vetovoimatekijöitä kuntaan.

Rantayleiskaavoille on selkeä päivitystarve Janakkalan kunnassa. Kunnassa on myönnetty poikkeuslupia ranta-alueille, joiden osalta rantayleiskaava ei enää pidä paikkaansa. Poikkeamiset eivät myöskään ole suunnitteluväline ja pelkästään poikkeusluvilla ei voida edetä kovin pitkään. Lisäksi kunnassa on laadittu mm. UPM:n maille vuonna 2018 Harvialan ranta-asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen (VR -> M ja RA), jonka johdosta rantayleiskaava on virheellinen tältä osin. Rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteisiin on myös tehty muutos kunnanvaltuuston päätöksellä 11.4.2022 § 33 (AO=RA). Myös takamaaston tonttien muuttamisesta omarantaisiksi on kysely. Rantayleiskaavan virheet ja puutteet sekä kaavan voimaantulon jälkeen tehdyistä päätöksistä aiheutuneet rantayleiskaavan muutostarpeet ovat kunnan tiedossa, ja ne kootaan kunnan maankäytön yksikössä rantayleiskaavan muutoksen lähtötiedoiksi. Myös Hämeen Liitto ja ELY-keskus ovat todenneet, että kaavoilla olisi päivitystarvetta. Rantayleiskaavojen päivittäminen on laaja sekä aikaa ja resursseja vievä pitkäjänteinen työ, jonka ajoitusta ja resurssointia pitää kunnassa miettiä. Kaavamuutokset voidaan myös tehdä vain muutosta tarvitseviin kohteisiin, ei välttämättä koko kaavan alueelle. Lisäksi tulee arvioitavaksi kaavoituksen kustannusten jakautuminen kunnan ja kaavamuutoksista mahdollisesti hyötyvien maanomistajien kesken.

2.3 Asemakaavatilanne

Maankäyttö ja rakennuslain 50 § mukaan asemakaavan tarkoituksena on alueiden käytön yksityiskohtainen järjestäminen, rakentaminen ja kehittäminen. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Janakkalan kunnanhallitus on kokouksessaan 28.12.2022 § 333 hyväksynyt Kaavoituskatsauksen vuodelle 2023, jonka mukaan vuonna 2022 voimaantulleita asemakaavoja on 6 kpl ja vireillä olevia on lukuisia. Kaavojen edistymistä hyväksyntään asti voi seurata kunnan [www-sivuilla](#), sekä esityslistoilla. (Janakkalan kunta, Tekninen toimi, maankäyttö. Kaavoituskatsaus 2023).

Alla on lyhyesti lueteltu vuonna 2022 voimaan tulleita asemakaavoja ja vireillä olevia, sekä tulevia asemakaavahankkeita. Janakkalan kunnan [www-sivuilta](#) voi tarkastella kaavoituksen edistymistä. Sivuilla on esitetty lainvoiman saaneet, sekä vireillä olevat kaavat.

2022 voimaantulleet asemakaavat:

- Ilveslinnanranta, Turenki (23.12.2021 § 174)
- Juttulantie, Turenki (3.10.2022 § 79)
- Koljalantie 7, Turenki (3.10.2022 § 80)
- Hakamäen urheilupuisto, Turenki (14.12.2020 § 105)
- Hopealahti, Turenki (14.9.2020 § 57)
- Ranta-asemakaavat: Isojärven ranta-asemakaava (7.3.2022 § 25)

Vireillä olevia ja tulevia asemakaavahankkeita:

- Turengin keskustan kehittäminen
- Kauppakuja, Turenki
- Tapaila, Turenki
- Liinalampi, Turenki
- Myllyharju, Turenki
- Ahilammin asemakaava, Turenki
- Kuumolan asemakaavan ajantasaistus, Turenki
- Mäntyniemi, Turenki
- Kalpalinnan kulma, Turenki
- Kanssin asemakaava, Turenki
- Harvialan kartanoalue, Harviala

- Vanhakylä, Tervakoski
- Kettukallio, Tervakoski
- Koivistonpolku, Tervakoski
- Eväsoja, Tervakoski
- Huuna, Tervakoski
- Metsola, Tervakoski
- Etelä-Janakkalan asemakaavoitus, -kaavoituksessa edetään Punkan osayleiskaavoitus edellä

2.4 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

Kunnassa on pyritty ratkaisukeskeiseen lähestymiseen rakennettaviksi tulevien ja rakentamattomien alueiden yhteensovittamisessa laajat ympäristövaikutukset huomioiden.

Viime vuosina on otettu suuria askelia ja Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan ohella kunnassa on muitakin isoja edistettäviä kaava-alueita, kuten Punkan osayleiskaava, Etelä-Janakkalan asemakaava ja Kanssin asemakaava. Kaikki nämä toteutuessaan luovat hyvät puitteet elinkeinoelämän sekä kunnan talouden kehittymiselle.

Sijaintiensa puolesta em. kaava-alueet sijoittuvat Helsinki-Tampere valtatie ja Helsingintien väliin, sekä kehyskaupunkien Hämeenlinnan ja Riihimäen väliin. Alueiden kehittyminen mahdollistaa teollisuus- ja liiketonttien tarjonnan, sekä yritysten sijoittumisen kuntaan. Logistisesti alueet ovat erittäin hyvällä sijainnilla. Kunnan läpi kulkee Helsinki–Tampere-moottoritie ja päärata, ja poikittaisliikenne Turun ja Lahden suuntaan toimii loistavasti. Janakkalan sijainti takaakin hyvät yhteydet Etelä-Suomen keskuksiin.

Maankäytön tulosalueen osallisuus näkyy em. alueiden suunnittelussa ja kaavoitushankkeissa. Teemme avoimesti yhteistyötä maanomistajien kanssa ja neuvotteluja käydään maanomistajat edellä, tietysti niissä rajoissa mitä kunnan vastuullisuuskysymykset antavat myöten ja mitä maankäyttö ja rakennuslakiin 5.2.1999/132, (myöh. rakennuslaki) tulee.

2.5 Janakkalan kunnan rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen (myöh. rakennuslaki) sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Janakkalan kunnassa on noudatettava kunnan laatiman rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Janakkalan kunnan uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2023 (kh 27.3.2023, § 97 ja kv 17.4.2023 §32), -edellinen tuli voimaan vuonna 2014. Lähtökohtana rakennusjärjestyksen uusimiselle oli uudistuva maarakennuslaki sekä teknisen toimen strategiset tavoitteet, -pyrkimys erilaisten asumisratkaisujen tarjoamiseen. Tähän tavoitteeseen tähtävinä toimenpiteinä on kirjattu rakennusjärjestyksen uudistaminen, vakituisen asumisen mahdollistaminen tietyillä ranta-alueilla, tonttitarjonnan monipuolistaminen ja maataloudesta poistuvien kiinteistöjen jatkokäytön mahdollisuuksien kehittäminen. Rakennusjärjestyksen uudistaminen tähtää muun muassa edellä mainittuihin

tavoitteisiin. Myös asumisen ja monimuotoisen yritystoiminnan yhdistämistä pyritään tukemaan. (Janakkalan kunta. Rakennusvalvonta).

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita, joilla edistetään ekologista, taloudellista, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävästä kehitystä, suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista sekä terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja erityisryhmien tarpeet huomioon ottavan elin- ja toimintaympäristön toteuttamista.

3 Nykytilan arviointi SWOT

Maapoliittinen ohjausryhmä on arvioinut kunnan maapoliitiikan nykytilaa SWOT-analyysin avulla. Analyysissä avattiin maapoliitiikan vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia sekä uhkia.

Vahvuuksista nousi esiin tekojen merkitys sekä pyrkimys perusteltuihin toimiin ja taloudellisen tasapainoon. Heikkouksissa nousi esiin liika varovaisuus sekä suunnitelmallisuuden ja selkeiden toimintalinjojen puuttuminen yhteisessä tekemisessä. Uhat olivat selkeästi havaittavissa, joihin lukeutui liian tiukka päätäntälinja ja esim. maailmantilanne/muutuva maailma. -jolloin maapoliittinen linjaus ei pysyisi perässä, jos seuranta ei olisi tavoitteen mukaista. Mahdollisuuksissa kunnan erinomainen sijainti nousi esiin ja kumppanuuksien sekä kilpailukykyyn vahvistaminen tulee jatkossakin olemaan ensisijaista.

<p>Maapoliitiikan vahvuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> - on kyetty tekoihin ja kyetään jatkossa - halu edistää ja tehdä valintoja - toimenpiteet ja valinnat ovat perusteltuja - taloudellisen tasapainon säilyttäminen - täydentämiskäytön, huomioidaan olemassa olevat alueet - selkeyttää kaikkia toimia ulospäin - ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö 	<p>Maapoliitiikan heikkoudet</p> <ul style="list-style-type: none"> - varovaista ja laskelmoivaa ts. liika varovaisuus jättää kehityksestä - liian nopeat toimenpiteet ts. hätäily - ei käytetä maapoliitiikan keinoja, suunnitelmallisuus puuttuu - ei selkeitä päätettyjä toimintalinjoja - henkilöresurssien riittämättömyys/rajalliset resurssit
<p>Maapoliitiikan mahdollisuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> - kohdennetaan esim. tiettyihin toimintoihin, vapaa-ajan asuminen - kilpailukykyinen ja imagollinen "etu" voidaan luoda uusia keinovalikoimia - kumppanuuksien hyödyntäminen (kaikkeaa ei tarvitse hankkia kunnan taseeseen), soveltamisen mahdollisuus (kustannukset jaettuna) - monipuolisuus, yksityisten sekä kunnan omien maiden kaavoittaminen - taajamat, eheyttämisen ja tiivistäminen mahdollisuudet (täydennys ja lisärakentaminen) - kunta erinomaisessa asemassa sijaintinsa puolesta keskeisten liikenneyhteyksien varrella 	<p>Maapoliitiikan uhat</p> <ul style="list-style-type: none"> - reagoimattomuus ja yleinen passiivisuus, ei edetä suunnitelmallisesti - muutuva maailma, kaavoitus ei vastaakaan enää tarpeita ja maapoliitiikka ei pysy perässä - maanhankinta epäonnistuu eri tavoin - alueiden suunnittelu, tonteista ylitarjontaa (ei vastaa kysyntää) ja tasapaino tonttireservissä epäonnistuu - liian tiukka päätäntälinja estää kehittymisen ja vaikeuttaa toimintaa

Kuva 3 Janakkalan kunnan maapoliitiikan nykytilan arviointia SWOT

4 Tavoitteet

4.1 Kunnan strategiset tavoitteet

Janakkalan kunnanvaltuusto hyväksyi 16.5.2022 Janakkalalle uuden strategian, jossa painotetaan kolmea painopistettä.

Painopiste 1: osallisuus, yhteisöllisyys ja yritteliäisyys, -Janakkala on yhteisöllinen ja yritteliäs kunta, jonka kehittämiseen kaikki osallistuvat.

Painopiste 2: elinvoima, vetovoimaisuus ja pitovoima, - Janakkala on elinvoimainen kunta, jonka ilmapiiri vahvistaa kiinnostavaa hyvän kierrettä.

Painopiste 3: hyvinvointi ja arjen turvallisuus, -Janakkalan turvallisessa ympäristössä viihdytään ja voidaan hyvin.

