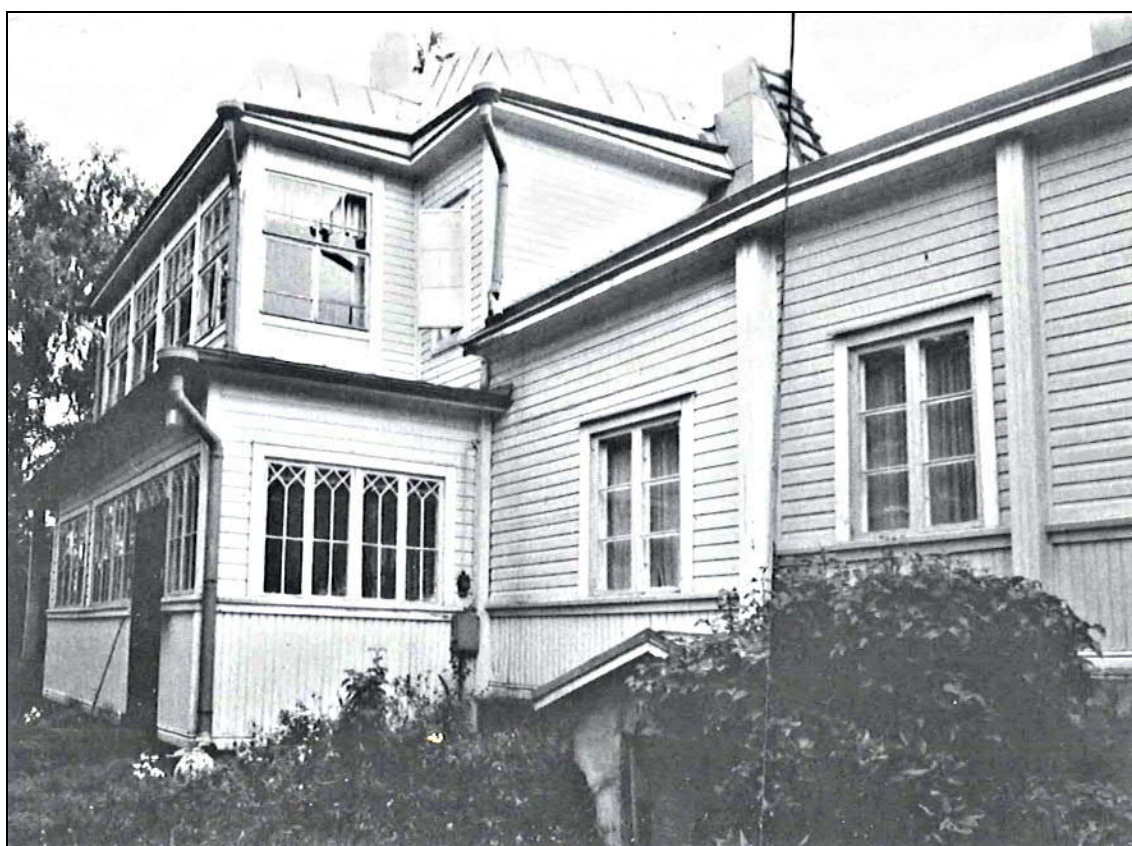


KERAVA 9. ALIKERAVA

# JAAKKOLANTIE 18 (2303)

Asemakaavamuutoksen selostus,  
joka koskee 20.2.2019 päivättyä asemakaavakarttaa



Jaakkolan päärakennus. Helena Honka-Hallila, Kerava Muuttuu

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

JAAKKOLANTIE 18 (2303)  
Diaarinumero 210/913/2014

Asemakaavan muutos koskee  
Keravan kaupungin 9. Alikeravan kaupunginosan kortteleiden 188 ja 312  
osia sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
Keravan kaupungin 9. Alikeravan kaupunginosan kortteiden 188 ja 312  
osat, kortteli 186 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavamuutos sisältää sitovan tonttijaon.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 15.4.2015.

Hyväksyminen

- kaupunkikehitysjaostossa
- kaupunginhallituksessa

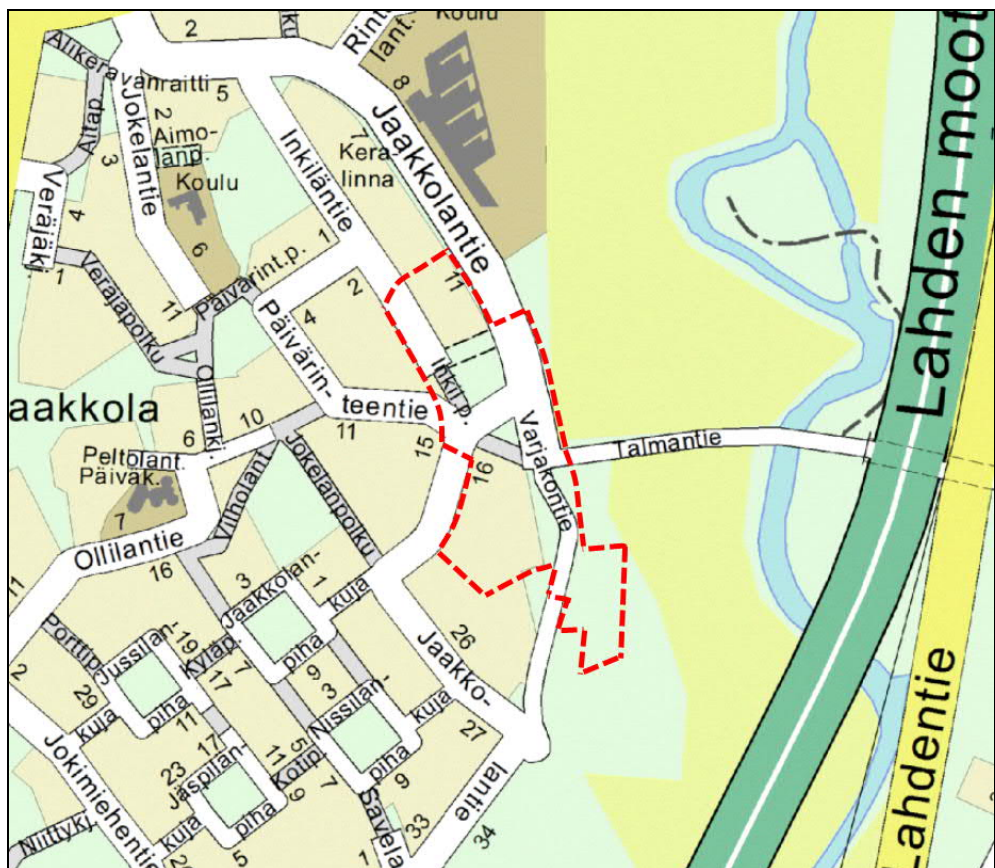
Keravan kaupunki  
Maankäyttöpalvelut  
PL 123, Kultasepänkatu 7  
04250 KERAVA

Juha Pasma  
kaava-arkkitehti  
puh. 040 318 2456  
juha.pasma@kerava.fi

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Ylikeravalla Jaakkolantien varrella. Itäpuolella suunnittelualueella on peltoalueita ja palstaviljelyalue. Suunnittelualueella sijaitsee Inkiäläntien päädyn yksi kerrostalotontti, entisen Jaakkolan maatilän vanha päärakennus, meriviemärin välppäasema ja katu- sekä virkistysaluetta.

Kaava-aluetta laajennettiin vireilletulovaiheen jälkeen koskemaan myös meriviemärin välppäaseman kiinteistöä ja korttelin 188 tonttia 3. Meriviemärin välppäasema otettiin mukaan kaava-alueeseen Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän pyynnöstä. Korttelin 188 tontin 3 alueelle kaava-aluetta laajennettiin sillä olevan asunto-osakeyhtiön pyynnöstä. Tontti on osoitteessa Inkiäläntie 3.



