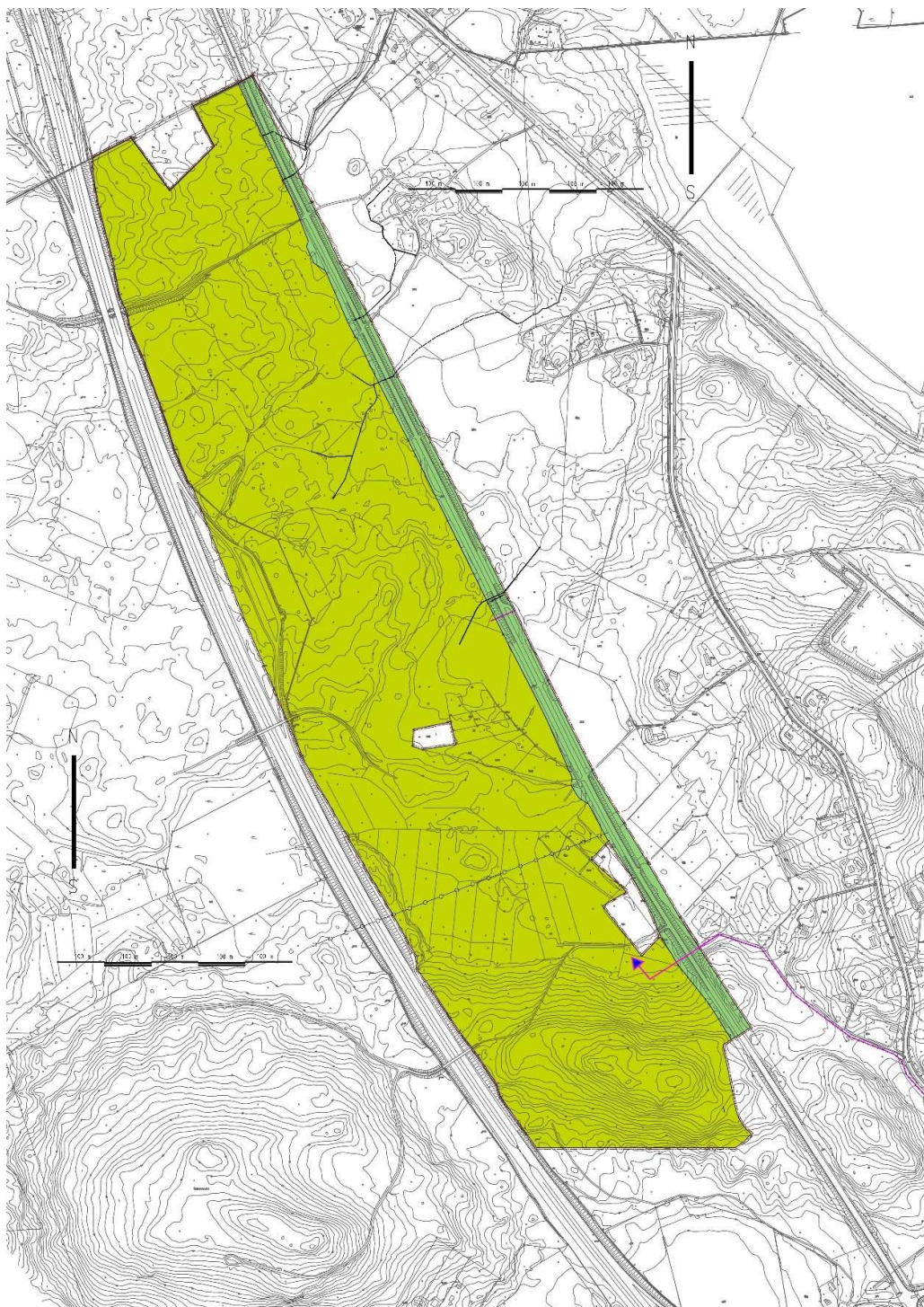


JANAKKALAN KUNTA, VIRALA

KANSSIN ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaavaehdotus 31.07.2025

D:no JAN/133/10.02.03/2021

Asemakaavan tunnistetiedot

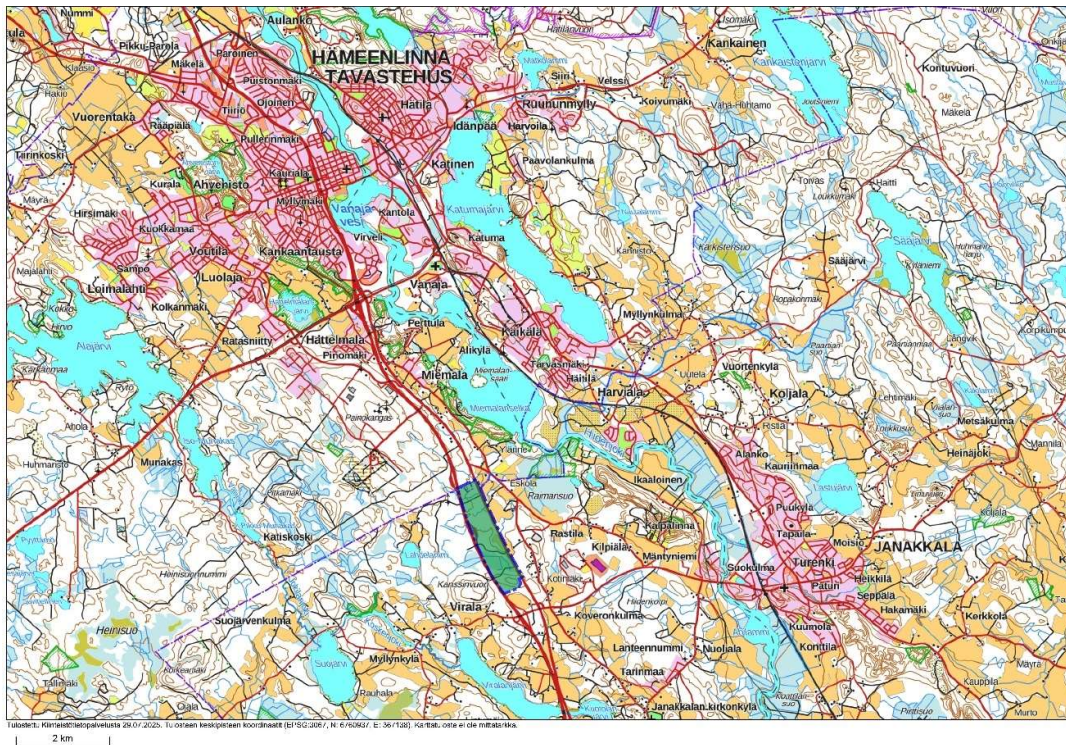
Kunta	Janakkala
Kaava-alue koskee	Asemakaava koskee osaa Janakkalan kunnan Viralan alueella sijaitsevasta kiinteistöstä 165-436-1-6 Kanssi sekä osaa maantien 130 tiealueesta. Kanssin kiinteistön on hankittu usea pienikiinteistö, joiden lainhuuto- ja lohkomisprosessit ovat vielä osin kesken. Näiden osat on tulkittu, että ne voidaan esittää jo nyt osana asemakaava-aluetta. Kaavaan on tiehallinnon ohjeen mukaisesti liitetty myös valtatie 3 levähdysalue jo Kanssin kaavahankkeen aloitusvaiheessa.
Kaavalla muodostuu	Kaavalla muodostuu korttelit 1-9, suojaviheralueita (erityisalueita) sekä maantien aluetta.
Kaavan laatija	Asemakaava on laadittu vuorovaikutteisessa yhteistyössä Janakkalan kunnan ja kaava-alueen maanomistajatahon kesken. Kaavan hallinnollisesta käsittelystä ja kaavan hyväksymisestä vastaa AKL:N mukaisesti Janakkalan kunta. Kaavan käytännön laatimisesta vastaa Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, Seppo Lamppu DI
Vireilletulo	Teknisen lautakunnan aloituspäätös: 16.3.2021, § 55 Ilmoitus kaavan vireilletulosta: 24.3.2021
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS nähtävänä: 25.3.-24.4.2021 <u>Kaavaluonnos</u> Tekninen lautakunta 18.4.2023 § 79 Asemakaavaluonnos ja selostus nähtävänä 27.4.-27.5.2023 <u>Kaavaehdotus</u> Tekninen lautakunta Kunnanhallitus Nähtävillä <u>Hyväksyminen</u> Kunnanhallitus § ... Kunnanvaltuusto § ... Lainvoimainen

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

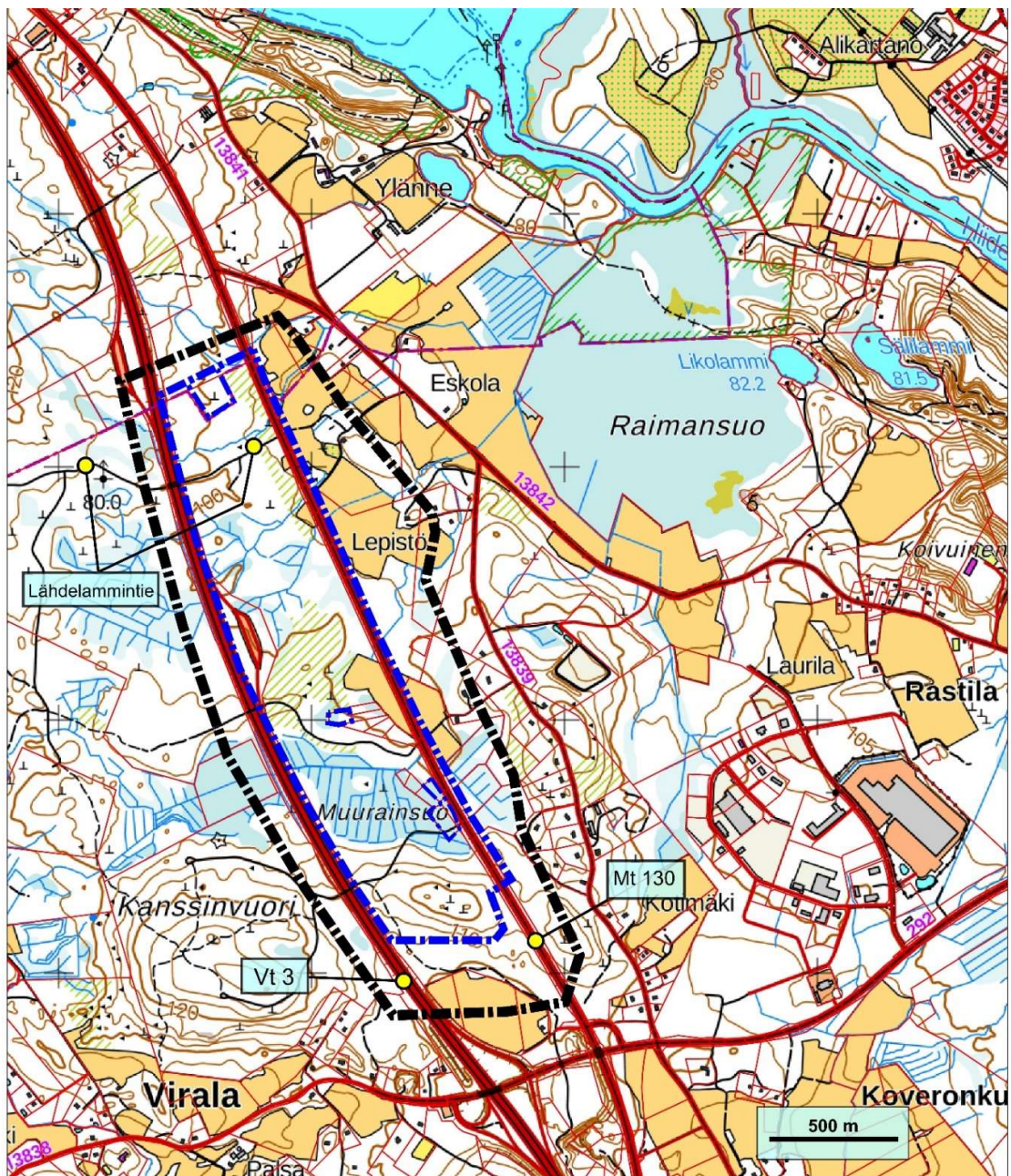
Tunnistetiedot on esitetty kansilehdellä ja sen jälkeisellä sivulla.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kanssin asemakaava-alue sijaitsee Janakkalan kunnassa Viralan alueella. Kaava-alue rajautuu koko länsisivultaan valtatiehen 3 ("moottoritie") ja itäsivultaan maantiehen 130. Pohjoisosassa kaava-alue rajautuu Hämeenlinnan kaupungin eteläosaan. Suunnittelualueelta on matkaa (Google Mapsin mukaan mitattuna autoteitä pitkin ja alueen keskivaiheilta osoitteesta Helsingintie 556) Janakkalan keskustaan n. 7 km, Hämeenlinnan keskusta-alueelle noin 9 km, Riihimäelle noin 25 km ja Helsinkiin noin 92 km. Kaava-alueen pituus on noin 2,5 km ja keskimääräinen leveys on noin 0,45 km. Kaava-alueen alueellinen yleissijainti on esitetty kuvassa 1. Kuvassa 2 on esitetty kaavan sijainti lähialueella (sininen pistekatkoviiva) ja myös kaavan välitön vaikutusalue (musta pistekatkoviiva). Kansikuvassa vaalean vihreällä täyttövärillä on esitetty Kanssin asemakaavan ehdotusvaiheen tarkempi laajuus. Tummempi vihreä on maantien 130 alue. Maantien 130 alue sisältyy kaavaan. Länsireunassa oleva valtatiehen 3 alue ei sisälly kaavaan. Valkeat "reiät" ovat naapurikiinteistöjä, jotka eivät vielä ole liittyneet kaava-alueeseen.



Kuva 1: Kanssin kaava-alueen sijainti. Kaava-alue on esitetty vihreällä aluetäytöllä ja on rajattu mustalla pistekatkoviivalla. Kaava-alue rajautuu länsisivultaan valtatiehen 3 ("moottoritie") ja itäosastaan maantiehen 130. Valtatien tiealue ei sisälly kaavaan. Maantien 130 alue sisältyy kaavaan koko kaavan pituudelta. Kanssin kaava rajautuu pohjoisosastaan Hämeenlinnan kaupungin alueeseen. Hämeenlinnan kaupunkikeskustalue on pohjois-luoteessa ja Janakkalan keskusta-alue (Turenki) on itäosassa kuvaa. Karttaote KTJ / MTJ.



Kuva 2: Kanssin kaava-alueen tarkempi sijainti. Kaava-alue on rajattu likimain sinisellä pistekatkoviivalla. Kaavan itäreunaan sijoittuva maantien 130 alue sisältyy kaava-alueeseen. Kaavan länsisivulla oleva valtatie 3 ("moottoritien") alue ei sisälly Kanssin asemakaava-alueeseen. Välitön vaikutusalue on esitetty mustalla pistekatkoviivalla. Karttaote KTJ / MTJ

Kaava-aluetta on kuvailtu tarkemmin kohdassa 3.1.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Kanssin asemakaava*. Tarkoituksena on luoda Viralan Kanssin alueesta erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle sijoittuva korkeatasoinen, houkutteleva ja ympäristötietoinen teollisuus- ja työpaikka-alue. Alueen kehittäminen vaikuttaa positiivisesti kunnan vetovoimaan ko. aihealueiden saralla ja luo alueelle työpaikkoja.

Alue liittyy vahvasti sekä Janakkalan että Hämeenlinnan alueella kehitteillä oleviin teollisuus- ja työpaikka-alueisiin. Kanssin teollisuus- ja työpaikka-alue on osa Hämeenlinnan ja Janakkalan yhdessä Suomen Kasvukäytävän keskipisteeseen työstämää Etelä-Suomen suurinta yritysalueita nimeltä MORE. Janakkalan kunnan mukaan MORE-yritysalue syntyy, kun alueella jo olevat yritysalueet, Janakkalan Rastikangas ja Hämeenlinnan Moreeni kasvavat yhteen uuden suunnitellun moottoritien eritasoliittymän ympärille.

Kanssin asemakaava-alueelta liittyminen yleiseen tieverkkoon tapahtuu alueen itäsivulta Helsingintien kautta (maantie 130). Länsipuolelta (valtatie 3) ja alueen eteläosasta liittyviä kaava-alueelta yleiseen tieverkkoon ei ole mahdollista järjestää. Kanssin alueen kaakkoisnurkassa oleva nykyinen maantieliittymä, (maantiehen 130) tulee jatkossa poistumaan siinä vaiheessa, kun Janakkalan kunta (mahdollisesti) laatii asemakaavan Kanssin eteläpuolisille alueille. Kaavatyön aikana tutkitaan tarpeellisessa laajuudessa myös, miten Kanssin alue mahdollisesti jatkossa liittyy Hämeenlinnan puolen maankäyttöratkaisuihin (mm. MORE). Liittyminen voisi tapahtua esim. Lähdelammintien kautta.

Kanssin asemakaava-alue liitetään Janakkalan veden vesihuoltoverkkoon.

Kanssin alueen kehittämisestä ja kaavoituksesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus maanomistajan ja Janakkalan kunnan kesken. Ennen kaavaehdotuksen loppukäsittelyä laaditaan maankäyttösopimus Janakkalan kunnan ja alueen maanomistajatahon kesken.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
2.	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.2	Luonnonympäristö	11
3.2.1	Maaperä ja rakennettavuus	11
3.2.2	Luonto-olot, luonto-/ympäristöselvitykset	13
3.2.3	Metsät, metsätalous.....	24
3.2.4	Maisemarakenne, maisemakuva	29
3.2.5	Vesistöt, vesitalous	32

3.2.6	Pintavedet, hulevedet	32
3.2.7	Pohjavedet	36
3.3	Natura-arvioinnin tarveharkinta, esiselvitys	39
3.4	Rakennettu ympäristö	41
3.4.1	Väestö, asuminen, yhdyskuntarakenne	41
3.4.2	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	42
3.4.3	Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta	44
3.4.4	Virkistys, viheryhteydet, yleiset alueet	45
3.4.5	Liikenne	45
3.4.6	Katu-/tieverkosto	50
3.4.7	Yhdyskuntatekninen huolto	50
3.5	Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt	51
3.6	Maanomistus	53
3.7	Suunnittelutilanne	53
3.7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	53
3.7.2	Maakuntakaava	55
3.7.3	Yleiskaava	56
3.7.4	Asemakaava	58
3.7.5	Rakennusjärjestys	59
3.7.6	Rakennuskielto	59
3.7.7	Pohjakartta	59
3.8	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	59
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	60
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	60
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	61
4.2.1	Osalliset	61
4.2.2	Vireilletulo	61
4.2.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos	62
4.2.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen	62
4.2.5	Viranomaisyhteistyö	62
4.3	Asemakaavan tavoitteet	62
4.3.1	Proessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	64
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	64
5.1	Kaavan rakenne, korttelialueet	65
5.2	Aluevaraukset	67
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	67
5.4	Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	68
5.5	Asemakaavamerkinnot ja määräykset	68
5.6	Nimistö	73
6.	Asemakaavan vaikutukset	74
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA TOTEUTUKSEN AJOITUS	86
8.	YHTEYSTIEDOT	87

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartan ja määräysten pienennös
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (erillisenä liitteenä)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kanssin asemakaava laaditaan konsulttityönä tiiviissä yhteistyössä Janakkalan kunnan kanssa. Janakkalan kunta ja kaava-alueen maanomistaja ovat neuvotelleet kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan maanomistajan ja kunnan kesken maankäytösopimus ennen kaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä.

Kaavaprosessin päävaiheet:

- Teknisen lautakunnan aloituspäätös: 16.3.2021, § 55
- Ilmoitus kaavan vireilletulosta: 24.3.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä: 25.3.-24.4.2021
- Kaavaluonnos: tekninen lautakunta 18.4.2023 § 79
- Asemakaavaluonnos ja selostus nähtävänä 27.4.-27.5.2023
- Asemakaavaehdotus: loppuvuosi 2025

Kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittely ajoittunee vuodenvaihteeseen 2025/2026

2.2 Asemakaava

Kanssin asemakaavalla muodostuu korttelit 1-9, suojaviheralueita ja katualueita sekä maantietä (maantien 130 aluetta). Korttelialueet on varattu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi sekä toimitilarakennuksille. Kaavan kokonaispinta-ala 116,8531 ha. Korttelialueita (KTY + T) on yhteensä 83,4890 ha (lisäksi ET / 0,1982 ha), suojaviheralueita 17,4228 ha, katualueita 6,1554 ha ja maantietä 9,7859 ha. Kaava-alueen pituus on noin 2,5 km ja leveys hieman vajaa 0,5 km.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (T-3) sallitaan alueen pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontilla harjoitettavaan toimintaan liittyviä toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja (enintään 20 % tontilla käytetystä rakennusoikeudesta). Korttelialueilla T-4 maankäyttö on sama kuin korttelialueilla T-3, mutta korttelialueella T-4 on mahdollisuus tonttien esirakentamiseen louhimalla korttelialueen eteläosasta kalliokiviainesta. Kiviaines on tarkoitus murskata alueella ja käyttää Kanssin kaavan yhdyskuntatekniseen rakentamiseen. Kaikilla T-3 ja T-4 korttelialueilla rakentamistehokkuus on $e=0,50$ ja enimmäiskerrosluku on II. Rakennusten enimmäiskorkeus on pääosin 35 m ja koillis-/itäosassa maantien 130 lähellä 20 m. T-3 ja T-4 korttelialueita on yhteensä 76,8334 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 384166 k-m². Päivittäistavarakaupan rakentaminen on kielletty.

Toimitilarakennusten KTY-1 ja KTY-5 korttelialueidenpinta-ala on yhteensä 6,6556 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 27063 k-m². Päivittäistavarakaupan rakentaminen on kielletty.

Kanssin asemakaavassa osoitetaan kaksi maantieliittymää maantielle 130. Kolmas liittymä maantiehen 130 on suunniteltu Kanssin mäen itäreunaan maantien korkeimpaan kohtaan (ks. WSP 2023 liikennesuunnitelma). Osayleiskaavan mukainen kolmas liittymä maantiehen 130 ratkaistaan tarkemmin Janakkalan kunnan jatkossa laatiman Kanssin eteläpuolisten

alueiden asemakaavatyön yhteydessä. Valtatiehen 3 liittymiä ei sallita. Lähdelammintie (maantien 130 pohjoisin liittymä) säilyy likimain nykyisellä paikallaan. Lähdelammintie jatkuu valtatiehen 3 ali valtaien länsipuolisille alueille. Valtatiehen 3 ali valtaien länsipuolisista alueista ei sisälly Kanssin asemakaavaan.

Viherympäristö on osoitettu suojaviheralueina EV/s ja EV-2 – EV-5. Suojaviheralueille EV-2 – EV-5 voidaan sijoittaa hulevesien alueelliseen hallintaan liittyviä rakenteita, puhtaita maa-aineksia sekä teknistä verkostoa ja ulkoilureitistöjä. ELY-keskuksen laatiman selvityksen mukaan ekologista itä-länsisuuntaista viheryhteyttä valtaien 3 yli ei enää Kanssiin ole tarve osoittaa.

Kanssin kaavan keskiosiin on osoitettu itä-länsisuuntainen varaus 110 kV:n voimalinjalle. Linjan sijainti ja aluevaraus on varmistettu Elenialta kesällä 2025. Linjan rakentamisen valmistelu on parhaillaan käynnissä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Janakkalan kunta ja Kanssin asemakaava-alueen maanomistajataho ovat laatineet sopimuksen kaavahankeen käynnistämisestä ja vastuista kaavahankkeessa. Kunta ja maanomistaja laativat ennen kaavan lopullista hyväksymistä maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan Kanssin asemakaava-alueen toteuttamisesta. Alueen toteuttamisen ohjauksesta vastaa Janakkalan kunta.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

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

Kaava-alueen laajuus on muuttunut aloitus- ja OAS vaiheen sekä valmistelu-/luonnosvaiheen aikana ja niiden jälkeen. Kaava-alueen eri vaiheiden laajuutta on käsitelty kattavammin OAS suunnitelmassa. Kansikuvassa on esitetty Kanssin asemakaavaehdotusvaiheen kaava-alue (v. 2025). Länsiosassa kaava rajautuu valtatiehen 3 ("moottoritiealue") itäreunaan ja kaava ei enää ulotu valtatiehen 3 länsipuolelle. Valtatiehen 3 varsinaista maantiealuetta ei sisälly kaavaan. Kanssin kiinteistöön rajoittuva ja käytöstä poistuva valtatiehen 3 P-alue sen sijaan sisältyy kaavan kuten se sisältyi jo luonnosvaiheessa. Maantien 130 alue sisältyy kaavan koko asemakaava-alueen pituudelta. Kaava-alueella ainoa yleisessä käytössä oleva tie on kaavan pohjoisosassa sijaitseva Lähdelammintie. Tie lähtee maantieltä 130 ja kulkee valtaien 3 ali valtatiehen 3 länsipuolisille metsä- ja peltoalueille sekä muutamalle asuutoyksiköille sekä hevostallille.

Kanssin asemakaava-alueeseen on liitetty alkuvaiheiden (OAS ja kaavaluonnosvaiheet) kaava-alueen sisälle jääneitä yksityisten maanomistajien kiinteistöjä. Nämä kiinteistöt on hankittu tilusvaihoilla ja kiinteistökaupoilla Kanssin omistuksen ja on liitetty osaksi Kanssin asemakaavaa. Kaava-alueen sisällä muutama pienikiinteistö jää vielä pois kaava-alueesta (ks. kansikuvan "valkoiset aukot").

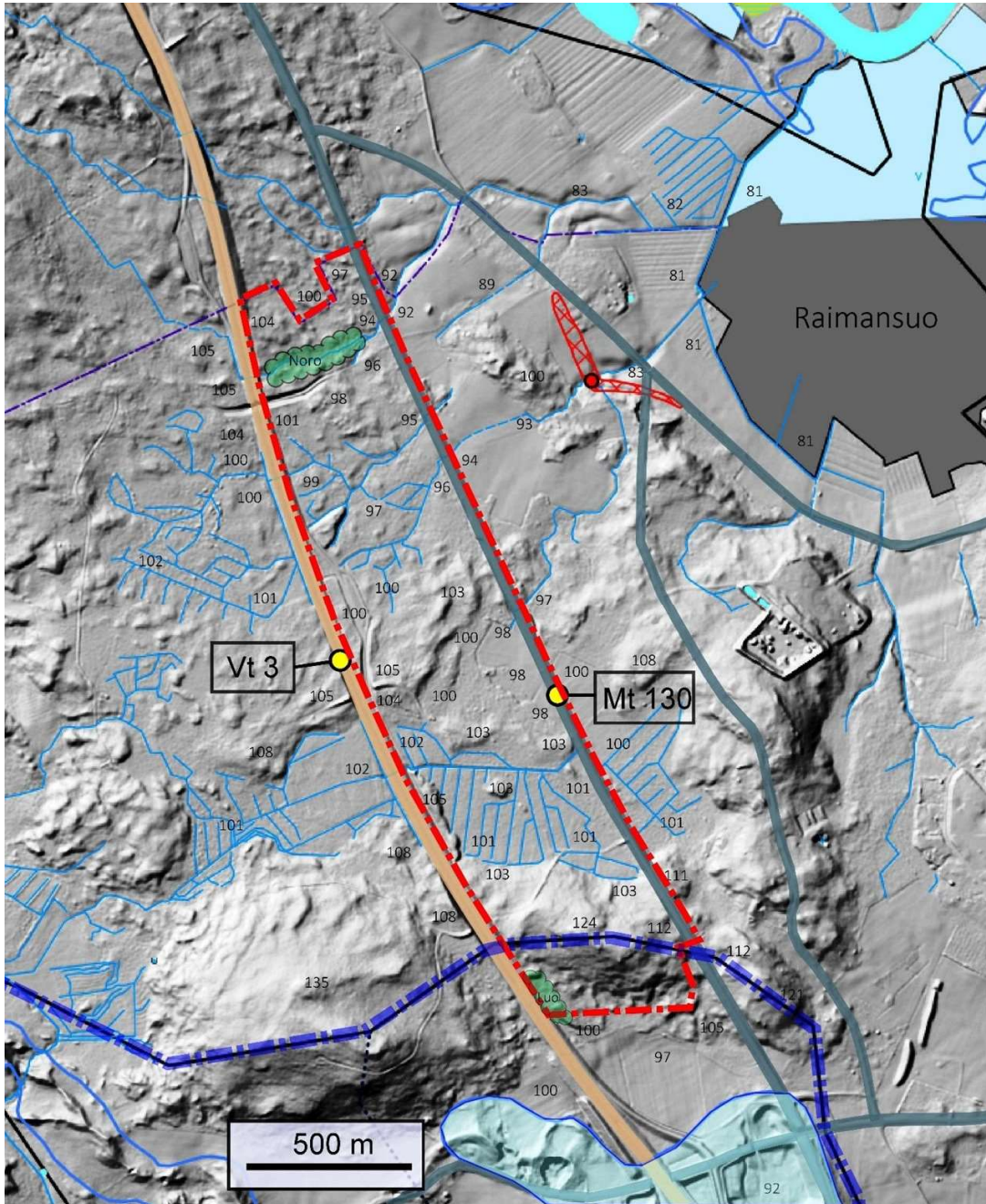
Kanssin alueen eteläosassa kaavasta on Janakkalan kunnan kanssa käytyjen neuvottelujen mukaisesti jätetty pois osa Kanssin kiinteistön alueista ja myös naapurikiinteistöt, jotka eivät sisältyneet kaavaan myöskään luonnosvaiheessa. Samalla maantien ”kolmas” liittymä jää pois nyt laadittavasta asemakaavasta. Kanssin asemakaavan eteläpuoleiset alueet ovat lainvoimaisessa osayleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) ja pieneltä osin asuinalueeksi (AT). Näiden alueiden asemakaavoituksesta Janakkalan kunta päättää jatkossa erikseen. Kaavaselostuksen kuvassa 25 on esitetty ote lainvoiman saaneesta osayleiskaavasta.

Ehdotusvaiheessa v. 2025 Kanssin asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 116,8531 ha. Kortteli-, katu ja erityisalueiden osuus on 107,0672 ha ja maantiealueen (maantie 130) osuus on 9,7859 (ks. kansikuva ja tilastolomake).

Kanssin kaava-alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta, metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alueen itäreunassa on muutamia peltopalstoja, jotka on kaavaprosessin aikana liitetty Kanssin kaava-alueeseen (kiinteistökaupat/tilusvaihdot). Kanssin kaava-alueen keskiosa ja pohjoiset osat ovat pääosin suhteellisen tasaisia ja loivasti itään (maantien 130 suuntaan) viettäviä alueita.

Kanssin kaava-alueen topografia ja luonnonolojen peruspiirteet näkyvät hyvin kuvassa 3. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu Kanssin mäki-alue (”Kanssin vuori”) jonka korkein kohta on tasolla +124 mpy. Muu osa kaava-alueesta on keskimäärin korkeustasolla +97 – 104 mpy. Kanssin mäen eteläosa sisältyy pohjaveden muodostumisalueeseen. Lähin varsinainen pohjavesialue sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle (eteläpuolelle).

Alueen topografia ja maaston perusominaisuudet sekä ympäristöolojen erityiskohteet on yleispiirteisesti esitetty kuvassa 3. Luonnonolosuhteita on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen myöhemmissä kappaleissa.

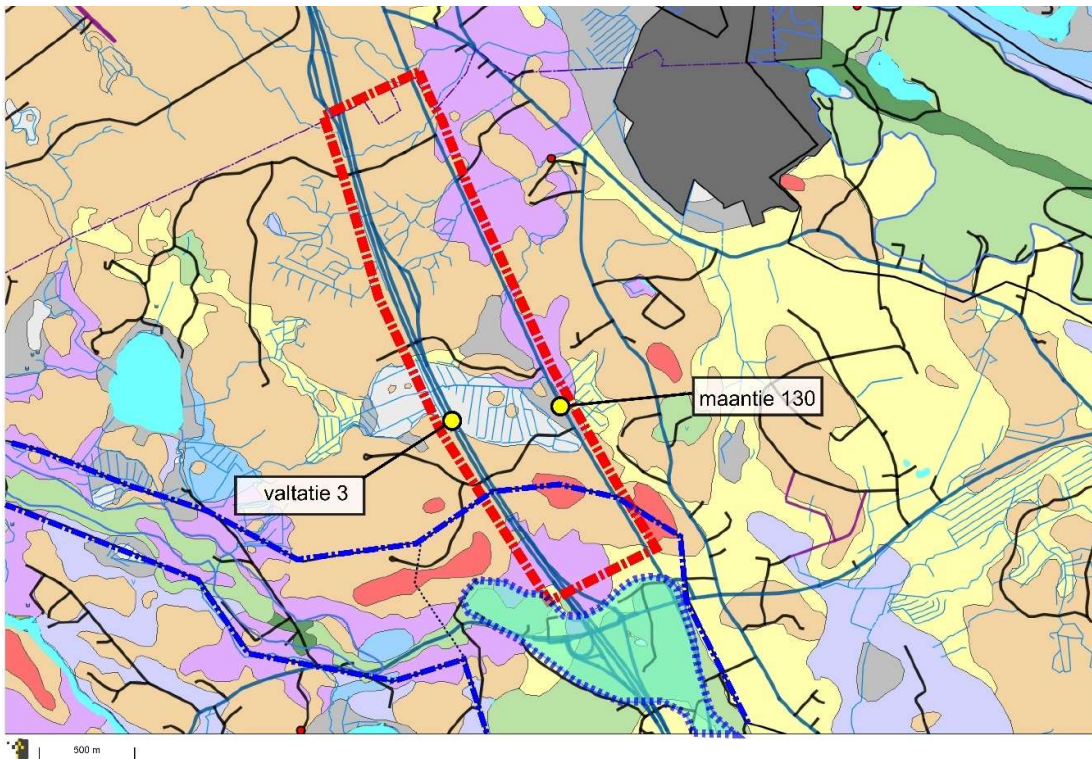


Kuva 3: Kanssin kaava-alueen yleispiirteet. Kuvassa on esitettyä topografia, korkeuslu-
kuja, ojaverkostot, päätiät, pohjavesialueet, tärkeät luontokohteet (pohjoisosan Noroalue
on esitetty vihreällä täyttövärillä), muinaismuistot ja arkeologiset alueet. Kanssin asema-
kaava-alue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla. Teeman pohjan oleva karttaote:
MML/Paikkatietoikkuna.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maaperä ja rakennettavuus

Seuraava kuva 4 kuvaa Kanssin kaava-alueen ja lähialueiden maaperäolosuhteita. Kuvan 3 eteläosaan on tulostettu myös pohjavesialuetiedot. Sinisellä pistekatkoviivalla on esitetty pohjaveden muodostumisalueen ulkoraja. Sinisellä pistekatkoviivalla ja vaalean sinisellä täytöväriä on esitetty varsinaisen pohjavesialueen pohjoisin pää. Varsinainen pohjavesialue ei ulotu Kanssin kaava-alueelle. Pohjaveden muodostumisalueen pohjoisreuna kulkee Kanssin mäkiharjannetta pitkiin likimain itä-länsisuunnassa.



Kuva 4: Maaperäolosuhteet ("Paikkatietoikkuna/GTK). Kanssin kaava-alue on likimain rajattu punaisella pistekatkoviivalla. Valtatien 3 tiealue ei sisälly kaavaan. Maantien 130 tiealue sisältyy kaavaan.

Kuvassa 4 vaalean ruskealla värillä on esitetty moreenialueet (soramoreeni, hiekkamoreeni). Raimansuon alue on esitetty vaalean sinisellä värillä, joka kuvaa savimaata. Raimansuon alueella pintamaakerros on GTK:n tarkemman tutkimuksen ja lausunnon mukaan turvemetsäaluetta ja on vain 1-1,2 metriä paksu ja pohjamaa on moreenia (ks. GTK:n lausunto alempana). Raimansuon alueellakin moreenikerrokset ulottuvat paikoin maan pintaan asti (ks. kuvan 3 ja 4 moreenikumpareet). Kanssin kaavaan sisältyvillä entisillä peltoalueilla ja osin metsäalueella on myös hiesu-/hietamaakerrosalueita.

Kuvan 4 ja jäljempänä kuvattujen tarkempien tutkimusten mukaisesti Kanssin kaava-alue on valtaosin hyvin rakentamisen sopivaa aluetta.

Tarkemmat maaperätutkimustiedot:

Kanssin mäkialue on lainvoimisessa osayleiskaavassa maa-ainesten ottoaluetta ja jälkikäytönä teollisuusaluetta. Asemakaavassa tutkitaan tarkemmin kalliokiviaineksen hyödyntämismahdollisuudet. Kanssin kaava-alueen eteläosan mäkialueella (Kanssin vuori) on aloitusvaiheessa tehty traktorikaivurilla koekuoppia. Koekuopilla selvitettiin, mikä on Kanssin mäen alueelta poistettavien pintamaiden määrä ja laatu ja mikä on alustavan arvioinnin mukaan kalliopinnan syvyys. Selvityksen mukaan pintamaan paksuus on keskimäärin 1-2 metriä. Kanssin mäen aivan eteläisin osa jää ehdotusvaiheen kaavassa kaava-alueen ulkopuolelle. Kanssin kaava-alueella pyritään pintamaat hyödyntämään kaava-alueen ympäristörakentamisessa ja kalliokiviaines yhdyskuntateknisessä rakentamisessa. Tavoitteena on, että alueelta ei viedä pois mitään maa-aineksia tai ainakin viedään pois mahdollisimman vähän. Puhtaat pintamaat voidaan käyttää maisemoitavien maavallien ja maapenkkojen rakentamiseen sekä muuhun ympäristörakentamiseen. Kanssin mäen pintamaat ovat pääosin kivistä moreenia tai sora/hiekka/hieta/-moreenia. Pintamaa-aines on monin paikoin hyvinkin kivistä ja kivet ovat paikoin hyvin suuria. Kivet pyritään hyödyntämään ympäristörakentamisessa ja osin yhdyskuntateknisessä rakentamisessa (esim. hulevesilammikot/maisemointi).

Muurainsuon entinen suo on GTK lausunnon mukaan turvemetsäaluetta, jossa suolla ei ole enää suon ominaisuuksia. GTK:n tutkimuksen mukaan Muurainsuon turvemaan paksuus vaihtelee välillä 0,6 – 1,2 metriä. Turvemaan alla on kantava maakerros, joka on pääosin moreenia. Aluerakentamisen kannalta turvemaakerros on kohtuullisen ohut.

Kanssin kaavan keskialueelta on tehty kattava maaperäselvitys alueen rakennettavuudesta. Tutkimusraportti koskee kokonaisuudessaan kaavaehdotuksen laajaa keskiosaa korttelin 5 pohjoisrajalta Lähdelammintielle asti. Raportin mukaan tutkittava alue on metsää, hakkuuaukeata ja hieman peltoa. Alueen korkeusasemat vaihtelevat välillä + 94 -104 m. Alueella on havaittavissa suuria kivikkoja. Tutkimukset tehtiin painokairausmenetelmällä. Kairaukset päätettiin lyömällä tiiviiseen moreenikerrokseen, kiveen, lohkareeseen tai mahdolliseen kallioon. Kairauksia tehtiin yhteensä 50 kpl.