Visiona Janakkalalla on turvallisen ilmapiirin kasvukunta, jossa rakennamme hyvinvointia maaseutu- ja kaupunkielämän elementeistä.

Arvot (hyvinvoiva, elinvoimainen, vastuullinen ja saavutettava) vastaavasti näkyvät kaikissa edellä mainituissa. (Janakkalan kunta. Janakkalan strategia 2022-2025).

4.2 Kuntalaisten hyvinvointi

Asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen on kunnan keskeinen rooli. Kuntalain mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Terveystieteiden mukaan kunnan on seurattava asukkaitensa terveyttä ja hyvinvointia sekä niihin vaikuttavia tekijöitä väestöryhmittäin sekä kunnan palveluissa toteutettuja toimenpiteitä, joilla vastataan kuntalaisten hyvinvointitarpeisiin.

4.3 Kunnan maankäyttöön liittyvät tavoitteet

Maankäyttöön liittyvät tavoitteet kulkevat käsikädessä kuntastrategian sekä vision ja arvojen mukaisesti. Painopisteinä on yhdenvertaisuus, elinvoima, ekologisuus sekä turvallisuus. Kunnan maapolitiikka pohjautuu lain ja strategian mukaisiin säädöksiin ja tavoitteisiin.

Tonttitarjonta

Maankäyttö vastaa ennakoiden ja tarpeen mukaisesti tonttitarjonnan ylläpidosta. Tulosalue hoitaa maanhankintaa oikea-aikaisesti tavoitteena hintatason maltillinen kehitys. Uudisrakentamisen tarpeiden lisäksi ylläpidetään olevien alueiden toimintaedellytyksiä muuttuvassa ympäristössä mm. kaavalliset sisältövaatimukset huomioiden. Palvelujen järjestämiseen varaudutaan laskennallisesti (talous) ja ohjelmallisesti (ajankäyttö) riittävän ajoissa.

Laadukas viranomaistoiminta päätöksenteon tukena

Oleellista on myös tehdä kuntaa ja kuntalaisia hyödyttäviä toimintaan ja päätöksentekoon kohdistuvia valmistelun tarkistuksia muuntuvan toimintaympäristön ja lainsäädännön helpotusten puitteissa. Asiantuntevalla, luotettavalla, tasapuolisella ja joustavalla viranomaistoiminnalla turvataan kuntalaisille hyvä ympäristö ja rakentaminen. Laadukas viranomaistoiminta parantaa ja varmistaa yritysten ja rakentajien toimintaympäristöä. Maankäytön tulosalueella pyritään lisäämään ympäristötietoisuutta ja kestäväää kehitystä.

Tavoitteiden johdonmukaisuus valtuustokausittain

Aiemmin mm. Teknisen toimen osalta valtuustokaudella 2013-2016 keskityttiin kuntalaisten hyvinvoinnin edistämiseen tähtääviin tavoitteisiin, joita olivat: mahdollisuus ekologiseen rakentamiseen asunto- ja yritysalueilla ja elinkeinoalueilla sekä Turengin ja Tervakosken keskustojen kaavoitus. Lisäksi Maankäytön tulosalueella vedettiin Viisaan liikkumisen ryhmää, jonka työ ensisijaisesti keskittyi lasten/koululaisten liikenneturvallisuuden parantamiseen. Ateria- ja puhtauspalvelun tulosalueella tehtiin merkittävä määrä kehitystyötä niin lasten kuin vanhusten ruokahuollon parantamiseksi ja monipuolistamiseksi. Myös vanhan rakennuskannan sisäilmaongelmiin kehitettiin ratkaisuja tila- ja aluepalveluiden toimesta.

Valtuustokaudella 2017-2020 kunnan strategiassa linjattiin kunnan tahto ja keinot rakentaa hyvinvoivaa ja tervettä kuntaa, ja toteuttaminen ja seuranta kytkettiin talouden ja toiminnan suunnitteluun osaksi vuotuista talousarviokäsittelyä. Tuolloin kuntastrategian painopistealueet olivat elinvoima, elinympäristö, sivistys ja hyvinvointi. (Janakkalan kunta. Hyvinvointikertomus).

Tuoreimman, vuonna 2022 laaditun kuntastrategian mukaisessa visiossa onkin jälleen nähtävissä samoja teemoja kuin aiemmillä valtuustokausilla. Pyrimme olemaan turvallisen ilmapiirin kasvukunta, jossa rakennamme hyvinvointia maaseutu- ja kaupunkielämän elementeistä.

4.4 Maankäytön palvelujen digitalisoitumisen kehittäminen

Kunnassa jatketaan rekistereiden päivitystyötä sekä seudullisen Trimble Locus Cloud –pilviratkaisun kehittämistä ja siihen siirtymistä. Kunta on saanut valtiovarainministeriön apurahaa vuosille 2022-2024 Tieto lisää toimivuutta -hankkeeseen, jossa edistetään maankäytön tulosalueen digitalisaatiota laajasti. Myös valtakunnalliset uudistukset mm. rakennetun ympäristön tietojärjestelmän osalta vaativat kunnalta paikkatieto-osaamista ja aineistojen toimittamista toimiakseen. Tavoitteena on olla aktiivisesti mukana uudistuksissa, hoitaa asiantuntijatehtäviä jatkossa kustannustehokkaammin ja parantaa palvelutasoa.

Kunnan karttapalveluja parannetaan viranhaltijoiden ja päättäjien sekä kuntalaisten, kesäasukkaiden ja matkailijoiden avuksi. Sähköinen luvanhaku otetaan käyttöön katu- ja sijoituslupiin sekä poikkeamisten ja suunnittelutarveratkaisuiden hakuun. Alueiden käyttöluvut, katu- ja sijoitusluvut, sekä rakennusluvut haetaan 1.1.2023 sähköisen lupa-asioinnin kautta.

Maaomaisuuden tiedot ovat reaaliaikaisesti saatavilla Trimble Locus Cloud:ssa, mikä on kunnan maaomaisuuden hallinnan pääjärjestelmä. Järjestelmän käyttöä voidaan tehostaa ottamalla mukaan eri ominaisuuksia, mitkä palvelevat entistä paremmin käyttäjiensä. Vuonna 2023 on tarkoitus ottaa käyttöön mm. sopimustenhallinnan-osio sekä laskutusintegraatio. Sopimustenhallinnan avulla käyttäjän on jatkossa mahdollista nähdä maaomaisuuteen liitetyt sopimukset, kuten lyhyt- ja pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, joita voi olla esimerkiksi viljelysmaanvuokra, metsästysvuokra, muun maa-alueen vuokra, tai pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Tähän asti em. asiakirjat ovat eri järjestelmään tallennettuina, sekä paperiarkistossa.

Pääjärjestelmä Trimble Locus Cloud keskustelee maanmittauslaitoksen sekä DVV:n (Digi- ja väestötietovirasto) kanssa. Muutokset kuten määräälojen lohkominen, omistajan(lh) muutokset, päivittyvät kunnan omaan järjestelmään automaattisesti. Toisinpäin järjestelmä toimii siten, että osoitteiden muutokset, sijaintitietojen muutokset sekä rakennuslupatiedot viedään tiedonsiirtona kunnan järjestelmästä DVV:n tietokantaan.

4.5 Maankäytön tulosalue ja seuranta

Maankäytön tulosalueella hoidetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennusvalvonnan tehtävät sekä kuntien ympäristöhallintolain, ympäristönsuojelulain ja maa-aineslain mukaiset lupa- ja valvontatehtävät. Lisäksi toteutetaan kuntien ympäristöhallintolaissa kunnalle säädettyjä yleisiä tehtäviä.

Maankäytön tehtäviä ovat mm.:

- maankäytön suunnittelu sekä MRL:n kunnalle määräämät viranomaistehtävät
- kiinteistönmuodostamislainsäädännön kunnalle määräämät tehtävät
- kunnan kiinteistöjen hankintaan ja luovutuksiin liittyvä valmistelu sekä kiinteän omaisuuden luovutus
- maanrakentamisen ja rakennuspaikkojen mittaukset sekä muut mittauspalvelut
- ajantasaisten pohjakartta- ja opaskartta-aineistojen sekä osoiterekisterin ja asemakaavayhdistelmän ylläpito
- ympäristön tilan seuranta
- luonnonsuojelu, monimuotoisuus ja virkistyskäyttö
- vesiensuojelu ja -kunnostus sekä pohjavesien suojelu
- jätehuollon kehittäminen- ja valvontatehtävät
- vesihuollon kehittämiseen osallistuminen ja vesihuoltolain valvonta.

Ympäristöterveydenhuollon toteutusvastuu oli 31.12.2022 saakka Riihimäen seudun kansanterveystyön kuntayhtymällä, mutta lakisääteisesti asiasta vastaa kunta. Maankäytön ympäristöpalvelut vastaavat toiminnan sisällöllisestä tilaajaohjauksesta. (Janakkalan kunta. Tilinpäätös 2022).

Kaavoituskatsaus laaditaan vuosittain ja kaavoitusohjelma laaditaan valtuustokausittain. Maankäytön tuloarviot ja määrärahat jakautuvat toimintatuottoihin ja toimintakuluihin ja niitä seurataan talousarviovuosittain.

Maankäytön tulosalueen suoritteita seurataan vuosittain tunnuslukujen ja mittareiden avulla, kuten valmistuneiden kaavojen (kpl) ja tonttimyyntien (kpl),

Suoritteet

Maankäyttö	TP2021	TA2022	TP 2022
Yleiskaavoitus			
Valmistuneet yleiskaavat kpl	0	1	0
Valmistuneet yleiskaavat ha	0	1 500	0
Asemakaavoitus			
Valmistuneet asemakaavat kpl	5	5	6
Valmistuneet asemakaavat ha	61,53	50	45,5
Tonttimyynti			
Myyntikaupat kpl (asuin- ja toimitilat)	20	25	14
Myyntikaupat ha (asuin- ja toimitilat)	6,12	15	3,0
Uudet vuokrasopimukset kpl	9	5	0
Rakennusvalvonta			
Rakennusluvut kpl	150	190	151
Asuinrakennusten rakennusluvut kpl	22	15	13
Ympäristölupavalvonta			
Ympäristöluvut, ilmoitukset, rekisteröinnit kpl	2	10	3
Maa-ainesluvut kpl	5	3	2

Kuva 4 Maankäytön tulosalueen suoritteet (Janakkalan kunta. Tilinpäätös 2022).

rakennusvalvonnan lupien määrinä (kpl), sekä ympäristösuojelun lupien, valvonta ja tarkastuskäyntien määrinä (kpl). Alla on kuva suoritteiden määristä TP2021-2022.

5 Tonttitarjonta ja monipuolisen asuntokannan turvaaminen

Monipuolisen asuntokannan turvaaminen on edellytys kehittyvälle kunnalle ja pitovoimalle. Kunnan tytäryhtiöiden kuten Janakkalan Janakkalan Asunnot Oy:n (aputoiminimi -Janakkalan kodit) rooli on merkittävä monipuolisen mutta oikeahintaisen vuokra-asuntokannan turvaamisessa. Pääsääntöisesti maankäyttö ja kaavoitus keskittyy tonttivarantoon ja kaavoituksen suunnitteluun, mutta yhtä lailla myös laadukkaiden vuokra-asuntojen ja asuntopalvelujen tarjoaminen asukkaille on osa kunnan onnistunutta strategiaa.