Suunnittelualue on rajattu opaskartalle katkoviivalla.

## KAAVAN PÄÄTARKOITUS

Merkittävimpana tavoitteena on mahdollistaa uusien rivitalojen tai paritalojen rakentaminen Jaakkolan päärakennusta ympäröiville rakentamattomille rinteille. Asemakaava Rinteet ovat voimassa olevassa asemakaavassa suurimmaksi osaksi asuinrakennusten korttelialuetta.

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 23.1.2006/32 § Keravan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien kohteiden suojelemisesta asemakaavalla.

Jaakkolan päärakennus ja Inkiläntien kerrostaloalue on ehdotettu päätöksessä suojeltaviksi. Inkiläntien kerrostaloalue on inventoitu miljöönä. Mäki, jolla Jaakkolan päärakennus sijaitsee, on osa paikallisesti merkittävää ympäristöä.

Jaakkolan päärakennus suojellaan asemakaavassa. Uusi rakentaminen on sovitettava muodoltaan ja ulkoasultaan paikallisesti merkittävään ympäristöön.

Kerrostalotonttia osoitteessa Inkiläntie 3 (korttelin 188 tontti 3) laajennetaan vähäisesti etelään päin. Tontin eteläpuolella on rakentamaton noin 160 m<sup>2</sup> kokoinen katualue, joka liitetään tonttiin. Katua ei ole rakennettu, koska se olisi ollut tarpeeton. Kerrostalotontti on osa Inkiläntien kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Sen vuoksi asemakaavassa määrätään, että Inkiläntien kulttuurihistoriallinen ympäristö on otettava suunnittelussa huomioon ja kerrostalo suojellaan. Piha-alueiden vehreys on pääpiirteissään säilytettävä.

Meriviemärin välppäaseman alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

## SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	6
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
1.2	Asemakaava.....	6
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	7
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
2.1.2	Luonnonympäristö.....	8
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Maanomistus.....	9
2.2	Suunnittelutilanne .....	9
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
2.3	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	14
2.3.1	Kaupungin strategioiden ja ohjelmien asettamat tavoitteet.....	15
2.3.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	16
2.3.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	17
2.4	Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	17
3	VAIHTOEHDOT .....	18
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU .....	18
4.1	Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut .....	18
4.2	Aluevaraukset.....	19
4.2.1	Korttelialueet.....	19
4.2.2	Muut alueet.....	21
4.3	Kaavan vaikutukset.....	21
4.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
4.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
4.3.3	Yritysvaikutusten arviointi.....	22
4.3.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	22
4.3.5	Muut vaikutukset.....	22
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	23
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	23
6	SUUNNITTELUVAIHEET .....	23

### LIITTEET

#### ASEMANKAAVAN SEURANTALOMAKE

1. Asemakaavaehdotus 21.2.2019
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2015
3. Kooste vireilletulovaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet
4. Jaakkolantie 18 asemakaavan muutosalueen inventointi 2016, arkeologia
5. Liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 2.2.2017.
6. Muistio, muinaismuistolain 13§ mukainen neuvottelu 31.1.2019.
7. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 15.4.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.4. – 4.5.2015, ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Nähtävilläoloajasta kuuluttiin kaupungin ilmoituslehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä. Lausuntoja jätettiin neljä ja mielipiteitä yksi. Vastineet hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 24.11. - 16.12.2016 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Mielipiteitä jätettiin kaksi ja lausuntoja yhdeksän. Vastineet hyväksytään kaupunkikehitysjaostossa. Asemakaavaluonnoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunkikehitysjaosto asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 vuorokaudeksi kesällä 2019.

## 1.2 ASEMAKAAVA

Jaakkolantie 18:n tontin maanomistajat hakivat asemakaavaa muutettavaksi niin, että tontille voitaisiin helpommin rakentaa pientaloja. Nykyinen asemakaava jo mahdollistaa tontin rakentamisen, mutta rakentaminen on käytännössä liian vaikeaa, koska tontti ei ulotu sen itäpuolella sijaitsevalle Varjakontielle asti. Kulkua tonteille ei voida järjestää Varjakontieltä, koska tontti ei ole kiinni Varjakontien katualueessa. Kaavamuutoksella tontti ulotettaisiin Varjakontielle asti, jolloin rakentaminen olisi helpompaa.

Kaupunki on tehnyt maanomistajien kanssa asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen, jossa on annettu asemakaavamuutokselle alustavat tavoitteet. Käynnistämissopimuksen tavoitteet ovat edellä mainitun mukaiset. Käynnistämissopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 375§ 15.12.2014.

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 23.1.2006/32 § Keravan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien kohteiden suojelemisesta asemakaavalla. Jaakkolan maatilán entinen päärakennus on ehdotettu päätöksessä suojeltavaksi. Inkilántien kerrostaloalue on päätöksen arvokas suojeltava alue.

Suojeluarvot ja kaupunginhallituksen päätös on huomioitu asemakaavassa. Jaakkolan entisen maatilán päärakennus suojellaan. Inkilántien ja Jaakkolanmäen arvokas ympäristö on huomioitu asemakaavamääräyksissä. Arvot on otettava huomioon uusien rakennusten suunnittelussa.

Jaakkolan- ja Varjakontien kulmassa sijaitseva rakentamaton yleinen pysäköintialue muutetaan puistoksi. Pysäköintialue sijaitsee kaupunkikuvalisestisesti näkyvällä paikalla ja sen ylitse aukeaa maisema Keravanjokilaakson pelloille. Sen vuoksi alue mieluummin säilytetään avoimena puistomaisena alueena.

Noin 400 m<sup>2</sup> kokoinen osa Inkiläntien katualueesta muutetaan kortteli-alueeksi. Tälle kohdalle ei ole katuja rakennettu, koska se on koettu tarpeettomaksi. Kaavalla muodostettava korttelialue liitetään viereiseen kerrostalotonttiin. Katualue on toiminut kerrostalon asukkaiden pysäköintialueena.

Kaava-alueella suoritettiin arkeologinen tarkkuusinventointi Museoviraston lausunnon johdosta. Arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa löydettiin historialliseen aikaan viittaavia kohteita. Inventoinnin löytöjen perusteella määritettiin alue, jolle ei saa rakentaa ennen kuin muinaisjäännös on tutkittu.

Meriviemäriin välppäaseman alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

### 1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavamuutoksella mahdollistettava rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan valmistuttua. Varjakontie rakennetaan kaavamuutoksen valmistumisen jälkeen.

## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,3 kilometrin päässä Keravan keskustasta. Keravanjoen jokilaakso on heti alueen itäpuolella. Jaakkolan koulu on suunnittelualueen pohjoispuolella.

Suunnittelualueena on Inkiläntien varren eteläisin kerrostalotontti korttelissa 188 ja Inkiläntien pääty, osa korttelista 312 jossa Jaakkolan kartano sijaitsee, osa Jaakkolantiestä ja Varjakonttiestä, virkistysaluetta ja asemakaavan mukainen rakentamaton yleinen pysäköintialue Jaakkolantien ja Varjakonttien varrella sekä meriviemäriin välppäaseman kiinteistö.

Alueella on kolme asuinrakennusta, yksi kerrostalo, rivitalo ja Jaakkolan entisen maatilan päärakennus. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu kerrostaloista, rivitaloista, paritaloista ja omakotitaloista.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua ympäristöä. Rakentamattomia alueita on Jaakkolan entisen maatilan päärakennuksen alapuolisilla rinteillä. Keravan luontoselvityksessä 2014 alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita.

Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan noin +46,50 m N2000 Jaakkolan päärakennuksen kohdalla. Matalin kohta on Varjakontien kohdalla, Jaakkolan päärakennuksen alapuolisen itärinteen kohdalla, noin +33,00 m N2000. Jaakkolan päärakennus on rakennettu muusta maastosta hyvin erottuvan mäen päälle. Mäen rinteet ovat jyrkähköt.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisin rakennus on vuonna 1954 valmistunut kolmikerroksinen kerrostalo, jonka kerrosala on 2294 k-m<sup>2</sup>. Kerrostalon eteläpäädyssä, asuinkerrosten alapuolella, on käytössä oleva liiketila. Kerrostalo kuuluu Inkiläntien kerrostaloalueeseen, joka on inventoitu vuonna 2003 Keravan rakennuskulttuurin inventoinnissa ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa. Inkiläntien itäpuolella olevat kolme kerrostaloa muodostavat yhtenäisen rakennusrivistön.

Jaakkolan päärakennus sijaitsee suunnittelualueen eteläreunassa mäen päällä. Rakennus on melko näkyvällä paikalla alueen korkeimmalla kohdalla. Mäen puustoiset rinteet peittävät rakennuksen taakseen. Rakennus on osin kaksikerroksinen. Rakennuksen arvioitu valmistumisvuosi 1880. Rakennuksessa on kuusi vuokra-asuntoa. Julkisivut ovat kermansävyiseksi maalattua puulaudoitusta. Katto on vihreää saumapeltiä.

Suunnittelualueen nuorin rakennus on kolmen huoneiston rivitalo. Se sijaitsee Jaakkolan päärakennuksesta suoraan pohjoiseen päin. Rivitalon kerrosala on 489 k-m<sup>2</sup> ja se on kaksikerroksinen. Rivitalon valmistumisvuosi on 2014. Sen seinien ulkoverhous on vihreäksi peittomaalattua puista pystypaneelia. Katemateriaali on musta tiilijäljitelmä peltikate.

Keravanjoen jokilaakson avointa peltoaluetta on suunnittelualueen itäpuolella. Joki ja peltoalueet muodostavat maisemallisesti arvokkaan alueen.

Alueella on valmista kunnallistekniikkaa. Jaakkolantie ja Inkiläntie ovat asfalttipäällysteisiä katuja. Jaakkolantien varrella kulkee jalankulun ja polkupyöräilyn väylä. Inkiläntien varrella on jalkakäytävä. Vesijohtoja kulkee Jaakkolan- ja Inkiläntien alla. Sähköjohtoja kulkee Varjakontien, Inkiläntien ja osittain myös Jaakkolantien alla. Teleliikennekaapeleita kulkee kaikkien katujen alueella. Kaukolämpölinja on rakennettu Jaakkolantielle kaavamuuotosalueen yläreunan kohdalle asti.

Lähimpänä suunnittelualueetta oleva päivittäistavarakauppa sijaitsee 600 metrin päässä. Keravanjoen koulun Jaakkolan toimipiste on heti alueen pohjoispuolella. Alikeravan kouluun ja Jaakkolan päiväkotiin on matkaa 300 metriä. Lähimmät bussireitit kulkevat Ahjon- ja Alikeravantiellä. Lä-



himmät bussipysäkit sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä. Hyvät ulkoilumaastot sijaitsevat Ahjossa alle kilometrin päässä. Kattavat palvelut löytyvät Keravan keskustasta 1,3 kilometrin päästä.

Lahden moottoritien melu ja lentomelu ovat ympäristöhäiriön aiheuttajia suunnittelualueella.

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialueet omistavat yksityiset omistajat. Virkistys- ja katualueet omistaa kaupunki. Meriviemärin välppäaseman kiinteistön omistaa Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Uudenmaan maakuntakaava

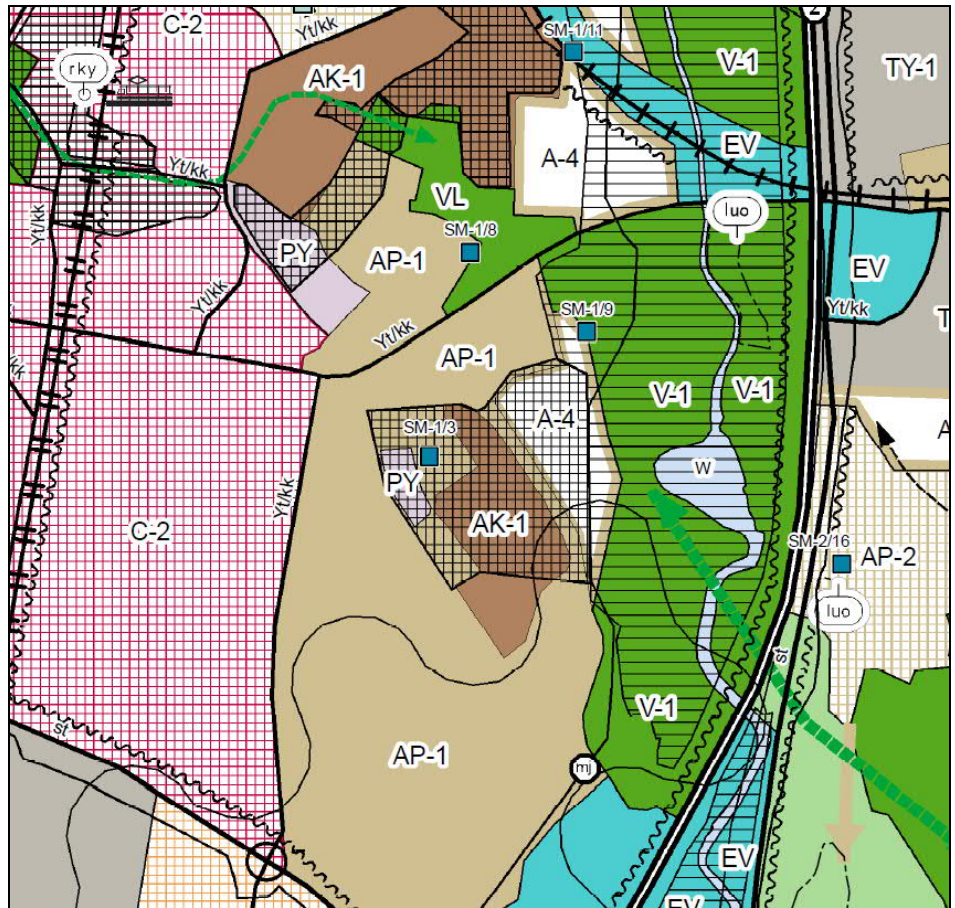
Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmässä alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

#### Keravan yleiskaava 2035 (YK6)

Yleiskaava 2035 sai lainvoiman 9.1.2019. Yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1), kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1) ja virkistysaluetta (V-1), jonka käytössä ja hoidossa on huomioitava Jokilaakson maisema-arvot.

Inkiläntien varren kerrostaloalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön omanaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Finavian ympäristöluvan (2007) vuoden 2025 ennustetilanteen mukainen lentomelualueen kärki ylittää suunnittelualueelle. Lentomelun arvoksi yleiskaavamääräyksessä annetaan Lden 55-60 dB (vuoden keskiarvo). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta, eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.