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

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

Kaava-alueella on tehty myös muita pienempialaisia maaperätutkimuksia. Tulokset ja johtopäätökset ovat samansuuntaisia kuin koko kaavan keskiosaa koskeneessa tutkimuksessa-kin.

Yleispiirteisen maaperätiedon sekä tehtyjen uusien tutkimusten perusteella voidaan todetta että Kanssin asemakaava-alue sopii hyvin rakennusten rakentamiseen sekä yhdyskuntateknisen rakentamiseen. Tarpeen mukaan maaperäoloja selvitetään lisää Kanssin asemakaavan ehdotusvaiheessa ja yhdyskuntatekniikan yleissuunnittelun yhteydessä. Joka tapauksessa katujen, vesihuollon, korttelialueiden, rakennusten ja maavallien/-täyttöjen ja hulevesiratkaisujen rakentamisen yhteydessä tehdään aikoinaan aina tarkentavat maaperätutkimukset.

Pohjavesiä on käsitelty myöhemmissä kappaleissa.

3.2.2 Luonto-olot, luonto-/ympäristöselvitykset

Kanssin asemakaava-alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta metsäaluetta ja pieneltä osin entisiä peltopalstoja. Viime vuosina Kanssin metsissä on toteutettu laaja-alaisiakin päätehakkuita ja harvennushakkuita. Hakkuun jälkeen oksat ja muu hakkuujäännös on poistettu ja viime vaiheissa on poistettu myös kannot. Laajoilla alueilla metsänpohja näyttää melkoisen muokatulta ja Kanssin alueen maaperätutkimuksissakin todettu maaperän runsas kivisyys näkyy hyvin. Kuvassa 5 näkyy hyvin varsinaisten hakkuualueiden yleisilme ja myös metsänpohjan runsas kivisyys. Laajempi valokuvakooste on kaavan oheisaineistoina ja otteita kuvakoosteesta on mm. selostuksen kohdassa 3.2.3 *"Metsät, metsätalous"*, kuvat 11A-11D. Hakkuualueiden ulkopuolella on myös eri-ikäistä, hyvinkin tiheää kasvatusmetsää. Joillakin kaava-alueen osilla päätehakkuualueiden pinta-ala on jopa puolet koko alueen metsäpinta-alasta. Päätehakkuualueiden ja harvennushakkuualueiden sekä entisten peltomaiden pinta-ala on yhteensä merkittävästi yli puolet koko metsämaan pinta-alasta.

Kanssiin kaava-alue on hyvin aktiivisen metsätalouden käytössä. Päätehakkuuiden ja voimakaiden harvennushakkuuiden ulkopuolelle jääneitä alueita löytyy kaava-alueen pohjoisosasta ja Muurainsuan alueelta ja osin myös Kaavan länsi-/lounaisreunasta. Ympäristö- ja luonto-oloiltaan arvokkain alue/kohde on kaavan pohjoisosan itä-länsisuuntainen Puro-Noroalue. Noro on esitetty kaavassa lähiympäristöineen luonnontilaisena säilytettävänä alueena (EV/s). Noroalueen pinta-ala on vajaa 1,5 ha. Noroalue on esitetty vihreällä värillä raporttikuvassa 3 ja kuvassa 8.

Kaava-alueen Luonto-olot on tarkemmin kuvattu jäljempänä.



Kuva 5: Valokuvat 4,5 ja 6: Kanssin asemakaava-alueen keskiosan laajojen päätehakkua-alueiden yleisilme hakkuun ja kantojen poiston jälkeen. Maaperän kivisyys on hyvin todettavissa. Hakkuaukeita reunustaa tiheä nuori kasvatusmetsä. Valokuvat 1, 2 ja 3: Kanssin mäen etelärinteen ja eteläosan harvennushakkuualueita. Pellon reunassa oleva polku palvelee myös metsätalouden ajoja.

Luontoselvitykset

Janakkalan kunta on teettänyt Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan laatimista varten kaksi koko aluetta koskevaa luonto-/ympäristöselvitystä (vuosina 2018 ja 2020). Selvitykset ovat kattaneet myös Kanssin alueen. Kanssi sijaitsee osayleiskaavan länsireunassa.

Osayleiskaavan luontoselvitykset:

a: Rastilan – Rastikankaan osayleiskaava-alueen luontokartoitus 2018, Ari Lehtinen

b: Tuorein osayleiskaava-alueen luontoselvitys on vuodelta 2020: "Janakkalan Rastila-Rastikangas OYK, Luontoselvitys 2020, Kotkansiipi 30.10.2020, Petri Parkko."

Selvitystyön b: aikana täsmennettiin/ohjeistettiin, että Kanssin aluetta tulee luontoselvityksessä tutkia "asemakaavatarkkuudella". Tavoitteena oli, että osayleiskaavan selvitys olisi riittävä myös asemakaavan laatimista varten.

Otteita selvitysten a ja b johtopäätöksistä ja mahdollisista ehdotuksista:

Jo edellä Kanssin selostuksen maaperää koskevassa tarkastelussa todetaan, että alueen keskivaiheille sijoittuu Muurainsuo, joka on ojitettu. Muurainsuon alue kasvaa keski-ikäistä/nuorta talousmetsää. GTK:n luonnontilaisuusluokittelun mukaan Muurainsuo on arvotaan 0 (nolla). Luonnontilaisuusasteikolla arvo 0 on luokitukseltaan "Muuttunut peruuttamattomasti: vesitalous muuttunut, kasvillisuuden muutos edennyt pitkälle. Kasvillisuus muuttunut kauttaaltaan ja sen kehitys on osissa tapauksista edennyt turvekangasvaiheeseen. Suoventen pinta kauttaaltaan alentunut".

Vuoden 2018 luontokartoituksessa (edellä selvitys a) keskityttiin pääasiassa kahden EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainitun lajin esiintymiseen kaava-alueella, jotka ovat liito-orava (Pteromys volans) ja viitasammakko (Rana arvalis). Kartoituksen mukaan molempien lajien osalta niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Lisäksi luontokartoituksessa selvitettiin uhanalaisen ja luonnonsuojelulain nojalla erityisesti suojeltavan hämeen kylmänkukan (Pulsatilla patens) esiintymistä.

Kartoituksen yhteenvedossa todetaan, että inventoinneissa ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä kartoitetuilla alueilla (metsäiset kuviot, jotka voisivat edes teoriassa täyttää liito-oravan reviirivaatimukset). Kartoituksessa todetaan, että selvitetty alueet ovat voimakkaan metsätalouden piirissä ja pääosin puulajisuhteiltaan liito-oravalle täysin sopimattomia. Ne sisältävät paljon avohakkuukuviota sekä nuorta ensiharvennusikäistä metsää ja tätäkin nuorempia taimikkoalueita. Kartoitusraportin mukaan selvitysalueelta löytyi Iso-Hiiden kartanon eteläpuolisen puronotkoalueen lisäksi itse asiassa vain yksi kuusivaltainen, n. 80-vuotias metsäkohde, jolla sijaitsi useampi iso metsähaapa.

Luontoselvitysraportin kuvauksesta voi tulkita, että raportissa mainitut isot metsähaavat sijoittuvat Kanssin mäkialueen eteläpuoleisen rinteeseen eteläpuolelle, pääosin metsän pellonpuoleisen eteläreunan alueelle (pellon reuna-alueelle).

Selvityksen (vuosi 2018) mukaan suunnittelualue ei ole luontokartoituksessa mukana niiden alueiden listassa, joiden on katsottu olevan viitasammakon tai hämeen kylmänkukan mahdollisia esiintymisalueita. Näin ollen suunnittelualueen ei katsota soveltuvan ko. lajeille eikä lajeja esiinny suunnittelualueella.

Selvityksen 2018 yhteenvedona voidaan todetta, että Kanssin asemakaava-alueella ei ole sopivia alueita/kohteita liito-oraville, viitasammakoille eikä Hämeen kylmänkukalle, eikä näitä löytynyt Kanssin alueelta.

Luontoselvitys 2020: "Janakkalan Rastila-Rastikangas OYK, Luontoselvitys 2020, Kotkansiipi 30.10.2020, Petri Parkko."

Selvitysraportin alussa todetaan, että vuoden 2018 luontoselvitys vaati täydennyksiä mm. arvokkaiden elinympäristöjen osalta. Janakkalan kunta tilasi tämän luontoselvityksen osayleiskaavatyötä varten 18.3.2020.

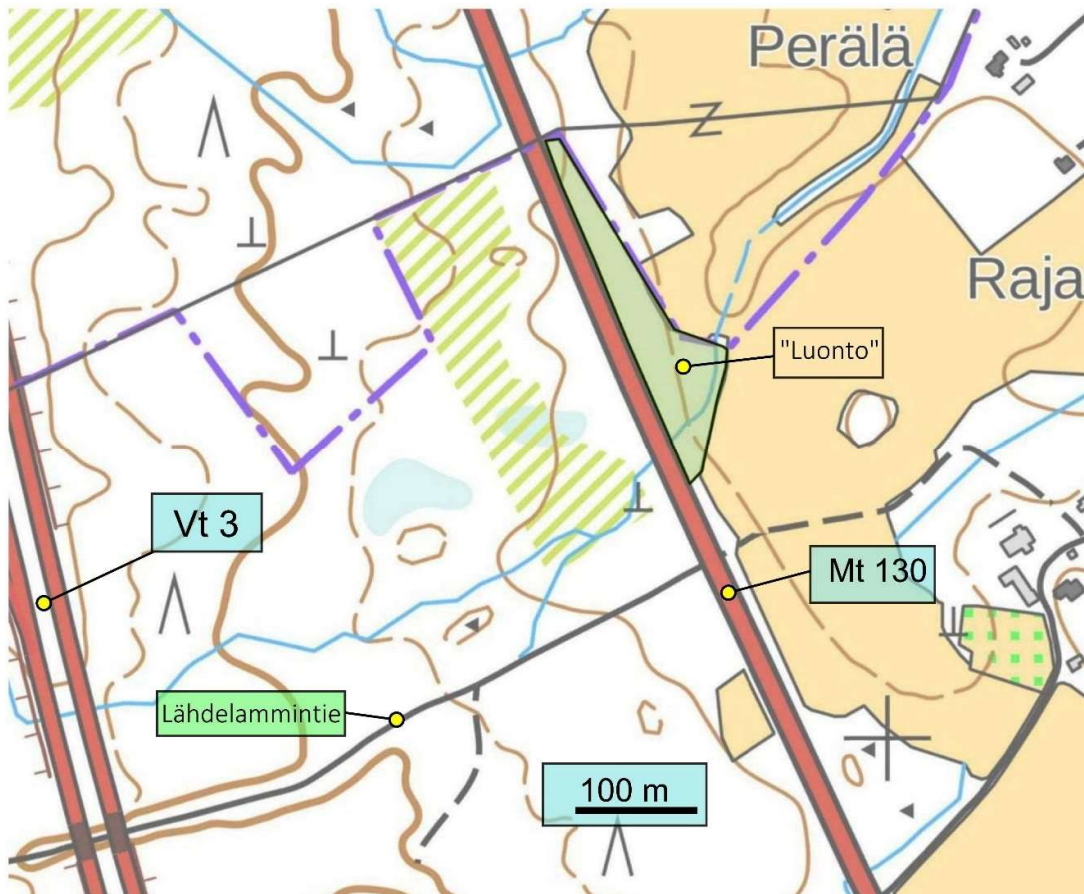
Luontoselvitys 2020 käsitti koko osayleiskaava-alueen. Luontoselvitystyön aikana täsmennettiin/ohjeistettiin että selvitystyössä Kanssin aluetta tulee tarkastella tiedostaen, että alueelle laaditaan samaan aikaan asemakaavaa. Eli Kanssin osalta tarkoituksena oli tehdä selvitys "asemakaavatarkkuudella".

Luontoselvityksen (2020) kuvausten mukaan kaava-alueen (tarkoittanee osayleiskaava-alueen) Kaava-alueen metsät ovat olleet metsätalouskäytössä ja ne ovat ikärakenteeltaan keskimäärin nuoria. Alueelle tuli tämän luontoselvityksen aikana uusia avo- ja harvennushakuita. Varttuneet metsät ovat voimakkaasti pirstoutuneita ja niiden väliset puustoiset kulkuyhteydet ovat selvästi heikentyneet. Myös alueen valtatie heikentävät osaltaan kulkuyhteyksiä.

Raportin mukaan seuraavat kaksi osayleiskaava-alueen kohdetta sopisivat puustonsa puolesta hyvin liito-oravan elinalueiksi. Selvitysalueelta löytyi Iso-Hiiden kartanon eteläpuolisen puronotkoalueen lisäksi itse asiassa vain yksi liito-oravalle sopiva metsä: Helsingintien liito-oravalle sopiva metsä (luontoraportin kartta 4). Lehtokuvion puustona kasvaa suuria metsähaapoja, metsäkuusta, rauduskoivua (*Betula pendula*) ja harmaaleppää (*Alnus incana*). Kohteella esiintyy kohtalaisesti pieniläpimittaista lahopuuta. Kenttäkerroksen muodostavat valkovuokot (*Anemone nemoralis*), metsäimarteet (*Gymnocarpium dryopteris*), metsäalvejuuret (*Dryopteris carthusiana*) ja kielot (*Convallaria majalis*). Ojien reunoilla kasvaa soreahiirenporrasta (*Athyrium filix-femina*). Tuore keskiravinteinen lehto on uhanalainen VU luontotyyppi.

Osayleiskaavan suunnittelualueelta ei (v. 2020) inventoinneissa löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä.

Kanssin kaava- ja tarkastelualueen ulkopuolelle luontoselvityksessä (2020) osoitettu liito-oravalle sopiva kohde sijoittuu Helsingintien itäpuolella (Mt 130) olevalle lehtokuvion. Tämä metsälö on esitetty Kanssin kaavaselostuksen kuvassa 6.

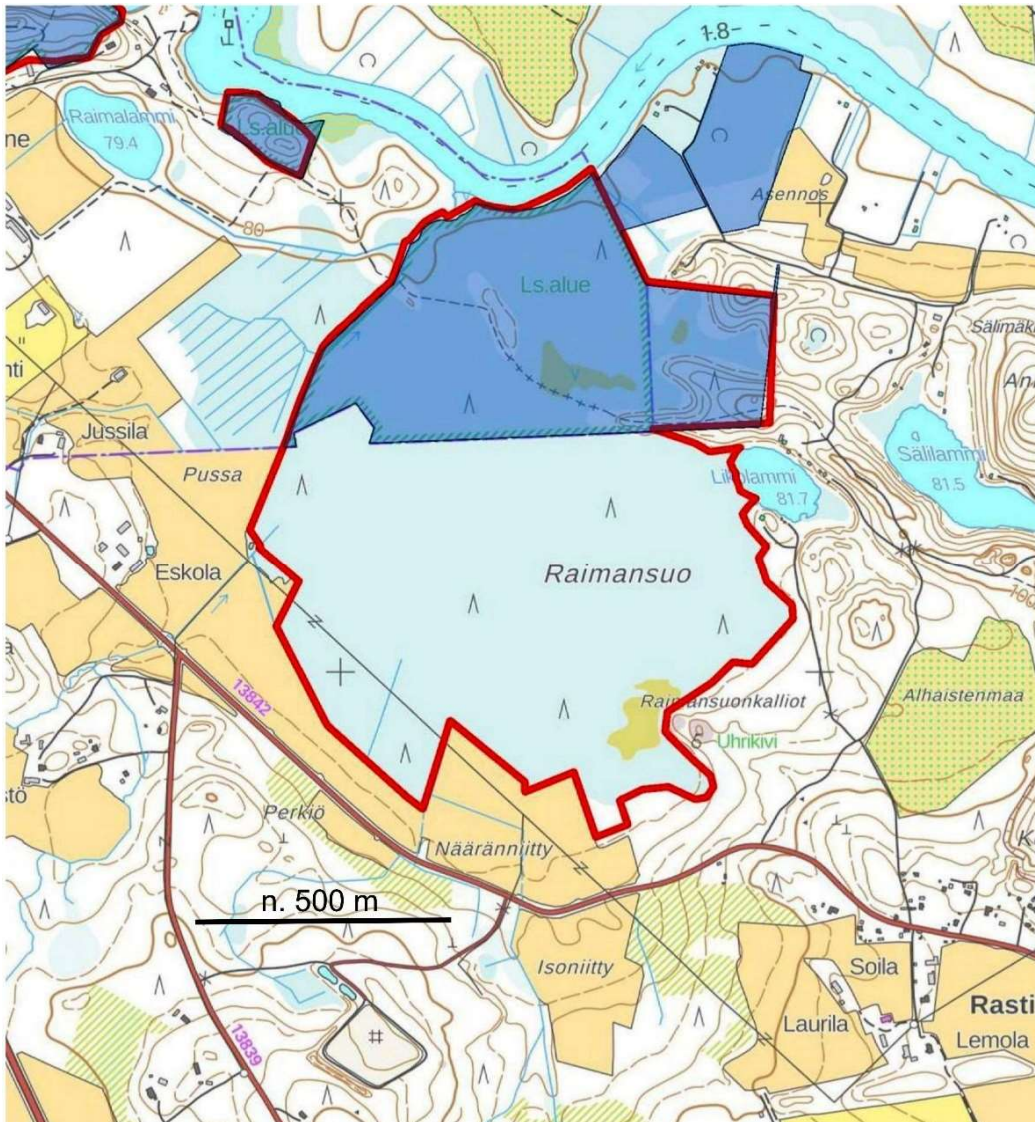


Kuva 6: Kanssin kaava-alueen ulkopuolella oleva (lähin) liito-oravalle mahdollisesti sopiva metsä on kuvassa 6 kohdennettu tekstillä "Luonto".

Vuoden 2020 luontoselvityksessä on kuvattu myös Kanssin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva Raimansuon alue ja Natura alue sekä valtion maiden suojelualueet. Näillä on Kanssin kaavan kannalta merkitystä erityisesti arvioitaessa hulevesien vaikutusta näihin alueisiin. Hämeenlinnan Moren asemakaavojen, Kanssin asemakaavan ja Janakkalan Rastikankaan teollisuusalueiden hulevedet virtaavat Raimansuon länsipuolisia ojia pitkin Hiidenjokeen (samassa ojauomassa).

Raimansuo – Miemalanharju (FI0310005):

"Valtakunnalliseen soidensuojeluohjelmaan kuuluvalla Raimansuo – Miemalanharju Natura-alueella esiintyy kuutta Natura-luontotyyppiä, jotka ovat alueen suojeluperusteina: keidas-suot, letot, boreaaliset luonnonmetsät, boreaaliset lehdot, harjumuodostumien metsäiset luontotyytit ja puustoiset suot. Suositukset: Natura-alueella tai sen ulkopuolella toteutettavista hankkeista, joilla voi olla heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin, tulee tehdä Natura-arviointi. Tämä koskee todennäköisesti myös tätä osayleiskaavaa."



Kuva 7: Raimansuon alue. Natura alue on rajattu punaisella ja valtion maiden luonnonsuojelualueet on esitetty sinisellä täyttövärillä ("P. Parkko"). Lähteet: SYKE, Metsähallitus ja MM-laitos (P. Parkon mukaan). Kuvan vasemmassa alakulmassa näkyy pieni osa maantiestä 130. Maantie sisältyy Kanssin asemakaavaan koko kaavan pituudelta ja muodostaa kaava-alueen itärajan.

Lepakot

Luontoselvityksen 2020 johtopäätösten mukaan alueella (osayleiskaava-alue) esiintyy varmasti lepakoita. Lepakoiden luonnonsuojelulain suojelemat lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat yleensä vanhoissa rakennuksissa ja siltojen alla. Hiidenjoen rannat ovat ilmeisiä vesisiipien (*Myotis daubentonii*) ruokailualueita. Kalpalinnan alueen metsien läpi johtavat polut ja pikkutiet ovat hyviä ruokailualueita viiksisipiille (*Myotis mystacinus*) ja isoviiksisipiille (*M. brandtii*). *Pohjanlepakolle (Eptesicus nilssonii) sopivia habitaatteja osayleiskaava-alueella on paljon.*

Osayleiskaavassa esitettiin suositukset: *"Kaava-alueella olisi syytä tehdä jonkinlainen lepäkoriskikartoitus, jossa rajattaisiin potentiaalisimmat lepakkokohteet sekä annettaisiin suosituksia mm. valaistuksesta. Merkittävät lepakkoalueet tulisi selvittää viimeistään asemakaava-vaiheessa."*

Luontoselvityksen 2020 suosittama lepakkoselvitys on tehty Kanssin alueella vuonna 2025. Kanssin asemakaava-alueella lepakkoselvitys on tehty kesällä 2025, Teppo Häyhä (ks. jäljempänä): "Esiselvitys lepakoista Kanssin (Janakkala, Virala) asemakaava-alueelle, Teppo Häyhä 11.7.2025."

Kanssin asemakaavatyön aikana tehdyt selvitykset:

Osayleiskaavavaiheen selvityksissä Kanssin alueelta ei todettu mitään erityisiä luontokohteita tai alueita. Kaikki luontoselvitysraporttien kohteet ovat selvitysraporttien mukaan Kanssin kaava-alueen ulkopuolella. Kaavanlaatijan tekemien Kanssin maastokäyntien ja myös tehtyjen ojamittausten yhteydessä nousi kuitenkin esiin tarve tarkempaan selvitykseen ainakin Kanssin kaavan pohjoisosassa mahdollisesti olevan puronoron alueella. Myöhäissyksystä 2022 laaditun selvityksen mukaan merkittävä osuus Lähdelammintien pohjoispuolella itä-länsisuunnassa kulkevasta oja-alueesta on selvityksessä tulkittu noroksi. Kaavaratkaisun mukaan oja-alueen noro-osuus otetaan kaavaratkaisussa huomioon luonnontilaisena säilytettävänä "EV/s" alueena. Alue rajataan kaavaan noroa laajempaan alueena suojavyöhykkeineen. Noroalueen kasvillisuuden osalta on tehty tarkentava selvitys keväällä/kesällä 2023. Syksyn 2022 noroselvitys on kaavahankkeen oheisaineistoina: *"Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä norotarkistus, 20.10.2022."* Kesällä 2023 tehty selvitys on vastaavasti oheisaineistoina: *"Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä täydentävä kasvillisuus selvitys 2023, Petri Parkko 20.11.2023."*



Kuva 8: Ote ”Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä norotarkistus, 20.10.2022.” Selvityksen mukaan Vedenjuoksu-uoman luonnontilaisen kaltaiseksi arvioitu osuus on merkitty karttaan vihreällä.

Selvitysraportin 2022 ja 2023 mukaan vedenjuoksu-uomaa reunustava metsä on hakattu itä-osasta ja uoman yli on ajettu metsäkoneilla, joten uoman luonnontilaisuuden arviointi on siltä osin lähes mahdotonta. Uoman itäosa on sisällynyt aiemmin naapuritilaan, joka on myöhemmin kiinteistökaupalla liitetty Kanssin kiinteistöön. Metsänhakkuu oli tehty ennen kiinteistön liittämistä tilaan Kanssi. Uoman länsiosa (valtatie 3 puoleisin pää) todettiin aikoinaan oituksi ja tulkittiin näin ollen ojaksi. Myös uoman länsipää kuitenkin on sisällytetty EV/s alueeseen.

Koko keskiosissaan (ks. kuvat 8 ja 9) uoma virtaa varttuneessa kuusivaltaisessa sekametsässä, jonka puustona kasvaa lisäksi mäntyä ja koivua sekä paikoin harmaa- ja tervaleppää. Pensaskerroksen muodostavat mustaherukat (*Ribes nigrum*) ja korpipaatsamat (*Frangula alnus*). Puustoa on joistakin kohdista harvennettu. Uoma virtaa osittain maan sisällä ja kivien alla, mutta paikoin se on varsin leveä ja haarautuva (raportin kansikuva). Kuvassa 9 on maastossa otettuja valokuvia ojan Noroalueelta. Valokuvienkin mukaan noro on herkkä hulevesien laatumuutoksille ja osin myös määrämuutoksille. Selvitysten mukaan valtaosa Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesistä virtaa tämän noroalueen läpi. On ilmeistä, että melko pienetkin lietemäärät hulevesissä voivat tukkia Norouoman herkimät osat ja etenkin maan sisällä ja sammaleisten kivien alla kulkevat noro-osuudet.

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



Kuvia Kanssin asemakaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan metsäojan Noro-osuudelta

Loppukesästä 2023 Kanssin kaava-alueelle tehtiin vielä yksi luontoselvitys: *Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä täydentävä kasvillisuusselvitys 2023: Kotkansiipi, Petri Parkko 20.11.2023*

Noron luonnontilaisuutta käytiin arvioimassa jo vuonna 2022 (Parkko 2022). Tarvittiin vielä lisätietoja alueen pohjoisosan noron (kaavaehdotuksessa EV/s alue) kasvillisuudesta sekä eteläosan mahdollisista luontoarvoista. Vuoden 2023 täydentävät selvitykset tilattiin 22.5.2023.

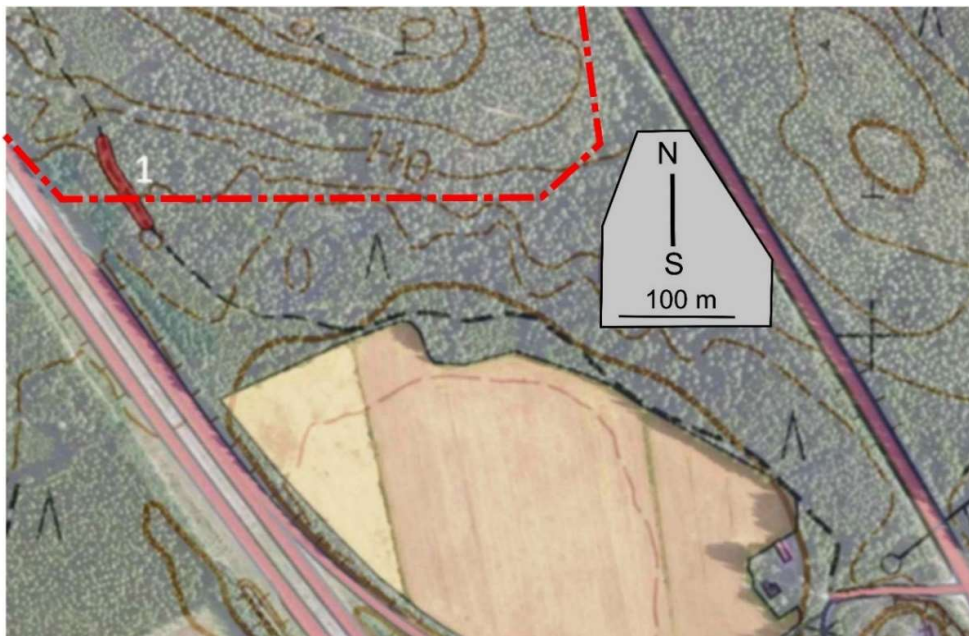
Selvityksessä todettiin että, Kanssin mäen lounaispuolen metsän läpi johtavan ajouran/polun reunassa kasvaa kirjojerkkoperhosen toukkien ravintokasveja, kangasmaitikkaa (*Melampyrum pratense*) ja metsämaitikkaa (*M. sylvaticum*), mutta alueelta ei löytynyt elokuussa 2023 perhosen toukkaseittejä.

Noron luontoarvot (lisäselvitys Parkko 2023):

(Pohjoisosan) Noron varsilta ei löytynyt uhanalaisia tai IV-liitteessä mainittuja putkilokasveja, mutta uoma on luonnontilaisen kaltaisilta osiltaan arvokas ja saattaa täyttää vesilain vaatimukset. Vedenjuoksu-uoman reunoilla on pienialaisia korpikuvioita, jotka ovat uhanalaisina luontotyyppinä aina säästämisen arvoisia.

Kanssin kaava-alueen eteläosa

Kirjojerkkoperhoselle (*Euphydryas maturna*) Dir IV sopiva kohde sijaitsee kaavan lounaiskulman läpi johtavalla polilla/ajouralla (nyt ehdotuksessa EV-2 alue ja luo-1 päällekkäismerkintä). Kohteelta ei löytynyt elokuussa 2023 lajin toukkaseittejä, jotka ovat parhaiten löydettävissä elo–syyskuussa. Kohde on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 10.



Kuva 10. Kanssin asemakaava-alueen eteläosan luontokohteita: kirjojerkkoperhoselle sopiva lisääntymishabitatti. Kanssin asemakaava-alueen eteläraja on merkitty punaisella pistekatkoviivalla kuvaan 10.

Yhteenvedona tehtyjen luonto- ja ympäristöselvitysten perusteella voidaan todeta, että Kanssin asemakaava-alueella kaavaratkaisussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita ovat pohjoissan noro ja sen lähiympäristö ja Kanssin mäen lounaispuolen kirjoverkkoperhoselle mahdollisesti sopiva pienialainen kohde. Noroalue on esitetty kaavaehdotuksessa EV/s alueena erityismääräyksin ja kirjoverkkoperhosen mahdollinen kohde sisältyy luo-1 alueeseen.

Kanssin metsissä on tehty avohakkuita myös vuonna 2024 ja esim. Kanssin mäen alueilla myös harvennushakkuita. Luontoselvityksessä 2023 (raportti P. Parkko) Kanssin mäen etelä-/kaakkoispuolelle (kaava-alueen ulkopuolelle) merkityt mahdolliset luontokohteet 2 ja 3 sijoittuvat selvityksen jälkeen tehtyjen harvennushakkuualueiden sisälle. Niiden osalta luontoarvot tulee tarkistaa siinä vaiheessa, kun Kanssin eteläisen alueen asemakaava mahdollisesti aikoinaan käynnistetään (Janakkalan kunta vastaa asemakaavaan käynnistämisestä).

Linnusto

Osayleiskaavatyön aikana tehdyissä luontoselvityksissä ja maastossa tehtyjen käyntien mukaan Kanssin kaava-alueella ei esiinny linnustoa, joka vaatisi erityisiä toimenpiteitä tai suojelua. Nykyisellään (vuosi 2025) kaava-alueen metsänhakkuut (päätehakkuut) kattavat laajan osan kaava-alueesta. Muillakin osilla on tehty metsätaloussuunnitelman mukaisesti kattavia harvennushakkuita. Päätehakkuualueilta on viime vaiheessa poistettu myös kannot.

Lepakot

Keväällä/kesällä 2025 Kanssin koko kaavaehdotusalueella on tehty yleisselvitys lepakoiden esiintymisestä alueella: "Teppo Häyhä, 11.7.2025, Esiselvitys lepakoista Kanssin (Janakkala, Virala) asemakaava-alueelle". Selvityksen mukaan: "Aktiivilaskentojen tulosten ja alueen metsien tilan perusteella suunnittelualueen lepakkopotentiaali on tavanomaista heikompi. Kolopuita on koko alueella alle kymmenen eli vähemmän kuin yksi puu kymmentä hehtaaria kohti. Päiväpiiloiksi sopivat rakennukset puuttuvat alueelta kokonaan. Niin ikään alueelta puuttuvat hyönteistuotannon kannalta merkittävät kosteikot.

Alueen varttuneista ja nuorista metsistä osa on väljäpuustoisiksi harvennettuja eli lepakoiden liikkumiseen ja saalistamiseen hyvin soveltuvia. Näiden osuus kaikista metsistä on alle 15 %. Aktiivilaskennoissa todettiin jonkin siippalajin saalistavan ainakin kahdessa metsässä. Vähien havaintojen ja pienten yksilömäärien perusteella voidaan olettaa, ettei millään metsien osalla ole erityistä merkitystä lepakoiden saalistusalueena."

Edellä esitetyn perusteella Kanssin asemakaava-alueella tai millään sen osalla ei ole tarpeen tehdä varsinaista lepakkoselvitystä."

Lepakkoselvitys "Teppo Häyhä, 11.7.2025" on Kanssiin asemaakaavan yhtenä oheisaineistona.

Yhteenvedona kaikista luontoselvityksistä voidaan todeta, että Kanssin asemakaava-alueen ainoa merkittävä luonto-/ympäristökohde on kaavan pohjoisosan Puro-Noroalue (selostuksen kuva 8.) Huomionarvoinen kohde on kuvassa 10 esitetty kirjoverkkoperhoselle sopiva lisäantymishabitaatti.

3.2.3 Metsät, metsätalous

Koko Kansiin kiinteistö on suunnitelmallisen metsätalouden aluetta. Metsien hoito-/hakkuutoimenpiteet tehdään ensi sijassa metsätaloussuunnitelman mukaisesti. Ennen asemakaavan valmistumista metsätaloutta ohjaa ensisijassa metsälaki. Myös muiden lakien, kuten luonnonsuojelulain ja vesilain ohjausvaikutus tulee huomioida toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Isolle osalle Kanssin asemakaava-alueella on viime vuosina tehty merkittäviä metsänhakkuita. Kaavan valmisteluvaiheessa kaava-alueen koillisosissa ja myöhemmin keskiosan itäreunassa Kanssin Kehitys Oy:n alueisiin liitettyjen tilusten alueelta maanomistajat ovat hakanneet ainespuuta varttuneemmat metsälöt jo ennen palstojen siirtymistä Kanssin asemakaava-alueeseen (tilusvaihdot/kiinteistökaupat). Kanssin kaava-alueella, (aiemmin osa tilaa Viralan Kartano) kiinteistön keskiosissa on toteutettu metsätaloussuunnitelman mukaisesti varttuneempien metsäkuvioiden päätehakkuita ja harvennushakkuita vuosina 2019–2024. Päätehakkualoilta ja kiinteistöön liitettyjen naapuritilojen osa-alueilta on viime vaiheessa poistettu myös kannot. Kaava-alueen eteläosassa on 2023–2025 tehty myös merkittäviä harvennus- ja avohakkuita. Metsähakkuilla on normaali hakkuun vaikutus lähimaisemaan (kun puusto poistuu tai metsiä harvennetaan) ja osin kaukomaisemaan (puuston latvusprofiili). Joka tapauksessa puustossa tulee tapahtumaan merkittäviä muutoksia, kun kaavan kortteli- ja katualueet rakennetaan.

Kanssin metsäalueilta on laadittu tuore valokuvaskooste Kaavan eri osien metsien nykytilanteesta. Valokuvat on otettu 05.06.2025 ja 23.08.2025. Valokuvissa metsänhoidollinen tilanne vastaakin hyvin kaavaehdotuksen laatimisajankohtaa. Valokuvausretkellä 23.08.2025 on kuvattu myös kaikki hulevesiverkoston ojarummut, jotka johtavat maantien 130 ali. Lisäksi hulevesien osalta on kuvattu nykyisen avo-ojaston tärkeimpiä osuuksia. Hulevesiasiat on raportoitu hulevesisuunnitelmassa. Suunnitelma on kaavan oheisaineistona.

Kanssin kaavaselostuksen kuvissa 11A, 11B, 11C ja 11D on näkymiä kaava-alueen metsien eri osista. Avohakkuut hallitsevat maisematilaa suurella osalla kaava-alueella. Kaava-alueella on kuitenkin runsaasti myös eri ikäisiä ja eri puulajeja sisältäviä metsäpalstoja. Puuston tiheys voi vaihdella paljonkin eri palstojen välillä. Osa on iäkästä mäntymetsää osa varttunutta kasvatusmetsää ja osa taimikkoa. Etenkin nuoremmissa metsissä ja taimikoissa on runsaasti sekapuulajeja (mänty, kuusi, koivu ja eri pensaslajit). Ympäristösuunnittelun kannalta nuorempi metsä ja taimikot kestävät paremmin kasvuolosuhteiden muutosta ja ympäristön muokkausta kuin varttuneet ja vanhemmat metsät.

Kuvassa 11C esimerkkinä näkyvä Muurainsuon ylitieä pahasti riukuuntunut metsä sisältää runsaasti puumassa mutta todennäköisesti ei siedä mitään rakentamisen aikaisia muutoksia. Ei myöskään metsänhoidollisia harvennushakkuita tai muitakaan toimenpiteitä. Vähäinenkin harventaminen johtaisi todennäköisesti loppujen puuriukujen tuhoutumiseen myrskyjen ja lumikuormien johdosta. Puuston iällä, puulajilla ja tiheydellä onkin suuri merkitys, miten olemassa olevaa puustoa/metsää voidaan hyödyntää ympäristörakentamisessa. Kanssin

maaperän runsasta kiviainesta voidaan hyödyntää myös maisemoinnissa ja esim. hulevesilammikoiden ja ojastojen penkereissä ja rakenteiden muotoiluissa.

Kaavaselostuksen raporttikuvassa 5 sekä kuvissa 11A-11D on kuvia kaavaan eri osa-alueilta. Laajempi valokuvakooste on kaavan oheisaineistona: *"Kanssi, valokuvia kaavan eri osa-alueilta, kesä-/syksy 2025."*

Kuvassa 11A on kuvia kaava-alueen pohjoisosasta, Lähdelammintien lähialueilta. Kuvassa 1B on kuvia kaavan keskiosista. Kuvassa 11C on kuvia Kanssin mäen pohjoisrinteeltä ja Muurainsuon eteläreunasta sekä Kanssin mäen ja Muurainsuon väliseltä metsäpalstalta. Kuva 11D sisältää kuvia Kanssin mäen etelärinteeltä ja pellon reuna-alueelta. Kuvien aihetta on avattu kuvatekstissä.



Kuva 11A: Valokuvia ja näkymiä Kanssin kaavaan pohjoisosasta. Puusto on pääosin keski-ikäistä sekapuuvaltaista kasvatusmetsää. Osin hyvinkin tiheää. Erikoiskohteena on Lähdelammintien pohjoispuolisella metsäpalstalla sijaitseva puro/noroalue (kuva oikeassa alareunassa).



Kuva 11B: Valokuvia ja näkymiä Kanssin kaavaan keskialueen hakkualueilta. Maaperän runsas kivisyys on todettavissa kuvista. Pääosin hakkuualueet rajautuvat nuorta puustoa ja osin myös vanhempaa puustoa sisältäviin metsävyöhykkeisiin. Hakkualoille on jätetty säästöpuuryhmiä ja osalla aluetta taimikko ja pensaskasvillisuus on valtaamassa alaa.



Kuva 11C: Valokuvia ja näkymiä Kanssin mäen pohjoisrinteeltä metsätien ympäristöstä ja Muurainsuon eteläosasta. Metsäautotietä rajaa tiheä puu-/pensavyöhyke. Kanssin mäen pohjoisrinteellä on tehty avohakkuut. Alueella on myös varttunutta ja keski-ikäistä kasvatusemetsää (valtapuuna mänty). Kuvasivun oikeassa alalaidassa olevassa kuvassa on näkymä Muurainsuon riukuuntuneesta sekapuumetsästä.