Janakkalan kunnalla on ollut myytävänä vuoden 2023 alussa 153 omakotitonttia, jotka sijoittuivat taajamien asemakaava-alueille seuraavasti:

Harviala	20 kpl
Turenki Kyteri	7 kpl
Turenki Lassila	5 kpl
Turenki Moisio	16 kpl

Turenki Ilveslinna	26 kpl
Turenki Kauriinmaa	10 kpl
Turenki Korkeavuorenranta	1 kpl
Turenki Seppälä	1 kpl
Leppäkoski Stoltinkorpi	17 kpl
Tervakoski Mäyrä	28 kpl
Tervakoski Rauhala ja Mikkola	2 kpl
Tervakoski Eväsoja	10 kpl
Tervakoski Tammiranta	5 kpl

Haja-asutusalueen tontteja Janakkalassa oli tarjolla yht. 5 kpl:tta, joissa rakentaminen toteutettaisiin suunnittelutarveratkaisulla.

Myytäviä rivitalotontteja puolestaan vuoden 2023 alussa oli ollut Harvialan, Turengin, Tervakosken ja Leppäkosken alueilla yhteensä 29 kpl:tta. Kerrostalotontteja Turengin ja Tervakosken taajamissa oli myytävänä yhteensä 4 kpl:tta.

5.1 Liike- ja teollisuustontit

Turengissa liiketontteja on tarjolla Rastila-Rastikankaan yritys- ja teollisuusalueella ja Rastikangas sijaitseekin muutaman minuutin päässä moottoritien liittymästä. Rastikangas soveltuu hyvin tuotanto-, logistiikka- ja varastotoimintaan, sillä kulku on optimoitu isoillekin rekoille. Vuonna 2023 Rastikankaan alueella toimii jo useita kymmeniä yrityksiä. Tontteja voidaan räätälöidä mahdollisuuksien mukaan kunkin tarpeiden kokoiseksi. Muita liiketontteja löytyy Turengin keskustan tuntumasta n. 5 kilometrin päässä moottoritien E12 liittymästä, sekä Alangon teollisuusalueelta.

Janakkalan eteläisen taajaman eli Tervakosken yritystontit sijaitsevat optimaalisesti moottoritien ja taajaman välissä. Kulkuyhteydet ovat nopeat koko eteläiseen Suomeen eivätkä ruuhkat tai liikennevalot hidasta kulkua.

Janakkalan kunnan tytäryhtiöllä, Janakkalan Yrityskehitys Oy:llä on tuotanto- ja varastotiloja Janakkalan Tervakoskella, Turengissa ja Rastikankaan yritysalueella. Janakkalan Yrityskehitys Oy myös rakennuttaa uusia toimitiloja vuokrattavaksi, vuokraa jo omistamiaan tuotanto- ja varastotiloja, sekä tarjoaa yritystilasopimuksia niin olemassa olevista kuin yrityksille rakennettavista kiinteistöistä.

Kaikki kunnan yritys-, teollisuus- ja liiketontit löytyvät karttapalvelusta Janakkalan kunnan www-sivuilta (<https://www.janakkala.fi/tyo-ja-yrittaminen/yrityspalvelut/yritystontit/>) ja josta myös tonttivarauksen voi tehdä reaaliaikaisesti.

5.2 Tonttimyynnin haasteet

Tonttimyynti kunnassa on vuoden 2022 aikana ollut vähäistä, ja se voi johtua ulkopuolisista tekijöistä, kuten pandemia(korona) ja sota (Venäjän ja Ukrainan välillä). On selvää että em. seikat vaikuttavat maailmanlaajuisesti markkinatalouteen, raaka-aineiden ja rakennusmateriaalien saatavuuteen, sekä kuljetusketjun toimivuuteen vielä pitkän aikaa.

Alueiden rakentuminen on eilinehto kehittyvälle kunnalle. Asunnon etsijät suosivat helppoa tapaa uuden asunnon löytämiseen, - ilman että joutuisivat ottamaan suurta taloudellista riskiä rakentamisen suhteen. Kunnalla on alueita, joissa tontteja on ollut vapaana useita vuosia kaavan vahvistumisen jälkeen ja joiden rakentuminen olisi toivottavaa. Maankäyttö on pohtinut erinäisiä keinoja tonttimyynnin vauhdittamiseen mm. alueiden visualisoinnin kautta, sekä tarjoamalla nykyaikaisia asumisen ratkaisuja kaavoituksen myötä.

5.3 Rakentamisen trendit ja monipuolinen kaavoitus

Janakkalan kunta toteuttaa kaavoituksen myötä ajankohtaisia trendejä, kuten mahdollisuutta yhteisölliseen asumiseen ja tehokkaiisiin asuineliöihin. Viimeisimpänä on toteutettu Moisio1-asemakaava, jolla mahdollistetaan pienemmät tonttikoot alk. n. 500 m² sekä minitalorakentaminen. Alueella on suunniteltu lisäksi yhteisjätekeräys, sekä palstaviljelymahdollisuus. Alue soveltuu hyvin myös ryhmärakennuttamiseen, mikä onkin nouseva trendi esimerkiksi seniori-ikäisten keskuudessa.

Turengin Ilveslinnan alueella taas on mahdollista rakentaa melko vapaasti, sillä alueella ei ole esimerkiksi rakentamistapaohjeita. Asemakaava määrää päälinjat, mutta muuten rakentaminen on melko vapaata.

Alueiden kehittäminen on lähtökohtaisesti jo kuntastrategian mukaisesti ensiarvoisen tärkeää; -kaavoitamme ja tuotamme tontteja rohkeasti ja monipuolisesti. Kunta on hankkinut maata vuoden 2022 aikana olemassa olevien kaava-alueiden reunamilta/välistä, sekä jo kaavoitetuilta alueilta tonttituotannon monipuolistamista varten tarkoituksenaan kaavoittaa useita uusia pientalotontteja.

5.4 Asumisen ja alueiden kehityshankkeet

Janakkalan kunta on ollut mukana monessa, esimerkiksi Asumisen Häme-hankkeessa vuosien 2019-2021 välillä, jossa Hämeen Liitto toteutti yhdessä maakunnan kuntien kanssa Asumisen Häme-kehittämishankkeen. Asumisen Häme-hankkeessa luotiin maakunnan kuntien rakennetun ympäristön asiantuntijoiden kanssa yhteistä tilannekuvaa tilastojen ja selvitysten avulla, haettiin ideoita ja inspiraatioita muualta, mm. asiantuntijaseminaareista ja opintomatkoilta. Hanke tarjosi tukea kuntien asumisen kehittämistoimien eteenpäin viemiseksi.

Kunta on osallistunut myös Nykyasumisen Häme konseptin mukaiseen toimintaan, jonka vastuutahona on Tampereen yliopiston Arkkitehtuurin yksikkö. Hankkeen avulla on tuotettu uudenlaisia, realistisia ja paikallisesti sovitettavia nykyasumisen konsepteja Kanta-Hämeen kunnille. Toiminnan keskiössä ovat olleet kestävä kehitys ja resurssiviisas ympäristö. Kaikissa kehitetyissä konsepteissa on pyritty siihen, että ne tukevat hiilineutraaliuden, energiatehokkuuden ja sosiaalisen kestävyuden tavoitteita. Hanke on tehnyt tiivistä yhteistyötä Kanta-Hämeen kuntien sekä kiinteistökehittämisen, yhdyskunta- ja arkkitehtisuunnittelun ja rakentamisen alan yritysten kanssa.

Janakkalan kunta on kampanjoinut kyläasumisen puolesta mm. Kyliin asumaan-kampanjan avulla, sekä toteuttamalla haja-asutusalueen rakennuspaikkoja

suunnittelutarveratkaisulla. Kunnan omilla sivuilla voi myös yksityinen maanomistaja ilmoittaa vapaista rakennuspaikoista, taikka jo rakennetuista myytävistä kiinteistöistä. Maankäyttö ja rakennusvalvonta selvittävät yhdessä maanomistajan kanssa ilmoituksen sopivuuden, sekä perustiedot rakentamiseen sekä kaavoitukseen liittyen.

Janakkalassa suurimmat taajamat ovat Turenki ja Tervakoski, joihin Janakkalan palvelut ovat keskittyneet. Taajamien lisäksi Janakkalassa on 17 kylää ja monissa niistä aktiivinen kyläyhdistys, joka järjestää kyläläisille ja kylillä kulkijoille monenlaista toimintaa. Monesta kylästä löytyy myös kylätalo juhliin ja tapahtumiin vuokrattavaksi.

Kylät ovat: Harviala, Heinäjoki, Hyvikkälä, Jokimaa, Kiipula, Koljala, Leppäkoski, Löyttymäki, Mallinkainen, Napiala, Rastila, Saloinen, Rehakka, Tanttala, Tarinmaa/Janakkala kk, Virala ja Vähikkälä.

Kunnassa on useita toimivia kyläkouluja ja joihin järjestetään koulukuljetus. Yleisesti koulukuljetuksissa käytetään ensisijaisesti olemassa olevaa julkista liikennettä (vuorolinja-autoja). Koulukuljetusten ajantasaiset tiedot tulee tarkistaa kuntamme www-sivuilta löytyvän yhteyshenkilön(kuljetussuunnittelija) kautta.

5.5 Tonttutuotanto ja asuinrakentaminen

Janakkalan kunnan rakennemalli hyväksyttiin keväällä 2010. Rakennemalli osoitti mm. asumisen ja elinkeinotoiminnan laajenemisaalueet tavoitevuoteen 2030 mennessä perustuen keskimääräiseen 0,7 % väestönkasvuun. Rakennemalli ei ottanut kantaa alueiden käyttöönoton aikatauluun tai järjestykseen. Kaavoituskohteista päätetään aina valtuustossa talouden ja toiminnan suunnittelun yhteydessä sekä kaavoituskatsauksessa ja –ohjelmassa.

Tonttutuotanto-ohjelma laadittiin vuosille 2015–2024, ja jossa esitetty alueiden toteuttamisen järjestys tuki tuolloin valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden toteutumista perustuen kunnan maanomistukseen, investointikykyyn, palvelujen saavutettavuuteen, joukkoliikenteen edellytyksiin, muodostuviin liikkumistarpeisiin, alueiden maaperäolosuhteisiin ja keskusta-alueiden kaupallisten palvelujen tukemiseen.

Em. ohjelmat ovat vanhentuneita nykytarpeisiin, ja onkin syytä tarkastella sitä tosiasiaa, että maankäytön ohjelmat kuten kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaukset sinällään esittävät tiedon mille alueille kehitystä suunnataan. Kunta kehittää ensisijaisesti alueita, jotka ovat yhdyskuntarakentamisen kannalta järkevällä sijainnilla ja mahdollisesti jo asemakaavoitettujen alueiden reunamilla.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 edellyttää Hämeenlinnan kanssa yhteistä yleispiirteistä suunnittelua myös Äikääjän ja Harvialan alueilla. Tällä alueella tulisi pitkällä tähtäimellä varautua taajama-alueiden kehittämistarpeisiin. Asia konkretisoituu paremmin Harvialan osayleiskaavoituksen tullessa vireille.