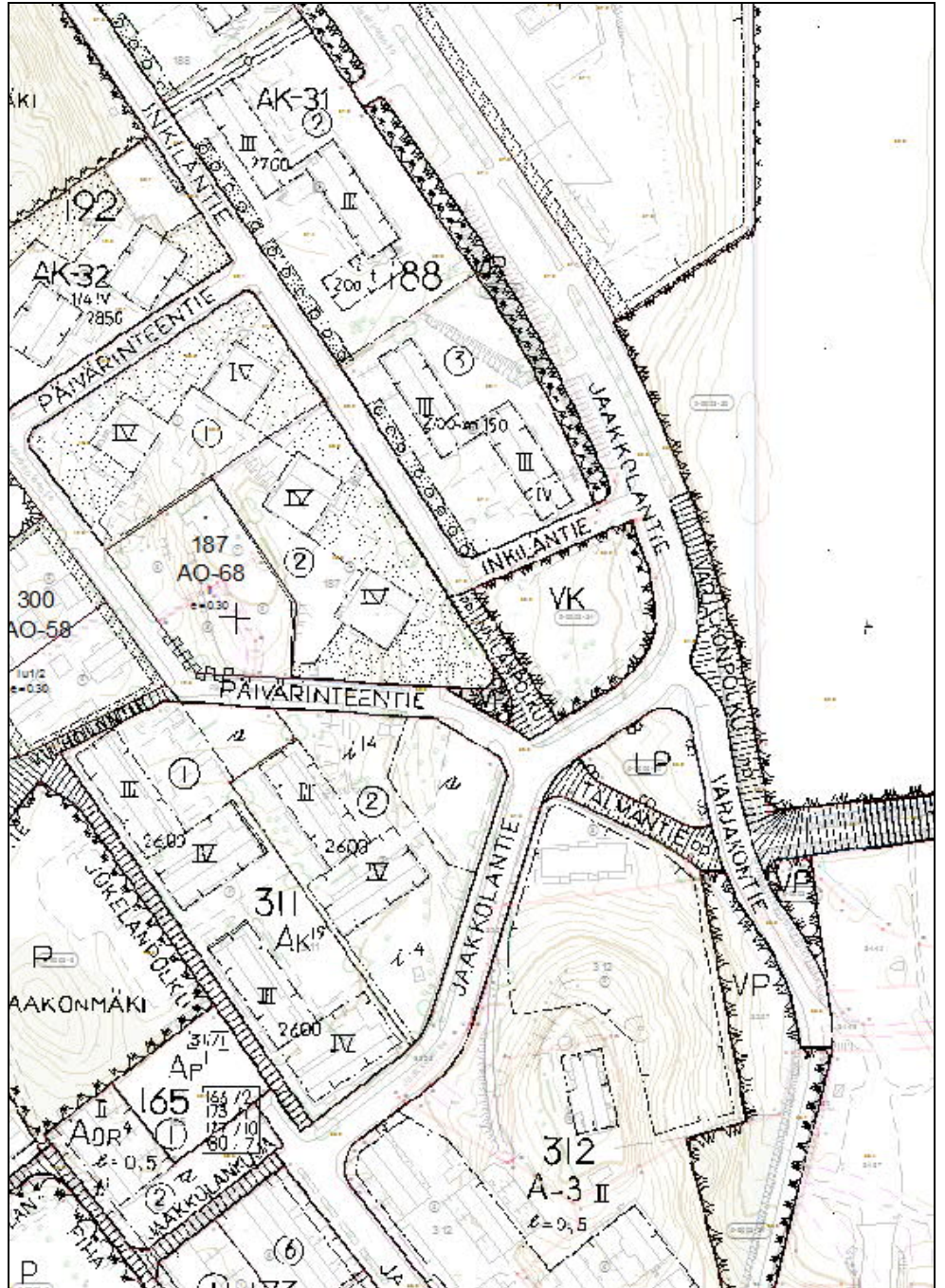


Ote Keravan yleiskaavasta 2035

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaavat on vahvistettu 1.8.1984 ja 10.6.1987.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-3), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-31), puistoa (VP), leikkikenttää (VK) ja yleistä pysäköintialuetta (LP).



Ote Keravan ajantasa-asemakaavasta 19.2.2019.

#### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 13.12.2010 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.2.2011.

#### Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupunkirakenneyksikön laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:1000.

#### Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

#### Strategiat ja ohjelmat

Keravan kaupunkistrategia 2020, KV 10.3.2014/22 §  
Keravan kaupungin elinkeino-ohjelma 2014, KH 24.2.2014/56 §

Keravan Keskustan kehittämisen työryhmän raportti, KH 7.9.2015/245 §  
HLJ-2015 liikennejärjestelmäpäätös, KH 15.6.2015/205 §  
Maankäyttösuunnitelma 2050, KH 15.6.2015/205 §  
Asuntostrategia 2025, KH 15.6.2015/205 §

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 24.6.2003  
Keravan rakennushistorian ja kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävät kohteet inventoitiin vuonna 2003.

Inventoinnin yhteydessä kohteille annettiin hoito- ja toimenpidesuositukset, joiden tavoitteena on kohteiden ja kaupungin kulttuuriympäristön säilyminen.

Asuinkerrostalo osoitteessa Inkiläntie 3 kuuluu inventoituun Inkiläntien kerrostaloalueeseen. Inventoinnissa mainitaan alueesta seuraavaa:

"Keravanjoen länsipuolella laaja peltopalsta kuului Jurvalan virkataloon. Kun vuokraaja Aarne Olander lunasti 1930 virkatalon pääosan itselleen, jäi osa peltopalstasta Suomen valtiolle. Keravan kauppa osti alueen valtiolta 1941 ja kaavoitti itään laskevan rinteeseen kerrostaloille. Ensimmäiseksi rakentui Inkiläntien varteen pellon reunaan kolmikerroksisten lamellitalojen ryhmä: 1952 valmistui As Oy Keralinna, jonka suunnittelivat Eino Tuompo ja Tauno Lindfors, toisena rakennettiin 1953 As Oy Inkiläntie 3, jonka suunnitteli Mika Erno, kolmantena tähän ryhmään keskelle rakennettiin 1954 As Oy Hakalinna, suunnittelijana Tauno Lindfors. Nämä olivat Keravan ensimmäiset arava-talot. Inkiläntien toiselle puolelle rinteeseen rakennettiin neljän pistetalon ryhmä. Ensimmäisenä alettiin rakentaa 1956 as Oy Rinnehakan kahta taloa, suunnittelijana Heikki Korppi-Tommola. Vieriselle tontille valmistuivat kaksi vuotta myöhemmin As Oy Kulma-Hakan talot, suunnittelijoina Tauno Lindfors ja Heikki Korppi-Tommola. Pistetalojen luoteispuolella on kaksi uudempaa nelikerroksista taloa.

Lamellitalot Inkiläntien itäpuolella muodostavat varsin yhtenäisen rakennusrivistön. Kapearunkoiset, harjakattoiset, vaaleaksi rapatut talot ovat lähes samanlaisia, ja ne on pareittain kytketty toisiinsa yhdestä kulmasta parvekeosan välityksellä. Rakennuksissa on rakennusajalleen tyyppillisiä yksityiskohtia, mm. erkkeri-ikkunoita, liuskekivellä verhoiltu sokkeli ja pienet avoparvekkeet. Inkiläntien varressa pihaja rajaa leikattu pensasaita ja puurivi. Jaakkolantien puolella talojen edessä on enemmän puita, paitsi keskimmäisen taloparin kohdalla pihaa hallitsee parkkipaikka.

Ajallisesti ja tyyliltään yhtenäinen jälleenrakennuskauden asuntoalue. Kerrostaloalueella rakennusten ulkonäkö ja alueen yleisilme säilyneet alkuperäisinä.

Alueen suojelua asemakaavalla tulisi harkita. Kerrostaloja kunnostettaessa niiden alkuperäinen ulkoasu tulee säilyttää. Pihaille ei tulisi rakentaa jätekatoksia, aitoja tms. rakenteita, jotka rikkovat alueen alkuperäistä ilmettä."

Jaakkolantie 18:sta sijaitseva Jaakkolan entisen tilan maatilan päärakennus on myös inventoitu. Inventoinnin mukaan rakennus on pystytetty 1880. Rakennus on säilynyt alkuperäisessä asussaan.

