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, suojaviheralueita ja maantien alueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueia.
Kaavalla muodostuu korttelit 1- 9.

MITTAKAAVA (virallinen) 1 : 2 000

0 10 20 40 60 80 100 m

Pohjakartta GK25, N2000

JANAKKALAN KUNTA
TEKNINEN TOIMI / MAANKÄYTTÖ
31.07.2025

Suunnittelija:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu DI

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n asettamat vaatimukset.

Janakkalassa 31.07.2025 elinvoimapäällikkö Ismo Holstila

Käsittelyvaiheet:

MRL 63§ 25.3.2021
MRL 62§ 27.4.2022

Kaavatunnus: Piirustusnumero:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT 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" osoitefulle 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" osoitefulle 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-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 yhdyskuntateknikan rakentamiseen ja tontfien tasaamiseen. Esirakentaminen ja louhinta on vaiheistettava siten, että korttelialueen eteläisimmästä osasta kallio 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 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 pohjoissuuntaan. Korttelialueen eteläreunassa, rakennusalan ja korttelialueen eteläreunan väliselle alueelle on annettu erikseen määräykset puuston käsittelystä ja vaalimisesta.
Pohjavesialuetta (pv) koskee lisäksi erilliset kaavamääräykset.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

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.

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 maisema -kuvaa säilyy metsäisenä. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä.

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 viivytysaltaiden 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 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.

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 laatumuutoksia 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 kaivinpaaluja. 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 öl jysäiliöt 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. Tonfin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

3 Korttelin numero.

2 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

e=0.50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Ulkoilureitti.

ajo Ohjeellinen ajoyhteys.

ajo Ajoyhteys.

Katu.

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

su-1 Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisisia ojia sekä sijoittaa kunnallisteknisiä verkostoja.

su-2 Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisisia 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.

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

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Puustoisena säilyttetävä 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.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

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

35m Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

hule(2m³,12t) Hulevesien viivytys kiinteistöllä. Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemätömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä neliömetriäkohti ja viivytysrakenteiden tyhjentymisajan 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.