5.6 Elinkeinoalueiden tonttutuotanto

Elinkeinoalueiden tonttutuotanto-ohjelma on ollut voimassa vuosille 2015-2019. Alueiden käyttöönotolle ei asetettu tuolloin aikamääräisiä tavoitteita, joka ei elinkeinotoiminnan ja kunnan ulkopuolisten rahoittajatahojen suhdanneriippuvuus huomioiden olisi ollut tarkoituksenmukaista. Oleellisinta oli huolehtia tonttivarannon riittävydestä, ja siten valmiuden ylläpitämisestä yllättävien tonttitarpeiden varalta.

Tonttivarannon ylläpitäminen edellyttää tonttutuotantoketjussa pitkän aikavälin tarkastelua ja kestävällä tavalla hoidettua maapolitiikkaa. Sen perustana ovat maankäytön strategiset valinnat, maanhankinta, kaavoitus ja tonttien luovutus.

Oleellisia tekijöitä onnistuneen elinkeinoalueiden tonttutuotannon suhteen ovat

- sijoittuminen (strategia)
- ajoitus (maanhankinta ja kaavoitus)
- yhdyskuntataloudellinen tasapaino (luovutus)

Janakkalan kunnassa, niin Tervakoskella kuin Turengissakin, sijaintitekijä on merkittävä etu. Elinkeinoalueiden eri toimintojen osalta huomionarvoinen tekijä on myös ostovoiman sitouttaminen.

5.7 Yritysalueiden kehittäminen

Linnan Kehitys Oy:n johdolla on toteutettu MORE eli Hämeenlinnan Moreenin ja Janakkalan Rastikankaan yhdessä muodostama Etelä-Suomen suurin yritysalue. MORE on alueella toimivien yritysten yhteinen ”synergiaverkko”. Alueen teemoina ovat kiertotalous, vähähiilisyys, yritysten kehittämistoimien aktivointi sekä yritysryppäiden muodostaminen ja alueen elinkeinorakenteen monipuolistaminen. (Janakkalan kunta. MORE Rastikangas-Moreeni).

MORE on syntynyt olemassa olevien yritysalueiden, Hämeenlinnan Moreenin ja Janakkalan Rastikankaan, yhdistyessä. Molempien alueiden rakentaminen nykyisessä muodossaan on lähtenyt vauhtiin vuoden 2000 tienoilla. Hämeenlinnan kaupunki ja Janakkalan kunta ovat tehneet yhteistyössä alueen kehittämiseen liittyviä selvityksiä jo vuodesta 2012. Kehittämissopimus solmittiin vuonna 2017, jolloin alkoi myös koordinointi- ja pilottihankkeiden valmistelu. Vuonna 2020 alueet yhdistettiin nimen MORE Industrial Park alle. Nimi kuvaa alueen tarjontaa ja yrityksille luotuja mahdollisuuksia. Keskelle aluetta on suunnitteilla uusi moottoritien eritasoliittymä, jonka yhteyteen on tulossa myös raskaan liikenteen HCT-palvelualue. Hanke on edennyt tiesuunnitelmavaiheeseen ja rakentamisen tavoiteaikataulu on vuosina 2024-2025. (Hämeenlinnan kaupunki. Moren tarina).

Etelä Janakkalan alueen kehitys painottuu vireillä olevien Punkan osayleiskaavan sekä Etelä-Janakkalan asemakaavan alueelle.

5.8 Alueiden rakentumisen toteutuminen

Vuoteen 2023 mennessä Turengin alueella tonttutuotantoa/pientalotontteja on suunnitelman mukaisesti toteutettu Turengin taajamassa mm. Kyteri, Moisio 1, Kaurinmaan sekä Ilveslinnan alueella, Harvialan alue mukaan lukien.

Tonttutuotanto-ohjelman 2015 – 2024 mukaisen Tervakosken Eteläosien yleiskaavan alue mm. Mäyrä 1, Mäyrä 2 ei ole toteutunut, mutta esimerkiksi Rauhalan alueelta kunta on ostanut maata vuoden 2022 aikana tarkoituksenaan kaavoittaa alue tonttutuotantoon.

Janakkalassa on joka tapauksessa asemakaava-alueittain runsaasti vapaita omakotitontteja, ja alueidenkäytön suunnitelmia on otettava uudelleen tarkasteluun, jotta tonttimyynti ja rakentaminen kunnassa vauhdittuisi.

Elinkeinoalueiden osalta kehitys on ollut hyvää ja Tervakosken alueella tavoitteiden mukaisia alueita mm. Paunila, Koivusillantie, Huuna on edelleen kehitetty kaavoituksen myötä. Rastikankaan aluetta Turengissa kehityy edelleen (erinomainen logistinen sijainti sekä MORE yhteistyö). Em. ohjelmassa mainitut Sudenkorven alue sekä Harvialantien, Allastien ja Sokerin alueet ovat tarkastelun alla vuosittain, mutta ne eivät ole varsinaisesti vielä lähteneet kehittymään.

Asemanseutu Turengin taajamassa on saanut uudet lainvoimaiset kaavat: Hopealahti sekä Asemanseutu.

6 Elinvoima

Elinvoiman kehitys maapolitiikan keinojen ohessa ohjaa maankäyttöä niin yritysten, kuin yksityistenkin maanomistajien suuntaan (alueidenkäytön suunnittelu). Esimerkiksi elinvoimaohjelma antaa suuntaa tulevalle kehitykselle ja pyrkimyksille, ja kulkee osittain käsikädessä maapolitiikan kanssa. Elinvoimaohjelman esiintuominen maapoliittisen ohjelman yhteydessä on aiheellista. Edellisen kerran elinvoimaohjelma kunnassamme laadittiin aikavälille 2019-2021 ja ohjelma on uusinnan alla vuonna 2023.

6.1 Yrityspalvelut ja elinvoima

Janakkalan kunnassa elinvoima- ja yrityspalvelut luovat ja suunnittelevat elinkeinotoiminnan kehittämistä, sekä yritysten sijoittumista kuntaan. Janakkalassa toimii jo lähes tuhat yritystä, isoista tehtaista verkostoituneisiin yksinyrittäjiin.

Janakkalassa toimivilla tilatarvetta vaativilla yrityksillä on paljon kiinteistöomaisuutta ja kysyntää on maa-alueisiin liittyvälle kehitystyölle uusien sekä olevien kohteiden osin. Näissä korostuu asiansa tiedostavien asiakkaiden kanssa tehtävä yhteistyö. Maankäyttöä koskevassa yrityspalvelussa asiointi on keskitetty, jotta moniasiantuntijuutta edellyttävissä tapauksissa kaikki tarpeellinen tulee huomioiduksi vähimmällä vaivalla.

Janakkalan elinvoimatiimiin kuuluvat elinvoimapäällikkö, Janakkalan Yrityskehitys Oy:n toimitusjohtaja sekä yrityskehittäjä. Elinvoimapäällikkö on kunnan yritystonttien ensisijainen yhteyshenkilö ja vastaa yrittäjäystävällisten lupakäytäntöjen kehittämisestä ja kunnan kokonaisvaltaisen elinvoiman edistämisestä.

Janakkalan yrityskehitys tarjoaa neuvontaa ja matalan kynnyksen palveluja yritystoiminnasta kiinnostuneille, jo toimiville yrityksille sekä laajentamissuunnitelmiin asti kaikissa liiketoiminnan eri kehitysvaiheissa.

7 Keinot

Keinot ovat yksi tärkeimmistä maankäytön ja maapolitiikan säätelytavoista, ja tarkoittaa yksinkertaisimmillaan esimerkiksi maan hankkimista, luovuttamista (tontit ja rakennuspaikat) ja niihin liittyviä rajoituksia, sekä esimerkiksi kaavoitukseen liittyvien sopimusten laatimista. Pääsääntöisesti keinot perustuvat lakiin ja kunnilla on vain vähän harkintavaltaa varsinaisten lakiin perustuvien keinojen käytössä. Etuostomenettelyä säädellään lailla, ja samoin esimerkiksi yritystukia, -eli keinottelua voidaan säädellä lailla. Kunnat voivat kuitenkin säätää maankäyttökorvausten ja esim. kehittämiskorvausten määrästä siltä osin, kuin ne jäävät alle, tai ovat maksimissaan laissa säädetyn osuuden.

7.1 Raakamaan hankinta

Kunnan raakamaan hankinnalla saavutetaan käytännössä seuraavia etuja:

- Raakamaan hankinta kunnan yleiskaavan mukaisilta kasvusuunnilta auttaa kehittämään kunnan yhdyskuntarakennetta toivottuun suuntaan. Kunnan hankkiman maan kaavoitus sujuu joutuisasti.
- Hankkimalla kaavoitettava maa kunnan omistukseen voidaan maanomistajia kohdella tasapuolisesti riippumatta tulevasta kaavaratkaisusta.
- Asemakaavoituksen synnyttämä maan arvonnousu voidaan käyttää kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Kunnan riittävä tonttivaranto ja tonttien luovutus antavat mahdollisuuden vaikuttaa tonttien sekä asumisen ja yrittämisen hintatasoon kunnassa.
- Kunnalla on paremmat mahdollisuudet varmistaa kaavan oikein ajoitettu ja taloudellinen toteuttaminen.
- Kunnan raakamaan hankinnalla voidaan varmistaa laajojen, riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen. (Kuntaliitto. Maapolitiikan opas. Vapaaehtoinen maanhankinta).

Janakkalan kunnassa maanhankintoja on tehty lähinnä jo kaavoitettujen alueiden reuna-alueilta sekä asemakaava-alueilta. Todettakoon, että kunta onkin hankkinut raakamaata maankäytön rakennemallin mukaisilta alueilta, sekä tonttituotanto-ohjelman mukaisesti.

Viranhaltijan vastuulla päättäjien suuntaan on esittää perustelut maanhankinnalle sekä selvittää alueen tarpeellisuus. Kunta ei siis hanki maata miltä tahansa alueelta.

Kunta saa maa-alueiden myyntitarjouksia tiuhaankin tahtiin, mutta suurin osa tarjotuista alueista on kunnalle tarpeettomia.

Janakkalan kunnalla on maanomistusta Turengin (sis. Harviala ja Rastila) ja Tervakosken lisäksi Leppäkoscella ja Viralassa. Näillä alueilla kunnalla on hyvät lähtökohdat alueiden kehittämiseen. Punkka/Etelä-Janakkalassa kunnalla on myös maanomaisuutta, ja alueella on vireillä (2023) asemakaava sekä osayleiskaava.

Käytännössä jo asemakaavoitettujen alueiden reunamilta maan hankinta voi olla kannattavaa yhdyskuntarakentamisen laajentamiseksi. Muilta kuin em. kaltaisilta alueilta kunnalla ei lähtökohtaisesti ole tarpeen toteuttaa maanhankintaa. Yhdyskuntateknisistä alueista irrallaan olevien alueiden kaavoittamisessa on käytettävä harkintaa ja niitä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Ensisijaisesti kunta tekee vapaaehtoista kauppaa, ja usein kunta käykin neuvotteluja maanomistajien kanssa pitkään, -jopa useita vuosia. Vapaaehtoinen maanhankinta voi perustua joko suoraan kauppaan, jossa kunta maksaa maanomistajalle hinnoitteluperiaatteidensa mukaisen korvauksen, tai vaihtokauppaan, jossa kunnan omistamia maita hyödynnetään (tilusvaihto, kauppa + vaihtomaa). Vapaaehtoisella kaupalla päästää yleensä parempiin tuloksiin, kuin käyttämällä toissijaista keinoa, lunastusta.