Kuva 11D: Valokuvia ja näkymiä Kanssin mäen etelärinteeltä ja pellon reunasta. Kuvan yläosan vasemmassa laidassa olevasta kuvasta näkyy miten kuvan alla oleva metsätalous-tie/polku jatkuu länteenpäin. Hakkuuta ei ole ulotettu valtatie 3 lähellä olevalle metsäpalsta-vyöhykkeelle.

Metsänhakuilla ja metsäpohjan muokkauksilla on merkittävimmät vaikutukset valumavesiin hakkuun aikana ja heti hakkuun jälkeisinä vuosina. Ensivaiheessa hakkuun jälkeen alueen valtaa yleensä tiheä vadelmapensasto ja joillain alueilla kattava heinä- ja saniaiskerros. Parissa-kolmessa vuodessa alueella on erittäin tiheä nuori taimikkokasvos, erityisesti koivutaimikko. Loivasti viettävillä alueilla maapohjan pintakasvillisuus vähentääkin valumavesien vaikutusta ympäristöön. Metsätalousalueilla ylitieheät taimikot yleensä raivataan ja harvennetaan. Kanssin alueella asemakaavan tuleva maankäyttö ratkaisee mitä taimikoille ja muulle kasvustolle tehdään. Mahdollisuuksien mukaan ne otetaan huomioon ympäristö- ja maisemasuunnittelussa sekä hulevesien käsittelyssä.

Turvemetsäalueet

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

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

Kaavahankkeen oheisaineistoissa olevan selvityksen "JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI-HULEVESI-ALUEET" kartta-aineistojen mukaan Muurainsuon ja muiden Viralan kiinteistöön kuuluneiden turvemetsäalueiden ojitus on tapahtunut ennen vuotta 1996. Vuoden 1996 ilmakuvassa ja vuoden 1996 peruskartassa ojitus näkyy, mutta vuoden 1959 ilmakuvissa ojitusta ei vielä näy. Vuoden 1960 ilmakuvassa maantie 130 näkyy jo rakennettuna, mutta Muurainsuota ei ole vielä ojitettu. Ilmakuvissa (1959 ja 1960) näkyy Muurainsuon pohjoisosassa itä-länsisuuntainen (kaivettu) metsäoja. Vuoden 1996 ilmakuvassa myös moottoritie (vt 3) on rakennettu ja Muurainsuon alueet on ojitettu samoin muutkin Viralan tilusten turvemetsäalueet. Viralan kartanon tilanhoidajan mukaan hän on tullut töihin 1984 ja silloin Muurainsuon metsät ja muutkin turvemetsäalueet ovat jo olleet ojitettuina. Lietteet ja runsaimmat ravinteet huuhtoutuvat ojavesien mukana yleensä ojien kaivuun jälkeisinä vuosina. Kaikki Kanssin kaava-alueen ja yläpuolisen valuma-alueen metsät on ojitettu niin kauan aikaa sitten, että liete- ja ravinnevalumien osalta ojasto voidaan tulkita olevan "tavanomaista metsäojastoa".

Edellä luontoselvityksessä on todettu, että metsäalueilla yhtenä erityiskohteena on kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuva puro-noroalue. Se otetaan suunnittelussa huomioon luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana (EV/s-alueena).

3.2.4 Maisemarakenne, maisemakuva

Kanssin asemakaava-alue muodostuu kokonaan metsäalueista ja muutamista peltopalstoista. Kaava-alueella ei ole yhtään rakennusta tai rakennelmaa. Alue- ja maisemarakenteellisesti kaava-aluetta rajaa koko kaavan pituudelta lännessä moottoritie ja idässä vastaavasti maantie 130. Muodoltaan kaava-alue on pitkänomainen (2,5 km) ja tasalevyinen (0,5 km) suunnikas. Ainoa yleisessä käytössä oleva tie on kaavan pohjoisosassa oleva Lähdelammin tie (kylätie). Pohjoisosastaan kaava-alue rajautuu Hämeenlinnan kaupungin (rakentamattomaan) metsäalueeseen.

Kaava-alueen eteläpuolella on yksi omakotitalo (vajaa 400 m kaavaan eteläreunasta etelään). Maantien itäpuolelle sijoittuvat maatilojen talouskeskukset ja muutamat asuinrakennukset sijaitsevat noin 200–350 metrin etäisyydellä kaava-alueesta/maantiestä 130. Maantie ja pellot erottavat miljöörakenteellisesti maatala- ja asuinrakennukset Kanssin kaava-alueesta. Länsisuunnassa moottoritien länsipuolella on laajoja rakentamattomia metsäalueita.

Edellä, kaavaselostuksen kuvassa 3 on vinovalovarjostettu korkeusteemakuva Kanssin kaava-alueesta. Kuvan tulkintaa helpottamaan kuvaan on esitetty myös maaston korkeusasemalukuja. Topografialtaan muusta ympäristöstä erottuu kaava-alueen eteläosaan sijoittuva Kanssin mäkialue ja valtatie 3 länsipuolelle sijoittuva Kanssin vuoreksi kutsuttu mäkialue. Kanssin mäkialueen pohjoispuolisilla alueilla Kanssin kaava-alue on melko tasaista, loivasti itään päin viettävää metsämaata.

Kanssin maisemaoloihin on vaikuttanut merkittävästi viime vuosina tehty metsien päätehakkuut. Kaava-alueen keksiosassa onkin laaja puuton alue. Hakkuun jälkeen kaikilta alueilta on poistettu kannot. Selostuksen kuvissa 5 ja 11 näkyikin hyvin hakkuualueiden laajuus ja maan pinnan paikoittainen runsas kivisyys. Hakkuualueita reunustaa nuorempien metsien ja taimikoiden tiheäkasvuiset vyöhykkeet.

Maisemanäkymät ovat hakkuualoilla laajat, mutta näkymät rajautuvat tiukasti alueita ympäröiviin nuoriin/keski-ikäisiin metsiin. Merkittäviä pitkiä näkymälinjoja alueen ulkopuolelle ei muodostu. Paikoin metsäkaistaleiden välistä näkyy lännessä valtatie 3 (moottoritie) ja idässä maantie 30. Maisemallisia kohokohtia kaava-alueelle ei ole. Kulttuurihistorialliset kohteetkin sijaitsevat kaukana kaava-alueen itäpuolella.

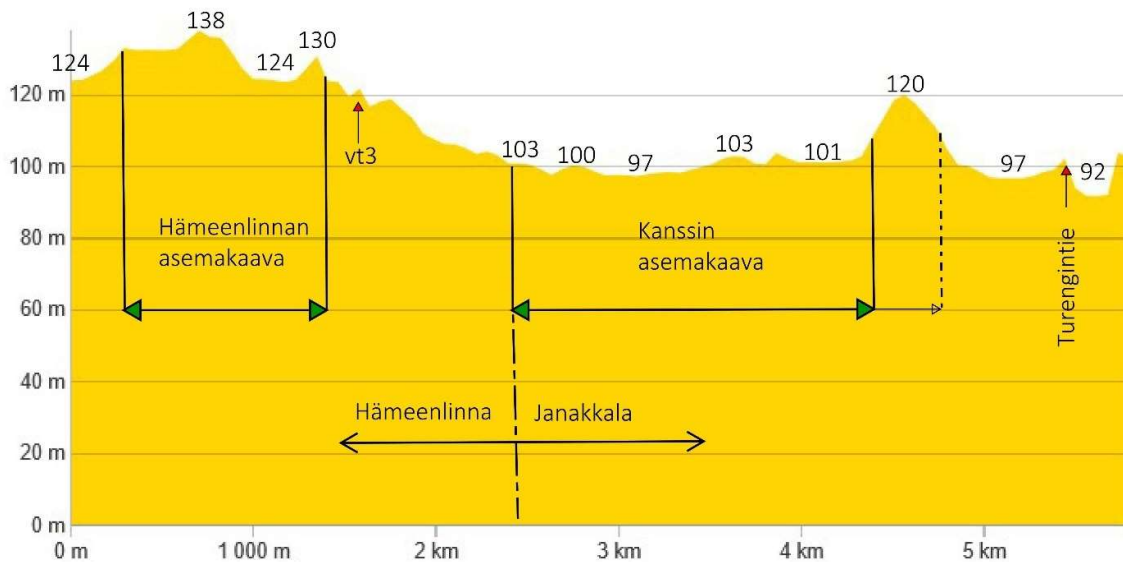
Kaavan keskiosan eteläpuolella maakuntakaavassa ja oikeusvaikutteisessa osayleiskavassa esitetyn voimalinjavarauksen mukaisen 110 kV voimalinjan rakentamistöiden valmistelu on käynnistynyt kesällä 2025 (tieto Elenialta kesällä 2025). Valmistuttuaan voimalinja tulee vaikuttamaan merkittävästi ja pysyvästi Kanssin maisematilaan.

Kaava-alueen keski- ja pohjoisosan länsireunan korkein maastokohta on kaavan pohjois-/luoteisnurkassa (korkeustaso +104 mpy). Keskiosassa länsireuna ja kaavan keskialue ovat keskimäärin tasolla 100-103 mpy. Maantiehen 130 rajoittuva kaavan itäreuna on keskimäärin tasolla +95-96 mpy. Kaavan alin kohta on koillisosan ojarummun kohdalla +93 mpy.

Kanssin kaava-alueen luoteispuolella olevissa Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavoissa teollisuusalueiden rakennusten enimmäiskorkeudeksi on esitetty 20 m valtatiehen 3 rajoittuvilla lähimmillä tonteilla ja 35 metriä hieman kauempana olevilla tonteilla. Kuvassa 12a on tuotettu maastoleikkausprofiili, josta näkyy hyvin Hämeenlinnan kaava-alueen ja Kanssin kaava-alueen keskinäiset korkeusasemat. Leikkauskuvasta näkyy hyvin myös Kanssin kaava-alueen tasaisuus. Leikkauskuvasta voi myös tulkita, että Kanssin kaava-alueelle rakennettavien 20 metriä ja 35 metriä korkeiden rakennusten kattojen korkeusasema olisi vasta samalla tasolla kuin Hämeenlinnan kaavojen vastavilla tonteilla olevien rakennusten pihataso. Kanssin kaava-alue on hyvin tasaista tonttimaata, joten rakennukset eivät sijoitu myöskään kumpareiden tai korkeiden mäkien päälle. Näin ollen kauko-maisematilaan ei synny pitkiä näkymälinjoja, jossa rakennukset olisivat mahdollinen häiriöelementti.

Mikäli Kanssin korttelialueilla rakennetaan 35 metriä korkea (teollisuus-) rakennus voi sen katto olla samalla korkeudella kuin Hämeenlinna vastaavan teollisuusalueen rakennusten pihataso (ks. maastoprofiilikuvat). Käytännössä kaikkien Kanssin korttelialueiden maanpinnat ovat likimain samalla tasolla kuin alueen vieressä kulkevan valtatie 3 tienpintojen taso.

Seuraavassa kuvassa 12 on esitetty maastoprofiili Kanssin ja Hämeenlinnan asemakaava-alueilta. Leikkausprofiilin paikka on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 13.



Kuva 12. Maastoleikkaus Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavojen ja Janakkalan Kanssin asemakaavan alueelta. Korkeusluvut ovat korkeus merenpinnasta (mpy). Maastoprofiili: Paikkatietoikkuna/mm-laitos.

Maastoleikkaus kuvaa hyvin Kanssin asemakaava-alueen tasaisuutta. Korkeustaso vaihtelee välillä 103/104 mpy – 97/100 mpy. Kanssin kaava-alueen ja Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavojen maaston korkeusero on selvästi todettavissa kuvasta 12. Ero on enimmillään noin 35 metriä. Tarkasteltaessa rakennusten mahdollista näkyvyyttä kaukomaisemassa (itäsuunnassa) voidaan todeta, että mikäli Hämeenlinnan rakennukset (35 ja 20 m) eivät muodostu häiriöelementiksi kaukomaisemassa niin tällöin eivät myöskään Kanssin vastaavat rakennukset voi muodostaa häiritsevää kaukonäkymää. Hämeenlinnan asemakaavat ovat saaneet hyväksynnän kaavaprosesseissa.

Hämeenlinnan omissa kaava-aineistoista voi todeta, että Hämeenlinnan kaava-alueella korkeimmat maastokohdat ovat merkittävästi ylempänä kuin kuvassa 13 esitetyn maastoprofiilin kohdalla olevat korkeustasot.



Kuva 13. Kuvassa 12 olevan maastoleikkausprofiilin sijainti Hämeenlinnan ja Janakkalan alueella. Kuva: Paikkatietoikkuna.

3.2.5 Vesistöt, vesitalous

Kanssin kaava-alueella ei ole vesistöalueita eikä metsäojia isompia oja tai muitakaan vesiuomia. Alueella on runsaasti pienehköjä, pääosin matalia metsäojia, jotka kaikki viettävät lännestä, valtatie 3 suunnasta itään maantien länsireunaan. Kahden ojan lähtöalue on valtatie 3 länsipuolella ja muut ojista alkavat läheltä valtatie itäreunaa. Kaikki ojat virtaavat maantien 130 ali ojarummuissa itään päin. Kanssin ojaverkostot yhtyvät Hämeenlinnan Moreenin alueelta tulevien ojien sekä Janakkalan Rastikankaan alueelta tulevien ojien kanssa ja virtaavat lopulta samassa ojaumassa Raimansuon pohjoispuolitse *Hiidenjokeen*.

Lähes kaikkia oja on aikoinaan kaivettu ja muokattu, joten täysin luonnontilaisia oja ei varsinaisesti alueella ole. Ainoa luonnontilainen oja on kaavan pohjoisosassa sijaitseva noroalue, jonka arvot on luontoselvitysten mukaan todettu merkittäviksi. Noron onkin lähialueineen esitetty säilytettäväksi ja vaalittavaksi luonnontilaisena (EV/s). Kanssin ja lähialueiden ojaverkostot on esitetty kohdan 3.2.6. kuvissa.

Pohjavesialueet on esitetty kuvissa 17a ja 17b.

3.2.6 Pintavedet, hulevedet

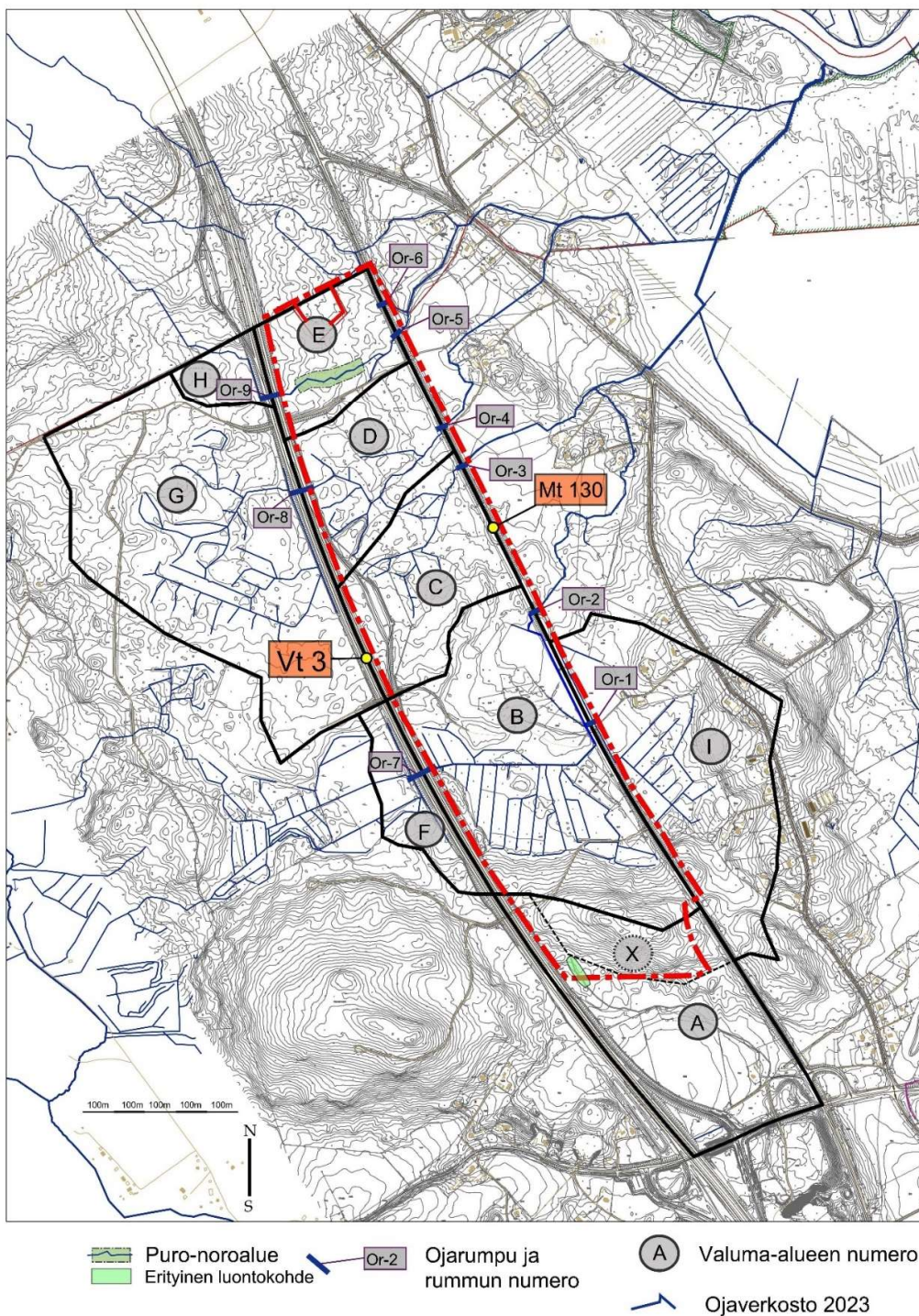
Kaavahankkeen pintavesien johtumisen nykytilaselvitysten pohjaksi maastossa on käyty läpi kaikki kaava-alueen länsireunan (moottoritien, vt 3) sekä itäreunan (maantie 130, Helsingintie) alittavat ojarummut ja tarkemittattu ojarumpujen vesijuoksut sekä rumpujen koot. Samalla

maastossa on jatkosuunnittelua ja kaavaratkaisuja varten mitattu kaikkien "runko-ojien" ojanpohjat (vesijuoksut) kaava-alueella. Valuma-alueista on laadittu selvitys, jossa näkyvät tärkeimmät ojat ja kaikki ojarummut. Valuma-alueiden määrittely on tehty maastomallin ja kantakartan maaston korkeusasematietojen perusteella. Selvityksessä on kuvailtu valuma-alueiden ominaisuuksia ja määritelty alueiden pinta-alat. Maanteiden ja muidenkin teiden alueet sisältyvät valuma-alueisiin.

Valuma-alue selvitys on osa Kanssin asemakaavan hulevesiratkaisujen suunnittelua ja hulevesien viivytyksen, lammikoinnin ja hulevesien johtamisen ohjeistusta. Selvitys on kaava-hankkeen oheisaineistoissa: "JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI- HULEVESIALUEET". Selvitystä on täydennetty hulevesien suunnitteluosion osalta valmistelu-/luonnosvaiheen aikana ja myös ehdotusvaiheessa. Karttaote valuma-alue selvityksestä on esitetty kuvassa 14. Ehdotusvaiheessa laadittu hulevesien johtamisen, viivytyksen ja hallinnan suunnitelma on kaavan oheisaineistona: "Janakkala, Kanssi: Hulevesien hallinnan suunnittelu 2025."

Kanssin kaava-alueen nykyiset maantien ali johtavat ojarummut ja osa hulevesien pääavo-ojista on valokuvattu 23.08.2025. Valokuvakooste on kaavan oheisaineistona: "Kanssi, valokuvia kaavan eri osa-alueilta, kesä-/syksy 2025."

Janakkala, Kanssi, Valuma-alueet 01-2023

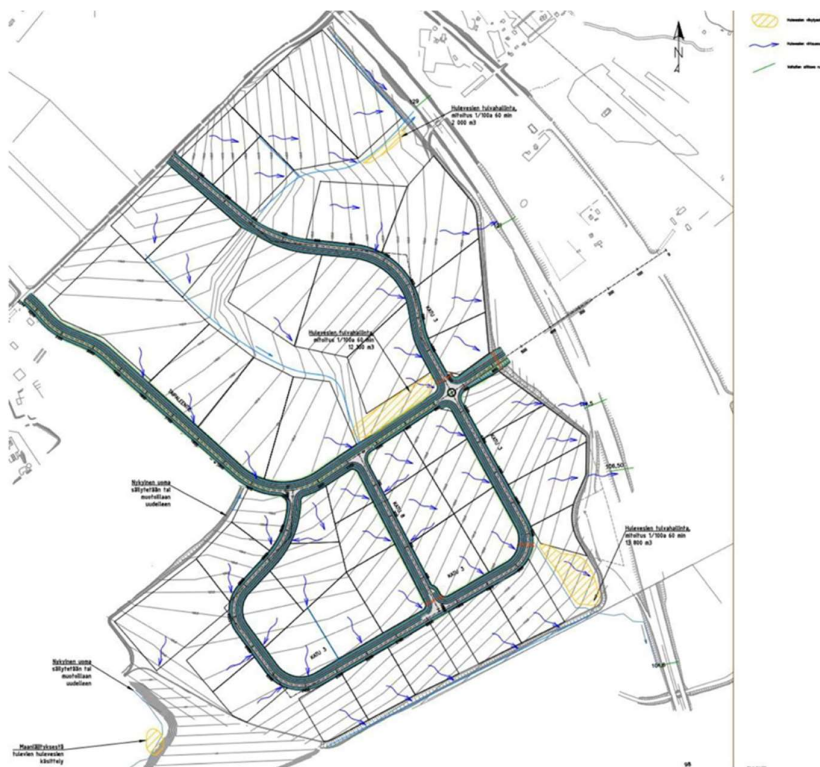


Kuva 14: Kanssin asemakaavahankkeen pintavesi-/hulevesialueiden rajat ja osa-alue-numerot sekä ojarumpujen sijainti/numerointi. Kanssin ehdotusvaiheen kaava-alue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

Valtaosa Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesistä purkautuu Janakkalan kunnan ja Kanssin asemakaavan alueelle kuvassa 14 esitetyn hulevesialueen H kautta ja vedet alittavat valtaien 3 ojarummun Or-9 läpi. Osa-alueet on hulevesiraportissa esitetty kirjaimilla A-H ja ojarummut tunnuksilla Or-1 – Or-9.

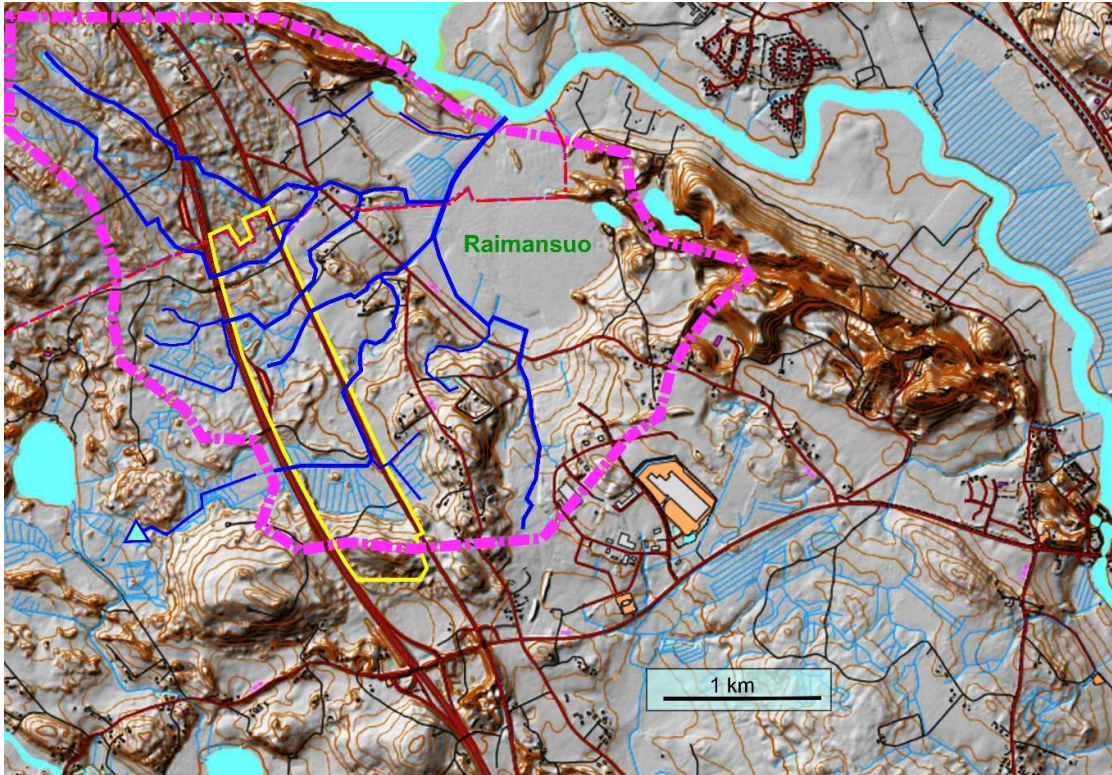
Osa-alueella E sijaitsee arvokas Noro-kohde, joka säilytetään kaavaratkaisussa luonnontilaisena (EV/s). Norokohde on merkitty vihreällä aluerajauksella kuvan 14 hulevesiosa-alueelle E.

Hämeenlinnan asemakaavan hulevesisuunnitelmista on ymmärrettävissä, että Hämeenlinnan asemakaavan hulevesiä lammikoidaan ja purkautumista Janakkalan Kanssin asemakaavan puolelle rajoitettaisiin niin, että vesimäärä ei lisäännä lähtötilanteeseen verrattuna (=tilanne ennen asemakaava-alueen rakentamista). Hulevesien laatu tulee säilyä myös hyvänä ja lietteen valumista purkautuvien vesien mukana ei missään nimessä sallita. Lammikoinnin, padotuksen ja viivytyksen toimimista suunnitelmien mukaisena tuleekin (Hämeenlinnan) ehdottomasti valvoa reaaliaikaisesti. Ote Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesisuunnitelmista on esitetty kuvassa 15. Kuvan 15 hulevesien purkupiste (Hämeenlinna-Janakkalan Kanssi) sijoittuu aivan kuvan 15 kaakkoisnurkkaan (keltaisella vinorasteriivilla esitetty alue).



Kuva 15: Ote Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavan hulevesisuunnitelmasta. Hulevesien purkupiste Janakkalan kunnan puolelle on suunnitelman kaakkoisnurkassa (keltaisella vinoviivoitettu alue). Hulevedet on ohjattu virtaamaan moottoritien sivuojaan (!!!) etelään päin ja edelleen ojarummun kautta moottoritien ali Kanssin kaava-alueelle ja arvokkaalle puro/noroalueelle.

Seuraavassa kuvassa (16) violetilla pistekatkoviivalla on esitetty alue, jonka sisältä Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavojen, Janakkalan Kanssin asemakaavan ja Janakkalan Rastinkankaan asemakaavan pintavedet/hulevedet kerääntyvät lopulta yhteen ja virtaavat Raimansuon länsipuolitse ja päätyvät lopulta Hiidenjokeen.

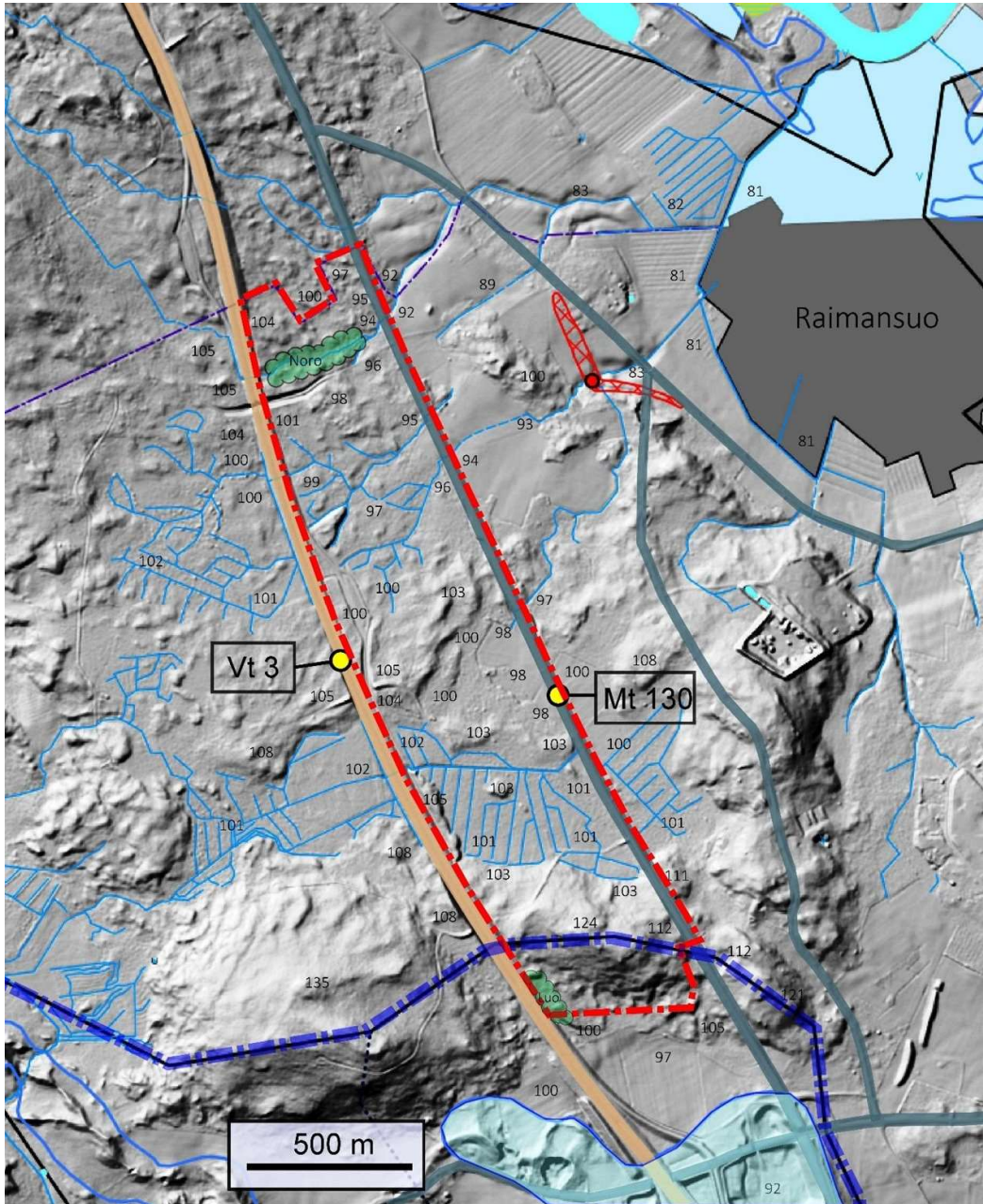


Kuva 16: Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun, Janakkalan Kanssin ja Janakkalan Rastinkankaan hulevesien yhteinen kerääntymis-/valuma-alue. Kuvassa esitetty violetilla paksulla pistekatkoviivalla. Hämeenlinnan ja Janakkalan kuntaraja on esitetty punaisella pistekatkoviivalla. Kanssin asemakaava-alue on esitetty keltaisella aluerajausviivalla.

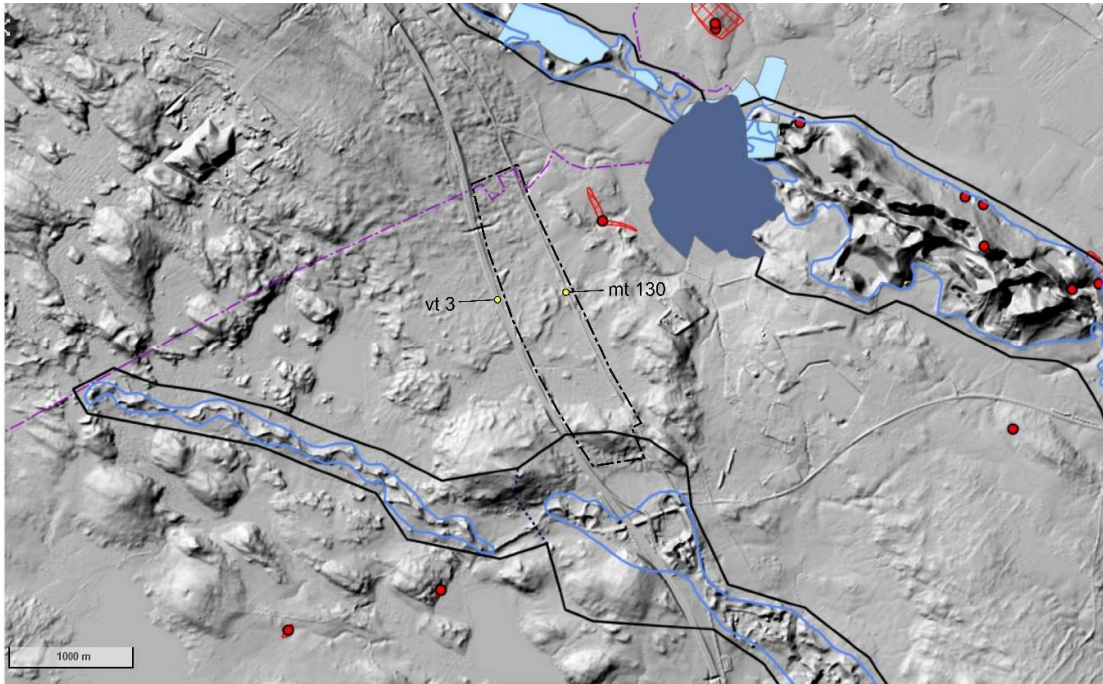
3.2.7 Pohjavedet

Kuvassa 17a on esitetty vinovalovarjostettu korkeusteemakuva Moreenin eteläosan asemakaavan, Kanssin asemakaavan ja Raimansuon aluekokonaisuudesta. Kuvassa on esitetty alueen ojaverkosto, päätiestö ja korkeuslukuja maaston korkeussuhteiden tulkinnan helpottamiseksi. Kaikki Kanssin kaava-alueen ojat purkavat vetensä itään päin ja kulkevat maantien 130 ali viiden ojarummun läpi. Ojavedet päätyvät Raimansuon pohjoispuolen ojia pitkin Hiidenjokeen Kanssin mäen pohjoispuolisilta alueilta pintavesiä ei virtaa kaavan eteläosassa sijaitsevalle Tarinmaan pohjavesien alueelle.

Tarinmaan pohjavesialueen muodostumisalueen pohjoisosa ulottuu Kanssin asemakaavan eteläosassa sijaitsevan Kanssin mäen alueelle. Pohjavesialueen raja kulkee likimain Kanssin mäkien harjanteita pitkin. Varsinainen pohjavesialue sijaitsee Kanssin kaava-alueen eteläpuolella (ks. kuva 17a ja 17b).



Kuva 17a. Vinalovarjostettu korkeustemakuva Moreenin eteläosan asemakaavan, Kanssin asemakaavan ja Raimansuon aluekokonaisuudesta. Kanssin asemakaava-alue on rajattu kuvaan punaisella pistekatoviivalla. Valtatien 3 alue ei sisälly ehdotusvaiheen kaavaan mutta maantien 130 alue sisältyy. Pohjaveden muodostumisalue on esitetty sinisellä pistekatoviivalla ja pohjavesialue sinisellä täyttövärillä.



Kuva 17b. Pohjavesialueet Hämeenlinnan ja Janakkalan alueilla. Kanssin asemakaava-alue on rajattu mustalla pistekatkoviivalla. Punaisella värillä on esitetty kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset.

Kuvan 17b mukaan pohjavesialueita sijaitsee Kanssin eteläpuolella (Tarinmaan pohjavesialue) ja Kanssin koillispuolella. Kanssin asemakaava-alueella Kanssin mäen eteläosaan ulottuu Tarinmaan pohjaveden muodostumisalueen pohjoisosa.

Janakkalan Vedeltä (valmistelu-/luonnosvaiheessa) saadun tiedon mukaan Janakkalan Vedellä ei ole tietoja Kanssin alueen pohjavesipintojen korkeuksista eikä tietoja pohjavesiputkista.

Kaavan valmistelu-/luonnosvaiheessa ELY-keskukselta (9.12.2022) saadun tiedon mukaan Kanssin kaava-alueella ei ole pohjavesiputkia. Lähimmät pohjavesiputket sijaitsevat Viralan eritasoliittymän ympäristössä ja Turengintien eteläpuolella olevan vanhan soranottoalueen eteläreunassa. ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan pohjaveden pintakorkeustietoja oli ELY:n järjestelmässä vain kahdesta putkesta. Pohjaveden laatutietoja löytyi vain yhdestä putkesta, joka on Uudenmaan ELY-keskuksen teiden kloridinkäytön seurannassa.

ELY-keskuksesta saadun tiedon mukaan kahdesta (em. alueen) pohjavesiputkesta on seurattutieto pohjavesipinnan korkeuksista eri aikoina. ELY-keskuksen tiedon mukaan pohjavesipinnan korkeus putkessa Z on vuosina 2004–2021 vaihdellut välillä +85,9 – 87,8 mvp (N2000). Putkessa X pohjaveden pinta on vastaavasti vaihdellut välillä +85,5 – 89,4 mvp (N2000). Alhaisimmillaan pohjaveden pinta putkessa X on ollut +82,1 mvp vuonna 2006 (13.09.2006). Kanssin asemakaavan kaakkoisnurkka sijoittuu korkeusasemaan + 101 mvp ja Kanssin mäen korttelialueen eteläreunan alustava pinta olisi esirakentamisen (louhinnan) jälkeen + 107 – 110 mvp. Nykyisellään Kanssin mäen korkein kohta on korkeusasemassa +

125 mpy. Kanssin mäen pohjoispuolisen Muurainsuon pinta on korkeusasemassa noin 101–102 mvp.

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

Kanssin kaavaehdotuksen valmistekun aikana Kanssin mäen eteläreunaan ja sivuille on asennettu yhteensä 4 pohjavesiputkea. Pohjavesiputkien tietoja on tarkkailtu yli vuoden ajan (2024–2025). Pohjavesiselvityksen raportti on kaavan oheisaineistoina. Pohjavesiputkien tarkka sijaintia ei nykyisin enää saa julkaista, mutta tieto on viranomaiskäytössä.

Pohjavesitutkimusraportin (2024–2025) johtopäätösten mukaan Kanssin korttelin 6 eteläosan mahdolliseksi louhintatasoksi (esirakentamistasoksi) on määritelty + 107–110 mpy. Tämän tason alle louhintaa ei saa ulottaa. Ennen esirakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee tehdä vielä tarkentavat pohjavesitutkimukset pohjaveden pinnan korkeusaseman ja pohjaveden virtaussuunnan varmistamiseksi. Todetun pohjaveden yläpinnan päälle tulee jättää vähintään 2 metriä paksu suojaava maa-/kalliokerros. Kaavassa korttelin 6 eteläosa on suunniteltu viettävän pohjoiseen. Kanssin mäen pohjoispuolella olevan Muurainsuon eteläreunassa maanpinnan nykyinen korkeusasema on noin + 101 – 102 mpy.