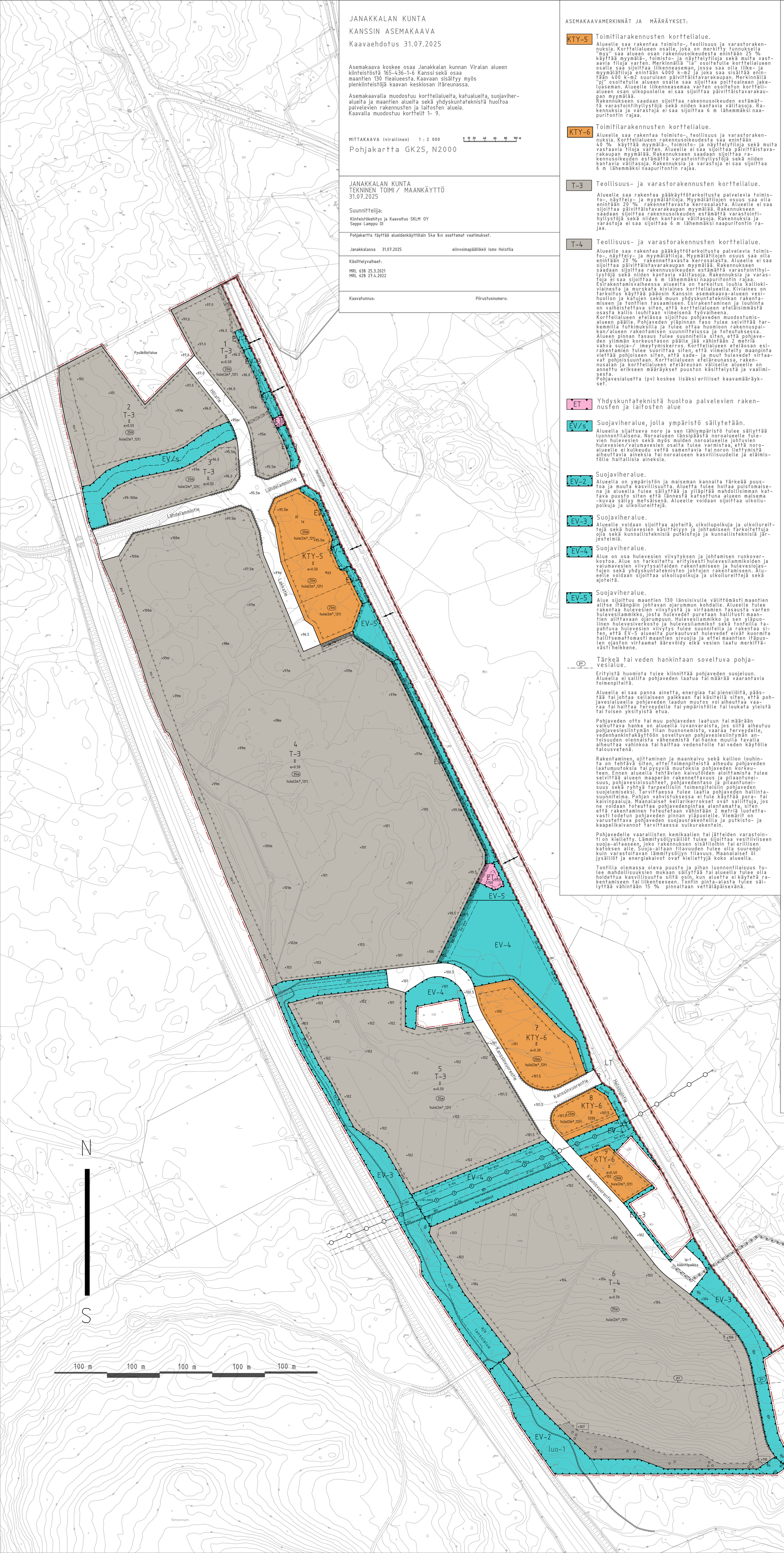
+102 Alueen osan likimääräinen korkeusasema.

+107 Alueen osan likimääräinen korkeusasema pohjavesialueella. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tarkemmilla tutkimuksilla varmistaa pohjaveden yläpinnan taso. Rakennuspaikan/tontin esirakenettu maanpinta tulee olla vähintään kaksi metriä todetun pohjavedenpinnan yläpuolella.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Autopaikkoja tulee varata vähintään toimistotiloilla 1 ap / 100k-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 katettuksi. Henkilöautojen pysäköintialueet tulee erottaa raskaasta liikenteestä ja pihan muusta käytöstä rakenteellisesti tontin rakentamisen mittakaavaan sopivilla nurmialueilla, istutuksin, korokkein tms. Yli 500 m² autopaikkaalueet on jäsenneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin. Puita 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 näkösesteen muodostavalla aidalla, rakenteella tai näkösesteen 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 jäsennellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukofuksin. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin.
Toimisto-osa ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta.
Osa valtatien ja maantien 130 puoleisista rakennusten julkisivuista tulee valaista. Mainoslaitteet tulee kiinnittää rakennusten seinään. Julkisivujen ja mainoslaitteiden valaistukset eivät saa häiritä valtatien tai maantien 130 liikennettä. Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuvärityksessä tulee huomioida rakennusten näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan väritystä 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 muille 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 lastauspiholta kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuskaivoilla. Hulevesireitit tulee suunnitella yhtenäisinä ja reitit tulee toteuttaa Kanssin hulevesiselvityksessä ja suunnitelmassa esitettyjen valuma-aluerajausten mukaisesti korttelialueiden rakentuessa. Kansiin hulevesiselvitys ja suunnitelma ovat kaavaselostuksen oheisaineistona: "Kanssi: Kooste hulevesiselvityksistä ja suunnitelmista 15.08.2025."
Hulevesiä ei saa purkaa valtatien 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 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 tuulituribiineita 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.