Janakkalan kunnalla on vakiintunut malli raakamaan m2-hinnasta/sen vaihteluvälistä ja siihen vaikuttaa olosuhdetekijät kuten sijainti, alueen sen hetkinen käyttötarkoitus, alueen ominaisuudet (metsämaa, pelto, joutomaa) ja mikä on alueen tuleva käyttötarkoitus.

Edellä mainittu hinnoittelumalli jota kunta noudattaa on ns. olosuhdetekijöillä korjattu kiinteä hinta. Tällöin kiinteää hintaa korjataan esimerkiksi maaperän rakennettavuuden perusteella tai sijainnin perusteella siten, että hinta laskee taajamista etääntyessä, jolloin taajamien ulkopuolella hinta vastaa maa- ja metsätalousmaan hintaa. Puustosta voidaan maksaa erillinen korvaus (tällöin on huomattava verotuksen muutokset myyjän kannalta) tai puuston arvon perusteella voidaan korjata kiinteää kauppahintaa.

Alla lisäksi lueteltuna raakamaan ostopäätökseen liittyviä selvityksiä, joita voi olla tarpeen tehdä.

- Maaperän pilaantuminen
- Maaperän rakennettavuus
- Puusto
- Rakennuskanta
- Ympäristöarvot
- Yleiskaavallinen näkemys

7.2 Asemakaavoitettujen alueiden hankinta

Alueet kuten esim. puisto - ja lähivirkistysalueet, asuin- ja yritystontit sekä yleisten rakennusten tontit ja tontinosien hankinta ylipäättään eivät ole ensisijaista maan

hankintaa kunnalle. Mikäli kunta tarvitsisi em. alueita esim. kaavan toteutumiseen, palveluiden tarjoamiseen tai muuhun hankkeeseen, pyrittäisiin ensisijaisesti näidenkin osalta vapaaehtoiseen kauppaan.

Katualueiden osalta, kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL § 94). Katualueiden haltuunotosta sovitaan haltuunotto- ja korvaussopimuksilla.

Janakkalan kunnassa on näitä ensimmäisen asemakaavan mukaisia haltuunotettuja katualueita vielä jonkin verran ja joiden lunastustoimitusta ei ole saatettu loppuun. Kunnan talouden kannalta se tarkoittaa käytännössä sitä, että kunnalla on ns. näkymätöntä velkaa. Näin voi olla mikäli esim. maanomistajan ilmaislouvutusvelvollisuus katualueen osalta ei täyty, tai korvauksia kasvillisuudesta ei ole maksettu. Näiden haltuunotettujen katualueiden osalta kunta hakee lunastustoimituksia sitä mukaan resurssit antavat myöden, ja kun jokin tietty haltuunotettu katualue tulee kunnostuksen alle.

Lunastuksella on vaikutusta myös kiinteistöveron määrään, -kiinteistön pinta-ala tulee olemaan jonkun verran vähemmän lunastustoimituksen jälkeen.

7.3 Täydennysrakentaminen ja lisärakentaminen

Janakkalan kunnassa ei ole linjattu erikseen täydennysrakentamisen maapoliittista suuntaa. Kaavoitus ohjaa yleisesti jo alueiden rakentamista ja rakentaminen tapahtuukin asemakaava-alueilla tai sopivilla reuna-alueilla kaavoituksen myötä.

Taloyhtiöillä ei välttämättä ole tarpeita lisärakentamiseen, toisaalta myös uudisrakentaminen alueella on ollut hidasta joidenkin vuosien ajan. Asuntokanta sinällään kunnassamme on melko vanhaa, esimerkkinä kerrostalokanta 70-luvulta 90-luvulle, mikä tarkoittaa, että suurimmassa osassa taloyhtiöitä on viime vuosina toteutettu laajoja talotekniikkasaneerauksia. Samassa yhteydessä ei ole laajennuksia tai täydennysrakentamista tehty.

7.4 Maanhinnan nousun hillitseminen

Jotta maan hinta pysyy oikealla tasolla, kunta noudattaa tässä ohjelmassa kuvattua raakamaavarannon hankintaa ja hinnan muodostumista. Kunta ei voi poiketa hinnoittelusta ylöspäin kevytmielisesti, sillä vaarassa on, että kunta ei pysty hillitsemään jatkossa maan hinnan nousua. Myös kaiken tyyppinen keinottelu on kiellettyä ja keinottelun ehkäisemiseksi kunta on määritellyt mm. luovutettavien tonttien osalta rakentamisvelvoitteet, vallinnanrajoitukset sekä sopimussakot. Rakentamatonta tonttia ei saa luovuttaa edelleen ilman kunnan lupaa, eikä tonttia saa myydä rakentamattomana ostohintaa kalliimmalla hinnalla.

Maapoliittiset keinot tukevat vahvasti toimintamallia joihin liittyy raakamaan hankinta, asuin- ja elinkeinotonttien hankinta, sekä asuin- ja elinkeinotonttien luovutus.

7.5 Kuntien yritystuet ja maapolitiikka

Kuntalain 130§:n mukaisesti myynnin markkinaehtoisuus tulee määritellä/varmistaa, kun luovutuksensaajana on yritys. Lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

7.6 Maanhankinnoista päättävä toimielin

Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kunnanhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kunnanhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Janakkalan kunnassa kaikki maanhankinnat käsitellään päätöksenteon kautta ja lopullinen päättävä toimielin on valtuusto, eli kunnassamme toimintavaltaa maan hankintaa ei ole delegoitu viranhaltijoille. Maa-aineksen ja metsätaloustuotteiden myynnistä päättää tekninen lautakunta. (Hallintosääntö).

7.7 Lunastus

Kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin. Vastaava lunastusoikeus on valtiolla tai kuntayhtymällä, jos alue asemakaavassa on tarkoitettu näiden tarpeisiin. Maankäyttö- ja rakennuslaissa 132/1999 luvussa 13 on selvitetty kunnan oikeudesta lunastaa rakennuksia ja maa-alueita.

Ensisijaisesti kunta neuvottelee maan hankinnasta vapaaehtoisin keinoin. Mikäli asioissa ei päästä sopimukseen vapaaehtoisesti, on toissijainen keino lunastus. Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty (29.7.1977/603 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 4§).

Lunastusta käytetään yleensä silloin kun yhdyskuntarakentamisen kannalta tärkeän alueen maanomistaja ei joko halua myydä maataan tai maan hinnasta ei päästä sopimukseen myyjän ja ostajan kesken. Lunastuksen käyttöä edistää kunnan luottamushenkilöiden ymmärtämys kunnan raakamaanomistuksen vaikutuksesta kuntatalouteen. Tuloksekas ja uskottava maapolitiikka edellyttää tarvittaessa lunastuksen käyttöä. Lunastuksen käyttäminen asemakaavan toteuttamiseksi on hyödyllistä silloin kuin maanomistus on epäselvä tai hankittavana on useita pieniä maa-alueita. (Kuntaliitto. Maapolitiikan opas. Vapaaehtoinen maanhankinta).

7.8 Etuosto-oikeus

Janakkalan kunnassa kunnanhallituksen tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä tai käyttämättä jättämisestä. (Janakkalan kunta. Hallintosääntö).

Etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Kunta voi kuitenkin käyttää etuostoa vain maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten, EOL 1 § 2 mom.

Etuoston tavoitteiden toteuttaminen tulee aina olla etuostopäätöksen perusteena. Etuostoa ei saa käyttää vieraassa tarkoituksessa eli etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää yksittäistapauksissa täydentämään kunnan maanhankintaa. Siinä kunta tulee toteutuneessa kiinteistökaupassa ostajan sijaan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Kunta harkitsee etuoston käyttämisen tapauskohtaisesti. Etuosto-oikeuden olemassaolo edistää maan tarjoamista kunnan ostettavaksi. (Kuntaliitto. Maapolitiikan opas. Vapaaehtoinen maanhankinta).

Päätäjien on huomioitava päätöstä tehdessään sen lisäksi mitä etuostolaki sanoo, mitä kunnan raakamaanhankinnan periaatteisiin tulee, eli ne alueet joilla esimerkiksi yhdyskuntarakentaminen tai alueen laajentaminen on mahdollista sekä pitkällä aikajänteellä kannattavaa ovat myös etuosto-oikeuden kannalta merkittäviä.

Kunnalla on maanomistusta Turengin (sis. Harviala ja Rastila) ja Tervakosken lisäksi Leppäkoskella ja Viralassa. Näillä alueilla kunnalla on hyvät lähtökohdat alueiden kehittämiseen. Punkka/Etelä-Janakkalassa kunnalla on myös maanomaisuutta ja alueella on asemakaava sekä osayleiskaava vireillä.

7.9 Tilusvaihto

Kunta voi toteuttaa maa-alueiden luovutusta ja hankintaa myös tilusvaihdolla. Jonkun verran tilusvaihtoja on tehtykin kunnassamme. Tilusvaihdossa voidaan vaihtaa eri kiinteistöihin, määräaloihin tai yhteisiin alueisiin kuuluvia alueita keskenään. Tilusvaihto perustuu alueiden omistajien yhteiseen sopimukseen, eli on vapaaehtoista. Vaihdeettavien alueiden tulee olla samanarvoisia, -vähäinen arvoero voidaan tasoittaa myös rahalla.

7.10 Yksityisen maan kaavoittaminen ja asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

Ensisijaisesti kunta kaavoittaa omia maitaan ja ensimmäisen asemakaavan kunta pyrkii kaavoittamaan omalle maalleen. Alueiden tarpeiden laajentuessa, voidaan joutua kaavoittamaan myös yksityisen maita. Kaavoittaessa yksityisen maata kunnalla on mahdollisuus sopia maankäyttösopimuskorvauksesta. Maankäyttösopimuskorvauksia voidaan suorittaa eri keinoin ja yleisimmin korvaus maksetaan rahana, mutta myös vaihtomaana tai tontteina, tai näiden yhdistelmänä.

7.10.1 Kaavoitusaloitteet

Maanomistaja voi jättää kunnalle kaavoitusaloitteen. Hakijalta laskutetaan kaavoituksesta ja kaavan muutoksesta teknisen lautakunnan hyväksymän taksan mukainen kaavoitusmaksu sekä lehtikuulutuksista aiheutuvat kustannukset.

Hakemus käsitellään kunnanhallituksessa (KH päättää kaavoituksen käynnistämisestä).

7.10.2 Asemakaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus

Maankäyttö sopimus ei saa sitoa osapuolia ennen kuin kaavaluonnos tai -ehdotus on saatettu lainmukaisessa osallistumis- ja arviointimenettelyssä julkisesti nähtäville. Sitovasti voi ennen kaavoitusprosessia tai sen alkuvaiheessa kuitenkin sopia kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä kustannuksista, MRL 91 b § 2 mom. Mikäli kaava ei saavuta lainvoimaa voidaan aiesopimuksin varmistua esimerkiksi siitä, että kulut kaavoituksen laatimisesta tulee sopimuksen mukaisesti maksettavaksi.

7.10.3 Maankäyttö sopimus

Maankäyttö sopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttö sopimuksin. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia. Maankäyttö sopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, MRL 91 b §.