3.3 Natura-arvioinnin tarveharkinta, esiselvitys

Kaava-alueelle ei ole suojelukohteita tai suojelualueita eikä Natura-alueita. Kanssin asemakaava-alueelta itään päin johtuvat hulevedet virtaavat Raimansuon pohjoispuolitse ja purkautuvat Hiidenjokeen. Raimansuon alue on vajaan kilometrin etäisyydellä Kanssin kaava-alueen itäpuolella. Raimansuon Natura-alue ja valtion maiden luonnonsuojelualueet on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 7.

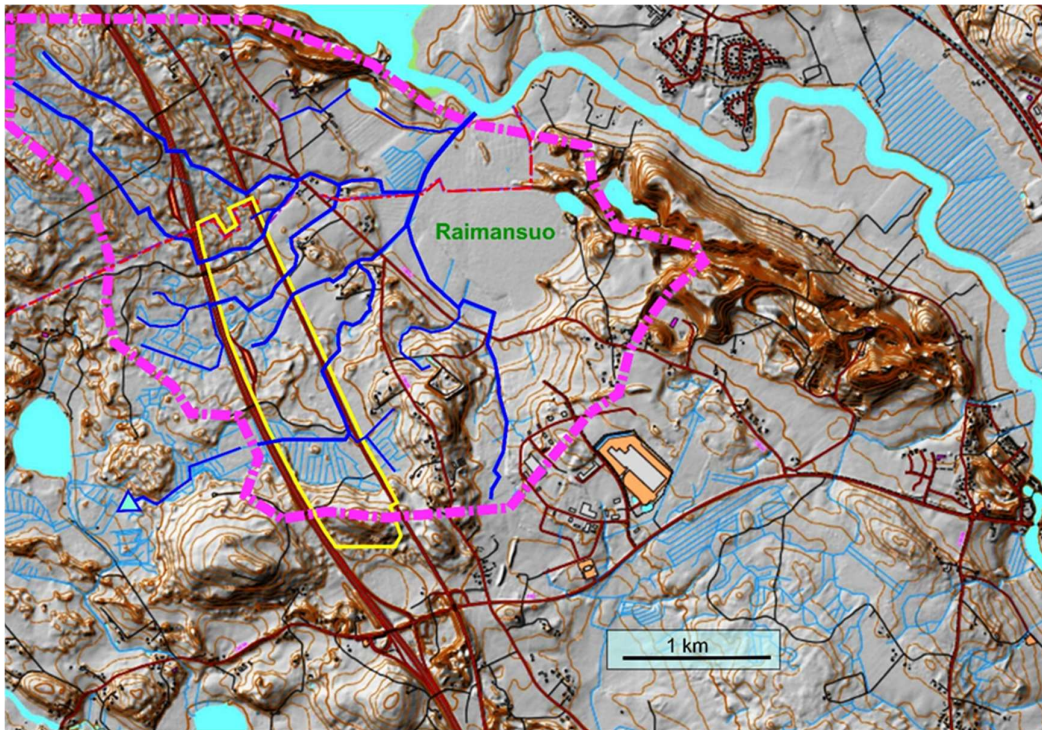
Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan Natura-arviointiraportti on Kanssin kaavan oheisaineistona: *”Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan vaikutukset Raimansuon-Miemalanharjun Natura 2000 -alueeseen. FCG Finnish Consulting Group Oy 7.12.2021.”* Raportin mukaan työssä on laadittu Natura-vaikutusten arviointi vireillä olevan Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan vaikutuksista Raimansuon-Miemalanharjun Natura 2000 -alueelle. Arvioinnissa on keskitytty pääasiallisesti Natura-alueen Raimansuon osa-alueelle kohdistuviin hulevesivaikutuksiin ja arviointi kattaa myös Kanssin alueen asemakaavan hulevesivaikutusten arvioinnin. Natura-arvio on laadittu luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti luontotyyppi- ja lajikohtaisena asiantuntija-arviona. Työssä keskityttiin niihin suojelutyyppeihin eli luontotyyppisiin ja lajistoon, jonka perusteella Raimansuo-Miemalanharju on lisätty Suomen Natura 2000 -verkkoon.

Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaavahankkeessa on laadittu Natura-tarvearvio: *”Natura-tarvearvio vt 3 moreenin eritasoliittymä, Hämeenlinna ja Janakkala”*. Raportin mukaan Natura-tarvearviointi on laadittu, jotta valtatie 3 tiealueelta ja Hämeenlinnan Moreenin

eteläosan kaava-alueelta Natura-alueelle ja luonnonsuojelualueelle johdettavien hulevesien mahdolliset haitalliset vaikutukset Natura-alueelle selvitetään.

Hämeenlinnan Natura tarvearvioinnin mukaisesti Kanssin asemakaavan vaikutuksista Raimansuon Natura-alueen määrittelyn pohjan olevin luonto-/ympäristöarvoihin tehdään myös Natura tarvearviointi. Arvioinnin pohjatietoina hyödynnetään erityisesti Hämeenlinnaan tarvearviointia ja Janakkalan Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan Natura-arviointia. Kanssin osalta Keskeisinä lähtötietoina on Kanssin Hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma sekä kaavaratkaisu ja kaavamääräykset.

Sekä Hämeenlinnan tarvearvioinnissa että Janakkalan Rastila-Rastikankaan Natura-arvioinnin lähtötietoina on otettu huomioon myös Kanssin asemakaava ja asemakaavan ennakoitu maankäyttö ja rakentamisen määrä ja luonne. Kanssin Natura tarvearviointi pohjataan hyvin suoraviivaisesti Hämeenlinnan Moreenin ja Janakkalan Rastikankaan raviointeihin. Pääosin täydennetään tehdyn tarvearvioinnin ja Natura arvioinnin lähtötietoja (Kanssin kaavaehdotusvaiheen tiedot) ja tarkastellaan päivitystarvearvioinnin vaikutuksia johtopäätöksiin ja suosituksiin. Yhteinen nimittäjä näissä kaikissa tarkastelukohteissa on sama hulevesien muodostumisalue, ja pitkiltä osin yhteiset nykyiset ja myös tulevat ojaverkoston osat. Kaikkien kolmen kohteen vedet purkautuvat lopulta Raimansuon länsipuolta kiertäen Hiidenjokeen.



Kuva 18. Vinovalovarjostettu korkeusteemakuva Moreenin eteläosan asemakaavan, Kanssin asemakaavan ja Raimansuon aluekokonaisuudesta (sama kuva kuin kuva 16). Violetilla pistekatkoviivalla on likimain rajattu alue, jonka sisältä ojavedet vuoden 2025 tilanteessa kerääntyvät Raimansuon pohjoispuolitse kiertävään ojaan ja päätyvät lopulta Hiidenjokeen. Ehjällä sinisellä viivalla on esitetty ojaverkoston pääuomat.

Edellä kuvassa 18 on esitetty Kanssin asemakaavan Natura tarvearviointiin liittyen Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavojen, Kanssin asemakaavan sekä Rastikankaan teollisuusalueen hulevesien muodostumisalue, runko-ojien sijainti ja ojavesien (yhteinen) purkukohta Hiidenjokeen.

Hulevesien osalta Hämeenlinnan Moreenin eteläosan ja Janakkalan Kanssin asemakaavan hulevesiratkaisut ja vaikutusarviointit liittyvät suurelta hyvin suoraan osin toisiinsa. Hämeenlinnan moreenin eteläosan asemakaavan hulevesistä todella merkittävä osa (jopa valtaosa) virtaa Kanssin asemakaavan koko pohjoisosan läpi länsi-itäsuunnassa. Näiltä osin Hämeenlinnan hulevedet virtaavat arvokkaan puro-/noroalueen läpi. Noroalue on asemakaavassa esitetty EV/s alueena. Laajemmin tarkasteltuna Hämeenlinnan Moreenin asemakaavan ja Kanssin asemakaavan kaikki hulevedet ja myös Rastikankaan teollisuusalueen hulevedet virtaavat maantien 130 itäpuolella ojaverkostoja pitkin Raimansuon pohjoispuoliseen ojaan ja lopulta Hiidenjokeen. Pienempi osa Hämeenlinnan Moreenin eteläosan asemakaava-alueen hulevesistä virtaa kaava-alueelta lounaaseen. Kanssin kaavaselvityksen kuvassa 15 on ote Hämeenlinnan Moreenin asemakaavan hulevesisuunnitelmasta ja kuvassa 14 on kartta Kanssin pintavesien johtumisen nykytilaselvityksestä (hulevesiselvitys). Kuvissa 17 ja 18 on havainnollinen vinovalovarjostettu korkeusteemakuva Moreenin eteläosan asemakaavan, Kanssin asemakaavan ja Raimansuon aluekokonaisuudesta.

3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Väestö, asuminen, yhdyskuntarakenne

Kanssin kaava-alueelle ei sijoitu yhtään asuinrakennusta eikä muitakaan rakennuksia ja näinmuodoin ei yhtään asukastakaan. Alue on kokonaisuudessaan metsätalousaluetta ja pieneltä osin (entistä) peltomaata. Peltomaat on kaavahankkeen aikana liitetty Kanssin kiinteistöön naapurien kanssa tehtyjen tilusvaihtojen ja kiinteistökauppojen pohjalta. Kanssin kaava-alue liittyy kahden valtatie 3 metsätaloussillan ja Lähdelammintien moottoritien alitustunnelin kautta valtatie 3 länsipuolella oleviin metsäalueisiin. Metsätalouden ja erätalouden lisäksi Kanssin alueella on merkitystä normaaliin jokaisen oikeuteen pohjautuvaan ulkoiluun ja virkistykseen kanalta.

Yhdyskuntarakenteellisesti Kanssin alue on vajaa 3 km pitkä, tiukasti moottoritien ja maantien 130 väliin rajattu alue. Länsipuolella olevalta moottoritieltä Kanssin alueelle ei sallita ajoneuvo- eikä muitakaan liittymiä. Nykyisin Kanssin alueelle voidaan tulla Lähdelammintien kautta. Toistaiseksi maantieltä 130 on olemassa yksi liittymä myös Kanssin alueen kaakkoisnurkasta. Jatkossa Turengintieltä Hämeenlinnan rajalle ulottuvalle alueelle sallitaan yhteensä enintään kolme liittymää maantiehen 130. Liittymien paikat on likimain määritelty lainvoimaisessa Rastila-rastikankaan osayleiskaavassa. Pohjoisin liittymä sijoittuu likimain nykyisen Lähdelammintien kohdalle. Lähdelammintien kautta ohjautuu jatkossakin liikenne maantieltä 130 moottoritien ali länteen hevostilalle ja muutamille maatalous-/asuinkiinteistöille. Osayleiskaavassa alueelle ei sallita päivittäistavarankaupan myymälätiloja eikä alueelle osoiteta asumista. Kanssin alue on käytännössä kokonaisuudessaan osoitettu työpaikka- ja teollisuusalueeksi.

3.4.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa kulttuuriympäristötekijöitä ja muinaisjäännöksiä on selvitetty mm. paikkatietoikkunan aineistoista. Esiselvitysten mukaan varsinaisella kaava-alueella ei todettu kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaisjäännöksiä.

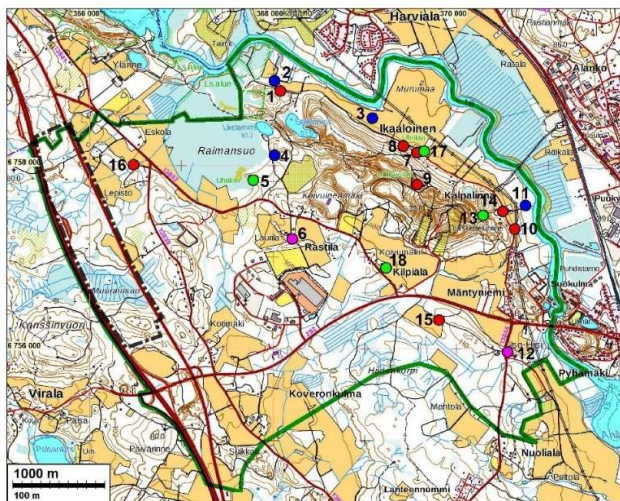
Lähin kohde on lähivaikutusalueen koillisosan itäpuolella. Paikkatietopalvelun mukaan kohde on kiinteä muinaisjäännös, historiallinen tienpohja, Eskolan Vanha tie, jonka muinaisjäännösrekisteritunnus on 1000038003. Kohde on merkitty selostuskuvaan 19.

Alueella on tehty yleisinventointia v. 1939 (Saraso), 1942 (Boström) ja v. 1984 (Saukko-nen), sekä Rastilassa asemakaavan inventointi v. 2007 (Lesell). Alueen länsireunamilla on inventoitu valtatie 3:n linjausta v. 1987 (Poutiainen) ja 1988 (Schulz).

Arkeologista kulttuuriperintöä on selvitetty tarkemmin Rastila-Rastikankaan osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa 2019. Työn tilasi Janakkalan kunta. Tehtävänä oli selvittää kaavan alueen arkeologiset kohteet: kiinteät muinaisjäännökset tai muut arkeologiset, kulttuurihistorialliset jäännökset. Työaika: Maastotyö 28. - 30.8 ja 16.9.2019.

Tutkimusraportin (2019) mukaan alueelta (osayleiskaava-alue) tunnettiin ennestään kuusi kiinteää muinaisjäännöstä ja kaksi muuta, arkeologista kulttuuriperintökohdetta (kylätontteja), sekä viisi löytöpaikkaa. Inventoinnissa poistettiin yksi muinaisjäännös (Raimansuonkallion kuppikivi, kohde nro 8). Uusia muinaisjäännöksiä todettiin neljä, joista yksi oli aiemmin rautakautisen esineen löytöpaikka. Inventoinnin jälkeen alueelta tunnetaan kahdeksan kiinteää muinaisjäännöstä ja kaksi arkeologista muuta kulttuuriperintökohdetta. Suojelukohteita alueella on siis 10. Näiden lisäksi OYK-alueella on neljä löytöpaikkaa (rautakautisia esineitä ja ajoittamaton löytö) sekä muina kohteina kaksi vanhaa kylätonttia ja lähde.

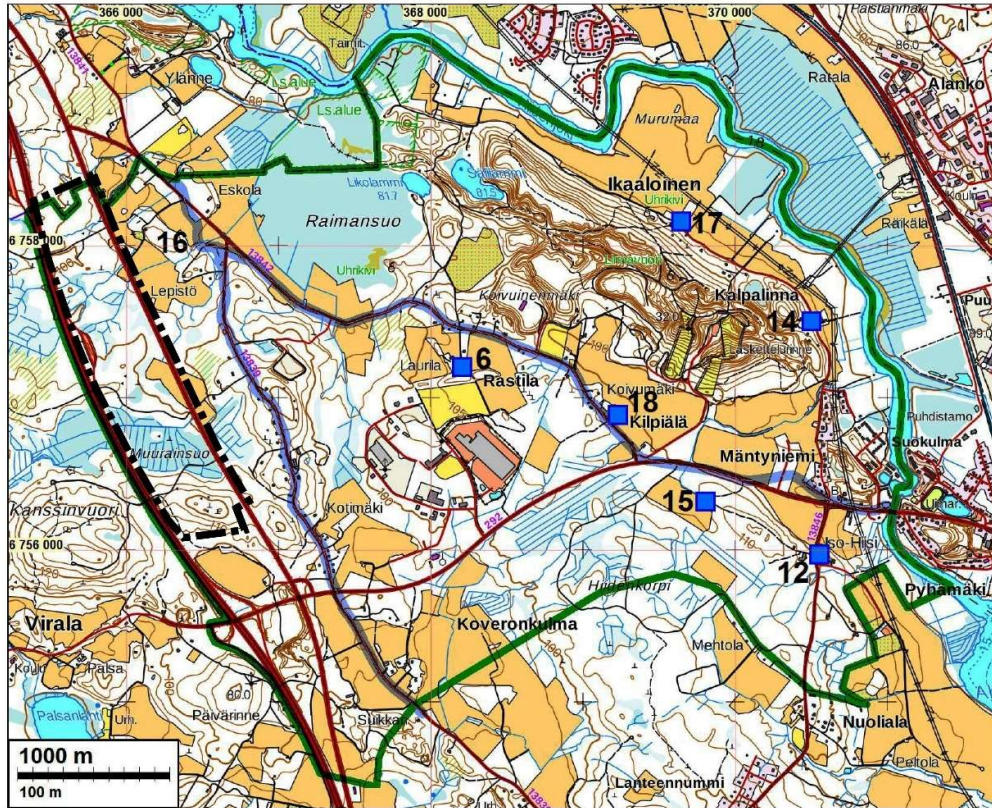
Seuraavissa kuvissa 19 ja 20 on otteet vuoden 2019 arkeologisen tutkimuksen raportista. Kuva 21 on tuloste paikkatietoikkunasta. Tulosteessa on näkyvissä arkeologiset kohteet/alueet ja muinaismuistokohteet.



Kuva 19: Arkeologisen tutkimuksen yleiskartta (Mikroliitti Oy). Punaisella pallolla on esitetty muinaisjäännös, violetilla muu kulttuuriperintö, sinisellä löytöpaikka ja vihreällä muu kohde. Kanssin kaava-alue on esitetty mustalla pistekatkoviivalla.

Historiallinen aika

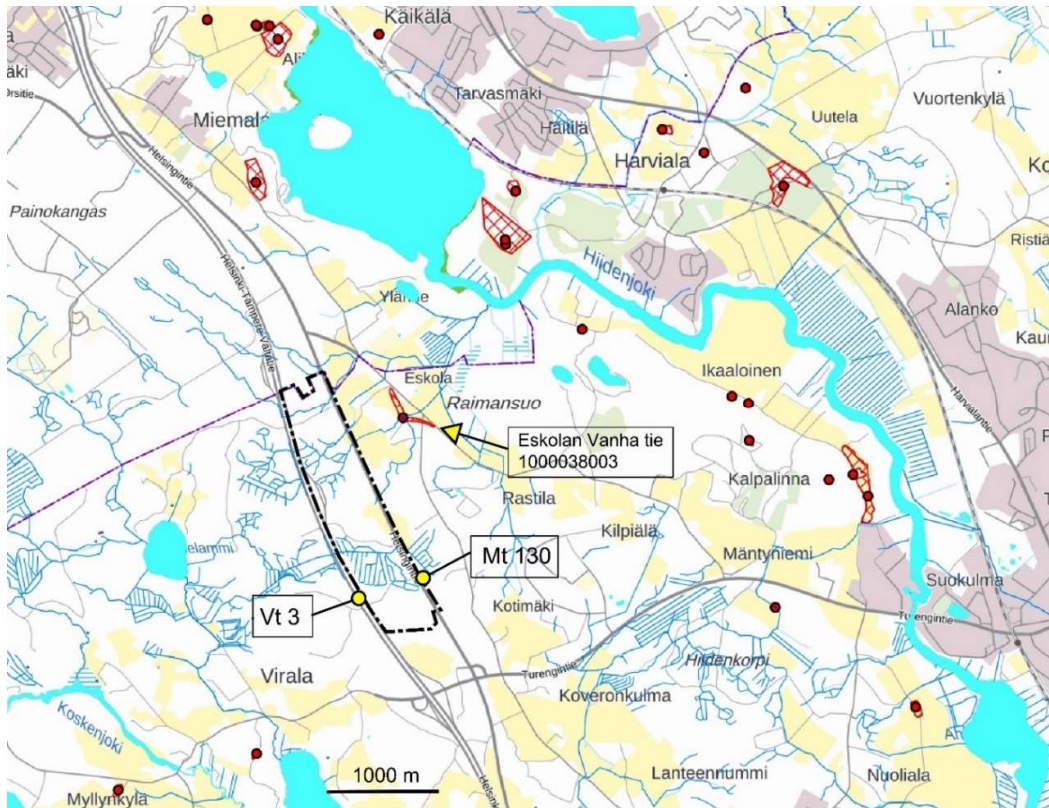
Alueella on viisi vanhaa kylää: Vanajaan aiemmin kuulunut Rastila ja Ikaaloinen sekä Janakkalan kuuluneet Kilpiälä, Vähä-Hiisi ja Iso-Hiisi (rustholli). Alueen lounaisosassa on Viralan kylän takamaata. Alueen halki on kulkenut kaksi vanhaa, merkittävää tietä: tie Hämeenlinnasta Tureenkiin josta edelleen Helsinkiin. Tästä tiestä on alueen luoteispäässä haaraantunut tie Janakkalan kirkonkylään josta edelleen Lopen kautta Vihtiin.



Vanhat kylätontit ja torppa sinisin neliöin: 6 – Rastila, 12 – Iso-Hiisi, 14 – Vähä-Hiisi, 15 – Iso-Hiiden torppa, 17 – Ikaaloinen, 18 – Kilpiälä. Kohde 16 on vanhan tien hylätty osuus. 1700-luvun lopun isojakokartoilta paikannetut merkittävät tietsinisellä.

Kuva 20. Vanhat kylät ja tiets. Mielenkiintoinen tietöalueen vanhoista kylistä. Raportissa mainitaan että: "Alueen lounaisosassa on Viralan kylän takamaata." Tielinjauksia ei ulotu Kanssin kaava-alueelle. Kanssin asemakaava-alue on rajattu mustalla pistekatkoviivalla.

Osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset rajautuivat osayleiskaava-alueeseen. Kuvan 21 mukaan valtatie 3 länsipuolella on tiedossa lähimmillään kaksi muinaisjäännöskohdetta. Ne ovat noin 2 kilometrin etäisyydellä Kanssin kaava-alueen lounaisosasta.



Kuva 21: Maastokarttaote ja muinaismuistot (punaiset kohde-/alumerkinnät). Kanssin asemakaava-alue on rajattu kuvaan mustalla pistekatkoviivalla. Kaava-alueelle ei sijoitu arkeologisia kohteita tai muinaisjäänköksiä. Karttaote: MML/Paikkatietoikkuna. Kanssin lähin kohde on "Vanha Eskolan tie".

Osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten mukaan Kanssin varsinaisella asemakaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita tai alueita eikä muinaisjäänköksiä tai muitakaan arkeologisia kohteita (Selvitys: "Mikroliitti Oy, Janakkala Rastila-Rastinkankaan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019".) Selvityksessä on tunnistettu Kanssin kaavan välittömän vaikutusalueen koillisosan itäpuolelle sijoittuva kiinteä muinaisjäänkö, historiallinen tienpohja, Eskolan Vanha tie (muinaisjäänkörekisteritunnus 1000038003). Kohde on esitetty kuvissa 19 ja 21.

3.4.3 Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella tai lähialueilla ei ole palveluita. Kaava-alueen elinkeinot ja työpaikat pohjautuvat ensisijassa metsätalouteen. Lähialueilla maataloudella sekä maa-/metsätalouden sivuelinkeinoilla on myös merkitystä työllistäjinä. Lähdelammintien länsipäässä oleva hevostila ("ratsastustalli") tarjoaa myös työpaikkoja.

3.4.4 Virkistys, viheryhteydet, yleiset alueet

Virkistykseen ja viheryhteyksien osalta Kanssin alueella on merkitystä normaaliin, jokaisen oikeuteen pohjautuvalla ulkoilulla ja metsässä liikkumisella. Liikkumisjälkien mukaan ihmiset käyttävät Lähdelammintien alitustunnelin lisäksi metsätaloussiltoja marjastus-/sienestysliikkuamiseen ja muuhun ulkoiluun.

Metsästys kuuluu kiinteistön omistajan oikeuksiin. Yleensä oikeus siirretään paikalliselle metsästysseuralle. Metsästysoikeuden haltija vastaa yleensä myös alueen riistanhoidosta.

Moottoritie katkaisee eläinten liikkumisen itä-länsisuunnassa. Teoriassa eläimet voisivat käyttää moottoritien ylittämiseen kahta metsätaloussiltaa ja Lähdelammintien alikulkua. Käytännössä eläinten liikkuminen moottoritien puolelta toiselle lienee hyvin vähäistä (riista-aitojen estevaikutuksen vuoksi). ELY-keskuksen raportin 33/2024: *"Ekologisen verkoston yhteyksien kehittäminen valtatie 3:n poikki välillä Hyvinkää–Hämeenlinna"* mukaisesti Kanssiin kaava-alueelle ei ole tarvetta esittää ekologista-/viheryhteyttä valtatie 3 yli. Yhteys sijoittuu etelämaiden Kanssin alueesta. Yhteystarve on vielä toistaiseksi esitetty maakuntakaavassa ja Rastila-Rastikangas osayleiskaavassa.

3.4.5 Liikenne

Nykytilassa Kanssiin kaava-alueen länsirajana oleva valtatie 3 (moottoritie) estää kaikki liittymät kaava-alueen ja moottoritien välillä. Kanssin kaava-alueen länsireunassa oleva valtatie 3 levähdysalue poistuu liikennekäytöstä uuden eritasoliittymän valmistuttua ja levähdysalue liitetään Kanssin kaava-alueeseen. Samalla myös levähdysalueen liittymät valtatiehen 3 suljetaan.

Lähdelammintie kulkee moottoritien ali Kanssin kaava-alueen pohjoisosassa. Lähdelammintie alkaa maantieltä 130 ja päättyy moottoritien länsipuolella hevostilalle ja asuinkiinteistöille sekä maa-/metsätalousalueille. Muita yleisessä käytössä olevia ajoneuvoliittymiä maantieltä 130 kaava-alueelle ei ole (muutamia yksityisiä metsätalous- ja maatalousliittymiä on). Moottoritien yli johtaa kaksi metsätaloussiltoja olevaa siltaa.

Hämeenlinnan ja Janakkalan yhteiselle toiminnalliselle alueelle laadittiin laajempaa aluetta koskeva liikenneverkko selvitys ennen Kanssin kaavatyön varsinaista käynnistymistä. Selvityksen pohjalta Rastila-Rastikangas osayleiskaavassa Kanssin kaava-alueelle on osoitettu 3 liittymää maantiehen 130.

Kanssin asemakaava-alueelle on valmistelu-/luonnosvaiheessa laadittu ja tutkittu useita alustavia ja vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja, joissa yhtenä tarkastelukohteena on ollut katuverkko ja liittyminen maantiehen 130. Maantielle 130 esitettiin Kanssin kaavaluonnoksessa kolme liittymää. Valittujen ratkaisumallien pohjalta laadittiin myös liikenteellinen tarkastelu, jossa tutkittiin maantielle 130 suunniteltujen liittymien toimivuutta ja liittymien mahdollista ruuhkautumista. Luonnosvaiheessa laadittu raportti *"KANSSIN ASEMAKAAVAN LIIKENTEELLISET TOIMIVUUSTARKASTELUT"* on kokonaisuudessaan Kanssin asemakaavan ohjeistamisaineistoissa liitteenä.

Myös kaavaehdotusvaiheessa tutkittiin useita liikenteellisiä katuverkko- ja aluerakennemuotoja. Lopullinen kaavaehdotus pohjautuu ratkaisuun, jossa Kanssin asemakaava-alueelta on

kaksi liittymää maantiehen 130. Pohjoisempi sijoittuu likimain Lähdelammintien kohdalle ja eteläisempi on kaava-alueen keskikohdassa. Pohjoisemman ja keskiosan liittymien välillä kaava-alueen sisällä ei ole ajoneuvoliikenteen katuhytettä. Kolmas liittymä sijoittuu osayleiskaavan mukaisesti kaavan itäosaan Kanssin mäen itäpuolelle maantien korkeimpaan kohtaan. Kolmas liittymä ei kuitenkaan sisälly kaavaehdotuksen kaava-alueeseen. Kolmas liittymä sisältyy mahdolliseen asemakaava-alueeseen, jonka laatimisesta Janakkalan kunta päättää myöhemmin.

Asemakaavaehdotuksen valmisteluvaiheen alussa laadittiin uusi liikenneselvitys: ”WSP, Kanssin asemakaava-alueen liikennetarkastelut, Janakkala, Toukokuu 2024”. Seuraavassa on referoitu toukokuun 2024 liikenneselvitystä.

Liikenneselvitys WSP 2024, johdanto

”Nämä liikennetarkastelut on laadittu Kanssin asemakaavaa varten keväällä 2024. Tarkastelujen tavoitteena oli selvittää Kanssin asemakaavan maankäytön optimaalinen tehokkuus liikenteellisestä näkökulmasta siten, että kaava-alueen uusien liittymien toimivuus maantiellä 130 säilyy riittävän hyvällä tasolla valo-ohjaamattomina kolmihaarisina tasoliittyminä ennustetilanteen liikennemäärillä.

Maankäytön tyypistä ja tehokkuudesta on käyty työn aikana vuoropuhelua kaavoittajan (kaavan laatijan) kanssa. Tässä raportissa liikennetuotoksen ja -ennusteen lähtökohtana on maankäyttö, joka on tarkastelujen perusteella osoittautunut liittymien toimivuuden kannalta optimaaliseksi.

Asemakaava-alue sijaitsee Janakkalassa valtatie 3 ja maantien 130 rajaamalla alueella maantien 292 pohjoispuolella. Asemakaava-alueelle on suunniteltu noin 412 500 k-m² uutta maankäyttöä, josta suurin osa on teollisuutta ja varastorakennuksia.

Liikenneselvitys on laadittu konsulttityönä Kanssin Kehitys Oy:n tilauksesta. Selvitys on laadittu WSP Finland Oy:ssä, jossa työstä ovat vastanneet Laura Puistovirta ja Anna Jokiranta. Toukokuussa 2024.”

Kaavaehdotusvaiheen alussa esillä olleessa kaavaratkaisussa koko kaava-alueelle oli suunniteltu noin 412 500 k-m² uutta maankäyttöä, josta suurin osa oli teollisuutta ja varastorakennuksia. Tämä kaavaratkaisu oli liikenneselvityksen pohjana.

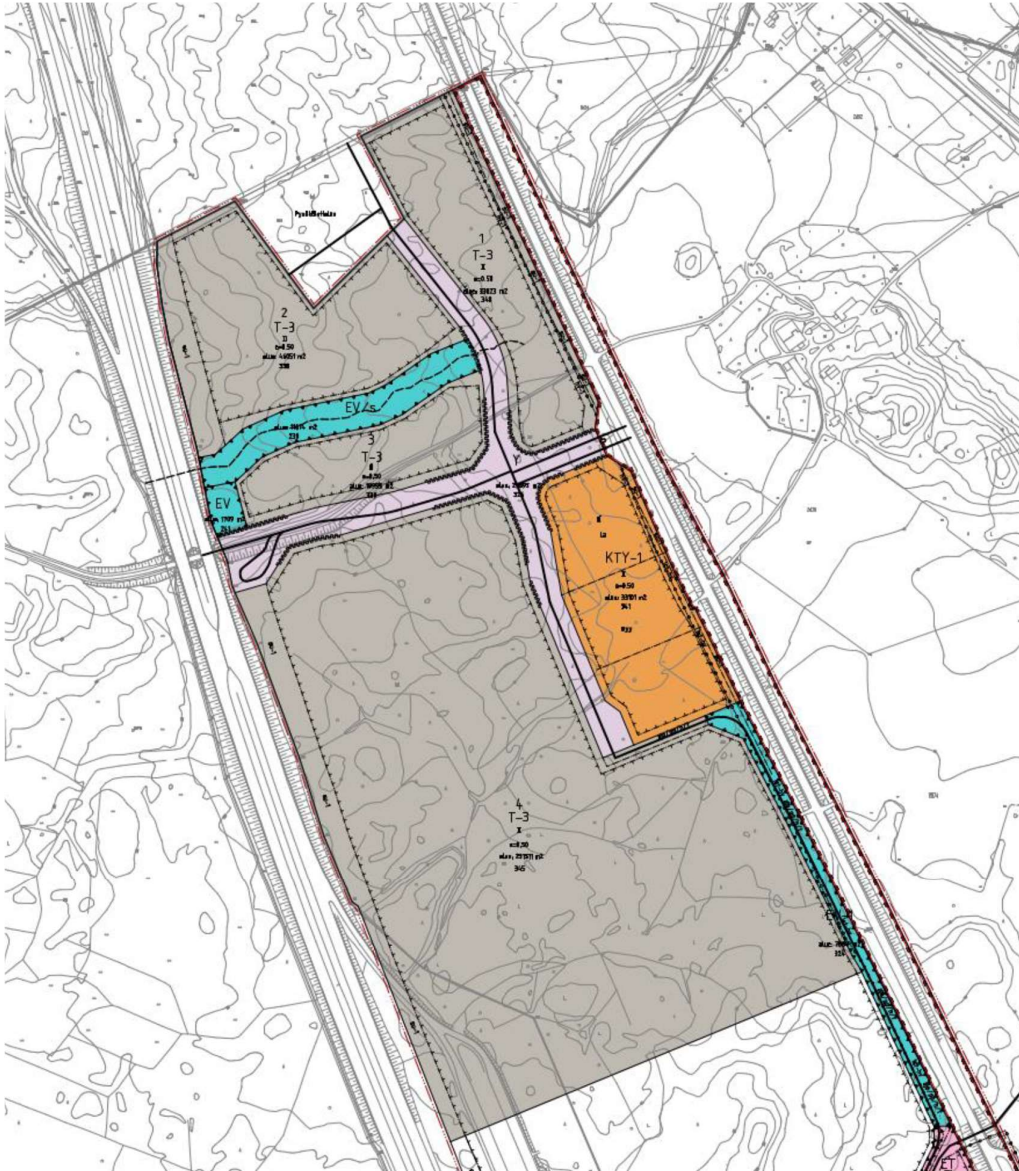
Ehdotusvaiheen viimeistellyssä kaavaratkaisussa uuden maankäytön määrä on 411429 k-m². Rakennusoikeudesta suurin osa on teollisuutta ja varastorakennuksia. Ehdotusvaiheen viimeistellyn kaavaratkaisun rakennusoikeus on 1082 k-m² pienempi kuin ehdotusvaiheen alun version ja liikenneselvityksen 2024 pohjana olleen kaavaratkaisun rakentamismäärät. Vuoden 2024 kevään liikenneselvityksen arvioita ja johtopäätöksiä voidaankin käyttää lopullisen kaavaratkaisun kuvauksissa ja arvioinneissa sellaisenaan. Kaavan perusrakenne on säilynyt myös samana (kaksi liittymää maantiehen 130 ja ei sisäistä pohjois-/eteläsuuntaista ajoyhteyttä kaava-alueella).

Tarkastelualueet

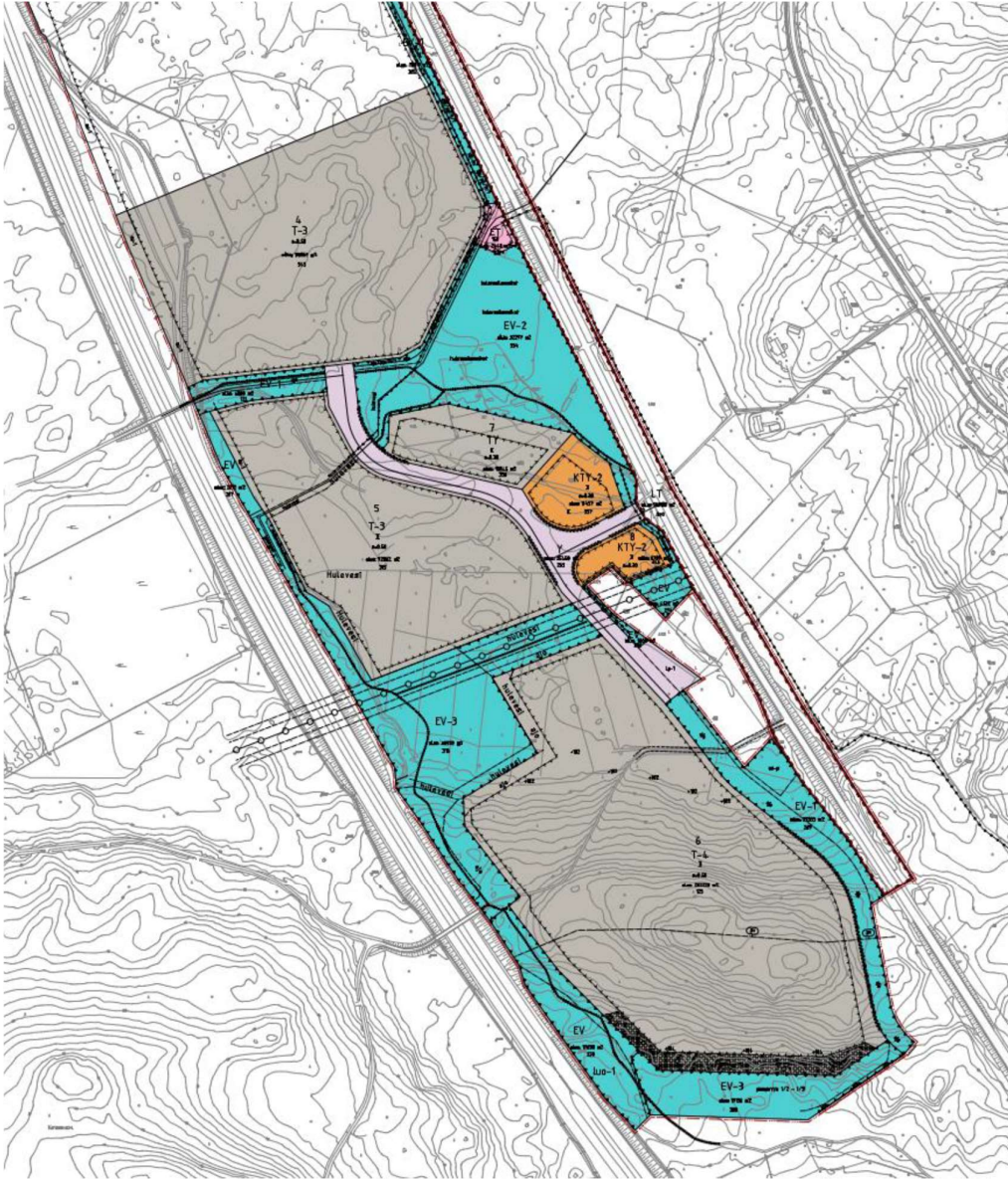
Liikenneselvitystä varten kaavan laatija oli jakanut Kanssin asemakaava-alueen kahteen pääosaan. Selvityksessä tarkasteltiin myös Kanssin alueen eteläisintä osaa ja kaavan

pohjoisosassa mahdollista liikenteellistä yhteyttä Lähdelammintien kautta Hämeenlinnan kaava-alueelle. Eteläisin osa-alue ja Lähdelammintien yhteys Hämeenlinnan kaava-alueeseen ovat jääneet pois asemakaava-alueesta kaavaehdotusvaiheessa.