Keravan kaupunginhallituksen päätös 23.1.2006/32 §, kulttuurihistorian kannalta merkittävien kohteiden suojeleminen

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 23.1.2006/32 § Keravan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien kohteiden suojelemisesta asemakaavalla.

Jaakkolan entisen maatilan päärakennus ja Inkiläntien kerrostaloalue on ehdotettu päätöksessä suojeltaviksi.

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035

Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma on laadittu Keravan yleiskaavaa ja liikenteen kehittämistä varten. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitetään liikennejärjestelmän nykytilanne ja tavoitetila vuonna 2035. Suunnittelua on tehty vuorovaikutteisesti Keravan maankäytön ja teknisen toimen välillä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä on selvitetty mm. seuraavia liikenteeseen liittyviä asioita:

- iltahuipputunnin 2035 liikenne-ennusteita
- keravalaisten liikkuminen ja kulkutavat
- merkittävimpien liikenneväylien aiheuttama melu
- tunnistettiin tärinäherkät nykyiset ja uudet asuntorakentamisen alueet

Arkeologinen inventointi, Jaakkolantie 18 asemakaavan muutosalueen inventointi 2016

Jaakkolantie 18 asemakaavanmuutos alueella suoritettiin arkeologinen inventointi 8- 9.9.2016. Inventoinnissa tutkittiin koekuopittamalla noin 0,65 ha alue Yli-Jaakkolan 1800-luvun päärakennuksen vanhan puutarhan alueella. Syy tutkimuksiin oli asemakaavan muutosalueelta 1965 puutarhatöiden yhteydessä löytynyt kivitalta. Lisäksi Sarkamon 1965 raportin mukaan paikalta oli löytynyt kaivon kaivuun yhteydessä kiviä ja muistuttava esine, joka oli kuitenkin myöhemmin hävinnyt. Löytöpaikka sopii 35 – 39 mpy korkeutensa puolesta Keravan kiviäutiseen asutusvaiheeseen. Jaakkolan tila oli yksi Ali-Keravan kantatiloista, joten alueelta etsittiin myös historiallisen ajan muinaisjäännöksiä.

Inventoinnin suoritti FM(arkeologia) Olli Kunnas. Alueella havaittiin mahdollinen historiallisen ajan maanalainen kivirakenne ja löytömaterialissa oli mukana yksi keskiajalle ajoittuva ns. Itämeren keramiikan” kappale. Havaintojen ja löytö materiaalin perusteella alueella on suoritettava lisätutkimuksia ennen rakennustöiden aloittamista.

Inventointi on selostuksen liitteenä.

Muinaismuistolain 13§ mukainen neuvottelu

Museoviraston kanssa pidettiin muinaismuistolain 13§ mukainen neuvottelu 31.1.2019. Neuvottelun muistio on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Neuvottelun tuloksena asemakaavaan lisättiin löydettyä muinaisjäännöstä koskeva määräys.

#### Asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Kaupunki on tehnyt kiinteistön 245-9-312-9 (osoite Jaakkolantie 18) maanomistajien kanssa asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen, jossa on annettu asemakaavamuutokselle alustavat tavoitteet. Käynnistämissopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 375§ 15.12.2014.

#### Liikennemeluselvitys, Promethor Oy 2.2.2017

Suunnittelualueella laadittiin meluselvitys. Selvityksen mukaan alue voidaan rakentaa niin, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot saavutetaan. Jaakkolan entisen päätilan rinteille rakennettavat uudet rakennukset on sijoitettava niin, että piha-alueet saadaan suojattua liikennemelulta. Kytkemällä rakennukset yhteen, piha-alueiden melutaso laskee alemmaksi.

Julkisivujen ääneneristävyys tulisi olla vähintään 34 dB(A). Lahden moottoritien suuntaan avautuvilla julkisivuilla.

Meluselvitys on selostuksen liitteenä.

### 2.3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Jaakkolantie 18:n kiinteistön maanomistajat hakivat asemakaavaa muutettavaksi niin, että se voitaisiin jakaa neljäksi pientalotontiksi. Tavoitteet tarkentuivat asemakaavaehdotusta laadittaessa niin, että tavoitteeksi asetettiin yhden kokonaisen pientalotontin kaavoittaminen.

Pientalotontin kaavoittaminen vaatii korttelialueen laajentamista kaupungin omistamalle virkistysalueelle. Näin tontti saadaan ulottumaan Varjakontielle asti ja tontin ajoliittymä voidaan ottaa myös Varjakontien suunnasta.

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 23.1.2006/32 § Keravan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien kohteiden suojelemisesta asemakaavalla. Jaakkolan maatilana entinen päärakennus on ehdotettu päätöksessä suojeltaviksi. Inkiläntien kerrostaloalue on päätöksen mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava alue. Kerrostaloalueen itäpuoliset Keravanjokilaakson peltoalueet kuuluvat paikallisesti merkittävään maisemaan.

Meriviemärin välppäaseman kiinteistö on tarkoituksen mukaista osoittaa asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

Inkiläntien varren asuinkerrostalotonttia laajennetaan rakentamattomalle katualueelle. Kaupunki ei tarvitse katualuetta. Asuinkerrostalon asukkaat ovat käyttäneet katualuetta piha-alueenaan pysäköintiä varten. Ka-

tualue myydään asunto-osakeyhtiölle. Kerrostalotontin rakennusoikeutta ei lisätä.

### 2.3.1 Kaupungin strategioiden ja ohjelmien asettamat tavoitteet

#### Keravan kaupunkistrategia 2025

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.3.2018/17§ Keravan kaupunkistrategian 2025.

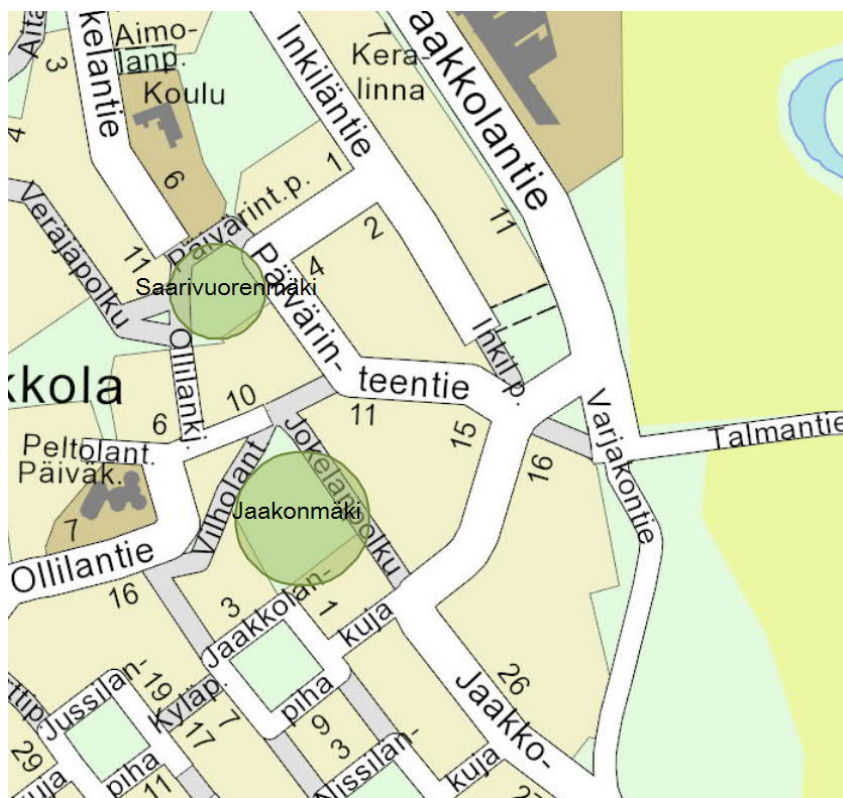
Kaupungin toiminnan neljä strategista kärkeä ovat:

- Uusien ajatusten kärkikaupunki
- Sydämessä keravalainen
- Sivistyksen edelläkävijä
- Monimuotoinen viherkaupunki.