Maankäyttö sopimuksen hyväksyminen kuuluu Janakkalan kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnan hallituksen tehtäviin ja toimivaltaan. Sitova maankäyttö sopimus laaditaan ennen asemakaavan hyväksymistä ja sopimukset tehdään kaavan suhteen ehdollisina siten, että niiden vaikutukset syntyvät vain, jos kaava tulee voimaan.

7.10.4 Kehittämiskorvaukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämä yhdyskuntarakentaminen (kadut, puistot, yleiset alueet, yleiset rakennukset tms.) kuuluvat kunnan vastuulle. Kunta voi lakisääteisellä menettelyllä periä kaavasta merkittävää hyötyä saavilta maanomistajilta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Ensisijaisesti kunnan tulee pyrkiä maankäyttö sopimuksin sopimaan kaavan toteuttamisesta yksityisen omistuksessa olevaa maata kaavoitettaessa. Vasta jos maanomistajan ja kunnan kesken ei ole päästy sopimukseen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta kehittämiskorvauksen.

Peruslähtökohta on, että kehittämiskorvauksena voidaan periä vain sellaisia yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, joiden lain mukainen toteutusvastuu kuuluu kunnalle. Kehittämiskorvausta ei voi soveltaa vesihuollon toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin; näiden rakentamis- ja ylläpitokustannukset peritään verkoston käyttäjiltä liittymis-, käyttö- ja perusmaksuina.

Kehittämiskorvauksena voidaan tonttikohtaisesti periä enintään kustannuserä, joka vastaa 60 % asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi

päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä, MRL 91 f §.

7.10.5 Kilpailuttaminen

Hankintalain mukaan kunta on lähtökohtaisesti velvollinen kilpailuttamaan tehtävät, joita se ei tee oman organisaationsa toimesta. Katujen, puistojen ja vastaavan kunnallistekniikan toteuttamisen antaminen suoraan maankäyttösopimuksin yksityisille yrityksille ei ole pääsääntöisesti mahdollista, koska kyseiset tehtävät voidaan käytännössä kilpailuttaa.

7.11 Asuinrakentamisen tonttien luovutus

Virallisen sekä aina ajantasaisen tonttien varaus- ja luovutusmenettelyn ohjeen löydät kokonaisuudessaan Janakkalan kunnan www-sivuilta. (<https://www.janakkala.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/omakotitontit/omakotitontin-varaaminen/>). Alla kuvassa 5 on lyhyt kuvaus prosessista ja ehdoista.



Kuva 5 Tontin varaus- ja luovutusmenettely, lyhyt kuvaus

Asuintontit voidaan luovuttaa varattaviksi, kun alueen hinnoittelupäätös on saanut lainvoiman. Tontit voidaan luovuttaa (kauppa- tai vuokrasopimus), kun tontit ovat merkitty kiinteistörekisteriin ja ne ovat rakentamiskelpoisia. Pääsääntöisesti tontit ovat varattavissa jatkuvan varauksen periaatteella, eli tontit varataan hakijoille varauksen saapumisjärjestyksessä. Kaikki varausmenettelyssä olevat tontit voi ostaa tai vuokrata.

7.12 Muiden kuin asemakaava-alueen mukaisten rakennuspaikkojen luovutus

Rakennuspaikat voidaan luovuttaa myös määrälaina ja tällöin ostaja vastaa lohkomisen- ja kaupanvahvistuksen kuluista. Määrälainalle voidaan solmia myös vuokrasopimus.

7.13 Yritystonttien luovutus

Virallisen sekä aina ajantasaisen tonttien varaus- ja luovutusmenettelyn ohjeen löydät kokonaisuudessaan Janakkalan kunnan [www-sivuilta](https://www.janakkala.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/omakotitontit/omakotitontin-varaaminen/) (<https://www.janakkala.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/omakotitontit/omakotitontin-varaaminen/>). Alla kuvassa 6 on lyhyt kuvaus prosessista ja ehdoista.



Kuva 6 Yritystonttien varaus- ja luovutusmenettely lyhyesti

Yritystontilla tarkoitetaan tässä yritystoimintaa palvelevan teollisuus-, liike- tai palvelurakentamisen sallivaa rakennuspaikkaa asemakaava-alueella, jossa rakentaminen määritellään kaavamääräysten mukaisesti. Tontit voidaan luovuttaa varattaviksi, kun tonttien hinnoittelupäätös on saanut lainvoiman. Tontit voidaan luovuttaa (kauppa- tai vuokrasopimus), kun tontit on merkitty kiinteistörekisteriin ja ne ovat rakentamiskelpoisia. Muun, kuin asemakaava-alueen mukaisen tontin voi luovuttaa myös määrälaina.

Pääsääntöisesti tontit ovat varattavissa jatkuvan varauksen periaatteella, eli tontit varataan hakijoille varauksen saapumisjärjestyksessä. Kaikki varausmenettelyssä olevat tontit voidaan myydä tai vuokrata.

7.14 Yleisten alueiden hallinta ja luovutus

Asemakaavan mukaisia virkistys-, urheilu-, tai puistoalueita ei luovuteta ulkopuolisille. Uuden jätelain astuessa voimaan, voidaan joutua ratkomaan yleisen alueen käyttöönottoa esimerkiksi jätelain vaatimusten täyttämiseksi taloyhtiöiden osalta. Näissä tapauksissa ensisijainen vaihtoehto on kaavamuutosaloite.

7.15 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen ja ajantasaisuuden arvioiminen

Asemakaavojen toteutumista voidaan edistää ohjelmoimalla ja optimoimalla tontintuotantoketjua (kaavoitus, tontin lohkominen, yhdyskuntarakentaminen ja tontinmyynti). Tällöin tontit saadaan markkinoille mahdollisimman nopeasti asemakaavan valmistuttua eikä asemakaavan vanhentumisesta johtuvaa tonttien myyntikelpoisuuden vähenemistä tapahdu. Asemakaava laaditaan tyypillisesti vastaamaan kaavoitushetken tarpeisiin alueella, mutta nämä tarpeet voivat voimakkaastikin muuttua, jos asemakaavoituksen jälkeen joudutaan odottamaan vuosia kunnallistekniikan ja palveluiden rakentamisen mahdollistamaa tonttien myyntiä. (Uudenmaan liitto. 2007. Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja).

Asemakaavojen toteuttamisen edistämisen keinot ovat tärkeitä maapoliitiikan kannalta. Sopimusperusteisten (esim. maankäytösopimus) keinojen lisäksi maapoliitiikan keinoihin kuuluvat mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta ja kiinteistöverolain mukainen mahdollisuus käyttää rakentamattoman rakennuspaikan osalta korotettua kiinteistöveroprosenttia. Valtuusto päättää vuosittain kunnan rakentamattomien rakennuspaikkojen veroprosentista. Muut keinot ovat lisäksi rakentamisveloite, sopimussakko ja vallintarajoitus jotka Janakkalan kunta on huomioinut valtuuston hyväksymissä yleisissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa.

Asemakaavojen ajantasaisuutta on arvioitu Janakkalassa viimeksi vuonna 2021 jolloin tarkastelusta toteutettiin raportti maankäytön ja kaavoituksen tueksi. Työssä tarkasteltiin asemakaavojen vanhentuneisuutta ja ajantasaisuutta Harvialan, Leppäkosken, Tervakosken ja Turengin alueilta. Asemakaavojen tarkastelussa ei otettu huomioon sellaisia kaava-alueita, jotka ovat jo vireillä tai ovat lähiaikoina tulossa vireille. Työssä otettiin huomioon yleiskaavallinen yhteensopivuus vain niiltä osin, millä yleiskaava on oikeusvaikutteinen tai vireillä. Tarkastelutyötä tehdessä huomioitiin seuraavia avainkysymyksiä:

- käyttötarkoituksen ajantasaisuus ja toteutuminen
- asemakaavan ikä (yli 13v.)
- kaavamääräysten toteutuminen

Tervakoskella vanhentuneita asemakaavoja yhdisti nykytilanteen puutteelliset asemakaavamerkinnot rakennusoikeuden osalta, voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen vanhentuneisuus sekä rakennusalasta poikkeamiset. Rakentamattomia korttelialueita on Tervakoskella myös jonkin verran ja näiden alueiden voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu yli 13 vuotta sitten. Tervakoskella on paljon yksityisessä omistuksessa olevia maa-alueita, joiden

rakentamattomilla asemakaavatonteilla on korotettu kiinteistövero, mutta muutoin kunta ei voi juurikaan vaikuttaa alueiden rakentumiseen.

Turengissa vanhentuneita asemakaavoja yhdistää se, että asemakaavaan määritelty rakennusala tai ohjeellinen rakennuspaikka on osoitettu hyvin pienelle alueelle, tonttien kokoon nähden. Osin paikoin ohjeellinen rakennuspaikka tai rakennusala on nykyisen rakennuksen kokoisella alueella ja muun rakentamisen osalta ollaan jouduttu poikkeamaan asemakaavasta. Vanhentuneilla asemakaava-alueilla on myös lohkottu tontteja ja näillä paikoin tonttien numeroinnit ja kiinteistörajat eivät ole ajan tasalla asemakaavassa. Rakentumattomia tontteja Turengissa on pääosin hajanaisesti, lukuun ottamatta teollisuusalueita, joissa rakentumattomia tontteja on reilummin. (Janakkalan kunta. Asemakaavojen ajantasaisuus raportti).

7.16 Kaavoituksen ja maapolitiikan yhteensovittaminen

Kaavoitusohjelman yhteydessä käytännössä sovelletaan maapolitiikan ja kaavoituksen yhteensovittamista. Kaavoitusohjelmalla linjataan vaikutukseltaan merkittäviä, strategisia ja laajempia pitkän aikavälin kaavoitushankkeita. Vuosittain tehtävässä kaavoituskatsauksessa käsitellään vireillä olevia ja lyhyellä aikavälillä vireille tulevia kaavoitushankkeita.

Janakkalan kunta toteuttaa yritys- ja teollisuusalueidensa kohdalla yhtenäistä ja edistysellistä maankäyttöä, mikä parantaa logistisia toimintoja ja ottaa huomioon palveluverkot. Seudullista maankäytön yhteistyötä on toteutettu Hämeenlinnan ja Riihimäen kanssa ja mm. Hämeen Liitto, Suomen Kasvukäytävä edistävät kuntarajat ylittävää toimintaa. Voidaan siis katsoa, että maapolitiikka on yhteinen asia myös elinvoiman ja elinkeinopolitiikan kanssa.

7.17 Kyläalueet ja hajarakentamisen ohjaaminen

Janakkalan kunnan rakennusjärjestys ohjeistaa rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella. Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

7.18 Suunnittelutarvealueet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. MRL 16 §:n 3. momentin mukaisesti suunnittelutarvealueiksi on osoitettu Janakkalan kunnan rakennusjärjestyksen liitekartassa valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, taajamat ja niiden lievealueet, muut rakentamispaineen alaiset alueet sekä pääväylien varret: päärata, valtatie 3 ja 130-tie. Näille alueille rakennushanketta suunnittelevan tulee olla yhteydessä kunnan maankäyttöön.