Kanssin asemakaavana pohjoinen ja keskimmäinen alue olivat määritellyt/rajattu liikenneselvitystä varten seuraavasti:



Kuva 22: Kanssin asemakaava-alueen pohjoinen osa liikenneselvityksessä WSP 2024.



Kuva 23: Kanssin asemakaava-alueen eteläisempi osa liikenneselvityksessä WSP2024.

Liikenneselvityksen WSP 2024 johtopäätökset

"Kanssin asemakaava-alueen arvioidaan synnyttävän kokonaan toteutuessaan liikennettä noin 7600 ajon. /vrk, josta raskaan liikenteen osuus on noin 11 %. Liikennetuotoksen lähtökohtana on yhteensä 412 500 kem2 rakennusoikeutta, joka on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten sekä osin toimitilarakennusten korttelialueita.

Asemakaava-alue kytkeytyy maantiehen 130 kahden kolmihaaraisen liittymän kautta. Liittymien toimivuutta on tarkasteltu vuoden 2050 iltahuipputunnin liikenne-ennusteella, jossa oletuksena on, että alue on kokonaisuudessaan toteutunut. Liittymät toimivat ennustetilanteessa vielä välttävällä tasolla sivusuunnan vasemmalle kääntyvien palvelutason ollessa D eli

välttävä. Maantien 130 suunnassa liikenne on sujuvaa, eikä jonoja synny. Tarkastelujen lähtökohtana on ollut, että liittymissä on kaikilla suunnilla erilliset ryhmittymiskaistat kääntyville.

Herkkyystarkastelun perusteella asemakaava-alueen kohdalla sijaitsevien maantien 130 liittymien toimivuus kestää juuri ja juuri myös asemakaava-alueen eteläpuolelle mahdollisesti myöhemmin toteutuvan maankäytön aiheuttaman lisäliikenteen. Sivusuuntien palvelutaso heikkenee silloin iltahuipputunnin maksimitilanteessa palvelutasoluokkaan E eli huono. Pääsuunnalla sujuvuus säilyy hyvällä tasolla. Asemakaava-alueen eteläpuolelle toteutettava alue kytkeytyisi maantiehen 130 uuden liittymän kautta. Uuden liittymän toimivuudessa ei ole tarkastelujen perusteella ongelmia.

Mahdollinen myöhemmin toteutettava moottoritien alittava katuyhteys, joka yhdistäisi Kanssin pohjoisosan Hämeenlinnan Moreenin alueeseen, tarjoaa vaihtoehtoisen yhteyden Hämeenlinnan suunnan liikenteelle. Tämä voi vähentää jonkin verran Kanssin pohjoisesta liittymästä pohjoiseen maantien 130 kautta suuntautuvaa liikennettä, mikä keventää liittymän kuormittuneinta suuntia eli sivusuunnalta vasemmalle kääntymistä. Uusi yhteys voi lisätä jonkin verran maantien 130 eteläsuunnan ja Moreenin välistä liikennettä, mutta kyseisen yhteyden kautta kulkeva liikennemäärä on oletettavasti vähäinen. Lisäksi eteläsuunnan liikenteen kasvu ei merkittävästi vaikuta maantieliittymän toimivuuteen.”

Liikenneselvityksen 2024 suositukset (WSP)

”Asemakaava-alueen liittymien ennusteliikennemäärät edellyttävät molempiin liittymiin pääsuunnalle erilliset oikealle- ja vasemmallekääntymiskaistat ja sivusuunnille erilliset vasemmallekääntymiskaistat. Pääsuunnan kanavointi ja kääntymiskaistojen mitoitus toteutetaan 80 km/h -mitoitusnopeuden mukaisesti. Oletuksena on, että maantiellä 130 säilyy nykyinen 80 km/h -nopeusrajoitus.

Alueen maankäytön ja liikenne-ennusteen toteutuessa maksimitilanteen mukaisena on maantien 130 oikeallekääntymiskaista suositeltavaa toteuttaa pääsuunnasta erotettuna (kuva). Erillisen oikeallekääntymiskaistan tarve tulee, kun oikealle kääntyvän raskaan liikenteen määrä on vähintään 60 ajon. /vrk. Ratkaisu parantaa ensisijaisesti liikenneturvallisuutta, mutta myös liittymän toimivuutta. Erotetulle oikeallekääntymiskaistalle ei ole tarvetta vielä alkuvaiheessa, vaan sen toteuttamista tulee arvioida, mikäli alue rakentuu kokonaan ja alueelle sijoittuvat toiminnot synnyttävät liikennettä ennusteen mukaisesti.

Maantieliittymien sivusuunnilla on hyvä varautua vähintään noin 35 – 40 metriä pitkiin vasemmallekääntymiskaistoihin tai vaihtoehtoisesti kahteen ajokaistaan koko korttelin mittaisella katuosuudella, jolloin ryhmittyminen on sujuvaa, eikä vasemmalle kääntyvien jono estä oikealle kääntymistä siinäkin tilanteessa, jossa vasemmalle kääntyvät ovat rekkoja. Liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi on lisäksi suositeltavaa, että maantien 130 ja kaava-alueen katuliittymän väliin esitetään kaavassa liittymäkielto.

Selvitysraportti: ”WSP, Kanssin asemakaava-alueen liikennetarkastelut, Janakkala, Toukokuu 2024” on Kanssin kaavaehdotuksen oheisaineistona.

3.4.6 Katu-/tieverkosto

Kanssin asemakaava-alueella ei ole katuja. Ainoa yleisessä käytössä oleva tie on Lähdelammintie, joka kulkee kaava-alueen läpi maatieltä 130 länteen valtaien 3 länsipuolisille metsä ja asuntoalueelle. Tie kulkee valtaien 3 (moottoritie) ali siltatunnelissa

Kaavahankkeen oheisaineistoihin on liitetty Kanssin katuverkoston yleissuunnitelma ja tulosteita myös asemakaavaan katulinjojen pituus- ja vaakageometrioista. Kaikilla katulinjoilla pituuskaltevuus jää selvästi alle 5 %. Ehdotusvaiheessa katualueet on kaavakartalla varattu leveiksi (25 m), jotta myös kevyenliikenteen tiet voidaan jouhevasti toteuttaa. Maantien 130 liittyisiin johtavien katuosuuksien suunnittelussa on varauduttu kaksikaistaisiin ajoratoihin molempiin suuntiin. Moottoritien alittavan Lähdelammintien tunnelin osalta on tutkittu alustavia ratkaisuja, miten katusuunnitelmissa otetaan huomioon esim. tarve rajoittaa ajoneuvojen kohtaamista tunnelin osuudella. Lähdelammintie sisältyy kaavaan kuitenkin vain maantien 130 ja valtaien 3 väliseltä osuudelta.

Katujen tekniset ominaisuudet (pituuskaltevuus, kaarresäteet, poikkileikkaukset, kääntöpaikat) on yleissuunnitelmassa tutkittu sillä tarkkuudella, että on varmistettu katujen mahtuminen asemakaavan katualueille. Tarkempi katujen ja vesihuollon yleissuunnittelu tehdään kaava-alueen toteuttamisvaiheessa

Kanssin katujen yleissuunnitelma on kaavan oheisaineistoina: ”Kanssin asemakaava: Yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelma 18.08.2025”. Ote yleissuunnitelmasta on esitetty selostuksen arviointiosiossa.

3.4.7 Yhdyskuntatekninen huolto

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

Alustavan tarkastelun mukaan jätevedet johdetaan Kanssin kaava-alueen keskiosan itäsvulta yhdestä tai kahdesta pumpaamosta Janakkalan Veden verkoston liittymäkohtaan Turengintien ja Siankärsäntien risteyksen tuntumassa. Liitos voidaan tehdä myös em. risteyskohdan pohjoispuolella olevan jäteveden pumpaamolaitoksen kohdilla. Vesijohto ja jäteveden painejohto voidaan viedä maantien 130 ali esim. Kanssin kaava-alueen keskiosassa korttelin 6 itäsvulla olevan kadun kääntöpaikan kohdalta. Luonnos ulkoisen vesihuollon linjalle on esitetty kaavakartalla.

Kanssin asemakaavaehdotuksen viimeistelyvaiheessa Janakkalan Vesi toimitti vielä varmistuksen vesihuollon järjestämisestä. Vesihuollon järjestämisestä neuvotellaan tarkemmin syksymmällä.

3.5 Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella tai se välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelun kohteita/alueita tai muitakaan erityistä suojelua vaativia kohteita. Raimansuon Natura-alue ja suojelualueet sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueen itäpuolella.

Kaavan pohjoisemmassa osassa oleva puro-/noroalue on esitetty kaavassa EV/s alueena asianmukaisin suojelumääräyksin. Vastaavasti Kaavan lounaisnurkassa on yksi "luo-1" kohde, joka säilytetään luonnontilaisena.

Kaavan eteläisin osa Kanssin mäen rinteestä sijoittuu pohjavesialueen päälle. Pohjavesialue on huomioitu kaavassa.

Kaava-alue rajautuu länsipuoleltaan valtatiehen 3 (moottoritiehen) ja itä sivultaan maantiehen 130. Nykytilanteessa ainoat ympäristöhäiriötekijät ovat liikenteen aiheuttama melu ja mahdolliset ympäristöpäästöt. Kaava-alueelta on pääosin esteetön yhteys valtatielle 3 joten liikenteen melu on aistinvaraisestikin merkittävä. Maantien 130 puolelta Kanssin kaava-alueelle tuleva liikenteen melu voi ajoittain olla myös merkittävää mutta valtatiehen melua vähäisempää alhaisemman ajonopeuden (tällä hetkellä 80 km/h) ja vähäisemmän liikennemäärän takia.

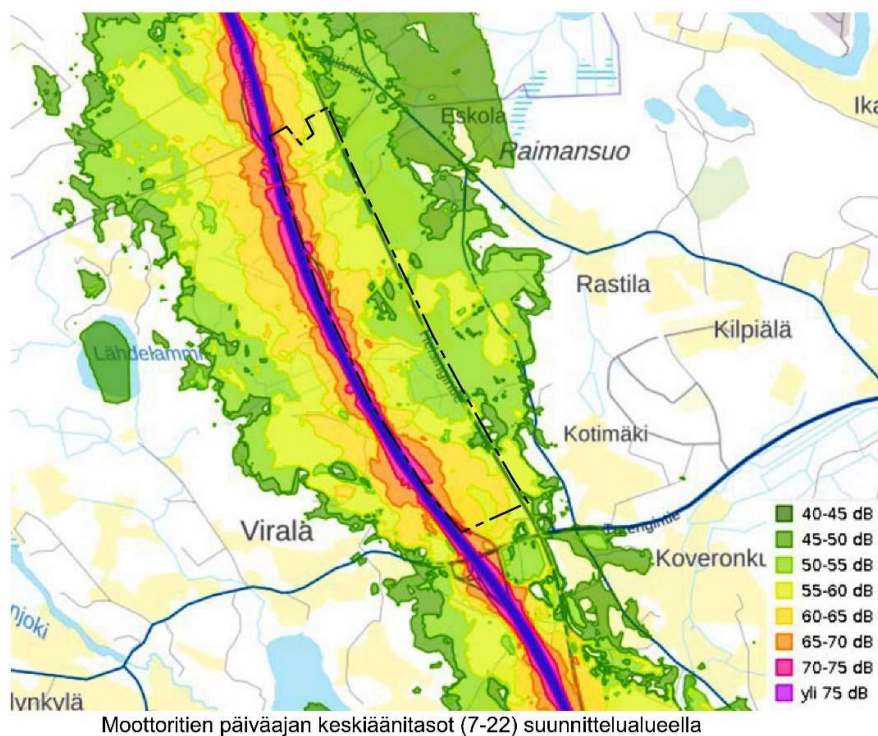
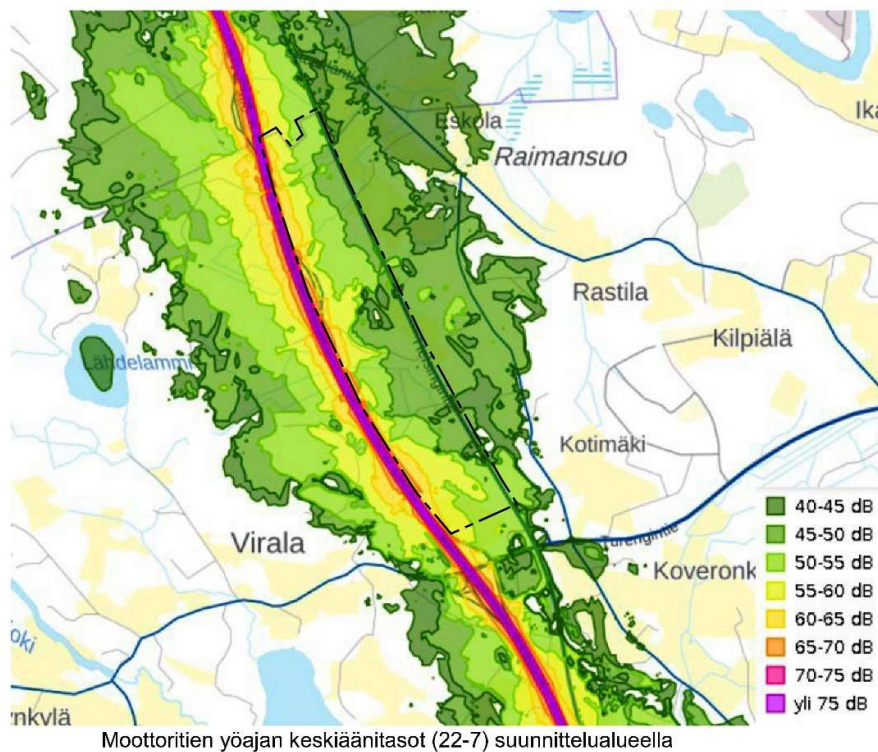
Moottoritie aiheuttaa lähiympäristöön liikennemelun lisäksi taustakohinaa, joka saattaa etenkin peltoaukeilla levitä laajalle alueelle. Valtatiehen 3 osalta on tehty maanteiden meluselvitys viimeksi vuonna 2022 välillä Nurmijärvi – Ikaalinen osana Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitystä. Selvityksessä melun leviämistä valtatiehen ympäristöön on selvitetty mallintamalla melun leviämistä maastomallin, liikennetietojen, melutietojen ja -mittausten sekä melumallin avulla. Meluselvitys antaa hyvän kuvan melun leviämisestä ja erityisesti maastonmuotojen vaikutuksesta melun leviämiseen.

Seuraavassa kuvaparissa on tuloste vuoden 2022 meluselvityksestä. Kanssin asemakaava-alue on likimain rajattu kuviin mustalla pistekatkoviivalla.

Kanssin kaava-alueen eteläosassa olevaa Kanssin mäkeä lukuun ottamatta kaava-alue on likimain samalla tasolla kuin moottoritiekin. Kanssin kaavan keski- ja pohjoisosassa melu leviää suhteellisen tasaisesti koko kaava-alueen leveydeltä. Melutaso pienenee maantien suuntaan edetessä siten, että päiväajan melutaso on maantien tuntumassa 50-55 dB ja yöajan melutaso on 45-50 dB.

Kaavan keskialueilla melutaso on päivällä 55-65 dB ja yöllä 45-54 dB ja paikoimilla 55-60 dB.

Rakennettaessa moottoritien puoleiselle korttelialueille kaavan sallimia korkeimpia teollisuushalleja (35 m) olisi rakennuksilla hyvin todennäköisesti merkittävä vähentävä vaikutus melutasoon hallien itäpuolisilla alueilla. Tehokas meluvaimennus edellyttäisi kylläkin hallien rakentamista siten että hallien väliin ei jäisi aukkoja, joista melu pääsee läpi.



Kuvapari Valtatien 3 alueille tehdystä maanteiden meluselvityksestä vuodelta 2022.

3.6 Maanomistus

Kanssin asemakaavan valmistelu ja ehdotusvaiheessa on käyty neuvotteluja niiden kiinteistöjen omistajien kanssa, joiden kiinteistö tai kiinteistön osa sijoittuu valtatie 3 ja maantien 130 väliselle alueelle ja kiinteistö rajoittuu Kanssin kiinteistöön. Neuvotteluissa on selvitetty kiinteistöjen omistajien halua myydä kiinteistö liitettäväksi Kanssin kiinteistöön ja osaksi asemakaavaa. Pääsääntöisesti halu kiinteistökauppoihin on löytynyt. Osa kiinteistöjen omistajajärjestelyistä on tehty tilusvaihoilla. Kaavaselostuksen kansilehdellä vaalean vihreällä värillä on esitetty Kanssin kiinteistön laajuus ehdotusvaiheessa. Vaaleanvihreällä värillä esitetty kaava-alueen laajuus sisältää ensinnäkin ne kiinteistöt, jotka on kiinteistötoimituksilla jo liitetty kiinteistöön Kanssi 165-436-1-6. Vaalean vihreä väri sisältää myös ne kiinteistöt, joiden osalta kiinteistöjärjestelyt on jo sovittu, mutta (lohkomis-) toimitukset on vielä tekemättä. Kanssin kaavaan on liitetty myös valtion omistama valtatie 3 levähdysalue. Viranomaisneuvottelussa 19.02.2021 Väyläviraston osalta todettiin, että Väyläviraston hallinnoima moottoritien (valtatie 3) levähdysalue poistuu jatkossa käytöstä ja alue voidaan jo nyt (v. 2021) liittää varsinaiseen asemakaava-alueeseen. Levähdysalue palautuu osaksi alkuperäistä kiinteistöä (Viralan tila 165-436-1-5), kun uusi eritasoliittymä on rakennettu. Levähdysalue liitetään myöhemmin osaksi kiinteistöä Kanssi 165-436-1-6.

Kanssin asemakaava käsittää kaavaselostuksen kansilehdellä vaalean vihreällä esitetyn kiinteistön Kanssi 165-436-1-6 ja siihen liitetyn tai liitettävän aluekokonaisuuden. Lisäksi kaava sisältää Väyläviraston hallinnoiman maantien 130 maantiealueen. Valkoiset "reiät" kaavaselostuksen kansilehdellä ovat pienikiinteistöjä, jotka eivät tässä vaiheessa ole liittymässä Kanssin asemakaavaan.

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus on vaikuttaa suunnitteluun ja rakentamiseen ensisijassa maakuntakaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta. Tavoitteet voivat vaikuttaa myös suoraan asemakaavoitukseen ja muihin suunnittelun tasoihin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kanssin asemakaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan vastikään lainvoiman saaneeseen maakuntakaavaan ja samoin Kanssin asemakaavaprosessin aikana lainvoiman saaneeseen Rastila-Rastikangas osayleiskaavaan. Erityisesti tuore lainvoimainen osayleiskaava määrittelee Kanssin asemakaavan pääperiaatteet ja tavoitteet sekä kaavaratkaisun merkittävät maankäyttövalinnan hyvinkin selkeästi.

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

1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

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

- Pääosin ratkaistu osayleiskaavassa. Kadut eivät jatku pohjois-/eteläsuunnassa kaavan keskiosan läpi. Asemakaavassa esitetään kuitenkin koko kaava-alueen läpi kulkeva yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto. Kevyen liikenteen tieltä on useampi yhteys maantien 130 reunaan. Maantiellä ei tosin ole erillistä kevyenliikenteen väyläosuutta. Verkosto on jatkossa mahdollista ulottaa Lähdelammintien kautta myös Hämeenlinnan moreenin eteläosan kaava-alueelle. Kaavassa on esitetty kattava ulkolupolkuverkosto. Retkeilyn osalta verkostosta on hyvät yhteydet myös moottoritien länsipuoliselle metsäalueille (pääosin metsäautoteitä pitkin). Moottoritien länsipuoliset metsäalueet ovat hyvin laajalti Viralan kartanon tiluksia.

2) Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Kaavaratkaisu tukeutuu suoraan olemassa olevaan maantie-/päätieverkostoon.

3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Tukeudutaan osayleiskaavaratkaisuun.

4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristökohteita tai muitakaan erityiskohteita. Arvokkain luontokohde on kaavan pohjoisosassa sijaitseva puro-/noroalue. Se on määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena (EV/s). Kaava-alue on ollut voimakkaan metsätaloustoiminnan kohteena. Kaavasielostuksen valokuvista näkyikin päätehakkualueiden ilme hakkuun jälkeen. Alueelle on tosin jäljellä runsaasti nuorta ja varttunutta metsää, joka pääosin on hyvin tiheää. Näiden metsien hyödyntäminen alueen maisema ja ympäristörakentamisessa on hyvin tärkeää.
- Turvataan Raimansuon/Natura-alueiden luonto-/ympäristöarvojen säilyminen.
- Kanssin kaava-alue on osayleiskaavassa esitetty kokonaisuudessaan teollisuus ja työpaikka-alueeksi. Virkistyskäyttöä palvelee parhaiten sujuvien/yhtenäisten

viherysteyksien turvaaminen Kanssin kaava-alueen sisällä ja kaava-alueen ja valtatie 3 länsipuolisten metsäalueiden välillä. Moottoritien ylitys tapahtuu kahden metsätalouden kuljetuksia palvelevan sillan kautta ja Lähdelammintien alikulun kautta. Siltojen kautta tapahtuva liikkuminen palvelee kylläkin käytännössä vain ihmisten tarpeita. Hyvin harva eläin suostuu käyttämään kapeahkoa ja puutonta siltaa maantieväylän ylittämiseen. Lähdelammintien alikulku palvelee kylläkin ainakin teoriassa myös eläinten liikkumista. ELY-keskuksen tuoreen selvityksen mukaan osayleiskavassa esitetty ekologinen yhteystarve valtatie 3 poikki esitetään toteutettavaksi kaupan Kanssista etelään olevalla alueella.

- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
- Alueelta poistettavat pintamaat ja louhittava kalliokiviaines pyritään hyödyntämään kaavan ympäristö- ja yhdyskuntateknisessä rakentamisessa mahdollisimman tarkkaan. Tavoitteena: "Alueelta ei viedä mitään maa-/kiviaineksia pois".

5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.
- Mahdollisuus erityisesti aurinkoenergian hyödyntämiseen teollisuusrakennusten katilla ja osin EV alueella.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa otetaan huomioon Elenian suunnittelussa oleva uusi voimalinja (110 kV). Kaavan keskiosaan on esitetty Elenian tuoreen suunnitelman mukaisesti voimajohtolinjan varaus.
- Voimajohtolinjan tarkka sijainti ja linjan vaatiman alueen laajuus on varmistettu Elenialta tietopyynnöllä kesällä 2025

3.7.2 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040

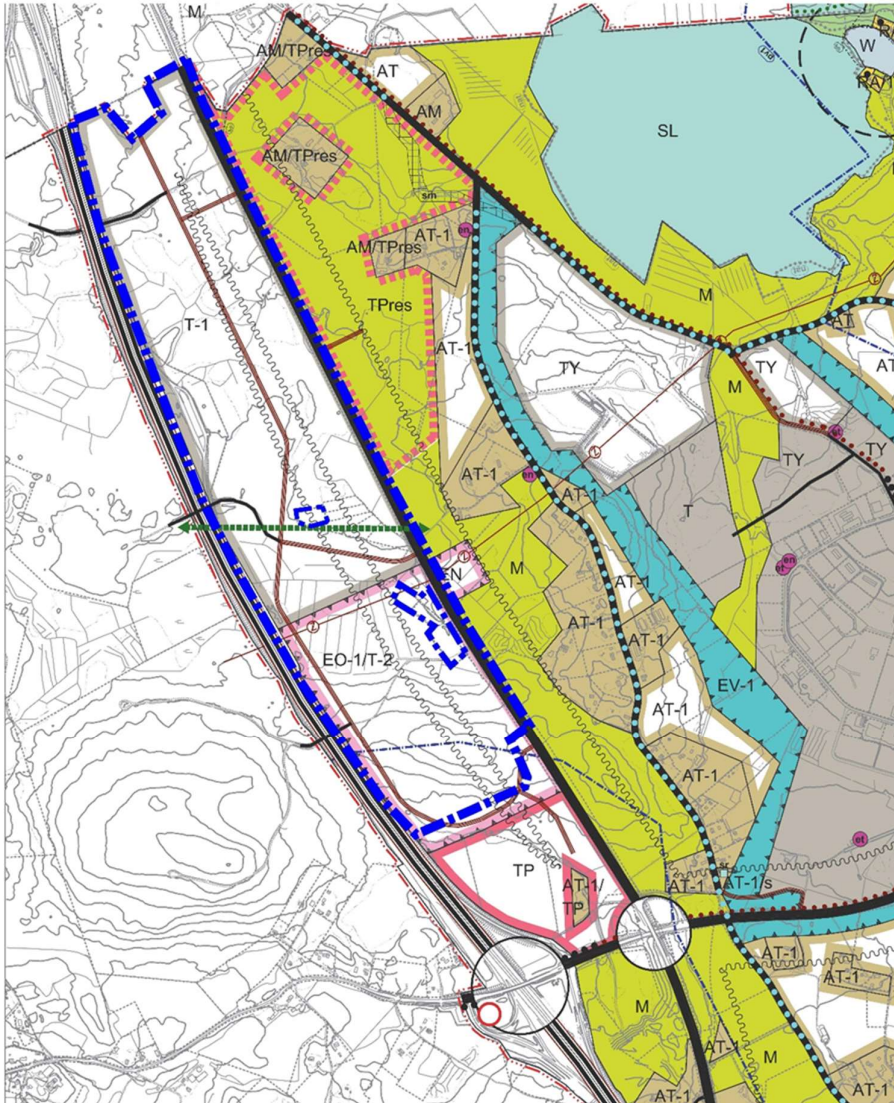
Lainaus maakuntaliiton sivuilta:

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, mikä tarkoittaa, että kaava kattaa alueellisesti koko maakuntamme. Maakuntavaltuustomme hyväksyi kaavaehdotuksen yksimielisesti 27.5.2019.

Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tultuaan Maakuntakaava 2040 on kumonnut kaikki aiemmat maakuntakaavamme, joita ovat vuonna 2006 vahvistettu kokonaismaakuntakaava sekä ensimmäinen ja toinen vaihemaakuntakaava.

Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden mukaan maakuntavaltuuston päätös ei ollut valituksissa esitellyillä perusteilla lainvastainen, ja hylkäsi kaikki valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus puolestaan on päätöksellään

K : "I have been thinking about you a lot lately."



Kuva 25: Rastila-Rastikangas osayleiskaava, ote. Kanssin asemakaava-alue on likimain rajattu sinisellä pistekatkoviivalla. Valtatien 3 tiealue ei sisälly kaavaan. Maantien 130 tiealue sisältyy Kanssin asemakaavaan koko kaava-alueen pituudelta.

Kanssin asemakaava on hyvin suoraan osayleiskaavan mukainen. Kanssin asemakaavan keski- ja pohjoisosa Muurainsuon läpi kulkevasta voimalinjavarauksesta aina Hämeenlinnan kaupungin rajalle asti on osayleiskaavassa esitetty yhtenäisenä laajana T-1 teollisuusalueena. T-1 alueen kaavamääräys on seuraava:

- Teollisuus- ja varastoalue: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentumattomat, teollisuus- ja varastotoimintaa varten varattavat alueet. Alueelle saa sijoittaa päämaankäyttömuotoon liittyviä logistiikka-, toimisto- ja myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita, ei kuitenkaan päivittäistavara-kauppaa, vähittäiskaupan suuryksikköä, eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 k-m² suuria myymälöitä. Alueen yksityiskohtaisempi käyttö tulee järjestää asemakaavalla.

T-1 alueen eteläpuoliset alueet sähkölinjavarauksesta Kanssin mäen eteläpuolella olevan pellon pohjoisreunan alueelle on osayleiskaavassa osoitettu EO-1/T-2 alueena. EO-1/T-2 alueen kaavamääräys on seuraava:

- Maa-ainesten otto- ja käsittelyalue, joka maa-ainesten ottamisen ja käsittelyn jälkeen asemakaavoitetaan teollisuus- ja varastokäyttöön. Teollisuus- ja varastorakennusten alueelle saa sijoittaa päämaankäyttömuotoon liittyviä logistiikka-, toimisto- ja myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa, vähittäiskaupan suuryksikköä, eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 k-m² suuruisia myymälöitä. Alueelle voi sijoittaa myös kiertotalous- ja energiahuollon toimintoja. Alueen yksityiskohtaisempi käyttö tulee järjestää asemakaavalla. Alueen pohjavesiolosuhteet ja virtausyhteys eteläpuoliseen Tarinmaan 1E-luokan pohjavesialueeseen on selvittävä maa-ainesten oton ja asemakaavoituksen yhteydessä.*

Osayleiskaavassa Kanssin alueen eteläisin osa on esitetty TP ja A-1/TP alueena. Ehdotusvaiheessa Kanssin asemakaava-alue ei ulotu TP ja A-1/TP alueille.

Osayleiskaavassa suuntaa antavasti esitetty pääkatuverkko on asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa tehtyjen selvitysten pohjalta tarkentunut. Oleellista kuitenkin on, että asemakaavassa katuverkoston liittymät maantiehen 160 ovat likimain samoissa paikoissa kuin osayleiskaavassakin. Asemakaava-alueiden päämaankäyttö vastaa osayleiskaavassa esitettyä.

Osayleiskaavassa Kanssin kaava-alueen läpi on itä-länsisunnassa esitetty varaus viheryhteydelle, joka jatkuu myös moottoritien yli tien länsipuolen metsäalueille. ELY-keskuksen tekemän tuoreen selvityksen ja suunnitelman mukaisesti viheryhteys on siirretty Kanssista paljon etelään olevalle alueelle. Kanssin kohdalla viher-/ekologista yhteyttä ei enää ole tarve asemakaavassa tutkia eikä esittää.

Osayleiskaavassa esitetty voimalinjavarauksen paikka on tarkentunut kesällä 2025. Elenialta saadun varmistuksen mukaisesti voimalinjan suunnittelu ja maastotyöt ovat käynnissä. Voimalinjan (110 kV) sijainti ja aluevarauksen laajuus on otettu asemakaavassa huomioon Elenialta saadun tarkan (digitaalisen) sijaintiedon mukaisesti.

Kanssin asemakaavan eteläiseen osaan osayleiskaavassa on esitetty pvE1 pohjavesialueen raja

- Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maa-ekosysteemi on suoraan riippuvainen. Asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden osalta tulee asemakaavoituksen yhteydessä laatia alueille hulevesien hallintasuunnitelma.*

Valtatien länsipuoliset alueet on jätetty Kanssin asemakaavan ehdotusvaiheessa pois kaava-alueesta. Lähdelammintie palvelee jatkossa edelleen tien länsipäässä olevia kiinteistöjä mutta asemakaavassa Lähdelammintie loppuu katuna moottoritien itäreunaan.

3.7.4 Asemakaava

Alueella ei ole laadittu asemakaavaa.

3.7.5 Rakennusjärjestys

Janakkalan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.4.2023 § 32. rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2023. Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on käynnistynyt.

3.7.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

3.7.7 Pohjakartta

Janakkalan kunta vastaa asemakaavan pohjakartan ylläpidosta (yhteistyössä Hämeenlinnan kaupungin kanssa). Pohjakartta on digitaalisen 3D aineistona GK25 koordinaatistossa ja N2000 korkeusjärjestelmässä. Kanssin asemakaava laaditaan mittakaavassa 1:2000.

3.8 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Kanssin kaavahankkeessa hyödynnetään tarpeellisilta osin maakuntakaavoituksen selvityksiä ja myös muita yleisiä rekisteri- ja selvitysaineistoja. Osayleiskaavan laatimisen aikana laaditut selvitykset palvelevat suoraan Kanssin asemakaavan laatimista. Kaavatyön aikana on tehty myös uusia selvityksiä.

Seuraavassa on listaus Kanssin asemakaavan laatimisessa hyödynnetyistä keskeisistä selvityksistä ja muusta lähtöaineistosta:

- Mt 130 ja mt 292 liikenneselvityksen päivitys ja tiesuunnitteluun vietävän Moreenin eritasoliittymän, eritasoliittymän yhteyteen sijoittuvan HCT-palvelualueen ja eritasoliittymäratkaisun edellyttämien katujärjestelyjen aluevaraus suunnitelma (Hämeenlinna ja Janakkala), WSP Finland Oy, 2019–2020.
- Selvityksessä arvioitiin myös uuden HCT-palvelualueen sijaintivaihtoehtoja uuden eritasoliittymän tuntumaan. Selvitys toimii suunnittelualueen maankäytön suunnittelun ja liikenneverkon tulevaisuuden sekä toimenpidetarpeiden ja -vaiheistuksen arvioinnin työkaluna.
- Janakkalan Rastila-Rastikangas OYK, Luontoselvitys 2020. Luontoselvitys Kotkan siipi: Petri Parkko 6.9.2020.
- Rastila-Rastikankaan osayleiskaavoitusta varten tehty arkeologinen selvitys: Rastila-Rastikankaan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019 (Mikroliitti Oy).
- Janakkalan Kanssin asemakaavaan liittyvä norotarkistus, 20.10.2022, Petri Parkko.
- JANAKKALA KANSSI, PINTAVESI-/HULEVESIALUEET: Hulevesien muodostumiseen, viivytykseen ja johtamiseen liittyviä selvityksiä (sisältäen Kolmostien länsipuolelta tulevat hulevedet).
- Ehdotusvaiheessa laadittu hulevesien johtamisen, viivytyksen ja hallinnan suunnitelma: "Janakkala, Kanssi: Hulevesien hallinnan suunnittelu 2025."
- Pohjavesiselvitys: asennettu pohjavesiputkia ja seurattu pohjaveden pinnan muutoksia (ei julkinen).

- Uusi liikenneselvitys ehdotusvaiheen tiedoilla: Maantien 130 liittymien toimivuustarkastelu, FCG.
- Noroslevityksen täydennys: Petri Parkko
- Lepakkotutkimus: Teppo Häyhä, 2025
- Maaperätutkimuksia eri puolilla kaava-alueetta.
- Päivitetty KT-yleissuunnitelmat, katuverkoston asemapiirros, elokuu 2025
- Selvitys ekologisista käytävistä (ELY)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan nimi on Kanssin asemakaava. Tarkoituksena on luoda Viralan Kanssin alueesta erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle sijoittuva korkeatasoinen, houkutteleva ja ympäristötietoinen teollisuus- ja työpaikka-alue. Alueen kehittäminen vaikuttaa positiivisesti kunnan vetovoimaan ko. aihealueiden saralla ja luo alueelle työpaikkoja.

Alue liittyy vahvasti sekä Janakkalan että Hämeenlinnan alueella kehitteillä oleviin teollisuus- ja työpaikka-alueisiin. Kanssin teollisuus- ja työpaikka-alue on osa Hämeenlinnan ja Janakkalan yhdessä Suomen Kasvukäytävän keskipisteeseen työstämää Etelä-Suomen suurinta yritysalueita nimeltä MORE. Janakkalan kunnan mukaan MORE-yritysalue syntyy, kun alueella jo olevat yritysalueet, Janakkalan Rastikangas ja Hämeenlinnan Moreeni kasvavat yhteen uuden suunnitellun moottoritien eritasoliittymän ympärille.

Kanssin asemakaava-alueelta liittyminen yleiseen tieverkkoon tapahtuu alueen itäsivulta Helsingintien kautta (maantie 130). Länsipuolelta (valtatie 3) ja alueen eteläosasta liittymiä kaava-alueelta yleiseen tieverkkoon ei ole mahdollista järjestää. Kanssin alueen kaakkoisnurkassa oleva nykyinen maantieliittymä, (maantiehen 130) tulee jatkossa poistumaan siinä vaiheessa, kun Janakkalan kunta (mahdollisesti) laatii asemakaavan Kanssin eteläpuolisille alueille. Kaavatyön aikana tutkitaan tarpeellisessa laajuudessa myös, miten Kanssin alue mahdollisesti jatkossa liittyy Hämeenlinnan puolen maankäyttöratkaisuihin (mm. MORE). Liittyminen voisi tapahtua esim. Lähdelammintien kautta.

Kanssin asemakaava-alue liitetään Janakkalan veden vesihuoltoverkkoon.

Kanssin alueen kehittämisestä ja kaavoituksesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus maanomistajan ja Janakkalan kunnan kesken. Ennen kaavaehdotuksen loppukäsittelyä laaditaan maankäyttösopimus Janakkalan kunnan ja alueen maanomistajatahon kesken.

Rastila – Rastikangas osayleiskaavassa edellytetään asemakaavan laatimista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Janakkalan kunta, tekninen toimi
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Hämeen liitto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Janakkalan Vesi
- Elenia Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupunki
- Hämeenlinnan seudun vesi

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.2.2 Vireilletulo

Kanssin asemakaava laaditaan konsulttityönä tiiviissä yhteistyössä Janakkalan kunnan kanssa. Janakkalan kunta ja kaava-alueen maanomistaja ovat neuvotelleet kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan maanomistajan ja kunnan kesken maankäyttösopimus ennen kaavan lopullista hyväksymiskäsittelyä.

Kaavaprosessin päävaiheet:

- Teknisen lautakunnan aloituspäätös: 16.3.2021, § 55
- Ilmoitus kaavan vireilletulosta: 24.3.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä: 25.3.-24.4.2021
- Kaavaluonnos: tekninen lautakunta 18.4.2023 § 79
- Asemakaavaluonnos ja selostus nähtävänä 27.4.-27.5.2023
- Asemakaavaehdotus: loppuvuosi 2025

Kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittely ajoittunee vuodenvaihteeseen 2025/2026

4.2.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä: 25.3.-24.4.2021
- Kaavaluonnos: tekninen lautakunta 18.4.2023 § 79
- Asemakaavaluonnos ja selostus olivat nähtävänä 27.4.-27.5.2023
- Kaava-aineistoista pyydettiin lausunnot osallisilta viranomaisilta.

Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja lausunnoissa on tehty lyhyt lista mitä asioita lausunnoissa kommentoitiin ja mistä jätettiin huomautuksia. Lista on kaavan oheisaineistona.

4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville tavoitteen mukaisesti syksyllä 2025. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta ja muita osallistahoilta. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutukset.

4.2.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatijatahon ja Janakkalan kunnan eri hallintokuntien kesken sekä muiden viranomaisten kanssa on kaavan valmistelun aikana pidetty useita neuvotteluja. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta ja pyydetään kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaisesti. Työneuvotteluja järjestetään tarpeellisessa laajuudessa myös Hämeenlinnan maankäytön-, kaavoituksen- ja yhdyskuntateknisen suunnittelun asiantuntijoiden kanssa.