Strategian toteuttamisen tueksi toimialat laativat toimenpideohjelman- sa. Kaavoituksesta vastaavan kaupunkikehitysjaoston toimenpideohjelman hyväksyttiin kaupunkikehitysjaostossa 20.3.2018/20§ ja kaupunginhallituksessa 23.4.2018/115§.

Strategian monimuotoinen viherkaupunki tarkoittaa kattavaa ja laajaa kevyen liikenteen verkostoa sekä liikkumisen esimerkkikaupunkina toimimista. Jokaisella kaupunkilaisella on enintään 300 metriä lähimmälle viheralueelle.

Suunnittelualuetta lähimpänä olevat viheralueet ovat Jaakonmäki ja Saarivuorenmäki. Ne sijaitsevat noin 200 - 250 metrin etäisyydellä suunnittelualueen tonteista.



Saarivuorenmäki ja Jaakonmäki.

## Elinkeino-ohjelma

Kaupunginhallituksen kokouksessa 4.2.2013/35§ perustettiin strategia-työryhmän pohjaksi kuusi ohjausryhmää. Yksi perustetuista ryhmistä on elinkeino-, asunto- ja maankäyttöstrategian ohjausryhmä. Kaupunginhallitus hyväksyi ryhmän valmisteleman elinkeino-ohjelman 24.2.2014/56§.

Elinkeino-ohjelma on osa kaupungin strategiaa. Keravan kaupungin elinkeinopolitiikan tavoite on luoda yrityksille mahdollisimman hyvä toimintaympäristö. Tavoitteen saavuttamiseksi elinkeino-ohjelmassa on neljä kehittämisen painopistettä:

1. Keskustan kehittäminen – Keravasta seudullinen kaupan keskus
2. Uusien yritysten sijoittuminen ja elintarvikeklusterin vahvistaminen
3. Toimivien yritysten kasvuedellytysten tukeminen ja kehittäminen
4. Tehokas elinkeinomarkkinointi

Keravan kaupungin yritystoimintaa tukeviksi vahvuuksiksi tunnistettiin seuraavat tekijät:

1. Logistisesti edullinen sijainti
2. Työvoiman saatavuus
3. Ketteryys
4. Kaupungin johdon positiivinen asenne
5. Edullinen ja ympäristöystävällinen energia

Maankäytönsuunnitteluun liittyy erityisesti kaupungin keskustan sekä uusien ja nykyisten työpaikka-alueiden kehittämiseen.

### 2.3.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

#### Keravan yleiskaava 2035

Yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1), kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1) ja virkistysaluetta (V-1), jonka käytössä ja hoidossa on huomioitava Jokilaakson maisema-arvot.

Inkiläntien varren kerrostaloalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön omanaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Finavian ympäristöluvan (2007) vuoden 2025 ennustetilanteen mukainen lentomelun alueen kärki ylittää suunnittelualueelle. Lentomelun arvoksi yleiskaavamääräyksessä annetaan Lden 55-60 dB (vuoden keskiarvo). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa suunnitella merkittävää määrää uutta asutusta, eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.

Asemakaava on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



### 2.3.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Jaakkolan maatilan päärakennus suojellaan asemakaavalla kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti (KH 23.1.2006/32§). Rakennusten säilyminen on tärkeää Keravan kaupunkikuvan historiallisen kerrostuneisuuden vuoksi. Jaakkolan päärakennus on näkyvällä paikalla mäen päällä.

Inkiläntien kerrostaloalue on myös mainittu kaupunginhallituksen päätöksessä. Kerrostaloalueen arvot huomioidaan kaavamutoksessa. Inkiläntie 3:ssa sijaitseva asuinkerrostalo suojellaan.

Arkeologisessa inventoinnissa löydettiin mahdollinen historiallisen ajan maanalainen kivirakenne ja keskiaikainen ns. Itämeren keramiikan kappale. Löytöjen perusteella alueella on tehtävä lisätutkimuksia ennen rakennustöiden aloittamista. Löydösten alue merkittiin asemakaavaan (sm-4).

#### Melu

Promethor Oy teki meluselvityksen alueella kaupungin toimeksiannosta. Lahden moottoritien liikennemelu aiheuttaa melua, joko on otettava huomioon suunnittelussa. Alueella on myös lentomelua.

Meluselvitys on selostuksen liitteenä.

## 2.4 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN SUUNNITTELUN AIKANA

Asemakaavamuutoksen alustavana tavoitteena oli osoittaa neljä pientalotonttia omakotitaloja tai paritaloja varten Jaakkolan päärakennuksen mäen rinteille. Tavoite muuttui kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen niin, että neljän tontin sijasta kaavoitetaan yksi laajempi tontti. Tontille yhdelle kokonaiselle tontille on mahdollista rakentaa myös rivitaloja.

Kaavamuutoksen aloittamisen jälkeen suunnittelualuetta laajennettiin meriviemärin välppäaseman alueelle ja Inkiläntien varren kerrostalotontille asti.

Inkiläntien varressa olevaa kerrostalotonttia laajennetaan rakentamattomalle katualueelle. Katualue ei ole tarpeellinen liikenteen järjestämiseksi. Kerrostalon asukkaat ovat käyttäneet katualuetta piha-alueenaan, joten se on järkevää osoittaa kerrostalotontin osaksi ja myydä asunto-osakeyhtiölle.

Jaakkolan päärakennuksen rinteillä tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventoinnissa löytyi historiallisen ajan saviruukun palasia ja mahdollinen historiallisen ajan maanalainen kivirakenne. Inventoinnin perusteella asemakaavaan määritettiin muinaisjäännöksen alue. Tarkoituksena on tutkia jäännös ja poistaa se rakentamisen tieltä. Asiasta pidettiin muinaismuistolain mukainen neuvottelu, jonka muistio on selostuksen liitteenä.

### 3 VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksesta ei ole tarkasteltu eri vaihtoehtoja, koska asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet ovat selkeät. Vaihtoehtojen tarkastelu ei ollut tarpeen.

Jos kaavamuutosta ei tehtäisi, Jaakkolan päärakennus ja Inkiläntie 3:sen asuinkerrostalo jäisivät suojelematta. Nykyiset korttelialueet Jaakkolan päärakennuksen mäen rinteillä jäisivät vallitsevaan tilanteeseensa.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

### 4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunginhallituksen päätös huomioidaan asemakaavamuutoksessa. Jaakkolan entisen maatilan päärakennus ja Inkiläntien 3:sen asuinkerrostalo suojellaan merkinnällä (sr-19). Inkiläntien kulttuurihistoriallinen ympäristö ja Jaakkolan päärakennuksen ympäristö huomioidaan asemakaavamääräyksissä.

Jaakkolan päärakennuksen mäen rinteille mahdollistetaan asuinpienalo-rakentaminen osoittamalla rinteille riittävän laaja tontti. Rinteille voidaan kaavamuutoksen jälkeen rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja. Meluselvityksen mukaan piha-alueet ovat parhaiten suojattavissa toisiinsa kytketyillä rakennuksilla tai rivitalolla.

Mäen rinteet ovat voimassa olevassa asemakaavassa asuinrakennusten korttelialuetta yhtenä kokonaisena tonttina. Voimassa oleva asemakaava sallii kaksikerroksisten rivitalojen rakentamisen tontille. Tonttia ei kuitenkaan ole rakennettu jyrkän rinteiden vuoksi ja siksi, että kulkua ei ole voitu osoittaa Varjakontien suunnasta. Asemakaavamuutoksella korttelialuetta laajennetaan niin, että se ulottuu Varjakontielle asti. Näin tontin rakentaminen helpottuu.