Suunnittelutarvelupaa voidaan edellyttää myös suunnittelutarvealueen ulkopuolella rakentamisen ympäristövaikutusten merkittävydestä johtuen. Lisäksi maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla ja kulttuuriympäristöissä

rakennusvalvonta harkitsee lupatarpeet rakentamisen merkittävyyden ja sijoittumisen perusteella. Myös ranta-alueiden suunnittelutarpeesta määrätään maanrakennuslaissa.

Asemakaava-alueen ulkopuolisilla haja-asutusalueilla, joille on muodostunut taaja rakennuskanta tai joilla on rakentamispainetta, tarvitaan suunnittelutarveratkaisu ennen normaalia rakennuslupamenettelyä. Rakentamisen osalta lupakriteerit määritetään rakennuslupa vaiheessa. Rakennuslupaa haetaan suunnittelutarveratkaisun voimassaolon puitteissa. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen saatua lainvoiman.

7.19 Helpotukset ranta-alueille

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentin mukaisella ranta-alueella rantavyöhykkeen ulkopuolella jo olevaan asuntoon kuuluvan yhden, enintään 10 m² :n suuruisen kevytrakenteisen rakennelman saa rakentaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, mikäli se sijoitetaan rakennuspaikalle tämän rakennusjärjestyksen mukaisesti eikä rakennuspaikan rakennusoikeutta ylitetä. Tulisijalliset sekä yöpymistiloja käsittävät rakennukset tarvitsevat aina rakennusluvan. (Janakkalan kunta. Rakennusjärjestys).

7.20 Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi aloitetaan kohteen lähtökohtien selvittämisellä: mökin rakennuspaikan maankäytöllinen tarkastelu ja rakennuksen teknisten ominaisuuksien tarkastelu. Lähtökohtien selvittämisellä saadaan arvioitua muutosprosessin mahdollisuutta, vaatimuksia ja mahdollisia muutostoimenpiteitä sekä alustavia mahdollisia kustannuksia.

Janakkalassa muutoskohteen maankäytöllisessä tarkastelussa käytetään apuna edullisuusvyöhykettä. Vyöhykkeeseen kuuluu sellaiset alueet, joilla loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen on kunnan yhdyskuntarakenteen kehityksen sekä palveluiden saavutettavuuden ja järjestämisen näkökulmasta järkevää ja mahdollista. Tämän vyöhykkeen hyödyntäminen luo yhdenmukaiset pelisäännöt vakituista asumista koskevien lupahakemusten käsittelyssä. Lähtökohtaisesti käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen voidaan sallia sellaiselle mökille, joka sijoittuu kunnan edullisuusvyöhykkeelle. Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet ja edullisuusvyöhykekartta on hyväksytty valtuustossa 7.2.2022 § 4.

Edullisuusvyöhykkeelle sijoittumisen lisäksi, tarkastellaan vielä seuraavia mökin rakennuspaikan ominaisuuksia, joita edellytetään vakituisen asumisen sallimiseksi:

- Rakennuspaikan tulee olla kooltaan ja muodoltaan riittävän suuri, vähintään 2000 m²
- Rakennuspaikalla tulee olla lain mukainen jätevesijärjestelmä, mikäli keskitettyyn jätevesiverkostoon liittyminen ei ole mahdollista
- Rakennuspaikalla tulee olla saatavissa riittävästi hyvälaatuista talousvettä

- Rakennuspaikan tulee sijaita hyvän tieyhteyden varrella, ympärivuotisesti pelastus- ja huoltoajoneuvojen saavutettavissa
- Rakennuksen sijoittuminen tontilla (etäisyys esim. rantaviivaan, naapuriin)

Mikäli joissain edellä mainituissa edellytyksissä on puutteita, kuten esim. kiinteistön jätevesijärjestelmässä, tulee mahdolliset muutos- ja korjaustoimenpiteet tehdä ennen myönteisen rakennusluvan saamista. (Janakkalan kunta. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi).

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituisesti asuinrakennukseksi suoraan rakennusluvalla alueilla, jossa ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa. Alueet liittyvät kiinteästi olemassa oleviin kyläalueisiin tai taajamarakenteeseen (Saloinen, Löytymäki, Leppäkoski, Kirkonkylä, Turenki). (Janakkalan kunta. Rakennusjärjestys).

8 Maapolitiikka ja vastuullisuus

8.1 Uusiutuva energia

Tulevaisuus vaatii monipuolisia uusiutuvia ja puhtaita energian tuotantomuotoja. Yksi näistä on aurinkovoima, jonka käyttöä useat kunnat ja kaupungit kartoittavat tällä hetkellä. Janakkalan kunta suhtautuu aurinkovoiman tuottamiseen, sekä eri tuotantotapojen kartoittamiseen myönteisesti. Isossa kuvassa puhutaan sopivalle alueelle rakennettavista kevytrakenteisista aurinkopuistoista, joihin esimerkiksi tasainen ja kuiva peltomaa isompien sähkölinjojen läheisyydessä on oivallista.

Hämeen liitto on julkaissut tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden selvityksen Kanta-Hämeen maakunnan alueelta. Selvityksen on laatinut FCG Oy ja selvityksen laatimiseen on saatu rahoitusta Ympäristöministeriöltä. Maakunnassamme on tällä hetkellä kaksi toiminnassa olevaa tuulivoimaloiden aluetta, mutta mahdollisuuksia merkittävälle tuotannon lisäämiselle olisi. Tuulivoima-alueiden toteuttamisella arvioidaan olevan kokonaisuutena merkitykseltään positiivisia vaikutuksia Kanta-Hämeen aluetalouteen. Taloudellisten vaikutusten lisäksi myös ilmastovaikutukset ovat positiivisia. (Hämeen liitto Regional Council of Häme. Hämeen tuulivoimaselvitys).

8.2 Voimalaitosten veroprosentti kunnassamme

Kiinteistöverotuksessa voimalaitoksina pidetään kaiken laatuista sähköä tuottavia laitoksia. Siten myös tuulivoimalat ja aurinkovoimalat ovat kiinteistöverolaissa tarkoitettuja voimalaitoksia. Janakkalan kunnan talousarviossa vuodelle 2023 on määritelty ensimmäisen kerran voimalaitosten veroprosentti, 1,5 %.

Pienimuotoiset kotitalouksien sähköä tuottavat laitteistot, joista ei siirretä sähköä jatkuvasti myyntitarkoituksessa sähköyhtiön sähköverkkoon, jäävät em. kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

8.3 Yksityistalouksien energiaratkaisujen luvitusmenetelmän helpottaminen

Suuri helpotus yksityistalouksien energiaratkaisuihin on mm. aurinkopaneelien asennuksen luvitusmenetelmän huojentaminen uuden rakennusjärjestyksen mukaisesti. Esimerkiksi toimenpidelupaa ei tarvita alle 50 m² aurinkopaneeleille, jotka on sijoitettu katon lappeeseen siten, että paneeli asennetaan katon lappeen suuntaisesti, harjakorkeuden alapuolella, suorakaiteen muotoiseksi kokonaisuudeksi ja siten etteivät kiinnitysrakenteet jää häiritsevästi näkyviin. Tämä ei koske kuitenkaan suojeltuja rakennuksia tai RKY-alueen rakennuskantaa.

8.4 Janakkalan kunnan ilmastotyö

Janakkala on mukana Hämeen ammattikorkeakoulun ja Hämeen liiton koordinoimassa Hämeen ilmastovahti-hankkeessa. Hankkeeseen osallistuvat kunnat ovat sitoutuneet Kanta-Hämeen tavoitteeseen olla hiilineutraali maakunta vuoteen 2035 mennessä.

Maakunnallinen ilmastovahti tehostaa alueen ilmastotyötä. Kun kaikki toimet löytyvät samasta paikasta ja niille on nimetty vastuuhenkilö, tulee mukana olevien organisaatioiden ilmastotyö näkyväksi ja ilmastotyön vastuunjako selkeytyy.

8.5 Ilmastosuunnitelma

Kunnassa on käynnissä kartoitus ilmastotyön lähtötilanteesta, jota on tehty jo Hämeen Ilmastovahti-hankkeen (1.5.2021–30.11.2022) sekä HÄSPI-hankkeen (1.1.2022–1.5.2023) puitteissa. Kartoituksessa on kerätty ilmastotoimenpiteitä, joita jo nyt kunnassa tehdään sekä ideoitu uusia toimenpiteitä.

Ilmastolain 1.3.2023 voimaantullut muutos edellyttää, että kunta laatii tai päivittää ilmastosuunnitelman. Ilmastosuunnitelma on laadittava tai päivitettävä vähintään kerran valtuustokaudessa alkaen seuraavasta valtuustokaudesta. Janakkalan kunnan ilmastosuunnitelman laatiminen käynnistyy vuoden 2023 aikana. Ilmastosuunnitelman laatimisen tavoitteena on, että ilmastonäkökulma huomioidaan hankinnoissa, maankäytössä, tilojen käytössä sekä mm. kuntalaisten osallistamisessa.

8.6 KETS

Janakkalan kunnan strategiassa ilmastotyön näkökulmaa painotetaan vastuullisuuden arvolla. Strategian mittarina hyödynnetään ilmastovahti-työkalua sekä KETS-sopimuksen (Kuntien energiatehokkuussopimus) mittarointia. Strategian tavoitteena on, että kestävä kehitys on luonteva osa kunnan arkea.

8.7 Ekoteollisuusverkostot

Janakkala on mukana ekoteollisuuspuistojen verkostossa. Kuulumme MORE – suuralueena kotimaiseen teollisuusalueiden yhteisöön, jossa korostuu ekosysteeminen tapa toimia parhaiden käytäntöjen ja tiedon yhteisessä

hyödyntämisessä. Toiminta ei perustu sopimuksellisiin sitoumuksiin, vaan laajoihin ja paikallisiin verkostohyötyihin kiertotalouden, energian käytön ja yleensäkin aineellisten resurssien kestävässä käytössä.

Verkostoon kuuluu alueensa kiertotalouden ekoteollisuuspuistojen edelläkävijöitä. Verkoston tehtävänä on vaihtaa kiertotalouden parhaita käytäntöjä sekä seurata alan kehitystä Suomessa ja maailmalla.

8.8 Metso-ohjelma

Janakkalassa on hienoja ja Etelä-Suomessa harvinaiseksi käyneitä vanhoja metsiä, joiden suojelemiseksi Janakkalassa on käynnissä METSO-ohjelmaan soveltuvien suojelualueiden kartoitus. (Janakkalan kunta. Janakkalan kunnan ilmastotyö). Osaan Janakkalan kunnan metsäalueista tehtiin METSO-inventointeja kesällä 2020 ja 2021. Inventoiduilta alueilta löytyi METSO-suojeluohjelmaan potentiaalisia kohteita.

Tekninen lautakunta päätti 14.3.2023 kokouksessa, että Janakkalan kunta jättää Hämeen ELY-keskukselle METSO-metsiensuojeluhakemuksen, jolla kunta tarjoaa karttaliitteiden mukaisia Pukalinkallion, Luuliovuoren, Laurinmäen ja Saporonniemen alueita pysyviksi luonnonsuojelualueiksi siten, että kiinteistöt jäävät kunnan omistukseen.