Kanssin asemakaavan AKL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.02.2021. Neuvottelu pidettiin etänä TEAMS yhteyksillä. Neuvottelumuistio on kaavan oheisaineistoissa. Muita viranomaisneuvotteluja ei ole järjestetty.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjalliset muistutukset.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kanssin alueen maankäytön päälinjat on määritelty kattavasti "tuoreessa" maakuntakaavassa ja vastikään lainvoiman saaneessa Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa. Asemakaavoituksen käynnistämisestä on laadittu aiesopimus kiinteistön 165-436-1-5/6 omistajan ja Janakkalan kunnan välille huhtikuussa 2020. Kaava-alueen nimeksi tuli käynnistämisyhteisössä: "Kanssin asemakaava". Kanssin asemakaava (Turenki) on listattu mm. Janakkalan kunnan vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

Kanssin kaavan valmistelu-/luonnosvaiheessa alueella oli viimeistelyvaiheessa Rastila-Rastikankaan osayleiskaavoitus. Osayleiskaava on nyttemmin saanut lainvoiman. Kanssin alue on osoitettu osayleiskaavaratkaisussa Teollisuus- ja varastoalueeksi (T-1), Työpaikka-alueeksi (TP) sekä Maa-ainesten otto- ja käsittelyalueeksi, joka maa-ainesten ottamisen ja käsittelyn jälkeen asemakaavoitetaan teollisuus- ja varastokäyttöön (EO-1/T-2). Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävänä 30.4.-29.5.2021 ja osayleiskaava sai lainvoiman 2024.

Aiesopimuksen mukaisesti Kanssin asemakaavan laatimisessa on pitänyt huomioida vireillä olleen Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan ohjaava vaikutus.

Asemakaavoituksen tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta ensisijassa osayleiskaavan mukaisena teollisuus- ja varastoalueena, työpaikka-alueena ja toimitila-alueena. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon myös Rastila-Rastikankaan osayleiskaava ja sen tavoitteet. Kaavaprosessin aikana asemakaavan sisältöä, selvityksiä ja suunnitteluratkaisua tarkennetaan ja kehitetään osayleiskaavan rakenne ja tavoitteet huomioiden.

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet alueen kehittämiseksi pohjautuvat hyvin suoraan maakuntakaavaan ja kunnan osayleiskaavassa esittämiin tavoitteisiin ja ratkaisuperiaatteisiin. Osayleiskaavaratkaisun puitteissa selvitetään ajankohtaisia toimintoja ja rakentamistarpeita, jotka voivat tulla kyseeseen Kanssin alueen kehittämisessä. Alueen kortteli-/katurakenteessa ja tonttijaossa sekä tonttien koossa pyritään luomaan joustavat mahdollisuudet vaihtelevan kokoisten tonttien muodostamiseen. Isoimmat tontit voivat olla jopa 30–40 ha.

Suunnittelussa otetaan huomioon tehokas alueiden vaiheittainen toteuttaminen. Liittyy suurelta osin katuverkoston ja vesihuollon sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluun ja hallittuun toteutukseen. Hulevesien hallinta, viivytys ja johtaminen korostuvat laadukkaassa aluerakentamisessa.

Rakennusten sijoittelussa ja massoittelussa otetaan huomioon tarve luoda näkemäyhteydet moottoritiele ja maantielle.

Kanssiin mäkialueen mahdolliset pintamaat ja louhintakiviaines on tarkoitus hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti kaavan aluerakentamisessa ja maisemoinnissa sekä yhdyskuntateknisessä rakentamisessa.

Kaavaratkaisussa ja rakennus-, alue-/tonttisuunnittelussa tavoitteena on arkkitehtonisesti edustava ja rakennetuilta miljööoloiltaan edustava aluekokonaisuus.

Kunnan asettamat tavoitteet

Janakkalan kunnan Kansiin kaavalle asetetut tavoitteet ovat selkeästi tulkittavissa tuoreesta, lainvoimaisesta osayleiskaavasta. Kunnalla ei ole tiedossa olevia tarpeita virkistysalueiden tai muidenkaan (kunnallisten) palvelualueiden sijoittamiseen Kanssin asemakaavan alueelle.

Osayleiskaavassa Kansiin alueen läpi esitetty itä-länsisuuntainen eko-/viheryhteystarve on nyttemmin poistunut ELY-keskuksen tuoreen selvityksen mukaisesti (ks. kohta 3.4.4).

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Keskeinen lähtökohta suunnittelussa on, että otetaan huomioon laaditut selvitykset siten, että suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi heikennä luonto-/ympäristöolosuhteita eikä maisemaolosuhteita. Hyvillä vesihuollon ratkaisuilla turvataan myös, ettei vesistön laatu rakentamisen myötä heikkene.

Kaavaratkaisun arvioinnissa nousee keskeisesti esiin hulevesien käsittely ja hallinta ja siinä yhteydessä myös Natura tarvearviointi.

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kanssin kaava-alueen laajuus on muuttunut koko aloitus- ja valmisteluvaiheen prosessin aikana. Kaava-alueen muutokset pohjautuvat tehtyihin selvityksiin ja arviointeihin. Yksi keskeinen tekijä on ollut naapurien kanssa käydyt neuvottelut halukkuudesta liittyä kaavan. Pääosin ei ole haluttu liittyä kaavaan, mutta halukkuutta on löytynyt myydä alueita Kanssin Kehitys Oy:lle. Kiinteistökauppojen ja tilusvaihtojen myötä kaava-alue on laajentunut. Kaavaehdotusvaiheen asemakaavan laajuus (Kanssin kiinteistö) on esitetty mm. kansilehdellä. Kanssin kiinteistöön kuuluviksi on merkitty jo myös ne kiinteistöt, joista kaupat tai tilusvaihdot sovittu, mutta lainhuuto- ja lohkomisprosessit ovat vielä kesken.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Rastila-Rastikankaan osayleiskaavassa on tutkittu kattavasti myös osayleiskaavan länsireunaan sijoittuva Kanssin alue. Osayleiskaava on nyt lainvoimainen (Kanssin kaavan valmisteluvaiheessa ei vielä ollut). Osayleiskaava asettaa raamit sille, missä puitteissa Kanssin asemakaavan maankäyttöä voidaan kehittää. Samalla osayleiskaava myös luo oivat ja selkeät maankäytölliset edellytykset Kanssin kehittämiseksi ja rakentamiseksi.

Kanssin asemakaava-alue rajautuu länsiosastaan valtatiehen 3 (moottoritie) ja itäosastaan maantiehen 130. Valtatiehen ei sallita minään liittymiä. Itäpuolelta Kanssin asemakaava kytkeytyy kahdella katuliittymällä maantiehen 130. Pohjoisosastaan Kanssi rajoittuu Hämeenlinnan kaupungin alueeseen. Maankäytöllistä yhteyttä Hämeenlinnan ja Kanssin kesken ei pohjoisosassa toistaiseksi ole suunnitteilla. Kanssin mäen eteläpuoleiset alueet sisältyvät kokonaisuudessaan osayleiskaavaan pääosin työpaikka alueena (TP). Eteläosien asemakaavoituksesta Janakkalan kunta päättää jatkossa erikseen. Eteläosa ei sisälly nyt käsiteltävään Kanssin asemakaavaan.

Yleiskaava määrittelee koko Kanssin asemakaavan rakentamisalueiksi. Valtaosin maankäyttö on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten rakentamiseen. Tonteilla sallitaan myös pääkäyttötarkoitusta palvelevien myymälä-, toimisto- ja näyttelytilojen rakentaminen. Teollisten rakennusten korttelialueita on yhteensä noin 76,83 ha ja rakennusoikeus on yhteensä hieman runsas 384000 k-m². Toimitilarakennusten korttelialueita on yhteensä noin 6,67 ha ja rakennusoikeus on hieman yli 27000 k-m². Kanssin asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 116,85 ha. Kaavaan sisältyvien maantien 130 alueen ja katualueiden pinta-ala on yhteensä 15,94 ha ja suojaviheralueiden (EV) pinta-ala on 17,42 ha.

Osayleiskaavan mukaisesti Kanssin asemakaavaan ei osoiteta yhtään korttelialueita asuinrakentamista eikä kunnallisia palveluita varten. Myöskään päivittäistavarakaupan korttelialueita Kanssin asemakaavassa ei osoiteta.

Kanssin asemakaavan erityispiirteinä on mahdollisuus muodostaa myös todella isoja tontteja. Suurin teollisuustontti on alueen keskellä oleva T-3 korttelialue, jonka koko on noin 36,24 ha. Alueelle on ajoneuvoyhteydet molemmista päistä. Muista T-3 muut T-3

korttelialueet ovat kooltaan 21 ha, 10,4 ha ja kolme korttelialuetta välillä 2 ha – 4,6 ha. T-4 korttelialue on kooltaan noin 21 ha.

Kanssin alue on hyvin laaja ja suunnittelun kannalta edullisen muotoinen (2,5 km x 0,5 km). Maaperä on rakennettavuudeltaan suotuisa ja maaston topografia on hyvin tasainen. Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva Kanssin mäki ("Kanssin vuori") poikkeaa muusta kaava-alueesta korkeutensa puolesta.

Hulevesien käsittelynkin kannalta Kanssin alue luo hyvät edellytykset toimivalle ratkaisulle alueen valtaosin viettäessä loivasti itään päin. Hulevedet voidaan jatkossakin johtaa pois alueelta samoja pääsuuntia pitkin kuin nykyäänkin. Hulevesien määrällisellä ja laadullisella hallinnalla on suuri merkitys kaavan vaikutuksia arvioitaessa. Kaikki Kanssin kaava-alueen hulevedet ja valtaosa Hämeenlinnan lähialueen asemakaavojen sekä myös Janakkalan Rastikankaan teollisuusalueen hulevedet yhtyvät maantien 130 itäpuolisilla alueilla samaan ojauomastoon. Lopulta vedet virtaavat samassa ojassa Raimansuon länsipuolitse ja päätyvät Hiidenjokeen. Raimansuon alue on osa Natura verkostoa. Alueella on myös perustettuja luonnonsuojelualueita. Kanssin alue on sisältynyt yhtenä osa-alueena Hämeenlinnan asemakaavojen ja Janakkalan Rastikankaan teollisuusalueen Naturaselvityksiin ja Naturatarkasteluihin. Naturaselvityksessä keskeisenä tarkastelu-/arviointikohteena on alue, jonka sisältä Raimansuota sivuavat hulevedet kerääntyvät. Valuma-alue on esitetty mm. Kanssin kaava-selostuksen kuvassa 16 (ja 18). Kanssin osalta Naturatarvearvio käsittää ensisijassa jo tehdyissä Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavojen Natura tarvearvioinnissa ja Janakkalan Rastila-Rastikankaan osayleiskaavatyön aikaisessa Natura arvioinnissa käytettyjä lähtötietoja. Kanssin asemakaavan osalta tehtyjä arviointeja päivitetään Kanssin asemakaavan lopullisilla tiedoilla.

Kansiin asemakaava tulee todennäköisesti rakentumaan vaiheittain ja toteutumisaika voi olla pitkäkin.

5.1 Kaavan rakenne, korttelialueet

Kaava-alueen rakenne käy hyvin selville asemakaavan pienennöksestä ja kaava-aineistojen liitteenä olevasta katuverkoston yleissuunnitelmasta. Kaavaratkaisu on kuvattu myös jo kohdassa 5.

Valmistelu- ja luonnosvaiheessa kaava-alueeseen sisältyneet alueet valtatie 3 länsipuolelta ja Kanssin alueen eteläisin osa on jätetty ehdotusvaiheen kaava-alueesta pois. Naapureiden kanssa on käyty neuvotteluja halukkuudesta liittyä kaavaan. Liittymishalukkuutta ei ole ollut, mutta naapurien kanssa on syntynyt sopimuksia kiinteistöjen myynnistä Kanssin Kehitys Oy:lle. Osa kiinteistöluovutuksista on tehty tilusvaihoilla ja osa kiinteistökaupoilla. Kaavaehdotuksessa koko kaava-alue on Kanssin Kehitys Oy:n omituksessa tai hallinnassa. Osalla pienikiinteistöistä omistusjärjestelyprosessi on vielä kesken. Kaavaselostuksen kansilehdellä vaalean vihreä väri kuvaa Kansiin Kehitys Oy:n omistamaa/hallitsemaa aluetta. Tummemmalla vihreällä värillä on esitetty kaavaan sisältyvä maantien 130 tiealue.

Kaavaehdotusvaiheessa Kanssin kaava-alue jakaantuu kahteen pääosa-alueeseen. Pohjoisen osa-alueen pääkadun muodostaa Lähdelammintie ja siitä pohjoiseen erkaneva Hillatie ja etelään kääntyvä Lakkatie. Lähdelammintie on likimain samalla paikalla kuin nykyinenkin Lähdelammintie. Lähdelammintie jatkuu valtatie 3 ali valtatie länsipuolisille alueille. Lähdelammintie loppuu katuna valtatie 3 itäreunaan.

Eteläinen osa Kanssin kaava-alueesta tukeutuu maantieltä 130 lähtevään Kanssinvuorentiehen ja siitä etelään kääntyvään Kaunisvuorentiehen. Kanssinvuorentie jatkuu pohjoiseen ja päättyy korttelien 4 ja 5 kulmaukseen ja kaatopaikkaan. Kääntöpaikasta jatkuu metsätaloutta palveleva ajotie valtatie 3 yli tien länsipuolisille metsäalueille.

Kaava-alueen sisällä ei ole ajoneuvoliikenteen katuyltyyttä pohjois- ja eteläosan välillä. Kevyenliikenteen ja huoltoliikenteen yhteys pohjois- ja eteläosan välillä on esitetty kulkemaan korttelin 4 itä sivua kiertäen (merkintä pp/h/t).

Kanssin asemakaavan yksi erikoispiirre on isot korttelialueet, jotka voi toteuttaa yhtenä isona tonttina tai ne voi jakaa myös pienempiin tontteihin. Tavoitteena on toteutus isoina tontteina. Tonttitehokkuus kaikilla T alueilla (T-3 ja T-4) on $e=0,50$. Isoin T-3 korttelialue sijaitsee korttelissa 4. Kortteli 4 rajoittuu pohjoisessa Lähdelammintiehen ja Lakkatiehen ja etelässä Kanssinvuorentiehen. Korttelin 4 T-3 korttelialueen pinta-ala on 36,2439 ha. Tehokkuudella $e=0,50$ korttelin 4 koko T-3 korttelialueen rakennusoikeus on 181220 k-m^2 . Kaavan pohjoisosassa korttelien 1-3 T-3 korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 9,2798 ha ja rakennusoikeus on 46399 k-m^2 ($e=0,50$).

Pohjoisosan KTY-5 korttelialueen pinta-ala on 2,7893 ha ja rakennusoikeus on 13947 k-m^2 .

Kortteliin 4 sijoittuva T-3 korttelialue voidaan toteuttaa myös yhtenä isona tonttina, jolla on liittyviä pohjoispäässä Lähdelammintiehen ja Lakkatiehen ja eteläpäässä myös Kanssinvuorentiehen.

Kaikki korttelien 1-4 alueet ovat topografialtaan ja maaperältään hyvin rakentamiseen sopivaa aluetta. Alueet ovat hyvin tasaisia tai viettävät loivasti itään päin. Hulevesin johtaminen ja hallinta on helposti hoidettavissa. Korttelista 1 ja korttelin 4 KTY-5 korttelialueelta sekä suurimmaksi osaksi korttelin 4 T-3 alueelta on metsien päätehakkuun jälkeen poistettu myös kannot. Valokuvia alueelta on selostuksen kuvassa 11B ja kaavan oheisaineistossa olevassa valokuvakoosteessa.

Eteläisempi asemakaavan osa-alue tukeutuu Kanssinvuorentiehen ja Kaunisvuorentiehen. Kanssinvuorentie päättyy korttelin 4 ja 5 kulmaukseen. Korttelin 4 T-3 korttelialueelle on järjestettävissä ajoneuvoliittymä Kanssinvuorentien kautta ja kuten edellä on kuvattu myös pohjoissuunnasta Lähdelammintien ja Lakkatie kauaa. Korttelin 4 rakentamismahdollisuuksia on kuvattu jo edellä.

Korttelialueiden T-3 ja T-4 maankäyttö on muutoin sama mutta korttelialueen T-4 eteläosa sijoittuu Tarinmaan pohjavesialueen muodostumisalueen pohjoisosan päälle. Tarkoitus on louhia korttelialueen T-4 eteläosassa olevasta Kanssinmäen alueelta kiviaineksia ja murskata ne Kanssin asemakaavan yhdyskuntarakentamisen käyttöön.

Toiminta Kanssinmäen eteläosassa edellyttää tarkempia pohjavesiselvityksiä ja niiden pohjalta tehtäviä tarkempia suunnitelmia alueella tehtävien toimenpiteiden pohjaksi.

Alueella on kaavaehdotuksen valmistelun aikana tehty pohjavesiselvityksiä. Selvitysten johdopäätösten perusteella kaavaan on esitetty korkeuslukuja, joiden alapuolelle esimerkiksi mahdollista louhintaa ei saa ulottaa. Kaavassa on myös erityismääräykset pohjaveden rakentamisen aikaiseksi suojelemiseksi.

Korttelien 5 ja 6 sekä 8 ja 9 väliin sijoittuvalla EV-4 alueelle on esitetty varaus 110 kV voimalinjalle. Voimalinjan rakentamisen suunnittelu on jo käynnissä ja linjan ja voimalinjaylväiden paikat on määritelty. Muuntoasema on suunniteltu sijoittuvan välittömästi maantien 130 itäpuolelle. Uusi voimalinja luokin koko Kanssin kaava-alueelle hyvät edellytykset teolliselle ja muullekin toiminnalle, joka vaati paljon sähköenergiaa. Muuntoasemalta lähtevät sähköverkon jakelulinjat sijoitetaan maakaapeleina ensisijassa katualueille ja tarpeen mukaan EV alueille.

5.2 Aluevaraukset

Aluevaraukset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen liitteenä 2. olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

Kanssin asemakaavan kokonaispinta-ala on 116,8531 ha. Kaavaan sisältyy maantien 130 alue koko kaavan pituudeltaan. Maantiealueen pinta-ala on 9,7859 ha. Katualueita on 6,1554 ha.

Korttelialueet

Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueita T-3 ja T-4 on yhteensä 76,8334 ha. Se on 76,8 % koko kaavan pinta-alasta. Teollisuusrakennusten korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 384166 k-m². Kerrosluku on II ja rakennusten enimmäiskorkeus on 20 metriä maantietä 130 lähempänä olevilla korttelialueilla ja muualla 35 metriä.

Toimitilarakennusten korttelialueita on yhteensä 6,6556 ha. Rakennusoikeus on yhteensä 27063 k-m².

ET alueiden pinta-ala on yhteensä 0,1982 ha. ET alue on tarkoitettu vesihuollon tarpeisiin (jäteveden puhdistamojen rakentamiseen). Rakennusoikeus on yhteensä 200 k-m².

Muut alueet

Maantien 130 (Helsingintie) tiealueen pinta-ala on 9,7859 ha ja katujen pinta-ala on yhteensä 6,15544 ha.

Suojaviheralueiden (EV) pinta-ala on yhteensä 17,2246 ha.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaselostuksen alkuosissa kattavasti kuvattujen selvitysten mukaisesti Kanssin kaava-alueella on hyvin vähän erityisiä ympäristöarvoja tai luontokohteita. Kulttuurihistorialliset kohteita

tai muinaismuistojakaan kaava-alueella ei ole. Lähin kohde on kaavan koillispuolelle sijoittuva vanhan tien lyhyt osuus. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta tiehen.

Kaavassa ainoa merkittävä ja luonto-oloiltaan arvokas kohde on kaavan pohjoisosassa sijaitseva puro-/noroalue. Se on selvitysten mukaisesti otettu huomioon lähiympäristöineen koko pituudeltaan. Noroalue ulottuu valtatie 3 reunasta itään päin hakkuaukon reunaan asti. Puro/noro on merkitty kaavaan EV/s alueena ja se tulee säilyttää luonnontilaisena. Puro/noro on myös osa hulevesien alueellista ojastoa (ks. tarkemmin kohta "Kaavamääräykset"). Toinen luontoarvoiltaan muuta ympäristöä arvokkaampi kohde on kaavan lounaisosassa olevan polun lähiympäristössä. Se sijoittuu EV-2 alueelle ja on esitetty säilytettäväksi luo-1 päällekkäismerkinnällä (ks. tarkemmin kohta "Kaavamääräykset").

Kaava-alueella on tehty laajoja metsien päätehakkuita ja myös harvennushakkuita. Hakkuu-alueilta on poistettu myös kannot ja alueille ei vielä ole ehtinyt kasvaa luontaisia taimikoita. Maisemaolojen kannalta hakkuaukeiden nuorten metsien tiheät reunavyöhykkeet rajaavat kuitenkin maisemanäkymät pääsoin alueen sisäisiksi. Pitkiä avoimia näkymiä ei muodostu. Hakkuualueet sisältyvät kaavassa kokonaisuudessaan rakennuskorttelien alueille.

Kanssin kaavan selvityksissä ja arvioinneissa on paneuduttu erityisesti ojaverkostojen nykytilan selvittämiseen ja tulevien hulevesiratkaisujen tutkimiseen ja hulevesisuunnitelman ja hulevesien käsittelyohjeiden laatimiseen. Hulevesisuunnitelma on kaavan oheisaineistona. Hulevesien määrällinen ja laadullinen ohjaus ja hallinta on myös keskeinen osa Kanssi alueen Natura-arvion tarvetarkastelua (Natura: ks. mm. kohdat 5, 5,3 ja 6).

Yhteenvedona voi todeta, että kaavassa on otettu kattavasti huomioon luonto-/ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset. Pohjavesitutkimusten tiedot on myös otettu huomioon kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä. Asemakaava tulee liittyä Janakkalan Vesilaitoksen verkostoon, joten jätevesistä ei ole riskiä ympäristöolosuhteille.

5.4 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Kanssin asemakaava on laadittu suurelta osin samaan aikaan kuin Rastila-Rastikangas osayleiskaavaoli viimeistelyvaiheessa. Kanssin asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe sekä kaavan luonnosvaihe tehtiinkin tiiviissä yhteistyössä Janakalan kunnan kaavoittajien ja Kanssin asemakaava laativan konsultin ja maanomistajan ohjustyöryhmän kesken. Osayleiskaavan laadulliset ja muutkin tavoitteet välittyivätkin suoraan myös Kanssin asemakaavan laatimisen pohjaksi ja on otettu huomioon Kanssin asemakaavan laatimisessa.

5.5 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

KTY-5 Toimitilarakennusten korttelialue.

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

päivittäistavarakaupan. Merkinnällä "pj" osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle liikenneasemaa varten osoitetun korttelialueen osan ulkopuolelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää.

Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

- KTY-5 korttelialue sijoittuu Lähdelammintien maantien 130 puoleiseen alkupäähän ja rajoittuu länsisivultaan Lakkatiehen. Ajo tonteille tapahtuu lakkatien kautta.
- Korttelialueen koko on noin 2,8 ha ja rakennusoikeus on hieman yli 13900 k-m². Eri toimintojen sijoittumista ei määrät tiukasti, mutta sijoittumista on ohjeistettu seuraavasti:
 - Korttelialueen osalle, joka on merkitty tunnuksella "myy" saa alueen osan rakennusoikeudesta enintään 25 % käyttää myymälä-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä muita vastaavia tiloja varten.
 - Merkinnällä "la" osoitetulle korttelialueen osalle saa sijoittaa liikenneaseman, jossa saa olla liike- ja myymälätiloja enintään 4000 k-m² ja joka saa sisältää enintään 400 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan.
 - Merkinnällä "pj" osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
 - Alueelle liikenneasemaa varten osoitetun korttelialueen osan ulkopuolelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää.
 - Rakennusten enimmäiskorkeus on 20 metriä.

KTY-5 korttelialueella rakentamisen sijoittumista ohjaavilla määräyksillä halutaan ohjata rakentamista siten että liikenteellisesti näkyvällä paikalla olevan ison korttelialueen toteutus muodostaisi tasapainoisen ja ympäristökuvaltaan edustavan kokonaisuuden.

KTY-6 Toimitilarakennusten korttelialue.

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

- KTY-6 korttelialueet sijoittuvat kolmeen eri kortteliin Kanssinvuorentien ja Kaunisvuorentien varteen. Kanssinvuorentie alkaa maantieltä 130 ja lyhyen liittymäkatuosuuden jälkeen tie kääntyy pohjoiseen. Tie päättyy korttein 4 ja 5 kulmaukseen. Tie jatkuu metsätaloustienä valtatie 3 yli valtatie länsipuolisille metsäalueille.
- Rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamääräysten mukaisesta ilman tarkempia rakentamistavan rajoituksia.
- Rakennusten enimmäiskorkeus on 20 metriä.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää

T-3 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

- Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää.
 - Myymälätilojen enimmäisosuus on määritelty rakennettavan kerrosalan mukana. Mikäli jollain tontilla rakennetaan tontin rakennusoikeudesta myymälätiloja vähemmän kuin 20 %, vähenee tällöin korttelialueen käytettävissä oleva myymälätilojen kokonaismäärä. Näin todennäköisesti tulee tapahtumaan.
 - Päivittäistavarakaupan rakentamien on lähtökohtaisesti kielletty jo osayleiskaavassa.
 - Rakennusten korkeus on enintään 35 metriä.

T-4 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

Esirakentamisvaiheessa alueelta on tarkoitus louhia kalliokiviainesta ja murskata kiviaines korttelialueella. Kiviaines on tarkoitus käyttää pääosin Kanssin asemakaava-alueen vesihuollon ja katujen sekä muun yhdyskuntatekniikan rakentamiseen ja tonttien tasaamiseen. Esirakentaminen ja louhinta on vaiheistettava siten, että korttelialueen eteläisimmästä osasta kalliota louhitaan viimeisenä työvaiheena.

Korttelialueen eteläosa sijoittuu pohjaveden muodostumisalueen päälle. Pohjaveden yläpinnan taso tulee selvittää tarkemmilla tutkimuksilla ja tulee ottaa huomioon rakennuspaikan/alueen rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa. Alueen pinnan tasaaminen tulee suunnitella siten, että pohjaveden ylimmän korkeustason päälle jää vähintään 2 metriä vahva suoja-/ imeytymiskerros. Korttelialueen eteläosan esirakentamien tulee suorittaa siten, että viimeistelty maanpinta viettää pohjoiseen siten, että sade- ja muut hulevedet virtaavat pohjoisuuntaan. Korttelialueen eteläreunassa, rakennusalan ja korttelialueen eteläreunan väliselle alueelle on annettu erikseen määräykset puuston käsittelystä ja vaalimisesta.

Pohjavesialuetta (pv) koskee lisäksi erilliset kaavamääräykset.

- Korttelialueen käyttötarkoitus ja kaavamääräykset ovat muutoin samat kuin T-3 korttelialueilla, mutta T-4 korttelialueen eteläisin osa sijoittuu Tarinmaan pohjavesialueen pohjoisreunan päälle. Tarinmaan pohjavesialueen pohjoisreuna kulkee likimain itä-länsisuunnassa Kanssin mäen harjanteita pitkin.
- Osayleiskaavan mukaan Kanssin mäen alueella on mahdollista maa-ainesten otto. Tarkoittaa käytännössä kallion louhintaa ja murskausta. Kiviainekset on tarkoitettu käyttämään Kanssin kunnallistekniikan rakentamiseen.
- Pohjavesialueen vuoksi T-4 korttelialueelle on annettu kattavat määräykset pohjavesiolosuhteiden selvittämisestä. Tulee myös laatia suunnitelmat, miten pohjavesitiedot otetaan rakentamisessa huomioon ja miten varmistetaan, että pohjavesien laatua ei heikennetä eikä määrää vähennetä.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

- Kaavassa on kaksi ET aluetta. Ne on tarkoitettu jätevesin pumppaamojen rakentamiseen.

LT Maantien alue

- Alue on maantien 130 alue. Maantien alue on esitetty kaavassa nykyisten maantiealueen rajojen mukaisesti. Lähdelammintien ja Kanssinvuorentien liittymien kohdalla maantiealueen osalla on pyritty ottamaan huomion liittymäjärjestelyn vaatimia levennyksiä maantiealueeseen.

EV/s Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella sijaitseva noro ja sen lähiympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Noroalueen länsipäästä noroalueelle tulevien hulevesien sekä myös muiden noroalueelle johtuvien hulevesien/valumavesien osalta tulee varmistaa, että noroalueelle ei kulkeudu vettä samentavia tai noron liettymistä aiheuttavia aineksia tai noroalueen kasvillisuudelle ja eläimistölle haitallisia aineksia.

- Alue on Kanssin kaavatyön aikana laadituissa selvityksissä todettu luonto- ja ympäristöoloiltaan arvokkaaksi alueeksi, joka on säilytettävä luonnontilaisena.
- Puron/noron alue on rajattu kaavaan laajahkona alueena lähiympäristöineen.

EV-2 Suojaviheralue.

Alueella on ympäristön ja maiseman kannalta tärkeää puustoa ja muuta kasvillisuutta. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena ja alueella tulee säilyttää ja ylläpitää mahdollisimman kattava puusto siten että lännestä katsottuna alueen maisemakuvaa säilyy metsäisenä. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä.

- Alue sijaitsee kaava-alueen lounaisnurkassa. Alueella olevan polun varteen sijoittuu kapea kasvillisuuskohde, joka luontoselvityksen mukaan tulee säilyttää luonnontilaisena. Kohde on merkitty EV-2 alueelle päällekkäismerkinnällä luo-1.

EV-3 Suojaviheralue

Alueelle voidaan sijoittaa ajoteitä, ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä sekä hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen tarkoitettuja ojia sekä kunnallisteknisiä putkistoja ja kunnallisteknisiä järjestelmiä.

- Kaavamääräyksen mukaan EV-3 alueelle on nimenomaan tarkoitus sijoittaa ajoteitä, polkuja, yhdyskuntatekniikan johtoja ja avo-ojia.

EV-4 Suojaviheralue.

Alue on osa hulevesien viivytyksen ja johtamisen runkoverkostoa. Alue on tarkoitettu erityisesti hulevesilammikoiden ja valumavesien viivytysaltaiden rakentamiseen ja hulevesiojastojen sekä yhdyskuntateknisten johtojen rakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä sekä ajoteitä.

- EV-4 alueet on masto-olojensa puolesta (maaperä ja maaston tasaisuus) valittu siten että niille voidaan rakentaa hulevesilammikoita ja altaita ja ojaverkostoja.
- EV-4 alueilla on keskeinen rooli hulevesien viivytys kapasiteetin (altaiden tilavuus) suunnittelussa ja rakentamisessa.

EV-5 Suojaviheralue.

Alue sijoittuu maantien 130 länsisivulle välittömästi maantien alitse itäänpäin johtavan ojarummun kohdalle. Alueelle tulee rakentaa hulevesien viivytystä ja virtaamien tasausta varten hulevesilammikko, josta hulevedet puretaan hallitusti maantien alittavaan ojarumpuun. Hulevesilammikko ja sen yläpuolinen hulevesiverkosto ja hulevesilammikot sekä tonteilla tapahtuva hulevesien viivytys tulee suunnitella ja rakentaa siten, että EV-5 alueelta purkautuvat hulevedet eivät kuormita hallitsemattomasti maantien sivuojia ja ettei maantien itäpuolen ojaston virtaamat äärevöidy eikä vesien laatu merkittävästi heikkene.

- EV-5 alueet sijoittuvat välittömästi maantien 130 ali johtavien ojarumpujen eteen, maantien länsipuolella. Kanssin asemakaavan kaikki hulevedet johdetaan jonkin EV-5 alueen lammikon ja lammikon virtaamia säätelevän purkukaivon kautta EV-5 alueeseen liittyvän maantien ojarumpuun.
- Kaava-asiakirjojen liitteenä on hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma, jossa hulevesiverkosto ja altaat on esitetty. Suunnitelmassa on myös määritelty minkä EV-5 alueen altaan läpi määrätyn korttelialueen hulevedet on ensisijaisesti tarkoitus johtaa maantien 130 ojarumpuun.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

- Merkintä on päällekkäismerkintänä kaavan kaakkoisosassa olevalla EV-2 alueelle.
- Alue on luontoselvityksen mukaan pienialainen luontoloiltaan tärkeä kohde, joka tulee säilyttää luonnontilaisena (ks. luontoselvitys).

Sähköjohtoa (110 kV voimalinja) varten varattu alueen osa. Johtoaukean leveys on 26 m. Johtoaukealle sijoittuvan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Sähköjohtoalueen reunavyöhyke (z-su). Johtoalueen kokonaisleveys on 46 metriä

- Sähköjohtolinjan varaus sijoittuu EV-4 alueelle. Johtoalueen kokonaisleveys on vähintään 46 metriä. Johtoalueelle sijoittuu ajotie ja ulkoilupolku. Erityisesti johtoaluetta on tarkoitus hyödyntää hulevesien lammikointiin ja hulevesien runko-avo-ojan reittinä. Alue on hyvin tasainen ja nykyään turvepohjainen metsämaa. Maaperä sopii hyvin vesien imeyttämiseen sikäli, kun veden pinta maaperässä on mahdollistaa imeytymisen. Veden pinta maaperässä vaihtelee sen mukaan miten runsaita ja pitkäkestoisia sateita alueella on esiintynyt.
- 110 kV voimalinjan rakentamisen suunnittelu on parhailla käynnissä. Johtolinjan sijainti ja pylväiden paikat on määritelty kesällä 2025.

Kaavan määräysosion osassa "Muita määräyksiä" on annettu rakentamiseen ja ympäristöoloihin, istutuksiin, hulevesiin, pohjavesiin yms. liittyvät erittäin perusteelliset ja kattavat määräykset. Muita määräyksiä on runsaasti. Ne ovat luettavissa kaavan liitteenä 2 olevista kaavakartan ja kaavamääräysten pienennöskoosteesta,

5.6 Nimistö

Kanssin kaava-alue rajautuu itäosastaan maantiehen 130. Maantie sisältyy kaava-alueeseen. ja sille on kaavassa merkitty nimenä Helsingintie.

Kanssin kaavan pohjoisosassa sijaitsee Lähdelammintie niinen yksityistie. Tie sisältyy asemakaavaan ja muuttuu näin ollen kaduksi. Tielle annetaan kaavassa nimeksi sen nykyinen nimi: *Lähdelammintie*.

Lähdelammintieltä pohjoiseen erkaneva katu on nimeltään: *Hillatie*. Vastaavasti etelään erkaneva katu on: *Lakkatie*.

Kaava-alueen keskiosassa on nykyisin metsäautotie, joka johtaa valtatie 3 yli valtatie 3:n länsipuolisille metsäalueille. Kanssin asemakaavaan keskialueelle suunniteltu katu lähtee maantieltä 130 likimain metsäautotien nykyisen liittymän kohdalta. Katu erkanee maantieltä kohtisuoraan ja noin sadan metrin jälkeen kääntyy pohjoiseen. Katu kiertää itä-/pohjoispuolitse kaavan ulkopuolelle jäävän pienkiinteistön ja päättyy korttelien 4 ja 5 kulmaan. Kadun nimi on *Kanssinvuorentien*. Kadun päässä olevalta kääntöpaikalta moottoritien yli siltaa pitkin

länteen jatkuu metsäautotie, joka on kaavaan merkitty "ajo" merkinnällä. Tie on tarkoitettu metsätalouden ajoja varten. Tie palvelee myös ulkoilua ja retkeilyä.

Kanssinvuorentieltä erkanee etelään *Kaunisvuorentie* niminen katu. *Kaunisvuorentie* loppuu Kanssin asemakaavassa korttelin 6 itä-/kakkoispuolella kääntöpaikkaan. Korttelin 6 itäpuolelle on esitetty EV-3 alue. EV-alueelle on kaavassa esitetty Kaunisvuorentien levyinen "ajo" merkintä. Ajo merkintä mahdollistaa ajoyhteyden rakentamisen korttelin 6 itäpuolelle Kaunisvuorentien päästä kaava-alueen etelä-/kaakkoispuolisille alueille. Mikäli Janakkalan kunta aikoinaan käynnistää Kanssin eteläisten alueiden asemakaavan laatimisen otetaan ajotie mukaan kaavaan ja muutetaan kaduksi. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (on kaavan oheisaineistona) tämä katu on esitetty ja samalla on esitetty myös ns. kolmas liittymä maantiehen 130. Korttelia 6 kiertävä katu on mukana WSP:n laatimassa liikenneselvityksessä: *"Kanssin asemakaava-alueen liikennetarkastelut, Janakkala Toukokuu 2024, WSP."*

6. Asemakaavan vaikutukset

Kaavan laatimisessa on otettu huomioon ylemmän tason suunnitelmat kuten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen Rastila-Rastikankaan osayleiskaava. Suunnittelua on ohjannut myös alueelta laaditut selvitykset.

Vaikutukset elinkeinoelämään, kauppaan, työpaikkoihin ja talouteen

Asemakaavan toteuttaminen vaatii merkittäviä taloudellisia panostuksia. Katujen ja vesihuollon rakentamisen lisäksi joudutaan panostamaan merkittävästi myös hulevesijärjestelmien rakentamiseen. Kaavamääräyksiä edellytetään, että hulevesiä imeytetään kiinteistöllä.

"hule(2m3,12t) Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto." Pääosa hulevesien käsittelystä tulee kin kiinteistön omistajien vastuulle. Hulevedet on tarkoitus johtaa pääosin avo-ojissa kiinteistöjen alueella ja katualueilla sekä erityisesti suojaviheralueilla (EV alueet). Huippuvirtaamia pyritään hallitsemaan rakentamalla hulevesiverkostoon hulevesien viivytysaltaita. EV-4 alueet ja myös EV-5 alueet on varattu erityisesti hulevesien viivytysaltaiden rakentamiseen. Kaavan oheisaineistoissa on Kanssin asemakaavaa varten laadittu hulevesisuunnitelma, jossa kuvat nykyiset ojat ja vesien virtausreitit ja esitetään suunnitelma hulevesijärjestelmän rakentamisesta.

Koko Kanssin asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa/hallinnassa (Kanssin Kehitys Oy). Janakkalan kunta ja maanomistaja ovat laatineet kaavahankkeen alussa käynnistämissopimuksen, jossa on sovittu kunnan ja maanomistajan vastuut kaavahankkeen kehittämisessä. Ennen kaavaehdotuksen lopullista kuntakäsittelyä kunta ja maanomistaja laativat/allekirjoittavat maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksen keskeinen tarkoitus on, että kunta ja maanomistaja sopivat millä osuudella maanomistaja osallistuu Kanssin asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamiseen/kustannuksiin. Yksi osallistumistapa on, että maanomistaja vastaa kaava-alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisesta.

Alueen rakentamisella ja yritysten sijoittumisella on merkittäviä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen. Kanssin kaava-alueelle sijoittuvat yritykset tulevat olemaan toimialtaan isoja rakennuksia vaativia, joten rakennuslupamaksut ja edelleen kiinteistöverot ovat vuosittain huomattavia. Alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisella on vaikutusta työllisyyteen. Lisäksi alueelle aikanaan sijoittuvat yritykset tarjoavat työpaikkoja.