Asemakaavamuutoksen sitovassa tonttijaossa Jaakkolan päärakennuksen mäen länsirinne osoitetaan osaksi Jaakkolan päärakennuksen tonttia. Tällä alueella ovat nykyisin rasitteet ajoyhteydelle ja vesijohdolle Jaakkolan päärakennusta varten. Alue osoitetaan osaksi Jaakkolan päärakennuksen tonttia, koska rasitteiden vuoksi alue on joka tapauksessa Jaakkolan päärakennuksen tontin käytössä. Jaakkolan päärakennuksen tontille osoitetaan rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa 120 k-m<sup>2</sup> kokoinen paritalo.

Noin 400 m<sup>2</sup> kokoinen osa Inkiläntien katualueesta muutetaan korttelialueeksi ja liitetään Inkiläntie 3:sen tonttiin. Tälle kohdalle ei ole katua rakennettu, koska se on koettu tarpeettomaksi. Katualue on toiminut kerrostalon asukkaiden pihana ja pysäköintialueena. Korttelin 188 asuin-kerrostalotontin rakennusoikeus ja kerrosluku osoitetaan samaksi kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Meriviemärin välppäaseman alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Välppäaseman alue on tällä hetkellä asemakaavoittamaton.

Jaakkolan- ja Varjakontien kulmassa sijaitseva rakentamaton yleinen pysäköintialue muutetaan puistoksi. Pysäköintialue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Sen vuoksi se mieluummin säilytetään avoimena puistomaisena alueena, jonka takana avautuu Keravanjokilaakson peltomaisema.

Varjakontien katualuetta levennetään. Leventämällä katualuetta saadaan jo rakennetut tekniset johtoverkot mahtumaan katualueelle. Varjakontien varressa on nykyisin tilaa kadunvarsipysäköinnille. Pysäköintitila aiotaan säilyttää, koska lähistön asukkaat käyttävät sitä satunnaisesti. Myös viereisen palstaviljelyalueen käyttäjät voivat käyttää kadunvartta pysäköintiin.

Arkeologisessa inventoinnissa rajattiin alue, jolla on tehtävä lisätutkimuksia ennen maahan kajoavaa rakentamista. Alue merkittiin asemakaavaan (sm-4). Alue ulottuu asuinpientalojen korttelialueelle, puistoon ja katualueelle.

Liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksissä. Alueella on moottoritien liikennemelua ja lentomelua. Suunnittelualan kohdalla on Finavian ennustetilanteen 2025 lentomeluvyöhyke Lden 55 – 60 dB. Vyöhykkeen vuoksi asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden vähimmäisvaatimukseksi määrätään 35 dB(A).

Kaavamuutoksella osoitettava uusi rakentaminen sijoittuu Jaakkolan päärakennuksen tontille ja sen rinteille. Päärakennuksen tontille osoitetaan 120 k-m<sup>2</sup> ja sen rinteille 1500 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa noin 20 - 40 uutta asukasta.

## 4.2 ALUEVARAUKSET

### 4.2.1 Korttelialueet

#### AP -30

Asuinpientalojen korttelialue  
Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, kytettyjä pientaloja tai rivitaloja.

Jaakkolan päärakennuksen mäen rinteille osoitetaan rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup>.

Jaakkolan päärakennus suojellaan merkinnällä sr-19: "Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus ja muutostöiden tulee olla rakennuksen ominaisluonteeseen sopivia niin, että rakennuksen kaupunkikuvallinen ja historiallinen arvo sekä arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyvät." Rakennuksessa saa olla enintään 6 asuntoa, niin kuin siinä nytkin on.

Jaakkolan päärakennuksen tontilla olevan talousrakennuksen kohdalle merkitään rakennusala 120 k-m<sup>2</sup> kokoiselle rakennukselle. Rakennus- alalle voi rakentaa talousrakennuksen tai asuinrakennuksen tarpeen mu- kaan. Rakennus saa olla korkeintaan yksikerroksinen ja siinä saa olla enintään kaksi asuntoa.

Jaakkolan päärakennuksen tonttia varten Jaakkolantien varteen merki- tään alue autojen pysäköintipaikoille ja talousrakennuksille. Tonttijako esitetään asemakaavassa muutettavaksi niin, että pysäköintipaikkojen alue kuuluu Jaakkolan päärakennuksen kiinteistöön. Myös Jaakkolan päärakennusta varten perustetut johtorasite ja ajoyhteysrasite tulisivat osaksi Jaakkolan päärakennuksen tonttia.

Uudet rakennukset on sovitettava paikallisesti merkittävään ympäris- töönsä muodoltaan ja ulkoasultaan. Rakennuslupaharkinnan yhteydessä otetaan kantaa uusien rakennusten ympäristöön soveltuvuuteen.

Rakennusten ulkoseinien ääneneristävyydelle asetetaan vaatimukset lii- kenne- ja lentomelua vastaan. Rakennusten leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteen melulta suojaisiin sijainteihin. Leikki- ja oleskelualueet tulee osittain kattaa säältä ja lentomelulta suojaavilla katoksilla. Raken- nusten ulkovaipan on eristettävä ääntä vähintään 35 dB(A).

Jaakkolantien puoleiselle uudelle tontille vesi- ja viemärijohdot vedetään korttelialueen reunaan merkittyä johtorasitetta pitkin. Varjakontien puo- leisten tonttien vesihuolto onnistuu Varjakontien alle rakennettavista johdoista.

AK-83

Asuinkerrostalojen korttelialue  
Asemakaavamuutosalueen pohjoisin korttelialue osoitetaan asuinkerros- talojen korttelialueeksi.

Inkiläntien kulttuurihistoriallinen ympäristö on otettava huomioon piha- alueiden suunnittelussa. Piha-alueen vehreys on säilytettävä. Nykyinen puusto on pääsääntöisesti säilytettävä tai puiden tilalle on istutettava uusia puita.

Rakennusoikeus ja kerrosluku ovat samat kuin voimassa olevassa asema- kaavassa. Asuntoja varten saa rakentaa 2700 k-m<sup>2</sup> ja myymälätiloja var- ten 150 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on III lukuun ottamatta nykyisen myymälän päätyä, jossa kerrosluku on IV. Rakennusala on nykyisen kerrostalon kohdalla. Asuinkerrostalo suojellaan merkinnällä sr-19.

Liikennemelu on huomioitu asemakaavamääräyksissä, mutta suojellun rakennuksen suojeluarvo tai säilyminen ei saa heikentyä ääneneristävyy- den parantamisen vuoksi.

ET-3 Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue  
Alueella sijaitsee meriviemärin välppäasema ja pieni varasto. Alueelle saa sijoittaa mittakaavaltaan pieniä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, jotka soveltuvat Jokilaakson maisemaan.

#### 4.2.2 Muut alueet

##### Katualueet

Varjakontien katualuetta levennetään ja pidennetään hieman. Leventäminen tehdään siksi, että kadun varteen saadaan mahtumaan pysäköintiä. Katualuetta pitää myös leventää, että nykyään sen vieressä puistossa kulkevat johdot mahtuisivat kadun alle edes osittain. Katua pidennetään, että kulku meriviemärin välppäaseman korttelialueelle järjestettyä katua pitkin ja kääntöpaikka saadaan rakennuttua.

Jaakkolantien katualuetta levennetään puistojen kohdalla katualueen pohjoispuolelta, jotta riittävä lumitila saadaan jäämään katualueelle ja jotta jalankulun ja pyöräilyn väylää voidaan leventää tarvittaessa.

##### VP

##### Puisto

Jaakkolantien varteen osoitetaan kaksi puistoa. Puistot ovat kaupunkikuvassa hyvin näkyvällä paikalla. Avoimen puiston ja Jaakkolantien katualueen ylitse avautuu maisema Keravanjoen jokilaakson pelloille.

##### VL

##### Lähivirkistysalue

Talman- ja Varjakontien risteyksen itäpuolella oleva virkistysalue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Sitä voidaan hoitaa jatkossa luonnontilaisena.

### 4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan pientalorakentaminen Jaakkolan entisen maatilan päärakennuksen viereisille rinteille.

Jaakkolan päärakennuksen viereen voi rakentaa uuden asuinrakennuksen ja tontin länsireunaan voi rakentaa talousrakennuksen ja autopaikkoja. Autopaikkoja voi olla myös muualla piha-alueella.

Varjakontietä jatketaan. Jatkettaava osuus tulee toimimaan tonttikatuna ja sitä pitkin ajetaan myös meriviemärin välppäasemalle.

Inkiläntie 3:sen kerrostalo ja Jaakkolan päärakennus suojellaan asemakaavalla.

#### 4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asuinkerrostalojen korttelialue on rakennettua ympäristöä. Jaakkolan päärakennuksen mäen rinteet ovat pitkälti luonnontilaisista metsikköä, mutta voimassa olevassa asemakaavassa rinteet ovat suurimmaksi osak-

seen korttelialuetta. Keravan luontoselvityksessä 2014 alueelta ei ole löytynyt arvokkaita luontokohteita.

Merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön ei ole.

#### 4.3.3 Yritysvaikutusten arviointi

Merkittäviä vaikutuksia yritystoimintaan ei ole.

#### 4.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen asukkaiden määrä lisääntynee noin 20 - 40 asukkaalla. Asukasmäärän aiheuttama liikenteen lisäys on vähäinen ja sillä ei ole merkittävää vaikutusta.

#### 4.3.5 Muut vaikutukset

##### Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Varjakontietä jatketaan asemakaavamuutoksen myötä.

Asemakaavamuutoksen myötä kaupungin omistamaa maa-alueita muutetaan korttelialueen osaksi. Korttelin osan myyntituloilla katetaan Varjakontien rakentamisen kuluja.

##### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Jaakkolan maatilan päärakennus suojellaan. Rakennus tulee olemaan hallitseva kiinnekohta kaupunkikuvassa Jaakkolantien suuntaan. Puustoa harvennetaan rakennuksen Jaakkolantien puoleiselta alueelta rakentamisen vuoksi.

Varjakontielle päin päärakennuksen näkyvyys tulee olemana heikompi. Uudet rakennukset tulevat peittämään päärakennuksen maisemasta suurelta osin. Toisaalta rakennus ei juuri nykytilanteessa näy Varjakontielle päin puuston vuoksi.

Inkiläntien arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö on otettu huomioon asuinkerrostalojen korttelialueen asemakaavamääräyksissä. Inkiläntie 3:sen asuinkerrostalo suojellaan.

##### Vaikutuksen teknisenhuollon verkkoihin

Varjakontietä varten rakennetaan hulevesienkuivatusjärjestelmä. Järjestelmän kautta kuivatetaan myös Jaakkolan päärakennuksen mäen itäpuolisen rinteeseen tontit. Länsirinteeseen tontti kuivatetaan Jaakkolantien suuntaan.

Varjakontien alle rakennetaan vesijohto ja jätevesiviemäri erillispienalo-tontteja varten.

Jaakkolantien puoleiselle tontille vesijohto ja jätevesiviemäri vedetään Jaakkolan päärakennuksen johtojen liitospisteestä. Hulevesiputki rakennetaan Päivärinteen- ja Jaakkolantien risteyksessä olevaan nykyisen hulevesiverkon päätepisteeseen.

#### Kaupungin strategian ja päätöksiensä mukaisuus

Kaavahanke on kaupunkistrategian ja muiden päätösten mukainen. Asemakaava noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä, joka koskee kulttuurihistorian kannalta merkittävien kohteiden suojelemista. Jaakkolan entisen maatilän päärakennus suojellaan asemakaavalla.

Kaupunkirakenne tiivistyy ja asukkaiden määrä lisääntyy.

#### 4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueeseen kohdistuu tiemelua Lahden moottoritien suunnalta. Lentomelu on myös häiriötekijänä. Melu on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

### 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksella mahdollistettava rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan ja kuntatekniikan rakentamisen valmistuttua.

Varjakontie rakennetaan kaavamuutoksen valmistumisen jälkeen asfalttipintaiseksi tonttikaduksi.

### 6 SUUNNITTELUVAIHEET

#### Hankkeen lähtökohta

Asemakaavamuutos on aloitettu maanomistajan hakemuksesta. Maanomistaja haki kaavaa muutettavaksi niin, että Jaakkolan entisen maatilän päärakennuksen mäen rinteille voisi rakentaa neljä pientaloa. Kaupungin tavoitteena oli suojella Jaakkolan maatilän päärakennus. Tavoitteet muuttuivat niin, että neljän omakotitalotontin sijasta kaavoitetaan yksi asuinpienalojen tontti.

Asemakaavan luonnosvaiheessa suunnittelualueetta laajennettiin meriviemärin välppäaseman alueelle ja osoitteessa Inkiläntie 3 sijaitsevalle kerrostalotontille asti. Välppäasema merkittiin kaavaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Inkiläntien varressa olevaa kerrostalotonttia laajennetaan rakentamattomalle katualueelle. Katu ei ole tarpeellinen alueen liikenteen järjestämiseksi. Kerrostalon asukkaat ovat käyttäneet katualueetta piha-alueenaan, joten on järkevää osoittaa se kerrostalotontin osaksi.

Jaakkolan päärakennuksen itäpuolisesta rinteestä löydettiin arkeologisia jäännöksiä historialliselta ajalta. Löytöjen vuoksi asemakaavaan merkit-

tiin alue, jolla on muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännös on tutkittava jos sen päälle rakennetaan.

#### Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 15.4.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.4. – 4.5.2015 Sampolan yhteis palvelukeskuksen ilmoitustaululla ja internetissä. Siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Lausuntoja jätettiin neljä ja mielipiteitä yksi.

Yhteenveto vireilletulovaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet ovat liitteenä asemakaavaselostuksessa.

#### Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos laadittiin maankäyttöpalveluissa yhteistyössä kaupungin muiden toimialojen kanssa.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.11. - 16.12.2016 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Luonnoksesta jätettiin yhdeksän lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

#### Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus työstetään maankäyttöpalveluissa yhteistyössä kaupungin muiden toimialojen kanssa kaavaehdotukseksi jätetyt mielipiteet ja lausunnot mahdollisuuksien mukaan huomioon ottaen.

Kaupunkikehitysjaoston käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Kaupunginhallituksen päätettäväksi kaavaehdotus tulee kesällä 2017.



## Taulukko kaavatyön prosessista

Aloite	Maanomistaja teki aloitteen asemakaavamuutoksesta
Vireilletulo, OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)	Kaupunkikehitysjaosto 10.12.2014 Kirjeet maanomistajille ja osallisille Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 15.4.2015  OAS nähtävillä 20.4. – 4.5.2015
Luonnos	Kaupunkikehitysjaosto Kirjeet maanomistajille ja osallisille Ilmoitus lehdessä, internetissä ja ilmoitustaululla 18.11.2016.  Asemakaavaluonnos nähtävillä kolmen viikon ajan 24.11. - 16.12.2016.
Ehdotus	Toisessa kunnassa asuville maanomistajille lähetetään kirjeet. Kaavaehdotuksesta ilmoitetaan internetissä ja ilmoitustaululla.  Tarpeelliset lausunnot pyydetään viranomaisilta ja muilta yhteistyötahoilta.  Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville.
Hyväksyminen	Kaupunkikehitysjaosto Kaupunginhallitus