8.9 Luonnonsuojelu

Valtakunnallisessa harjijensuojeluohjelmassa vuodelta 1984, tärkeäksi on määritelty Helvetinvuori-Suppilonharju. Helvetinvuori-Someronvuoresta on myös osayleiskaava laadittuna vuonna 2000. Geologian tutkimuskeskuksen arvokkaiden kohteiden inventoinnissa Määkynmäki on merkittävä maisemalliselta arvoltaan. Muita tärkeitä kalliokohteita Janakkalassa ovat Rappukallion hiidenkirnu (merkittävä geologinen arvo) sekä Unikonlinnan luola, Huntinkallion luola ja Löyttymäen Rahakamarin luola.

Vanajaveden laakson hallitsevin elementti on maakunnan suurin vesistö, Vanajanselkä, ja siihen laskeva Vanajaveden ja Hiidenjoen ja näiden alueille sijoittuvien järvien muodostama ketju. Reittiveden suuntaisesti sijoittuu sekä geologisesti että lajistollisesti edustavia harjijaksoja Janakkalan, Hämeenlinnan ja Hattulan alueelle. Toivanjoen ydinalueeseen kuuluu linnustollisesti arvokkaan Janakkalan Toivanjoen rantaluhtia ja näitä ympäröiviä metsäalueita.

Janakkalan korpiylänkö on harvaan asuttua, enimmäkseen metsätalousvaltaista moreeni- ja harjuselännettä. Alueelle sijoittuu useita melko karuja pienehköjä järviä, pieniä maalaiskyliä ja näiden ympärille sijoittuvia pieniä peltoaukeita. Janakkalan Suurisuo (Natura 2000-alue) on merkittävä luonnonsuojelualue tällä alueella. Janakkalan Suurisuo kuuluu soidensuojelun perusohjelmaan ja alue on Etelä-Hämeen merkittävimpiä luonnontilaisia suoalueita. Alue on osoitettu Hämeen maakuntakaavassa SL ja nat -merkinnöin. Koko suon omistaa metsäteollisuusyhtiö, joka on päättänyt säilyttää ja turvata kaikki suon luontoarvot.

8.10 Luontokohteet ja virkistysalueet

Kunta toimii maapolitiikassaan johdonmukaisesti ja toimii luontoa säästävästi. Jokamiehen oikeudet antavat luonnossaliikkujiille tiettyjä vapauksia, ja erityisesti virkistysalueiden merkitys ja luontokohteet ovat kuntalaisille tärkeitä. Luontoarvot tuodaankin kunnassamme korostetusti esiin monessa yhteydessä.

Janakkalan kunnassa on useita retkeilykohteita. Näitä ovat mm. Laurinmäki, Raimansuo, Mallinkaistenjärvi, Suurisuo, Unikonlinna, Haukankallio, Pohjapadot, Rahitunmäki ja –lammi, Liinalammin tarinapolku, Mustakallio, Sokslammi, Pukalinkallio, Kivikari, Koskenjoki, ja joiden esittelyt sekä kartat (alueen sijainti ja maasto) löytyvät kuntamme nettisivuilta.

Ulkoilureittejä ja alueita ovat mm. Kalpalinna, Inkolinna ja Kiianlinna Someronlähde ja ympäröivä harjumaasto, Kiipula sekä Pukalinkallio.

Luontokohteiden hallinnointi on nykyisellään vielä hajanaista, ulkoilureitit kuuluvat esimerkiksi liikuntapäällikön vastuualueelle, mutta muut luontokohteet eivät hallintosäännössä näydy kenenkään viranhaltijan vastuulla. Myöskään luontokohteiden kunnossapitoon ei ole erikseen resurssoitu. Aluepalvelut on tehnyt sopimuksia yhdistysten kanssa mm. määrättyjen laavujen puuhollosta ja yhdistykset ovat tehneet luontopoluilla kehitystoimenpiteitä. Joitakin toimenpiteitä luontokohteille on myös hoidettu kunnan ympäristöpalveluiden kautta.

8.11 Elinkeinotoiminnan vastuullisuuskulma

Kunnan oma rooli elinvoiman kehittäjänä, sekä yrittäjälähtöisen toiminnan osalta on vahva. Liike- ja teollisuusalueiden yhteensovittaminen ja kehittäminen, mukaan lukien palveluverkostot edistävät yritysten sijoittumista kuntaan.

Elinvoima-ajattelu puoltaa sitä, että kunnalla on oltava yhteydet kunnossa eri sidosryhmiin, jotta palveluverkosto on toimiva. Yrityksillä itsellään on jo vastuullisuusohjelmat, ja yhä useampi yritys vaatii myös kunnalta selvitystä siitä, millä tavoin kunta on sitoutunut toimiin kuten ilmastonmuutoksen hillitseminen, kierrätys, uusiutuvan energian käyttö ja muut vastaavat toimet. Suuryritykset edellyttävät ja arvostavat oman toimintansa ohessa kunnilta vastuullisuutta ympäristöä kohtaan. Tässä korostuvat resurssien viisas ja kestävä käyttö, jossa huomioitavaksi tulevat paikan ominaispiirteiden lisäksi kokonaisuus toimintojen vaikutusten osalta. Nämä vastuut tuntuvat enenevästi kiinnostavan muultakin osin, kuin hankekohteeseen tai sen ympäristöön liittyen, ts. maapolitiikan luomalla julkikuvalla on roolinsa kilpailutekijänä.

9 Maapoliittisen ohjelman seuranta ja maapoliittinen analyysi

Ohjelman toteutumista analysoidaan konkreettisin keinoin, joita ovat:

- Kaavoituskatsaus, sekä raakamaan hankintojen ja kaavoitustarpeen tarkastelu (edesauttavat alueiden oikeansuuntaista kehittymistä).
- Talousarvio ja tilinpäätös avaavat tapahtunutta ja ovat hyvä lähtökohta tuleville toimenpiteille.
- Tonttimyyntien ja tonttien vuokrasopimusten määriä tarkastellaan vuosittain. Maankäyttö raportoi tonttimyynnit, vuokrat, sekä hankinnat 3 kk välein osavuositarkastuksiin, jotka raportoidaan valtiolle (kuntatieto velvollisuus). Kesäkuussa on välitilinpäätös, jolloin maanhankintojen määrärahojen riittävyyttä kuluneen vuoden sekä loppuvuoden osalta voidaan tarkastella. Mikäli huomataan, että suunnan muuttamiseen tai toimenpiteiden kehittämiseen on tarve, voidaan lähteä valmistelemaan esim. tonttimyyntien edistämisen toimenpiteitä ja markkinointiyhteistyötä eri tahojen kanssa.
- Uusien rakennuslupien (asuintalot, yritys-, liike- ja teollisuuskiinteistöt) määrien tarkastelu, -onko lupien määrissä selvästi havaittavissa notkahdusta tai onko lupia myönnetty enemmän kuin edellisenä tai viime vuosien aikana.

Muita seurannan välineitä:

- väestöennusteet
- työllisyysennusteet
- markkinatutkimus esim. alueen toteutuneet kiinteistö- ja osakehuoneistojen kaupat

Maapoliittisen ohjelman isot linjaukset päätetään aina valtuustokauden vaihtuessa.



LÄHDELUETTELO

Hämeen liitto Regional Council of Häme. Kestävän kasvun Häme 2022-2025 Maakuntaohjelma. Pdf-tiedosto. Saatavilla: <https://www.hameenliitto.fi/elinvoima-ja-kehittaminen/kestavan-kasvun-hame/maakuntaohjelma/> [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Hämeenlinnan kaupunki. Moren tarina. WWW-sivu. Päivitetty 25.1.2022. Saatavilla: <https://www.industrialparkmore.fi/moressa-on-tilaa-kasvaa-ja-kehittyta/moren-tarina/> [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Hämeen liitto Regional Council of Häme. Hämeen tuulivoimaselvitys. WWW-sivu. Saatavilla: <https://www.hameenliitto.fi/hameen-tuulivoimaselvitys/> [Käytetty 17 huhtikuuta 2023].

Janakkalan kunta. Asemakaavojen ajantasaisuus raportti. Tanner S., Lehtonen S., 2021. Pdf-tiedosto.

Janakkalan kunta. Hyvinvointikertomus. Pdf-tiedosto. Saatavilla: https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2022/08/hyvinvointikertomuksen_kertomusosa-2021.pdf [Käytetty 29 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. Janakkalan kunnan ilmastotyö. Laaksonen T., 2022. Pdf-tiedosto.

Janakkalan kunta. Janakkalan strategia 2022-2025. Pdf-tiedosto. Saatavilla: https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2022/05/Janakkalan-strategia_strategia2022.pdf [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi. WWW-sivu. Saatavilla: <https://www.janakkala.fi/palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/kiinteistoseelvitys-2/> [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. MORE Rastikangas-Moreeni. WWW-sivu. Saatavilla: <https://www.janakkala.fi/palvelut/yrityspalvelut/yritysalueet/rastikangas-moreeni/> [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. Rakennusvalvonta. WWW-sivu. Saatavilla: <https://www.janakkala.fi/palvelut/rakentaminen/rakennusjarjestys/> [käytetty 28 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. Rakennusjärjestys. Saatavilla: https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2022/11/rakennusjarjestys_ehdotus.pdf [Käytetty 6 huhtikuuta 2023].

Janakkalan kunta, Tekninen toimi, maankäyttö. Kaavoituskatsaus 2023. Pdf-tiedosto. Saatavilla: https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2022/11/kaavoituskatsaus_2023_kh28112022.pdf [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. Taloussuunnitelma 2023–2026, Talousarvio 2023. Pdf-tiedosto. Saatavilla: https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2022/12/talousarviokirja_2023.pdf [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. Tilinpäätös 2021. Pdf-tiedosto. Saatavilla: [janakkala.fi/wp-content/uploads/2022/09/tilinpaatos-2021.pdf](https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2022/09/tilinpaatos-2021.pdf) [käytetty 28 joulukuuta 2022].

Janakkalan kunta. Tilinpäätös 2022. Pdf-tiedosto. Saatavilla: <https://www.janakkala.fi/kunta-ja-paatoksenteko/hallinto-ja-talous/talous/> [käytetty 6 huhtikuuta 2023].

Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040. Hämeen liitto. Pdf-tiedosto. Saatavilla: <https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/liikennejarjestelma/kanta-hameen-ljs/> [Käytetty 14.2.2023].

Kuntaliitto. Maapolitiikan opas. Vapaaehtoinen maanhankinta. WWW-sivu. Saatavilla: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/vapaaehtoinen-maanhankinta> [Käytetty 208 joulukuuta 2022].

Suomen Kasvukäytävä. c/o Parkki Business Park. WWW-sivu. Saatavilla: <https://www.suomenkasvukaytava.fi/meista/suomen-kasvukaytava> [Käytetty 28 joulukuuta 2022].

Uudenmaan liitto. 2007. Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. Uudenmaan liiton julkaisuja E 95 – 2007. Pdf-tiedosto.



KUVALUETTELO

Kuva 1 maaomaisuuden hankinnat 2015-2022-----	9
Kuva 2 maaomaisuuden vuokratulot ja myyntivoitot 2015-2022-----	10
Kuva 3 Janakkalan kunnan maapolitiikan nykytilan arviointia SWOT -----	17
Kuva 4 Maankäytön tulosalueen suoritteet (Janakkalan kunta. Tilinpäätös 2022). -----	21
Kuva 5 Tontin varaus- ja luovutusmenettely, lyhyt kuvaus-----	33
Kuva 6 Yritystonttien varaus- ja luovutusmenettely lyhyesti -----	34