Asemakaava mahdollistaa pääkäyttötarkoitukseen (teollisuus- ja varastointi) liittyvän toimisto-, näyttely- ja myymälätilojen rakentamisen kiinteistölle. Myymälätilojen osuus saa kuitenkin olla enintään 20 % kiinteistölle rakennettavasta kerrosalasta. Pelkkää myymälätilaa ei ole siis mahdollista rakentaa vaan yrityksellä tulee olla rakennuksessa myös teollista tilaa ja/tai varastointia, jonka käyttämä tila on pääosa rakennuksesta. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen Kanssin kaava-alueelle on kiellettyä. Myymälätilan toteuttaminen voi tuoda alueelle jonkin verran lisää asiakkaita.

Hämeenlinnan alueen Moreenin ja Graniittikadun työpaikkatarkastelujen mukaan aiemmin rakentuneet alueet ovat toteutuneet työpaikkatiheydellä, joka vastaa lukemaa 1 työpaikka kunkin rakennettua 160 k-m² kohti. Lukema on väljentynyt vuosien mittaan ja onkin huomattavissa, että yhä vähemmän tarvitaan työntekijöitä suhteessa rakennuksen kokoon mm. varastointiin liittyvän automaation lisääntyessä.

Kanssin asemakaavassa osoitettu maksimirakennusoikeus on 411429 k-m². Alueen rakentaminen kestää useita vuosia ja kaavassa esitetty rakennusoikeus ei välttämättä kaikilla tonteilla toteudu kokonaan. rakentaminen tonteilla voi tapahtua vaiheittain useammankin vuoden kuluessa. Toisinaan osa rakennusoikeudesta jää jostain syystä käyttämättä. Mikäli alueen rakennusoikeudesta on vuonna XX käytetty 80 % on rakennusoikeutta käytetty noin 330000 k-m². Työpaikkaluvulla 1tp/160 k-m² työpaikkoja olisi yhteensä hieman yli 2000. Jos työpaikkalukuna käytetään 1tp/200 k-m² työpaikkoja olisi vastaavasti muodostunut hieman runsas 1600. Nämä työpaikka-arviot ovat hyvin teoreettisia mutta antavat tuntuman missä työpaikkamäärissä liikutaan. Kuten edellä jo todettiin tulevaisuudessa, jopa lähitulevaisuudessa voi edessä olla hyvinkin merkittäviä muutoksia nimenomaan siinä miten isoja teollisuusrakennuksia tai teollisuushalleja tarvitaan. Ja minkä osuuden automaatio ja robotit hoitaa työn "tekemisestä." Kansissa korttelialueet ovat isoja ja alueelle voi muodostaa hyvinkin isoja tontteja. Suurin T-3 korttelialue on yli 36 ha.

Vaikutukset liikenteeseen

Kanssin asemakaava-alue rajautuu länsisivultaan valtatiehen 3 ja itäisivultaan maantiehen 130. Kaava-alue on noin 2,5 km pitkä ja 0,5 km levä alue. Kanssin kaava-alueelle on alueellisessa tieverkkoselvityksessä ja Rastila-Rasinkangas osayleiskaavassa esitetty kolme katu-liittymää. Kanssin asemakaavaehdotus perustuu kolmeen liittymään maantielle 130. Kanssin eteläisin alue ja samalla eteläisin liittymä jäivät kuitenkin pois nyt laaditusta asemakaavasta. Eteläinenkin liittymä on kylläkin otettu huomioon liikenneselvityksessä.

Aloitusvaiheessa oli laadittu liikenneselvitys, joka pohjautui hieman eri kaavaratkaisuun kuin ehdotusvaiheessa laadittu asemakaava. Asemakaavaehdotuksen valmisteluvaiheen alussa

(2024) laadittiin uusi liikenneselvitys: *"WSP, Kanssin asemakaava-alueen liikennetarkastelut, Janakkala, Toukokuu 2024"*.

Liikennetarkastelut on laadittu Kanssin asemakaavaa varten keväällä 2024. Tarkastelujen tavoitteena oli selvittää Kanssin asemakaavan maankäytön optimaalinen tehokkuus liikenteellisestä näkökulmasta siten, että kaava-alueen uusien liittymien toimivuus maantiellä 130 säilyy riittävän hyvällä tasolla valo-ohjaamattomina kolmihaaraisina tasoliittyminä ennustetilanteen liikennemäärillä.

Maankäytön tyypistä ja tehokkuudesta on käyty työn aikana vuoropuhelua kaavoittajan (kaavan laatijan) kanssa. Tässä raportissa liikennetuotoksen ja -ennusteen lähtökohtana on maankäyttö, joka on tarkastelujen perusteella osoittautunut liittymien toimivuuden kannalta optimaaliseksi.

Kaavaehdotusvaiheen alussa esillä olleessa kaavaratkaisussa koko kaava-alueelle oli suunniteltu noin 412 500 k-m² uutta maankäyttöä, josta suurin osa oli teollisuutta ja varastorakennuksia. Tämä kaavaratkaisu oli liikenneselvityksen pohjana. Ehdotusvaiheen viimeistellyssä kaavaratkaisussa (31.07.2025) uuden maankäytön määrä on 411 429 k-m². Rakennusoikeudesta suurin osa on teollisuutta ja varastorakennuksia. Ehdotusvaiheen viimeistellyn kaavaratkaisun rakennusoikeus on 1082 k-m² pienempi kuin ehdotusvaiheen alun version ja liikenneselvityksen 2024 pohjana olleen kaavaratkaisun rakentamismäärät. Vuoden 2024 kevään liikenneselvityksen arvioita ja johtopäätöksiä voidaankin käyttää lopullisen kaavaratkaisun kuvauksissa ja arvioinneissa sellaisenaan. Kaavan perusrakenne on säilynyt myös samana (kaksi liittymää maantiehen 130 ja ei sisäistä pohjois-/eteläsuuntaista ajoyhteyttä kaava-alueella).

Liikenneselvitystä varten kaavan laatija oli jakanut Kanssin asemakaava-alueen kahteen pääosaan. Selvityksessä tarkasteltiin myös Kanssin alueen eteläisintä osaa ja kaavan pohjoisosassa mahdollista liikenteellistä yhteyttä Lähdelammintien kautta Hämeenlinnan kaava-alueelle. Eteläisin osa-alue ja Lähdelammintien yhteys Hämeenlinnan kaava-alueeseen ovat jääneet lopulta pois asemakaava-alueesta kaavaehdotusvaiheessa.

Kanssin asemakaavana pohjoisen ja keskimmäisen alueen rajausta on esitetty kaavaselostuksen kuvissa 22 ja 23.

Liikenneselvityksen WSP 2024 johtopäätösten mukaan Kanssin asemakaava-alueen arvioidaan synnyttävän kokonaan toteutuessaan liikennettä noin 7600 ajon. /vrk, josta raskaan liikenteen osuus on noin 11 %. Liikennetuotoksen lähtökohtana on yhteensä 412 500 k-m² rakennusoikeutta, joka on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten sekä osin toimitilarakennusten korttelialueita.

Asemakaava-alue kytkeytyy maantiehen 130 kahden kolmihaaraisen liittymän kautta. Liittymien toimivuutta on tarkasteltu vuoden 2050 iltahuipputunnin liikenne-ennusteella, jossa oletuksena on, että alue on kokonaisuudessaan toteutunut. Liittymät toimivat ennustetilanteessa vielä välttävällä tasolla sivusuunnan vasemmalle kääntyvien palvelutason ollessa D eli välttävä. Maantien 130 suunnassa liikenne on sujuvaa, eikä jonoja synny. Tarkastelujen lähtökohtana on ollut, että liittymissä on kaikilla suunnilla erilliset ryhmittymiskaistat kääntyville.

Herkkyystarkastelun perusteella asemakaava-alueen kohdalla sijaitsevien maantien 130 liittymien toimivuus kestää juuri ja juuri myös asemakaava-alueen eteläpuolelle mahdollisesti myöhemmin toteutuvan maankäytön aiheuttaman lisäliikenteen. Sivusuuntien palvelutaso heikkenee silloin iltahuipputunnin maksimitilanteessa palvelutasoluokkaan E eli huono. Pääsuunnalla sujuvuus säilyy hyvällä tasolla. Asemakaava-alueen eteläpuolelle toteutettava alue kytkeytyisi maantiehen 130 uuden liittymän kautta. Uuden liittymän toimivuudessa ei ole tarkastelujen perusteella ongelmia.

Liikenneselvityksen 2024 suositusten mukaan asemakaava-alueen liittymien ennusteliikennemäärät edellyttävät molempiin liittymiin pääsuunnalle erilliset oikealle- ja vasemmallekääntymiskaistat ja sivusuunnille erilliset vasemmallekääntymiskaistat. Pääsuunnan kanavointi ja kääntymiskaistojen mitoitus toteutetaan 80 km/h -mitoitusnopeuden mukaisesti. Oletuksena on, että maantiellä 130 säilyy nykyinen 80 km/h -nopeusrajoitus.

Alueen maankäytön ja liikenne-ennusteen toteutuessa maksimitilanteen mukaisena on maantien 130 oikeallekääntymiskaista suositeltavaa toteuttaa pääsuunnasta erotettuna (kuva). Erillisen oikeallekääntymiskaistan tarve tulee, kun oikealle kääntyvän raskaan liikenteen määrä on vähintään 60 ajon. /vrk. Ratkaisu parantaa ensisijaisesti liikenneturvallisuutta, mutta myös liittymän toimivuutta. Erotetulle oikeallekääntymiskaistalle ei ole tarvetta vielä alkuvaiheessa, vaan sen toteuttamista tulee arvioida, mikäli alue rakentuu kokonaan ja alueelle sijoittuvat toiminnot synnyttävät liikennettä ennusteen mukaisesti.

Maantieliittymien sivusuunnilla on hyvä varautua vähintään noin 35 – 40 metriä pitkiin vasemmallekääntymiskaistoihin tai vaihtoehtoisesti kahteen ajokaistaan koko korttelin mittaisella katuosuudella, jolloin ryhmittäminen on sujuvaa, eikä vasemmalle kääntyvien jono estä oikealle kääntymistä siinäkin tilanteessa, jossa vasemmalle kääntyvät ovat rekkoja. Liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi on lisäksi suositeltavaa, että maantien 130 ja kaava-alueen katuliittymän väliin esitetään kaavassa liittymäkielto.

Selvitysraportti: "WSP, Kanssin asemakaava-alueen liikennetarkastelut, Janakkala, Toukokuu 2024" on Kanssin kaavaehdotuksen oheisaineistona.

Miten liikenneselvityksen suositukset on huomioitu Kanssin asemakaavassa (31.07.2025):

- Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrä on hieman pienempi kuin liikenneselvityksen pohjana ollut.
- Molemmat liittymäkadut, Lähdelammintie ja Kanssinvuorentie on suunniteltu kaksikaistaisina molempiin suuntiin (yhtensä neljä kaistaa). Molempien katujen alkupäässä (maatieltä lähtien) on esitetty liittymäkiellot.
- Janakkalan kunnan kanssa on sovittu, että kunta on keväällä pyytänyt ELY-keskuksesta esitystä (tarjousta) maantien 130 kaistajärjestelyjen suunnittelusta. Esitystä ei ole vielä saatu
- Katuverkoston yleissuunnitelman asemapiirros on kaavan liiteaineistona.

Vaikutukset maisemaan

Kanssin alueella on tapahtunut viime vuosina maismaan paikoittain merkittävästikin vaikuttavia muutoksia. Kanssin kaava-alueella on tehty runsaita metsien päätehakkuita ja myös voimakkaita harvennushakkuita. Avohakkuualueita ympäröivät nuoret ja varttuneet, osin hyvin tiheät metsävyöhykkeet rajaavat maisemanäkymät kuitenkin valtaosin kaava-alueen sisäisiksi näkymäalueiksi. Pitkiä avoimia näkymälinjoja ei synny. Kaava-alueella on myös metsäpalstoja, joissa ei ole tehty hakkuita tai on tehty vain harvennushakkuita. Rakentaminen tulee väistämättä muuttamaan alueen ilmettä melkoisesti. Avohakkuualueilla muutos nykytilanteeseen on vähäinen, kun tarkastelupohjana on poistuva puusto/metsä. Alueilla, joissa on puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee rakentaminen suunnitella niin että olemassa olevaa puustoa pystytään säilyttämään osana tontti- ja ympäristösuunnittelua. Nuori- ja taimikkovaiheen puusto kestää iäkkäämpää puustoa paremmin alueen muokkausta ja esim. puiden siirtoja.

Kanssin asemakaavan yhtenä periaatteena on suunnitella rakentaminen niin että rakennukset saavat näkyä valtatielle ja maantielle. Näkymisellä on todettu olevan merkittävä vaikutus yrityksen tunnettuudelle. Tavoitteen ei olekaan piilottaa rakennuksia/yrityksiä metsän kätköihin. Rakennusten arkkitehtuurilla, julkisivumateriaaleilla ja väriyksellä halutaan Kanssin alueesta luoda tasapainoinen ja miljöölle korkeatasoinen teollisuus-/työpaikka-alue.

Kaavamääräyksen mukaan valtatie 130 varteen voidaan sijoittaa julkisivultaan enintään 20 metriä korkea rakennus. Muualla rakennusten korkeus saa olla enintään 35 metriä.

Hämeenlinnan asemakaavojen vaikutustarkasteluissa todetaan, että alueelle on laadittu vuonna 2013 kaukomaisematarkastelu (ProAgria), Selvityksessä esitettiin, että Hämeenlinnan kaava-alueella sijaitsevan Painokankaan silhuetin säilyttämisellä on kaukomaiseman kannalta merkitystä. Painokankaanmäen laki on korkeusasemaltaan +164 mpy. Hämeenlinnan kaavan arviossa todetaan, että ottaen huomioon puuston korkeus, nousee Painokankaan silhuetti vähintään korkeusasemaan+ 170-175 mpy. Kanssin asemakaava-alueen keskimääräinen maanpinnan korkeusasema on +100–104 mpy. Kanssin kaava sallii 35 ja 20 metriä korkeiden rakennusten rakentamisen (kuten sallii myös Hämeenlinnan kaavat). Rakennusten katto on silloin enimmillään noin 125–140 mpy korkeustasolla. Kanssin rakennusten kattotaso jäisi silloin vähintään 30 metriä Painokankaan silhuetin alapuolelle. Hämeenlinnan esittämän kaukomaisematarkastelun mukaan Kanssin rakennusten korkeus (20 tai 35 metriä) ei aiheuta häiritsevää elementtiä tai näkymää kaukomaisemassa,

Kaava-alueella tai lähialueella ei ole arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristökohteita eikä kiinteitä muinaisjäännöksiä, joihin hankkeella olisi vaikutuksia. Lähin kulttuurihistoriallinen kohde on kaavan koillispuolelle oleva vanhan tien osuus.

Mahdollisia maisemavaikutuksia on huomioitu myös rakennusten julkisivuvärien osalta ja kaavamääräyksellä, jolla erityisesti korkeamman rakentamisen väritystä pitää sopeuttaa maisemaan valitsemalla hillittyjä julkisivuvärejä. Valojen sijoittaminen yli 20 metrin korkeuteen rakennuksissa on kielletty, joka osaltaan vähentää rakennuksen näkymistä myös pimeällä.

Lähimaisemassa tontinosien ylläpitäminen puustoisena maisemoi rakennuksia ympäristönsä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristöön

Kanssin asemakaava-alue on kokonaan rakentamaton metsämaata. Kaavaan sisältyy muutama pieni peltopalsta. Lähdelammintie kulkee kaava-alueen läpi. Lähialueet ovat harvaan rakennettua maaseutumaista haja-asutusaluetta.

Lähimmät rakennetut kiinteistöt ovat maantien 130 itäpuolisilla alueilla olevat muutamat asuintontit ja maatilojen talouskeskukset. Yksi asuinkiinteistö on kaava-alueen eteläpuolella.

Kanssin asemakaava luo alueelle uuden tehokkaasti rakennettavan teollisuusaluekokonaisuuden. Kaava-alue tulee olemaan tiivistä rakennettua kaupunkikuvallisesti "itsenäinen" rakenne. Lännessä alue rajoittuu moottoritiehen ja idässä maantiehen. Kaupunkirakenteelliset raamit Kanssille ovatkin hyvin raamitetut.

Kanssi tulee oleman puhdas työpaikka-alue. Teollisuus ja varastorakennusten lisäksi alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Päivittäistavarakaupan tiloja alueelle ei saa sijoittaa.

Kanssin asemakaava-alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen lähinnä kaavan itäosalla olevan maantien kautta. Tiiviimmin rakennetut alueet ja kunnalliset sekä muut palvelut löytyvät Turengista ja Hämeenlinnan kaupunkikeskuksesta.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Kaava-alue rajoittuu länsiosastaan valtatiehen 3 (moottoritie) ja itäosastaan maantiehen 130. Liikenteen melu kaava-alueella onkin merkittävä. Kaava-alue ei sovikaan asuinrakentamiseen. Maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa kaava-alue onkin osoitettu kokonaisuudessaan teollisuusalueeksi ja/tai työpaikka-alueeksi. Melun osat kaavassa on annettu määräykset: *"Korttelialueilla harjoitettavasta toiminnasta mahdollisesti aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston mukaista A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB."*

"Alueella tulee huomioida tieliikenteen melu sekä pyrkiä rakennusten sijoittamisella muodostamaan suojaisia pihapiirejä. Asuintilojen melutaso ei saa ylittää sisällä melun päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB".

Kohdassa 3.5 on esitetty kuvapari vuoden 2022 maanteiden meluselvityksestä. Kuvapariin on rajattu Kanssin kaava-alue mustalla pistekatkoviivalla. Kanssin kaavan keski- ja pohjoisosassa melu leviää suhteellisen tasaisesti koko kaava-alueen leveydeltä. Melutaso pienenee maantien suuntaan edetessä siten, että päiväajan melutaso on maantien tuntumassa 50-55 dB ja yöajan melutaso on 45-50 dB.

Kaavan keskialueilla melutaso on päivällä 55-65 dB ja yöllä 45-54 dB ja paikoin 55-60 dB.

Rakennettaessa moottoritien puoleiselle korttelialueille kaavan sallimia korkeimpia teollisuus-halleja (35 m) olisi rakennuksilla hyvin todennäköisesti merkittävä vähentävä vaikutus melutasoon hallien itäpuolisilla alueilla. Tehokas meluvaimennus edellyttäisi kylläkin hallien rakentamista siten että, hallien väliin ei jäisi aukkoja, joista melu "pääsee läpi".

'Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Osayleiskaavan aikaiset luontoselvitykset ja erityisesti Kanssin kaavaprosessin aikana tehdyt luontoselvitykset ja muutkin selvitykset on otettu kaavassa hyvin huomioon. Käytännössä Kanssin kaava-alueen ainoa merkittävä ja arvokas luontokohde/alue on kaavan pohjoisosassa oleva puro/noroalue. Se on merkitty kaavaan EV/s alueena: *"Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään". EV/s alueen kaavamääräys: "Alueella sijaitseva noro ja sen lähiympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Noroalueen länsipäästä noroalueelle tulevien hulevesien sekä myös muiden noroalueelle johtuvien hulevesien/valumavesien osalta tulee varmistaa, että noroalueelle ei kulkeudu vettä samentavia tai noron liettymistä aiheuttavia aineksia tai noroalueen kasvillisuudelle ja eläimistölle haitallisia aineksia."*

Noroalueella puro virtaa välillä maakerrosten ja sammaleisten kivien alla. Jossain kohtaa noro on vain matala suomalainen metsälaikku. Jossain taas noro on kapea ojamainen vesiuoma. Noron säilymisen kannalta on haasteellista, että Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavojen hulevesistä jopa valtaosa tulee virtaamaan aikoinaan noron läpi. Nyt virtaus on hyvin vähäinen.

Toinen luontokohde sijoittuu kaava-alueen lounaiskulmassa olevan polun varteen. Kohde sijoittuu EV-2 alueelle ja on merkitty päällekkäismerkinnällä luo-1. EV-2 alueen kaavamääräys: *"Suojaviheralue. Alueella on ympäristön ja maiseman kannalta tärkeää puustoa ja muuta kasvillisuutta. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena ja alueella tulee säilyttää ja ylläpitää mahdollisimman kattava puusto siten että lännestä katsottuna alueen maisemakuvaa säilyy metsäisenä. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä. Luo-1 alueen kaavamääräys: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena."*

Kaavan lähialueilla ei ole luontoarvoiltaan kohteita tai alueita joihin Kanssin alueen rakentaminen voisi merkittävästi vaikuttaa. Kanssin hulevedet virtaavat Raimansuon Natura-alueen vierestä. Natura tarkastelu on tehty jäljempänä kohdassa Natura-tarvearviointi.

Muutos nykyiseen metsäluonnonympäristöön tulee olemaan iso jo toteutuksen alkuvaiheissa. Ensivaiheessa on tarkoitus rakentaa mahdollisimman valmiiksi kadut ja muu yhdyskuntatekniikka. Korttelialueilla on tarkoitus tehdä myös esirakentamistoimenpiteitä.

Nykyistä metsää/puustoa on mahdollista säilyttää parhaiten kaavan suojaviheralueilla (EV). Hulevesien avo-ojat ja lammikot sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan EV alueille. Todenäköisetsi ojien ja lammikoiden kaivuu ja rakentaminen edellyttää puuston poistoa ennen kaivuuta.

Kaavamääräyksissä annetaan myös ohjeita puuston säilyttämisestä: *"Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä."*

Rastila-Rastikangas osayleiskaavassa esitetty itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys Kanssin kaava-alueen läpi ei ole enää ajankohtainen. ELY-keskuksen tuoreen selvityksen mukaan ekologiselle yhteydelle on osoitettu parempi paikka Kanssista etelään olevilta alueilta.

Kanssin kaavassa on esitetty kaksi polkuyhteyttä kaava-alueen EV alueita pitkin maantien 130 varresta valtatie 3:lle (metsätaloussilta pitkin) valtatie 3:lle länsipuolisille metsäalueille.

Hulevedet ja pohjavedet/pohjavesialueet

Hulevesien hallinta on keskeisessä roolissa Hämeenlinnan Graniittikadun ja Moreenin asemakaavojen, Kanssin asemakaavan ja myös Rasinkankaan teollisuusalueen hulevesien hallinnassa.

Kanssin kaavaratkaisuissa on maankäyttövalinnoilla (EV alueet ja niiden rooli hulevesien käsittelyssä) ja kaavamääräyksiin varauduttu hulevesien viivyttämiseen, lammikointiin ja johtamiseen. Tavoitteena on, että hulevesiä muodostuu mahdollisimman vähän ja alueelta maantien 130 ojarumpujen läpi poistuvat hulevedet ovat määrällisesti ja laadullisesti hyväksyttävissä rajoissa. Maantien itäpuolen ojaverkostossa tulee huolehtia, että virtaamat eivät äärevöidy siten että aiheutetaan merkittävää haittaa tai vahinkoa lähiympäristölle.

Tuleva maankäyttö aiheuttaa paikoin muutoksia alueen hulevesien muodostumiseen ja virtausreitteihin. Kanssin kaava-alueen topografia on kuitenkin valtaosin hyvin tasaista ja loivasti itäänpäin viettävää. Hulevesien virtausnopeus nykyisissä ja tulevaisissa ojissa ja uomissa on rauhallinen siten, että merkittäviä virtauspyrähdyksiä uomareitille ei välttämättä tule.

Suunnitellulla maankäytöllä on vaikutusta myös hulevesien laatuun. Rakennetuilta alueilta ja erityisesti päällystetyiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet sisältävät ajoittain runsaastikin liikenteen päästöistä, ajoneuvojen ja pintamateriaalien kulumisesta sekä talvikunnossapidosta peräisi olevia epäpuhtauksia.

Ilman hulevesien hallintatoimenpiteitä hulevesivalunnassa tapahtuvat muutokset voisivat aiheuttaa haittaa suunnittelualueella sekä sen ympäristössä. Suuret hallitsemattomat hulevesivirtaamat aiheuttaisivat luonnontilaisille alueille eroosiovaurioita ja haitallista kuormitusta. Tulviminen aiheuttaisi myös aineellisia vahinkoja. Suunnittelualueella tapahtuvat muutokset aiheuttavat tarpeen hulevesien määrälliselle ja laadulliselle hallinnalle.

Keskeinen tavoite on, että hulevedet käsitellään mahdollisuuksien mukaan syntypaikalla, hoidetaan ja viivytetään hulevesijärjestelmillä ennen purkua vastaanottavaan ojastoon. Joissain kohdissa hulevedet voidaan johtaa myös hulevesiviemärissä.

Kanssin asemakaavan hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen selvitys ja suunnitelma, joka on kaavan oheisaineistona: *"Janakkala, Kanssi: Hulevesien hallinnan suunnittelu."*

Kaavassa on annettu myös määräyksiä hulevesien hallinnasta:

hule(2m3,12t) Hulevesien viivytys kiinteistöllä.

Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjennemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien viivytys ja johtaminen

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla ratkaisuilla erityisesti alapuolisen, maantien 130 itäpuolisen ojaverkoston virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista hulevesiojastoon/-verkkoon. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan ojiin eikä hulevesiputkistoon vaan vesiä tulee viivyttää tontilla myös rakennusaikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata. Hulevesien kiinteistökohtaisen hallintavelvoitteen määrittelyssä tulee vettä läpäisemättömäksi pinta-alaksi laskea sekä kattopinta-ala että myös pihan liikenteelle ja varastoinnille varatut alueet riippumatta niiden pinnoitteesta. Osa rakennusten kattopinta-alasta suositellaan hyödynnettävän kasvikattona. Kasvipeitteisiä katon osia ei lasketa hulevesien viivytysvaatimukseen. Huolto- ja lastauspihoilta kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuskaivoilla. Hulevesi-reitit tulee suunnitella yhtenäisinä ja reitit tulee toteuttaa Kanssin hulevesiselvityksessä ja suunnitelmassa esitettyjen valuma-aluerajausten mukaisesti korttelialueiden rakentuessa. Kanssin hulevesiselvitys ja suunnitelma ovat kaavaselostuksen oheisaineistona: ”Kanssi: Kooste hulevesiselvityksistä ja suunnitelmista 15.08.2025.”

Hulevesien purkua ei saa johtaa valtatie eikä maantien 130 sivuojiin. Hulevedet johdetaan maantien 130 ali nykyisten ojarumpujen kautta. Suunnitelma tontti- ja aluekohtaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Hulevesiojasto ja verkosto lammikoineen tule suunnitella siten, että hulevesin kulku on esteetön/jatkuu. Suunnitelmassa tulee esittää minkä ojarummun kautta hulevedet kulkevat maantien 130 ali.

Kanssissa ennakoitaan ja rakennetaan heti alussa hulevesisuunnitelmassa esitetyt pääuomat ja EV-4 alueille pääuomiin liittyvät ensivaiheen hulevesialtaat. Kanssiin kaava-alueelta hulevedet poistuvat maantien 130 ali viiden ojarummun läpi. Yksi ojarummuista on halkaisijaltaan (sisähalkaisija) 1200 mm ja muut neljä ovat 800 mm. Hulevesisuunnitelmassa on myös valokuvat kaikista ojarummuista. Valokuvista näkee hyvin, mikä oli vesien virtaustilanne 23.08.205 ja mikä on ojarummun kunto (esim. onko kiintoainesta rummussa).

Kanssin kaavaehdotuksen valmistelun aikana on Kanssin mäen alueelta tehty pohjavesitutkimuksia. Alueelle asennettiin pohjavesiputket ja pohjaveden pinnan tasoa on seurattu noin vuoden ajan. Tutkimusten johtopäätösten mukaisesti korttelin 6 eteläreunaan on esitetty korkeusluvut, joiden alapuolelle mahdollista louhintaa ei saa ulottaa. Pohjavesialueen osalta kaavassa on annettu omat määräykset (”pv”). Korttelin 6 korttelialueen T-4 eteläosaan on esitetty myös vaatimukset tarkempien pohjavesitutkimusten tekemisestä ja niiden pohjalta vaatimus määritellä louhintataso (2 metriä pohjaveden pinnan yläpuolelle).

Ilmasto

Kasvihuonepäästöjen kokonaismäärä muodostuu maankäytöstä, energiantuotannosta ja energiankulutuksesta. Suuri merkitys on liikenteellä (polttomootoriajoneuvot) ja alueiden sekä rakennusten ja rakenteiden (sillat yms.) rakentamisesta.

Kanssin kaava-alue rajoittuu suoraan päätieverkostoon, johon kaava-alueelta on suunniteltu suorat liittymät (maantie 130). Ajoneuvolla liikkujille kulkuyhteydet ovat hyvät, mutta joukkoliikenteen osalla tällä hetkellä on puutteita. Tilanne tulee oletettavasti paranemaan siinä vaiheessa, kun Kanssi muuttuu työpaikka-alueeksi nykyisen metsäalueen sijaan. Joukkoliikennepalveluille tulee siinä vaiheessa käyttäjiä ja kysyntää. Joukkoliikenteen lisääntyminen mahdollistaisi yksityisautoilun vähentämisen.

Alueella ei tällä hetkellä ole erillistä reittiä polkupyöräilylle eikä jalankululle. Kevyen liikenteen reitistöjen kehittäminen onkin jatkossa tarpeen. Teknisesti on mahdollista yhdistää Kanssin kaava-alueen ja Hämeenlinnan Moreenin kaava-alueen kevyen liikenteen reitistöt esim. Lähdelammintien kautta. Reitistön rakentaminen edellyttää sopimista maanomistajien kanssa, ellei alueelle laadita asemakaavaa.

Yhdyskuntarakenteellisesti Kanssin alue ja Kanssin itäpuoliset lähialueet ovat Rastila-Rastilankangas osayleiskaavassa esitetty yhdyskuntarakentamisen laajentumis-/kehittämisalueiksi. Kanssin asemakaava on suoraan osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa osayleiskaavassa asetettua maankäytöllistä tavoitetta.

Kaavassa on annettu ohjeistusta alueen viherpeitteisyyden huomioimiseksi myös tonteilla (istutettavat puut, tontin pinta-alasta min. 15 % pitää olla viheraluetta, kasvikatot jne.). Niillä on vaikutusta hiilinielun suuruuteen.

Kaavassa kannustetaan myös kattopintojen huomiointiin, jonne voidaan sijoittaa aurinko- ja tuulienergian vaatimaa tekniikkaa. Maalämmön hyödyntäminen alueella on mahdollista (ei kuitenkaan pohjavesialueella), joka osaltaan vähentää ilmastovaikutuksia perinteisiin lämmitysmuotoihin verraten (maakaasu ym. poltettavat energianlähteet). Rakennusten suunnittelun yhteydessä energiatehokkuuteen ja hiilidioksidipäästöihin on mahdollisuus kiinnittää huomiota, myös hukkalämmön hyödyntämisen ja lämpöpumppujen hyödyntämisen osalta osana rakennuksen teknisiä ratkaisuja.

Kaavassa korttelin 6 eteläosassa sallitaan kallion louhinta. Tavoitteena on murskata kiviaines paikan päällä ja käyttää kaikki kiviaines kaava-alueen yhdyskuntatekniseen rakentamiseen. Tällä vähennetään merkittävästi tarvetta tuoda kaavan ulkopuolelta kiviaineksia Kanssin rakentamiseen. Samalla erittäin raskaat kiviainesten kuljetukset vähenevät todella merkittävästi. Keskeisenä tavoitteena on, että kaava-alueelta ei viedä pois mitään maa-aineksia. Maa-ainekset käytetään viheralueiden ja tonttien muokkaukseen ja katujen sekä vesihuollon rakentamiseen. Hulevesijärjestelmien ja hulevesilammikoiden rakentamiseen ja maisemarakentamiseen voidaan käyttää maanrakentamisen yhteydessä poistettavat isot kivet. Kanssin alueen maaperä onkin kauttaaltaan hyvin kivistä. Kivisyys on todettavissa mm. kaavaselvityksen kuvista 11B, 11C ja 11D.

Toisaalta maaperän kivisyys indikoi pinnan lähellä olevia moreenimaakerroksia. Maaperätutkimukset vahvistavatkin, että pintamaakerrokset ovat ohuita ja alla on moreenimaata. Maaperän rakennettavuus onkin hyvä. Samalla perustamiskustannukset pienenevät ja tarve paa-lutuksiin vähenee.

Kanssin alueen topografia on valtaosin hyvin tasaista. Maasto viettää loivasti maantien 130 suuntaa. Hulevedet voidaan johtaa loivissa ojissa pääosin nykyisä virtaussuuntia noudattaen. Virtausnopeudet ovat luonnostaan pieniä ja osassa ojia vesi seisoo pitkiä aikoja nykyään paikallaan. Ravinne ja lietevalumien riski on pieni. Hulevedet johdetaan maantien 130 ali nykyisten ojarumpujen läpi. Ojarumpuja on yhteensä 5 kpl. Suurin on sisähalkaisijaltaan 1200 mm ja muut ovat 800 mm. Ojarummut on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Kaikkien ojarumpujen kunto on tarkastettu ja valokuvattu 23.08.2025.

Sosiaaliset vaikutukset

Kanssin asemakaava-alue on tällä hetkellä kokonaan rakentamaton metsätaloustaloudessa oleva alue. Kaava-alueeseen on liitetty muutama pieni peltopalsta. Kaava-alueen virkistyskäyttö on ollut hyvin vähäistä. Lähinnä jokaisen oikeudella alueen läpi suuntautuvaa ulkoilua ja retkeilyä ja myös marjastusta ja sienestystä.

Kaava-alue muuttuu valtaosin metsämaasta rakennetuksi teollisuusrakennusten ja toimitilarakennusten alueeksi. Alue tarjoaa valmistuttuaan useita työpaikkoja. Alueelle rakennetaan myös kaava-aluetta palveleva sisäiset kadut.

Ulkoilupoluilla ja suojavihrealueilla turvataan edelleen mahdollisuus kulkea alueen läpi valtatie-
tien länsipuolisille metsäalueille. Polut on suunnattu ylittämään moottoritie kahden nykyisen metsätaloudsajojen varten rakennetun sillan kautta ja myös Lähdelammintietä pitkin.

Natura-tarvearviointi

Kanssin asemakaava-alueella ei ole suojelukohteita tai suojelualueita eikä Natura-alueita. Lähin Natura-alue ja perustetut luonnonsuojelualueet sijaitsevat Raimansuon alueella. Kanssin asemakaava-alueelta itään päin johtuvat hulevedet virtaavat Raimansuon pohjoispuolitse ja purkautuvat Hiidenjokeen. Raimansuon alue on vajaan kilometrin etäisyydellä Kanssin kaava-alueen itäpuolella. Raimansuon Natura-alue ja valtion maiden luonnonsuojelualueet on esitetty Kanssin kaavaselostuksen kuvassa 7. Natura-tarvearviointi käsittääkin ensisijassa Raimansuon sivuitse virtaavien hulevesien vaikutusta Raimansuon alueen luonto- ja ympäristöarvoihin. Edellä Kanssin kaavaselostuksen kohdassa 3.3 on jo käsitelty hyvin kattavasti olosuhteita ja aluetta, josta Raimansuon olosuhteisiin mahdolliset vaikuttavat hulevedet kerääntyvät. Hämeenlinnan Moreenin ja Graniittikadun asemakaavat, Kanssin asemakaavan ja Janakkalan Rastikaankaan teollisuusalueen muodostama hulevesien kerääntymisalue on esitetty Kanssin kaavaselostuksen kuvassa 18. Kuvassa 18 on vinovalovarjostettu korkeus-
teemakuva Moreenin eteläosan asemakaavan, Kanssin asemakaavan ja Raimansuon alue-
kokonaisuudesta. Violetilla pistekatkoviivalla on likimain rajattu alue, jonka sisältä ojavedet vuoden 2025 tilanteessa kerääntyvät Raimansuon pohjoispuolitse kiertävään ojaan ja päätyvät lopulta Hiidenjokeen. Ehjällä sinisellä viivalla on esitetty ojaverkoston pääuomat.

Yhteistä valuma-aluetta (kuva 18) koskien on laadittu Hämeenlinnan Natura-tarvearviointi ja Janakkalan Rastila-Rastikankaan Natura-arviointi. Molemmissa yhtenä lähtötietoina ja tarkastelualueena on mukana myös Kanssin asemakaava.

Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan Natura-arviointiraportti on Kanssin asemakaavan oheisaineistona: "Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan vaikutukset Raimansuon-Miemalanharjun Natura 2000 -alueeseen. FCG Finnish Consulting Group Oy 7.12.2021." Raportin mukaan työssä on laadittu Natura-vaikutusten arviointi vireillä olevan Rastila-Rastikankaan osayleiskaavan vaikutuksista Raimansuon-Miemalanharjun Natura 2000 -alueelle. Arvioinnissa on keskitytty pääasiallisesti Natura-alueen Raimansuon osa-alueelle kohdistuviin hulevesivaikutuksiin ja arviointi kattaa myös Kanssin alueen asemakaavan hulevesivaikutusten arvioinnin. Natura-arvio on laadittu luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti luontotyyppi- ja lajikohtaisena asiantuntija-arviona. Työssä keskityttiin niihin suojelutyyppeihin eli luontotyypppeihin ja lajistoon, jonka perusteella Raimansuo-Miemalanharju on lisätty Suomen Natura 2000 -verkostoon.

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

Sekä Hämeenlinnan tarvearvioinnissa että Janakkalan Rastila-Rastikankaan Natura-arvioinnin lähtötietoina on otettu huomioon myös Kanssin asemakaava ja asemakaavan ennakoitu maankäyttö ja rakentamisen määrä ja luonne. Kanssin Natura-tarvearviointi pohjataan hyvin suoraviivaisesti Hämeenlinnan Moreenin ja Janakkalan Rastikankaan arviointeihin.

Kanssin osalta yhtenä lähtötietona on Kanssin Hulevesiselvitys ja Hulevesisuunnitelma sekä kaavaratkaisu ja kaavamääräykset. Kanssin asemakaavaehdotuksen valmistuttua voidaan todeta, että Kanssi asemakaavassa tehdyt selvitykset ja kaavassa hulevesien osalta tehdyt suunnitelmaratkaisut ja kaavassa hulevesistä annetut ohjeet ja määräykset ovat erittäin kattavat ja myös yksityiskohtaiset/tiukat. Voidaan todeta, että kuvan 18 mukaiselta valuma-alueelta tulevien hulevesien mahdolliset haitalliset vaikutukset niihin suojelutyyppeihin/luontotyypppeihin ja lajistoon, jonka perusteella Raimansuo-Miemalanharju on lisätty Suomen Natura 2000 -verkostoon, ovat vähäiset. Eikä näille arvoille aiheudu merkittävää riskiä tuhoutumisesta. Yhtenä edellytyksenä on, että valuma-alueen kaavoissa annettuja hulevesien käsittelyn ja johtamisen ohjeita ja määräyksiä noudatetaan.

Tarvearvioinnin perusteella haitat Natura-alueen luontoarvoille arvioidaan vähäisiksi ja lieviksi, jos hanke toteutetaan ja vaikutuksia lievennetään suositusten mukaisesti. Hankkeen ei arvioida merkittävästi heikentävän Natura-alueiden suojeluperusteita, eikä Natura-arviointia tarvita.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA TOTEUTUKSEN AJOITUS

Kanssin asemakaavassa on kaksi katuverkoston liittymää maantieltä 130. Katuliittymät ja niihin liittyvät katuosuudet jakavat Kanssin toteutuksen kahteen osa-alueeseen. Periaatteessa toteutus voidaan aloittaa kummasta osa-alueesta vain. Vesihuoltoverkoston rakentaminen painottaisi kylläkin toteuttamisen aloittamisen eteläisemmältä alueelta.

Kanssin kaava-alue tulee liittää Janakkalan veden verkostoon. Ulkoisen vesihuollon verkosto on suunniteltu tuotavan Kanssin kaava-alueelle maantien 130 ali Kaunisvuorentien kaakkoispään kääntöpaikan kohdalta. Ulkoinen verkosto sisältää Janakkalan veden toimittaman puhtaan veden runkojohdon ja Kanssin alueelta Janakkalan Veden verkostoon liitettävän jäteveden painejohdon. Kaunisvuorentien kaakkoispäästä vesihuollon johdot rakennetaan ensisijassa katualueelle suunnitellun kevyenliikenteen väylän alle. Johtolinjat viedään Kaunisvuorentietä ja Kanssinvuorentietä pitkin korttelin 4 eteläkulman tuntumaan. Siitä johtolinjat jatkuvat kevyenliikenteen väylän alla korttelin 4 kaakkoiskulman itäisivulla olevalle ET alueelle. ET alueelle on suunniteltu sijoitettavan jäteveden pumppaamo.

Kanssin kaava-alueen koko eteläosan jätevedet kortteleiden 5–9 alueelta ja myös korttelin 4 eteläisen osan jätevedet voidaan johtaa viettoviemäreillä korttelin 4 kaakkoiskulman vieressä olevaan jäteveden pumppaamoon. Hulevedet on suunniteltu johdettavan valtaosin avo-ojissa. Tarpeen mukaan vesihuollon kaivantoon sijoitetaan johdot myös hulevesiä varten.

Lähdelammintien osa-alueen jätevesiratkaisu vaatii alustavan tarkastelun mukaan myös jäteveden pumppaamon. Pumppaamolle on varattu paikka korttelin 1 itä-/kaakkoisosasta. Tähän jäteveden pumppaamoon johdettaisiin jätevedet korttelien 1-3 alueelta ja mahdollisesti myös korttelin 4 pohjoispään T-3 ja KTY-5 alueilta.

Kahden jäteveden pumppaamon välille rakennettavat vesihuollon johtolinjat on tarkoitus sijoittaa maantien 130 länsisivulle esitetylle EV alueelle. Johtolinjat on merkitty kaavaan ”maanalainen johto” linjavarauksella. Jätevedet pumpataan pohjoisen pienemmästä pumppaamosta korttelin 4 kaakkoisosan vieressä olevaan pumppaamoon.

Katuverkoston ja vesihuollon kanssa samanaikaisesti toteutuksen ensivaiheessa tulee rakentaa hulevesisuunnitelmassa esitetty hulevesien ”pitkät” runko-ojat. Kaava-alueen koko eteläisen osan hulevesijärjestelmän häiriöttömän toiminnan kannalta tärkeintä on siirtää Muurainsuolla nyt oleva hulevesioja hieman etelämmäs. Oja on suunniteltu kiertämään korttelia 5 länsi-/eteläpuolitse siten, että oja jatkaa EV-4 alueelle esitetyn voimalinjavarauksen pohjoisreunan suuntaisena Kaunisvuorentien ali maantien 130 länsireunan lähelle. Siitä hulevesioja suuntautuu pohjoiseen ja päättyy korttelin 7 itäpuolelle suunniteltuihin hulevesien viivytyslammikoihin. Hulevesiojan tarkempi sijainti on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Kortteleista 5, 6, 7, 8 ja 9 hulevedet voidaan johtaa avo-ojissa suoraan Muurainsuon hulevesiojaan tai suoraan EV-4 alueiden hulevesilammikoihin. Tärkeää on, että Muurainsuota kiertävä hulevesioja ja siihen liittyvät hulevesien viivytyslammikot rakennetaan heti kaava-alueet toteutuksen alkuvaiheessa. Mielellään ennen mitään muita rakentamistoimenpiteitä.

Lähdelammintien alueella on myös tärkeä suunnitella yhdyskuntatekniikan rakentamisen aikataulut niin, että heti aloitusvaiheessa pyritään rakentamaan Lähdelammintien, Lakkatien

ja Hillatien katualueille hulevesisuunnitelmassa esitetyt hulevesien avo-ojat ja niihin liittyvät maantien 130 länsipuolisille EV-3 alueille suunnitellut hulevesien viivytyslammikot.

Hulevesisuunnitelmassa on esitetty tärkeimmät asiat, jotka tulee huomioida heti rakentamistoimenpiteiden alkuvaiheissa. Hulevesisuunnitelma on kaava oheisaineistona: ”**Janakkala, Kanssi: Hulevesien hallinnan suunnittelu 2025.**”

EV-4 alueiden hv-lammikoiden rakentaminen tulee sovittaa yhteen kaava-alueen muun rakentamisen kanssa. Erityisesti huolehtia, että kaavan toteutuksessa kaivettavat puhtaat ylijäämämaat ja koottavat kivet tulevat käytettyä mahdollisimman hyvin hulevesirakentamisessa ja muussa ympäristörakentamisessa.

Kunta valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Asemakaavan toteutuksessa tulee huomioida alueelle laaditut selvitykset, erityisesti hulevesien hallintaan liittyvät selvitykset ja luontoselvitykset.

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja asemakaavaratkaisun lisäksi Janakkalan kunnan rakennusjärjestyksestä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

Toteuttamisen ajoitus

Edellä esitetyn lisäksi voidaan todeta, että juridisesti asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kunta.

8. YHTEYSTIEDOT

TIEDOTTAMINEN

- Kaava-aineistojen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksin Janakkalan Sanomissa sekä kirjeitse kaava-alueen ja vaikutusalueen maanomistajia sekä muita osallisia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksin ja kirjeitse ulkopaikkakuntalaisia suunnittelualueen maanomistajia (MRA 27 §).
- Aineistot ovat nähtävillä kunnanviraston pääaulan ilmoitustaululla, os. Jutilantie 1, 14200 Turenki.
- Lisäksi aineistot ovat nähtävillä kunnan verkkosivuilla: www.janakkala.fi/palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/vireilla-olevat-kaavat/

YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Janakkalan kunnan yhteyshenkilönä toimii maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko.

Palaute ja muistutukset kaavaehdotuksesta tulee toimittaa kirjallisesti nähtävillä oloaikana Janakkalan kunnan maankäytölle alla olevaan osoitteeseen tai sähköpostilla kunnan kirjaimoon: *kirjaamo@janakkala.fi*

Janakkalan kunta, Maankäyttö

Juttilantie 1, 14200 Turenki

kirjaamo@janakkala.fi

Lisätietoja: Maankäyttöpäällikkö Piia Tuokko

piia.tuokko@janakkala.fi p. 03 680 199

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 1

Kunta	Janakkala	Täyttämispvm	5.8.2025
Kaavan nimi	Kanssi		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.07.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.4.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	165aa072025
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	116,8531	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	116,8531
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

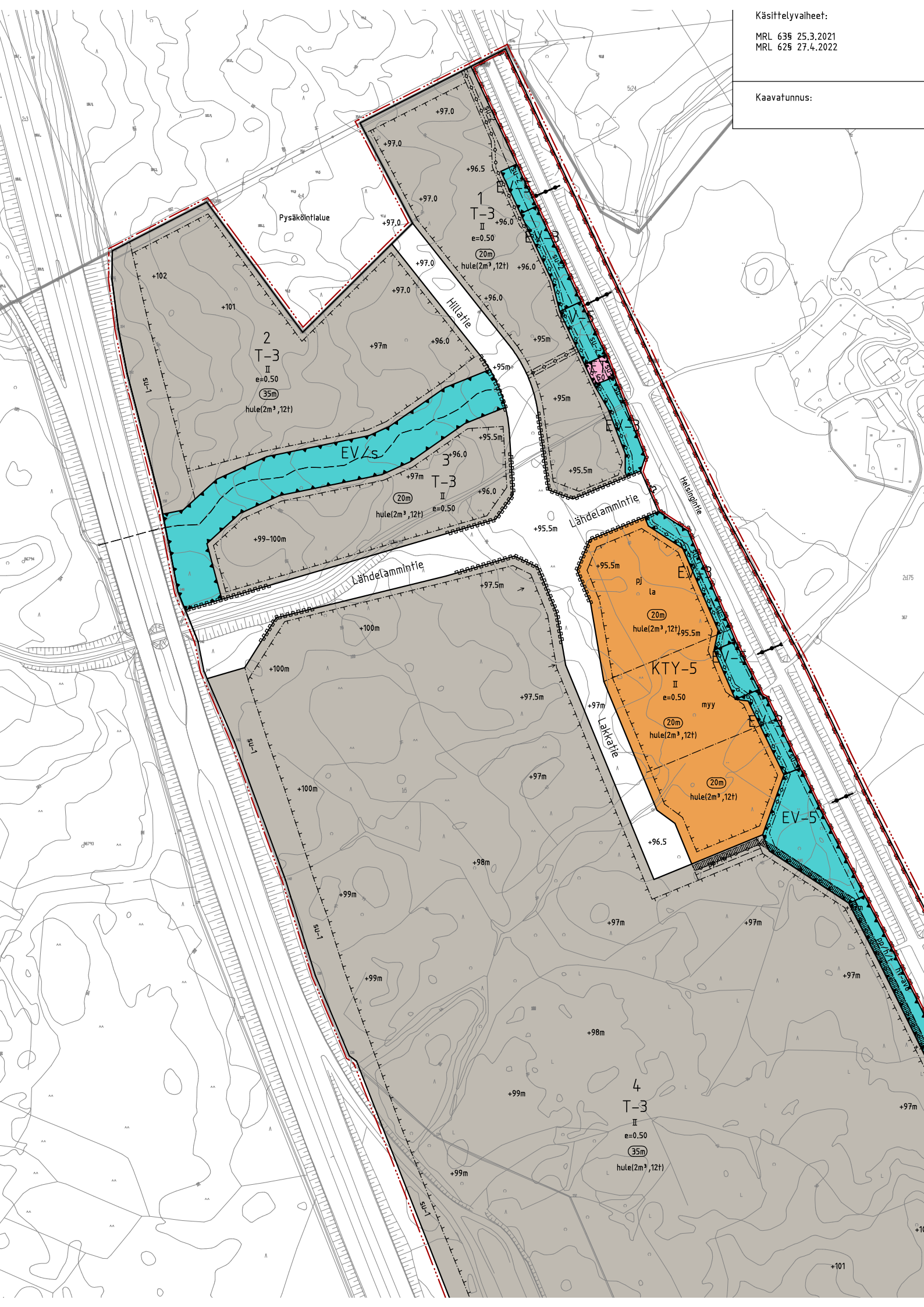
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	116,8531	100,00	411429	0,35	116,8531	411429
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,6556	5,7	27063	0,41	6,6556	27063
T yhteensä	76,8334	65,8	384166	0,50	76,8334	384166
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	15,9413	13,6			15,9413	
E yhteensä	17,4228	14,9	200	0,00	17,4228	200
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

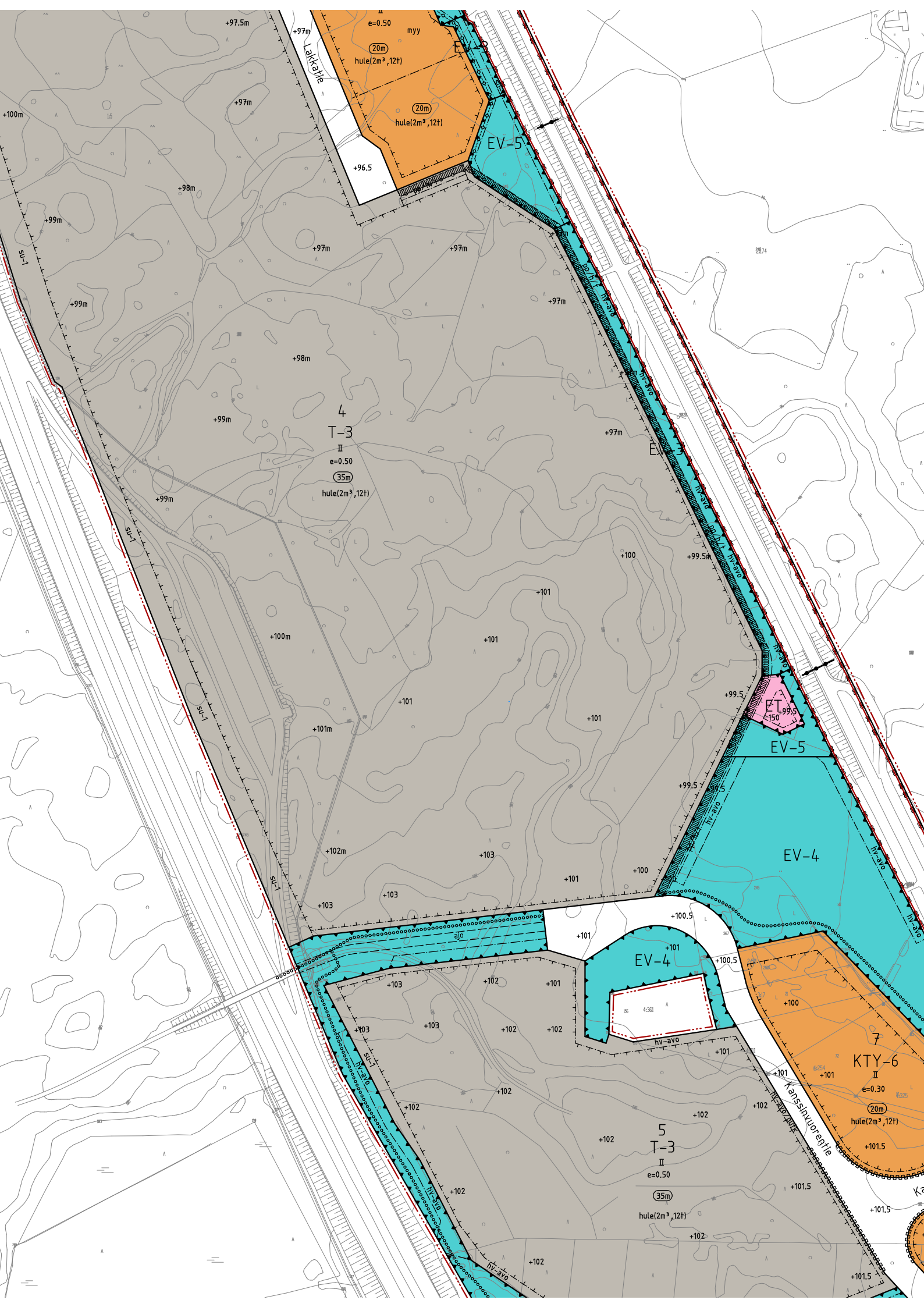
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

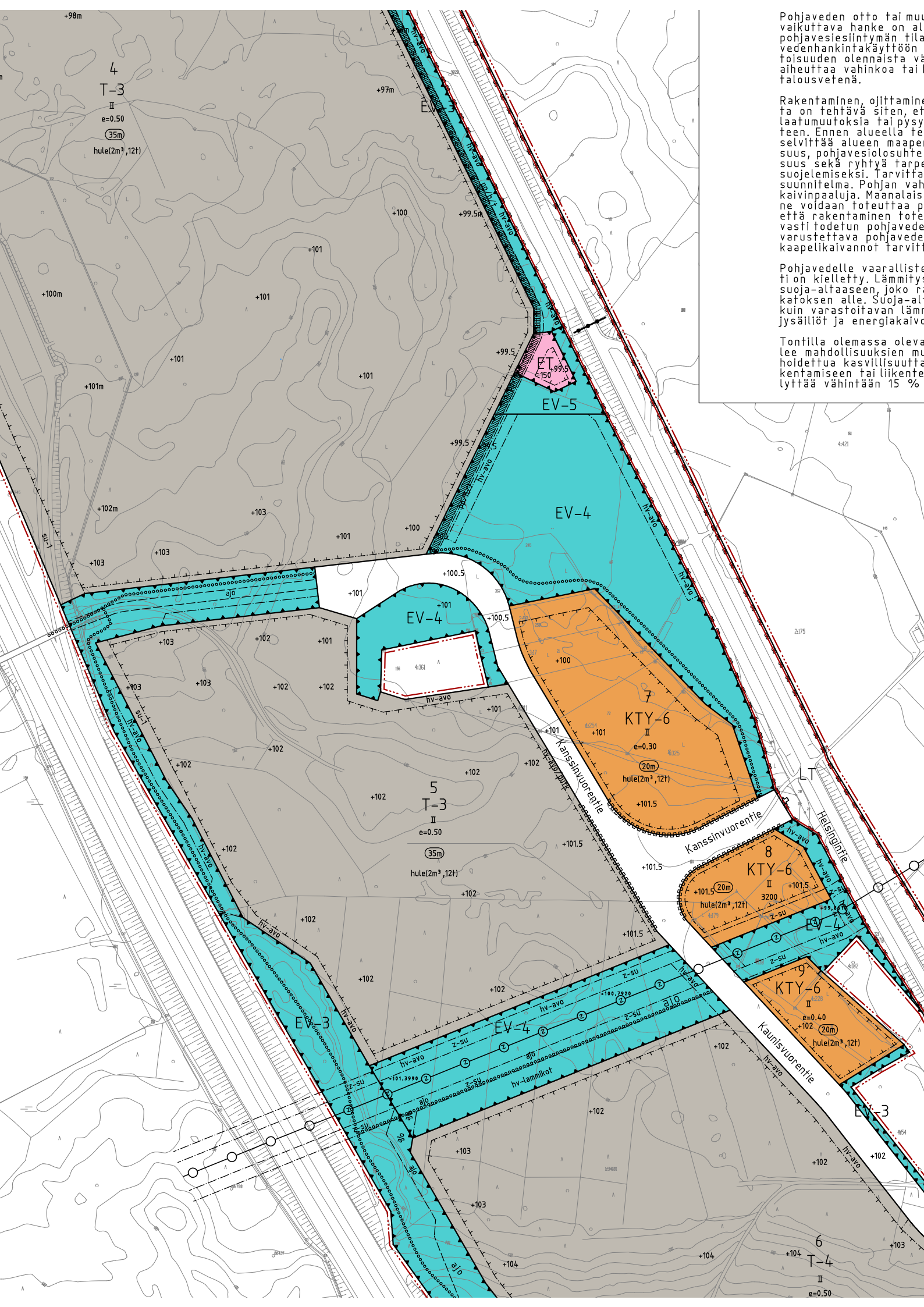
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	116,8531	100,00	411429	0,35	116,8531	411429
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,6556	5,7	27063	0,41	6,6556	27063
KTY-6	3,8663	58,1	13117	0,34	3,8663	13117
KTY-5	2,7893	41,9	13946	0,50	2,7893	13946
T yhteensä	76,8334	65,8	384166	0,50	76,8334	384166
T-3	55,9183	72,8	279591	0,50	55,9183	279591
T-4	20,9151	27,2	104575	0,50	20,9151	104575
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	15,9413	13,6			15,9413	
Kadut	6,1554	38,6			6,1554	
LT	9,7859	61,4			9,7859	
E yhteensä	17,4228	14,9	200	0,00	17,4228	200
ET	0,1982	1,1	200	0,10	0,1982	200
EV-2	1,9592	11,2			1,9592	
EV-3	6,5204	37,4			6,5204	
EV-4	6,4865	37,2			6,4865	
EV-5	0,9862	5,7			0,9862	
EV/s	1,2723	7,3			1,2723	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





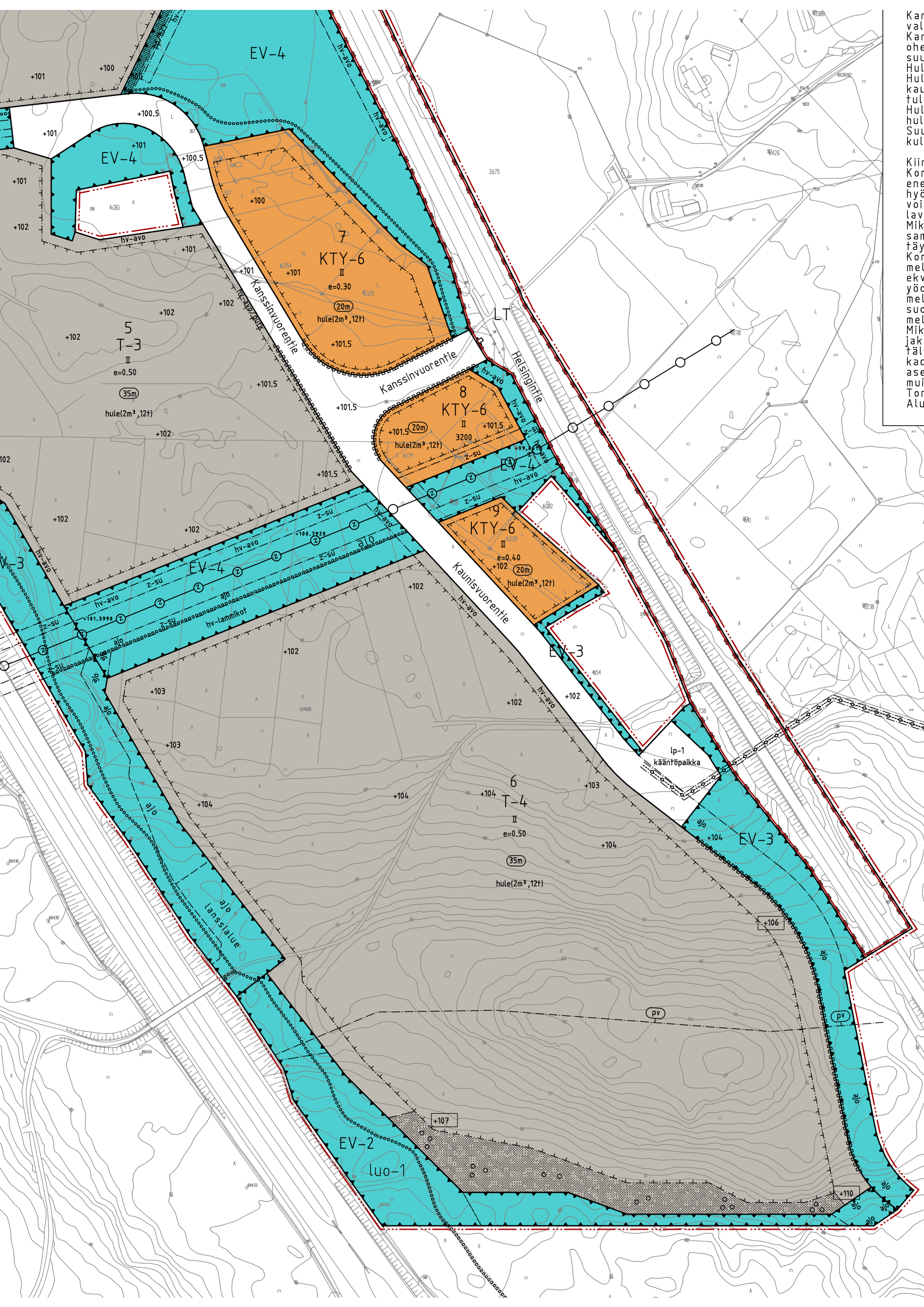


Pohjaveden otto tai muu vaikuttava hanke on alustettava pohjavesiesiintymän tilaa ja vedenhankintakäyttöön mahdollisuuden olennaista välikäsiä vahinkoa tai talousvetenä.

Rakentaminen, ojitustaminen tai on tehtävä siten, ettei rakentaminen aiheuta laatumuutoksia tai pysyvää haittaa pohjavesiolosuhteille. Ennen alueella tehtävää pohjavesi- tai maaperätyötä on selvittävä alueen maaperäolosuhteet, pohjavesi- ja maaperäolosuhteet sekä ryhtyä tarpeellisiin suojelemiseksi. Tarvittavat suojat on suunniteltava. Pohjan vahvistaminen voidaan toteuttaa pohjaveden avulla. Maanalaisten rakenteiden rakentaminen voidaan toteuttaa pohjaveden avulla. Maanalaisten rakenteiden rakentaminen voidaan toteuttaa pohjaveden avulla. Maanalaisten rakenteiden rakentaminen voidaan toteuttaa pohjaveden avulla.

Pohjavedelle vaarallista on kielletty. Lämmitys- ja jätevesien suojaltaaseen, joko rakentamisen tai katoituksen alla. Suoja-alueen rakentaminen on suojattava lämmitys- ja jätevesien kylväisillä ja energiakaivoilla.

Tontilla olemassa olevat rakenteet on hoidettava mahdollisuuksien mukaan. Rakentaminen on suojattava kylväisillä ja energiakaivoilla. Tontilla olemassa olevat rakenteet on hoidettava mahdollisuuksien mukaan. Rakentaminen on suojattava kylväisillä ja energiakaivoilla.



KTY-5

Toimitilarakennusten korttelialue.

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

Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

KTY-6

Toimitilarakennusten korttelialue.

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

T-3

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

T-4

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % rakennettavasta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Esirakentamisvaiheessa alueelta on tarkoitus louhia kalliokiviainesta ja murskata kiviaines korttelialueella. Kiviaines on tarkoitus käyttää pääosin Kanssin asemakaava-alueen vesihuollon ja katujen sekä muun yhdyskuntatekniikan rakentamiseen ja tonttien tasaamiseen. Esirakentaminen ja louhinta on vaiheistettava siten, että korttelialueen eteläisimmästä osasta kallio louhitaan viimeisenä työvaiheena. Korttelialueen eteläosa sijoittuu pohjaveden muodostumisalueen päälle. Pohjaveden yläpinnan faso tulee selvittää tarkemmilla tutkimuksilla ja tulee ottaa huomioon rakennuspaikan/alueen rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa. Alueen pinnan tasaus tulee suunnitella siten, että pohjaveden ylimmän korkeustason päälle jää vähintään 2 metriä vahva suoja-/ imeytymiskerros. Korttelialueen eteläosan esirakentamien tulee suorittaa siten, että viimeistelty maanpinta viettää pohjoiseen siten, että sade- ja muut hulevedet virtaavat pohjois-suuntaan. Korttelialueen eteläreunassa, rakennusalan ja korttelialueen eteläreunan väliselle alueelle on annettu erikseen määräykset puuston käsittelystä ja vaalimisesta.

Pohjavesialuetta (pv) koskee lisäksi erilliset kaavamääräykset.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue



Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella sijaitseva noro ja sen lähiympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Noroalueen länsipäästä noroalueelle tulevien hulevesien sekä myös muiden noroalueelle johtuvien hulevesien/valumavesien osalta tulee varmistaa, että noroalueelle ei kulkeudu vettä samentavia tai noron liettymistä aiheuttavia aineksia tai noroalueen kasvillisuudelle ja eläimistölle haitallisia aineksia.



Suojaviheralue.

Alueella on ympäristön ja maiseman kannalta tärkeää puustoa ja muuta kasvillisuutta. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena ja alueella tulee säilyttää ja ylläpitää mahdollisimman katava puusto siten että lännestä katsottuna alueen maisema-kuvaa säilyy metsäisenä. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä.



Suojaviheralue.

Alueelle voidaan sijoittaa ajoteitä, ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä sekä hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen tarkoitettuja ojia sekä kunnallisteknisiä putkistoja ja kunnallisteknisiä järjestelmiä.



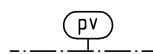
Suojaviheralue.

Alue on osa hulevesien viivytyksen ja johtamisen runkoverkostoa. Alue on tarkoitettu erityisesti hulevesilammikoiden ja valumavesien viivytyksaltaiden rakentamiseen ja hulevesiojastojen sekä yhdyskuntateknisten johtojen rakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä sekä ajoteitä.



Suojaviheralue.

Alue sijoittuu maantien 130 länsisivulle välittömästi maantien alitse itäänpäin johtavan ojarummun kohdalle. Alueelle tulee rakentaa hulevesien viivytystä ja virtaamien tasausta varten hulevesilammikko, josta hulevedet puretaan hallitusti maantien alittavaan ojarumpuun. Hulevesilammikko ja sen yläpuolinen hulevesiverkosto ja hulevesilammikot sekä tonteilla tapahtuva hulevesien viivytyksien tulee suunnitella ja rakentaa siten, että EV-5 alueelta purkautuvat hulevedet eivät kuormita hallitsemattomasti maantien sivuojia ja ettei maantien itäpuolen ojaiston virtaamat äärevöidy eikä vesien laatu merkittävästi heikkene.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa panna ainetta, energiaa tai pieneliöitä, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaisista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu sekä kallion louhinta on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- tai määrän muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus.

EV-3

Suojaviheralue.

Alueelle voidaan sijoittaa ajoteitä, ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä sekä hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen tarkoitettuja ojia sekä kunnallisteknisiä putkistoja ja kunnallisteknisiä järjestelmiä.

EV-4

Suojaviheralue.

Alue on osa hulevesien viivytyksen ja johtamisen runkoverkostoa. Alue on tarkoitettu erityisesti hulevesilammikoiden ja valumavesien viivytyksaltaiden rakentamiseen ja hulevesiojastojen sekä yhdyskuntateknisten johtojen rakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä sekä ajoteitä.

EV-5

Suojaviheralue.

Alue sijoittuu maantien 130 länsisivulle välittömästi maantien alitse itäänpäin johtavan ojarummun kohdalle. Alueelle tulee rakentaa hulevesien viivytystä ja virtaamien tasausta varten hulevesilammikko, josta hulevedet puretaan hallitusti maantien alittavaan ojarumpuun. Hulevesilammikko ja sen yläpuolinen hulevesiverkosto ja hulevesilammikot sekä tonteilla tapahtuva hulevesien viivytyksien tulee suunnitella ja rakentaa siten, että EV-5 alueelta purkautuvat hulevedet eivät kuormita hallitsemattomasti maantien sivuoja ja ettei maantien itäpuolen ojaiston virtaamat äärevöidy eikä vesien laatu merkittävästi heikkene.

PV

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa panna ainetta, energiaa tai pieneliöitä, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu sekä kallion louhinta on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- tai määrän muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpääljuja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

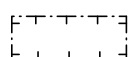
 Osa-alueen raja.

 Korttelin numero.

 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

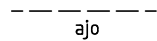
 Roomalainen numero osoittaa rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

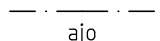
 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

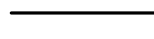
 Rakennusala.

 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

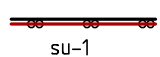
 Ulkoilureitti.

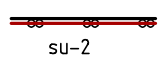
 Ohjeellinen ajoyhteys.

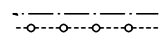
 Ajoyhteys.

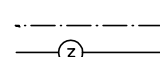
 Katu.

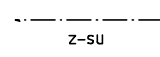
 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jossa rakennuspaikalle/tontille ajo ja huoltoajo on sallitu.

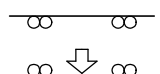
 Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisia ojia sekä sijoittaa kunnallisteknisiä verkostoja.

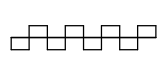
 Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisia ojia ja lammikoita sekä sijoittaa kunnallisteknisiä verkostoja.

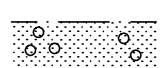
 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

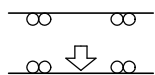
 Sähköjohtoa (110 kV) varten varattu alueen osa. Johtoaukean leveys on 26 metriä. Johtoaukealle sijoittuvan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

 Sähköjohtoalueen (110 kV) reunavyöhyke. Johtoalueen kokonaisleveys on 46 metriä.

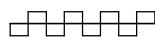
 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

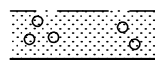
 Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.



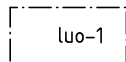
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Lähdelammin

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

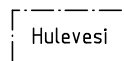
(35m)

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

hule(2m², 12t)

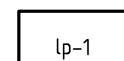
Hulevesien viivytys kiinteistöllä. Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemätömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä neliometriäkohti ja viivytysrakenteiden tyhjentymsajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

ajo



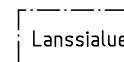
Hulevesi

Alueen osa, joka on varattu hulevesien johtamiseen, lammikointiin tai muuhun käsittelyyn.



lp-1

Katualueen osa johon saadaan sijoittaa ajoneuvojen pysäköintipaikkoja.



Lanssialue

Alueen osa, johon saadaan sijoittaa puutavaran tilapäinen varastointialue.

+102

Alueen osan likimääräinen korkeusasema.

+107

Alueen osan likimääräinen korkeusasema pohjavesialueella. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tarkemmilla tutkimuksilla varmistaa pohjaveden yläpinnan taso. Rakennuspaikan/tontin esirakennettu maanpinta tulee olla vähintään kaksi metriä todetun pohjavedenpinnan yläpuolella.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Autopaikkoja tulee varata vähintään toimistotiloilla 1 ap / 100 k-m², teollisuus- ja tuotantotiloilla 1 ap / 200 k-m², varastotiloilla 1 ap / 400 k-m² ja myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m² kohti. Jokaista tontin 200 k-m² kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa pääsisäänkäynnin yhteyteen. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Henkilöautojen pysäköintialueet tulee erottaa raskaasta liikenteestä ja pihan muusta käytöstä rakenteellisesti tontin rakentamisen mittakaavaan sopivilla nurmialueilla, istutuksin, korokkein tms. Yli 500 m² autopaikka-alueet on jäseneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin. Puuta on istutettava vähintään 1 kpl / 10 autopaikkaa. Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä.

Ulkovarastointialueet tulee erottaa pihan muusta käytöstä. Ulkovarastointialueet tulee ympäröidä näköesteen muodostavalla aidalla, rakenteella tai näköesteen muodostavilla istutuksilla. Kaavan toteuttamisvaiheessa alueella sallitaan esirakentaminen ja maa-ainesten käsittely. Alueelle voidaan sijoittaa maanrakentamiseen liittyvä tukitoiminta-alue. Korttelialueilla toiminnassa tulee varmistaa alueen käyttö jatkossa rakentamiskelpoisena tonttimaana. Alueella tulee pyrkiä vähentämään alueen tasaamiseen liittyvien leikkausmassojen

syntymistä. Ylijäämämaiden loppusijoitus on järjestettävä ensisijaisesti kaava-alueen sisällä. Ylijäämämaat tulee ensisijaisesti pyrkiä sijoittamaan syntypaikalleen kullekin tontille ja maisemoida viherrakentamisen keinoin huomioiden ympäröivien alueiden korkeusasemat.

Rakennukset tulee julkisivun materiaalien ja kattomuodon osalta rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivua tulee jäsenellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukotuksin. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin. Toimisto-osa ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta. Osa valtatie ja maantien 130 puoleisista rakennusten julkisivuista tulee valaista. Mainoslaitteet tulee kiinnittää rakennusten seinään. Julkisivujen ja mainoslaitteiden valaistukset eivät saa häiritä valtatie tai maantien 130 liikennettä. Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuväriytyksessä tulee huomioida rakennusten näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan väriä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 m korkeuteen.

Hulevesien viivytys ja johtaminen:

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla ratkaisuilla erityisesti alapuolisen, maantien 130 itäpuolisen ojaverkoston virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista hulevesiojastoon/-verkostoon. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan ojiin eikä hulevesiputkistoon vaan vesiä tulee viivyttää tontilla myös rakennusaikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata. Hulevesien kiinteistökohtaisen hallintavelvoitteen määrittelyssä tulee vettä läpäisemättömäksi pinta-alaksilaskea sekä kattopinta-ala että myös pihan liikenteelle ja varustoinnille varatut alueet riippumatta niiden pinnoitteesta. Osa rakennusten kattopinta-alaista suositellaan hyödynnettävän kasvikattona. Kasvipeitteisiä katon osia ei lasketa hulevesien viivytysvaatimukseen. Huolto- ja lastauspihoilta kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuskaivoilla. Hulevesireitit tulee suunnitella yhtenäisinä ja reitit tulee toteuttaa Kanssin hulevesiselvityksessä ja suunnitelmassa esitettyjen valuma-alueajautusten mukaisesti korttelialueiden rakentuksessa. Kansiin hulevesiselvitys ja suunnitelma ovat kaavaselostuksen oheisaineistona: "Kanssi: Kooste hulevesiselvityksistä ja suunnitelmista 15.08.2025." Hulevesiä ei saa purkaa valtatie eikä maantien 130 sivuojiin. Hulevedet johdetaan maantien 130 alin nykyisten ojarumpujen kautta. Suunnitelma tontti- ja aluekohdaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Hulevesiojasto ja verkosto lammikoineen tule suunnitella siten, että hulevesien kulku on esteetön ja jatkuu kaava-alueen läpi. Suunnitelmassa tulee esittää minkä ojarummun kautta hulevedet kulkevat maantien 130 ali.

Kiinteistökohtainen energiatuotanto, melu- ja muita määräyksiä:

Korttelialueilla sallitaan kiinteistö- tai korttelikohtaista energiatuotantorakentamista. Kattopintoja on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvan energian tuotannossa. Katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita ja rakennusten katoille lavattomia tuuliturbiineita rakennuksen korkeuden estämättä. Mikäli rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitoksella, kiinteistön tulee tarvittaessa varautua täydentämään järjestelmän vesilähdettä omalla lisävesilähteellä. Korttelialueilla harjoitettavasta toiminnasta mahdollisesti aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston mukaista A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Alueella tulee huomioida tieliikenteen melu sekä pyrkiä rakennusten sijoittamisella muodostamaan suojaisia pihapiirejä. Asuintilojen melutaso ei saa ylittää sisällä melun päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA. Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadunpuoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.

Tonttijako

Alueen tonttijako on ohjeellinen.

JANAKKALAN KUNTA
KANSSIN ASEMAKAAVA
Kaavaehdotus 31.07.2025

Asemakaava koskee osaa Janakkalan kunnan Viralan alueen kiinteistöstä 165-436-1-6 Kanssi sekä osaa maantien 130 tiealueesta. Kaavaan sisältyy myös pienkiinteistöjä kaavan keskiosan itäreunassa.

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita, katualueita, suojaviher-
alueita ja maantien alueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa
palvelevien rakennusten ja laitosten alueia.
Kaavalla muodostuu korttelit 1- 9.

MITTAKAAVA (virallinen) 1 : 2 000



Pohjakartta GK25, N2000

JANAKKALAN KUNTA
TEKNINEN TOIMI / MAANKÄYTTÖ
31.07.2025

Suunnittelija:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu DI

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54:a §:n asettamat vaatimukset.

Janakkalassa 31.07.2025

elinvoimapäällikkö Ismo Holstila

Käsittelyvaiheet:

MRL 63§ 25.3.2021
MRL 62§ 27.4.2022

Kaavatunnus:

Piirustusnumero:

