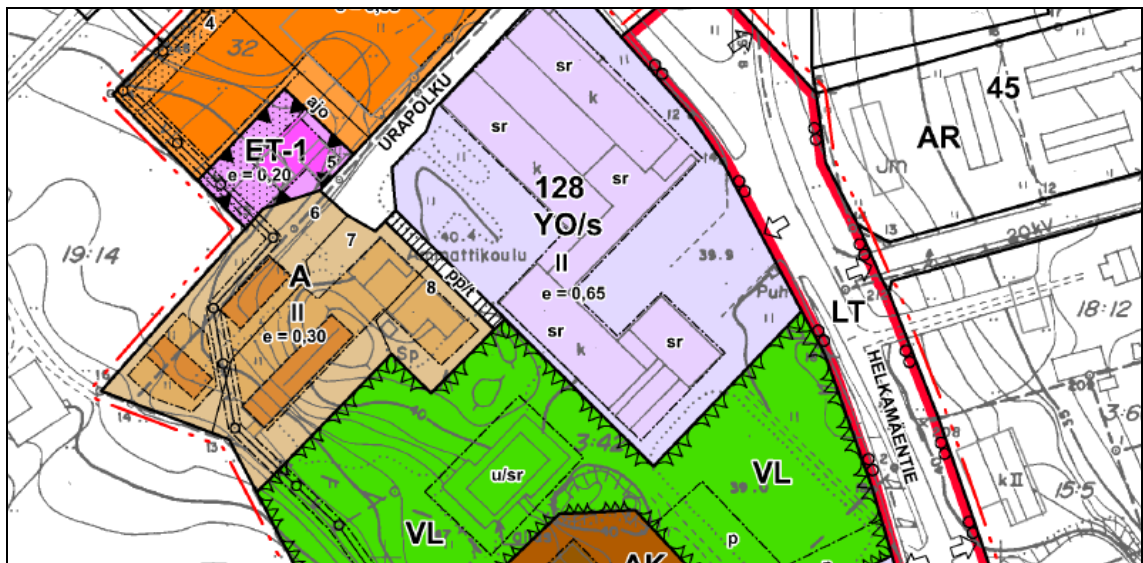


# ASKOLA MONNINKYLÄ AMISTON- LUKION ALUE

## ASEMAKAAVAN MUUTOS



15.3.2021.

Täydennetty 26.5.2021 ja 6.10.2022

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3

p. 09-1481943, 0400-425390

email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Vireille tulo: kh:n päätös 12.10.2016

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 19.8. - 17.9.2019

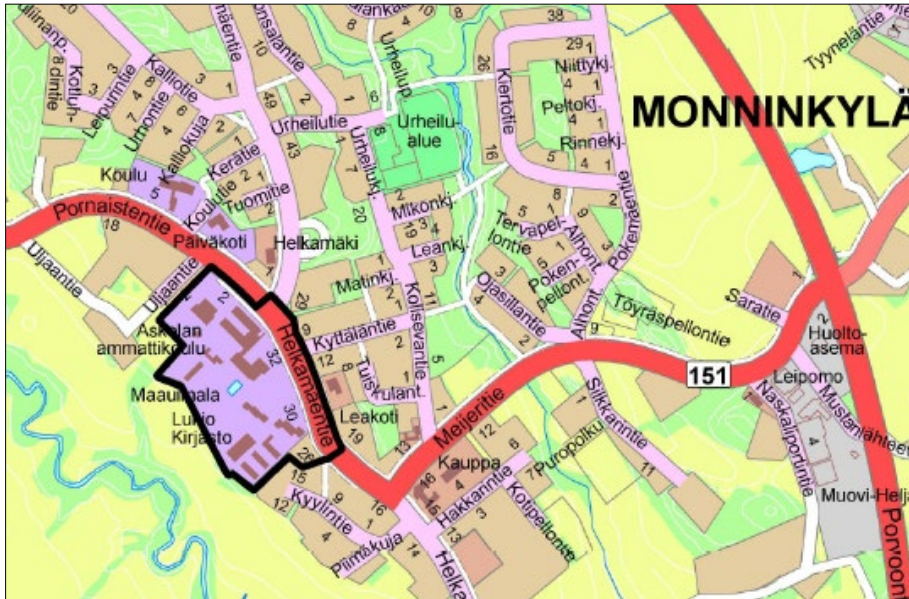
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 7.4 - 7.5.2021

Hyväksytty valtuustossa ...

Tullut voimaan ...

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Monninkylän keskisellä alueella Helkamäentien-Pornaistentien vieressä.

Alueen pinta-ala on n. 7 ha.

Pääosan alueesta omistaa Careeria Oy (aiemmin Itä-Uudenmaan suomenkielisen ammattikoulun kuntainliitto) sekä Askolan kunta.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Kaavan nimi

Amiston-lukion alue

### Kaavan tarkoitus

Voimassa oleva asemakaava on laadittu pääosin 1960-luvun lopulla eikä se vastaa enää tämän päivän tarvetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi (YO, Y) siten, että se muodostaa yhden rakennuspaikan. Olemassa olevia asuinrakennuksia ei kaavassa ole otettu huomioon. Rakennusoikeutta ei kaavassa ole osoitettu eikä kaava osoita korttelin sisäisiä kulkuyhteyksiä, mikä vaikeuttaa korttelin jakamista itsenäisiksi rakennuspaikoiksi. Asemakaavassa ei myöskään ole otettu huomioon olemassa olevien rakennusten muodostamaa vaalimisen arvoista kokonaisuutta eikä yleiskaavassa osoitettuja suojeltavia rakennuksia.

Alue suunnitellaan yleiskaavan osoittamien suuntaviivojen mukaisesti pääosin opetustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten alueeksi sekä asumiseen.

## 1.3 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY  
Pertti Hartikainen, dipl. ins.  
Pakkamestarinkatu 3  
p. 0400-425390  
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

# SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Kaavan laatija .....	1
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.21	Liikenne- ja kevyen liikenteen yhteydet.....	4
2.22	Yleisten rakennusten alueet .....	4
2.23	Asuntoalueet.....	4
2.24	Toimitilarakennusten alue.....	5
2.25	Lämpökeskus .....	5
2.26	Virkistysalueet .....	5
2.27	Vesihuolto .....	5
2.28	Kaavan taloudellisuus .....	5
2.3	Toteuttaminen.....	6
2.4	Maankäyttösopimus .....	6
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.11	Alueen yleiskuvaus ja palvelut .....	6
3.12	Luonnonolot .....	7
3.13	Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema .....	8
3.131	Kulttuuriympäristö ja vaalittava rakennuskanta.....	8
3.132	Rakennuskanta.....	10
3.133	Muinaisjäännökset.....	12
3.14	Pohjavesi ja alueen rakennettavuus.....	12
3.15	Liikenne .....	12
3.16	Tekninen huolto .....	13
3.17	Lämpökeskus .....	14
3.18	Maanomistus .....	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.21	Maakuntakaava .....	15
3.22	Yleiskaava.....	15
3.23	Asemakaava .....	16
3.24	Rakennusjärjestys.....	16
3.25	Pohjakartta .....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
4.31	Osalliset.....	17
4.32	Vireilletulo .....	17
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.331	Luonnosvaiheen palaute .....	17
4.332	Luonnosvaiheen palautteen jälkeiset muutostarpeet .....	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.41	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet .....	18

4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	19
4.43	Kunnan asettamat tavoitteet .....	19
4.5	Tutkitut vaihtoehdot .....	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1	Kaavan rakenne .....	21
5.11	Mitoitus .....	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	21
5.3	Aluevaraukset.....	21
5.31	Korttelialueet.....	21
5.311	Yleisten rakennusten alueet.....	21
5.312	Asuntoalueet.....	22
5.313	Toimitilarakennusten alue .....	22
5.314	Yhdyskuntateknistä huollon alue .....	22
5.32	Liikennetkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet.....	22
5.33	Virkistysalueet .....	23
5.4	Kaavan vaikutukset .....	23
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	23
5.411	Maakuntakaava.....	23
5.412	Yleiskaava .....	23
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön .....	24
5.421	Yhdyskuntarakenne .....	24
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset .....	24
5.423	Liikenteelliset vaikutukset.....	24
5.424	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	24
5.425	Vesihuolto .....	25
5.426	Lämpökeskuksen vaikutukset.....	25
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
5.44	Taloudelliset vaikutukset .....	25
5.45	Hulevesien johtaminen.....	25
5.46	Pornaistentien meluvaikutus .....	26
6	KAAVAN HAVAINNOLLISTAMINEN.....	26
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
7.1	Toteuttaminen.....	26
7.2	Maankäyttösopimus.....	26

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti alueen asemakaavan laatimisesta 12.10.2016
- Alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019-2023
- Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 19.8. - 17.9.2019
- Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 7.4 - 7.5.2021

### 2.2 Asemakaava

#### 2.21 Liikenne ratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Helkamäentie-Pornaistentie on osoitettu maantien alueeksi (LT) vakiintuneen tilanteen ja lunastetun tiealueen mukaisesti. Tien vieressä on jo kevyen liikenteen väylä, joka johtaa koululta Monninkylän palveluihin ja edelleen Kirkonkylälle.

Korttelialueen ajoneuvoyhteys aluetta sivuavalle maantielle perustuu olemassa oleviin liittymiin. Näistä yksi on katuliittymä (Urapolku) ja muut ovat suoria liittymiä rakennuspaikalta maantielle.

Katuvaraus (Urapolku) on olemassa olevan kulkuyhteyden mukaisessa paikassa. Voimassa olevassa kaavassa se on rakennuspaikan sisäinen kulkuyhteys. Kadun päästä on osoitettu olemassa olevan kulkuyhteyden kohdalle jalankulku- ja polkupyörätie, joka johtaa maa-uimalan alueelle.

Kulkuyhteys olemassa olevien rivitalojen alueelle ja viereiselle AP-alueelle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti korttelin läpi johtavan rasi-tietien välityksellä (ajo). Maanomistaja (tien käyttäjä) vastaa siten korttelin sisäisten kulkuyhteyksien järjestämisestä.

#### 2.22 Yleisten rakennusten alueet

Careeria Oy:n YO/s-alueella rakentamistehokkuus  $e=0,65$  mahdollistaa vähäisen täydennysrakentamisen. Olemassa olevat rakennukset on suojeltu (sr). Kaava määrää, että rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Museoviranomaista on kuultava muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Kaava sallii myös opetustoimintaan liittyvän asumisen. Enimmäiskerros-luku on nykytilanteen mukaisesti kaksi (II).

Lukion YO/s-alueella rakentamistehokkuus  $e=0,50$  mahdollistaa lisärakentamisen nykyisellä pysäköintialueella voimassa olevaa asemakaavaa myötäillen. Olemassa oleva rakennus on suojeltu (sr). Kaava määrää, että rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Museoviranomaista on kuultava muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Enimmäiskerros-luku on nykytilanteen mukaisesti kaksi (II).

#### 2.23 Asuntoalueet

Nykyinen rivitaloalue (K14/4), joka on rakennettu poikkeamisluvilla voimassa olevan asemakaavan YO-alueelle, on osoitettu nykytilanteen mukaisesti AR-alueeksi. Kerros-luku on yksi (I) ja rakentamistehokkuus nykytilannetta myötäillen  $e=0,25$ . Kulkuyhteys Helkamäentielle perustuu nykytilanteen mukaiseen rasi-tietiehen (ajo).

AR-alueen viereen on osoitettu uusi AP-alue (K14/3), jonka rakentamistehokkuus  $e=0,15$  merkitsee n. 448 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta (n. 4-6 asuntoa). Kerrosluku on 1/2kI, mikä mahdollistaa alarinteen puolelta kaksikerrosratkaisun. Tiesyhteys Helkamäentielle perustuu viereiselle AR-alueelle johtavaan rasiitetiehen (ajo). Rasiteoikeutta on tarpeen jatkaa AR-alueen kulman ja AK alueen kulman läpi. Rasitieteyhteys jatkuu olemassa olevan tilanteen mukaisesti maa-uimalan alueen alapihalle.

Oppilasasuntola on osoitettu nykytilanteen mukaisesti kerrostaloalueeksi (AK). Rakennus on suojeltu (sr). Rakennusoikeus on nykytilanteen mukaisesti  $e=0,45$ . Tontin alareunan kautta johtaa rasietie (ajo) maa-uimalan alapihalle.

Yleiskaavalla suojeltu entinen opettajien asuintalo (K128/7) on purettu kaavaprosessin aikana. Huonokuntoisen ja vuosia käyttämättä olleen rakennuksen purkamista edelsi kuntotutkimus sekä ELY-keskuksen purkamista koskeva lausunto. Alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakentamistehokkuus on  $e=0,30$  ja enimmäiskerrosluku on kaksi (II).

#### 2.24 Toimitilarakennusten alue

Korttelissa 128 sijaitsevan Careerian verstashallin alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavalla varaudutaan opetustoiminnassa olevien hallien nykykäytön supistamiseen/loppumiseen ja hallien käyttötarkoituksen muutokseen yksityiseen yritystoimintaan. Kaavamääräyksen mukaan alueen nykyinen käyttö opetustoimintaan voi jatkua ennen toimitilakäyttöä. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Ulkovarastointi on kielletty. Rakentamistehokkuus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti  $e=0,35$  ja enimmäiskerrosluku on kaksi (II). Julkisivun enimmäiskorkeus on 5,5 m. Alue voidaan tarpeen mukaan jakaa useammaksi tontiksi, jotka tukeutuvat Urapolku-nimiseen katuun. Viereisiä AO-tontteja vastaan on osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa.

#### 2.25 Lämpökeskus

Olemassa oleva lämpökeskus on varattu tähän tarkoitukseen (ET-1). Kulku alapihalle (tuhkan nouto) perustuu olemassa olevan tiesyhteyden mukaisesti KTY-alueelle osoitettuun rasiiteteyhteyteen (ajo). Rakentamistehokkuus on  $e=0,20$ . Lämpölaitoksen teho on enintään 3000 kW. Savukaasut tulee johtaa ja käsitellä siten, että ne eivät aiheuta tarpeetonta haittaa ympäristölle.

#### 2.26 Virkistysalueet

Merkittävä osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta yleisten rakennusten alueesta (YO) on muutettu olemassa olevan käytön mukaisesti virkistysalueeksi (VL). Alueeseen sisältyy maa-uimalan alue sekä palloilukäytössä oleva alue. VL-alueelle saa sijoittaa alueen virkistyskäyttöä palvelevia autopaikkoja p-merkinnällä osoitetulle alueelle, alueen käyttöä palvelevia rakennelmia sekä yhteensä enintään 200 kerrosala-m<sup>2</sup> alueen käyttöä palvelevia rakennuksia. Maa-uimalan alue on suojeltu (u/sr).

#### 2.27 Vesihuolto

Alue on vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

#### 2.28 Kaavan taloudellisuus

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä olemassa olevaan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon. Alueen täydennysrakentaminen on siten kuntatalouden kannalta edullista.

Urapolku katuvaraus on tällä hetkellä olemassa oleva tontin sisäinen kulkuyhteys, joka ei ehkä täytä kadulle asetettavia rakennevaatimuksia. Kadun peruskorjaukseen on siten tarpeen varautua.

## 2.3 Toteuttaminen

Alueen rakentamisesta ja KTY- aluetta koskevasta käyttötarkoituksen muutoksesta ei ole päätöksiä.

## 2.4 Maankäyttösopimus

Uudet asuntoalueet sekä KTY- alue sijoittuvat Careeria Oy:n alueelle. Alueen rakennusoikeus säilyy pääpiirteissään voimassa olevan kaavan mukaisena, mutta yleisten rakennusten alueen (YO) käyttötarkoituksen muutos asumiseen ja yksityiseen yritystoimintaan (KTY) nostaa alueen arvoa ja aiheuttaa kunnalle kunnallistekniikan toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyviä vastuita (Urapolku). Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja Careeria Oy:n kesken on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus.

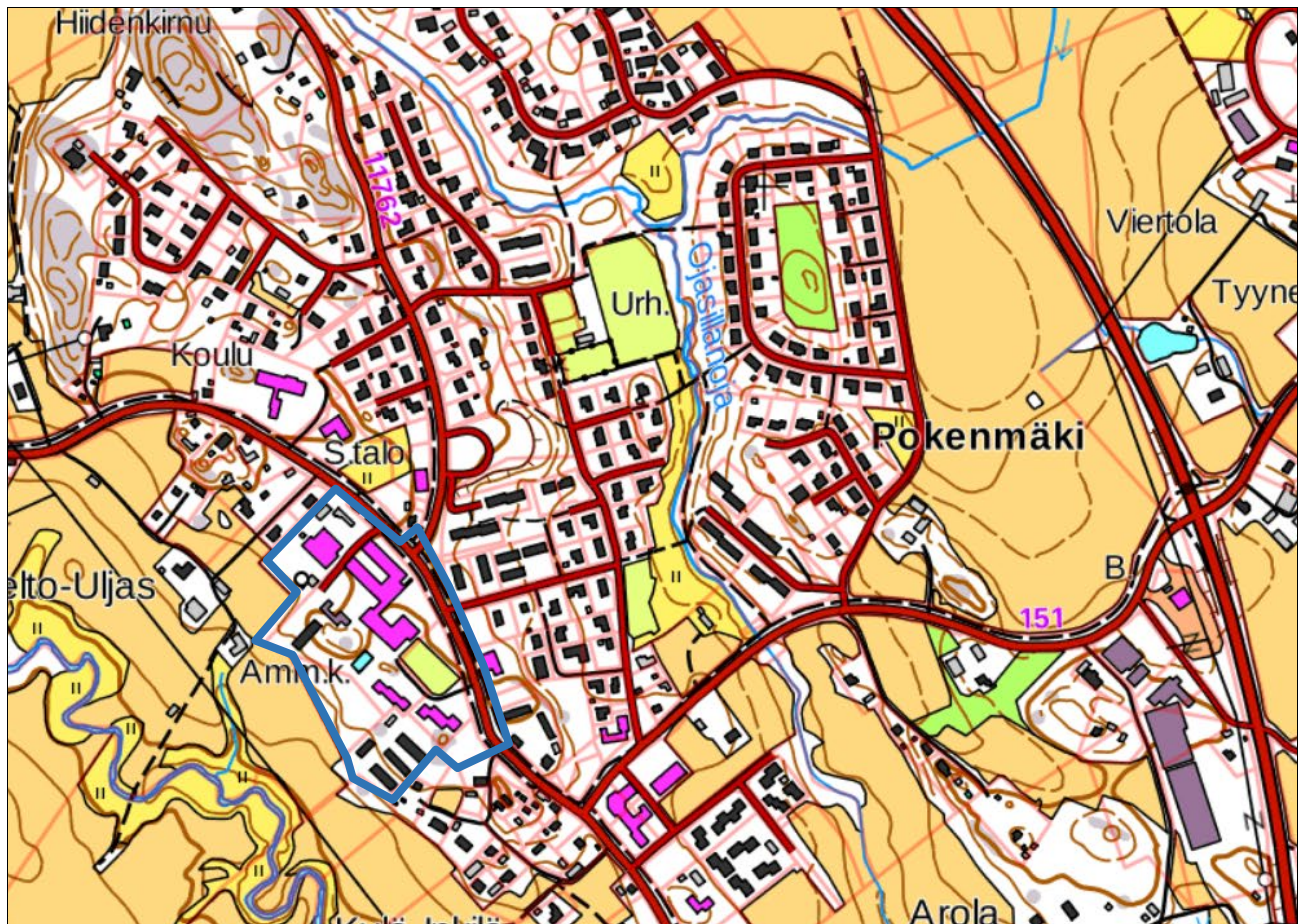
# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja palvelut

Kaava-alue sijaitsee Monninkylän keskeisellä alueella. Taajaman palvelut ovat lähellä.

Alueella sijaitsee Askolan ammatti-instituutti (ennen ammattikoulu), lukio, ammatti-instituutin alueella oppilasasuntoja, maauimala, kirjasto, neljä rivitaloa ja lämpökeskus.



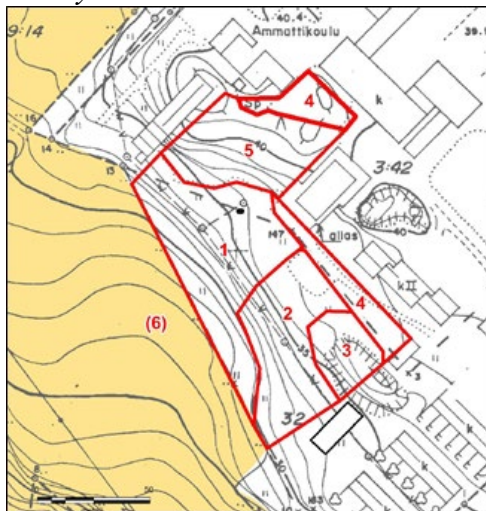


Tuore ortoilmakuva havainnollistaa rakennettua ympäristöä. C Maanmittauslaitos

### 3.12 Luonnonolot

Kaavahanketta varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys: Ammattioppilaitoksen alueen luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen 2016.

#### *Selvityksen kuviokartta*



Selvitysalueelta ei löydetty luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälaissa kuvattuja merkittäviä elinympäristöjä. Kasvistossa ei havaittu valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, eikä muutakaan huomionarvoista lajistoa alueella tavattu.

Selvitysalue koostuu kahdesta pienestä metsiköstä ja erilaisista niityistä tai joutomaista, kuten täyttömaakumpareesta. Sieltä löytyy myös pieni marjatarha. Itse selvitysalueella ei ole yhtään rakennusta.

Selvitysalueen maaperä on pääosin moreenia tai täyttömaita, pellon reunassa hiesua ja savea. Kallioperä tulee näkyviin alueen eteläreunassa ja koilliskulmassa; kallioperä alueella on Itä-Uudenmaan rapakivigraniittia. Koko alue viettää melko jyrkästi lounaaseen kohti Vähijokea ja topografian jyrkkyyttä lisää täyttömaa-alueen rinne. Korkeusero pellon laidasta kumpareiden laille nousee lähes



15 metriin ja Vähijokilaakson pohjalle sitä kertyy yli 25 metriä. Alueelta avautuu varsin kaunis näkymä alas jokilaaksoon.

Kahdesta metsiköstä suurempi on vahvasti kulttuurivaikutteista kangasmetsää, jota on äskettäin harvennettu. Puusto on melko vanhaa ja mäntyvaltaista. Pienempi metsikkö käsittää kalliokumpareen nuorine reunuspuustoineen. Rinteen alaosiin on kehittynyt kuivahkoja ja tuoreita niittyjä, joiden kasvisto on hyvin kirjavaa. Laajalla täyttömäellä ja tasanteella kasvaa joutomaiden sekalaista kasvillisuutta, lähinnä suurruohostoja ja erilaisia tulokaslajeja.

Pienialaisella selvitysalueella tavattiin varmasti pesivinä vain kolme lintuparia: peippo, mustarastas ja hieman yllättäen hemppo. Sen sijaan alueen välittömässä ympäristössä pesii runsas pihojen ja reunusmetsiköiden lajisto, kuten kirjosieppo, talitiainen, sinitäinen, västäräkki, haarpääsky, varpunen, pikkugarpunen, kiuru, leppälintu, kivitasku (VU), harakka ja räkättirastas. Kivitasku ja leppälintu pesivät ilmeisesti selvitysalueen pohjoispuolisen asumattoman asuntolarakennuksen (purettu v. 2020) katolla.

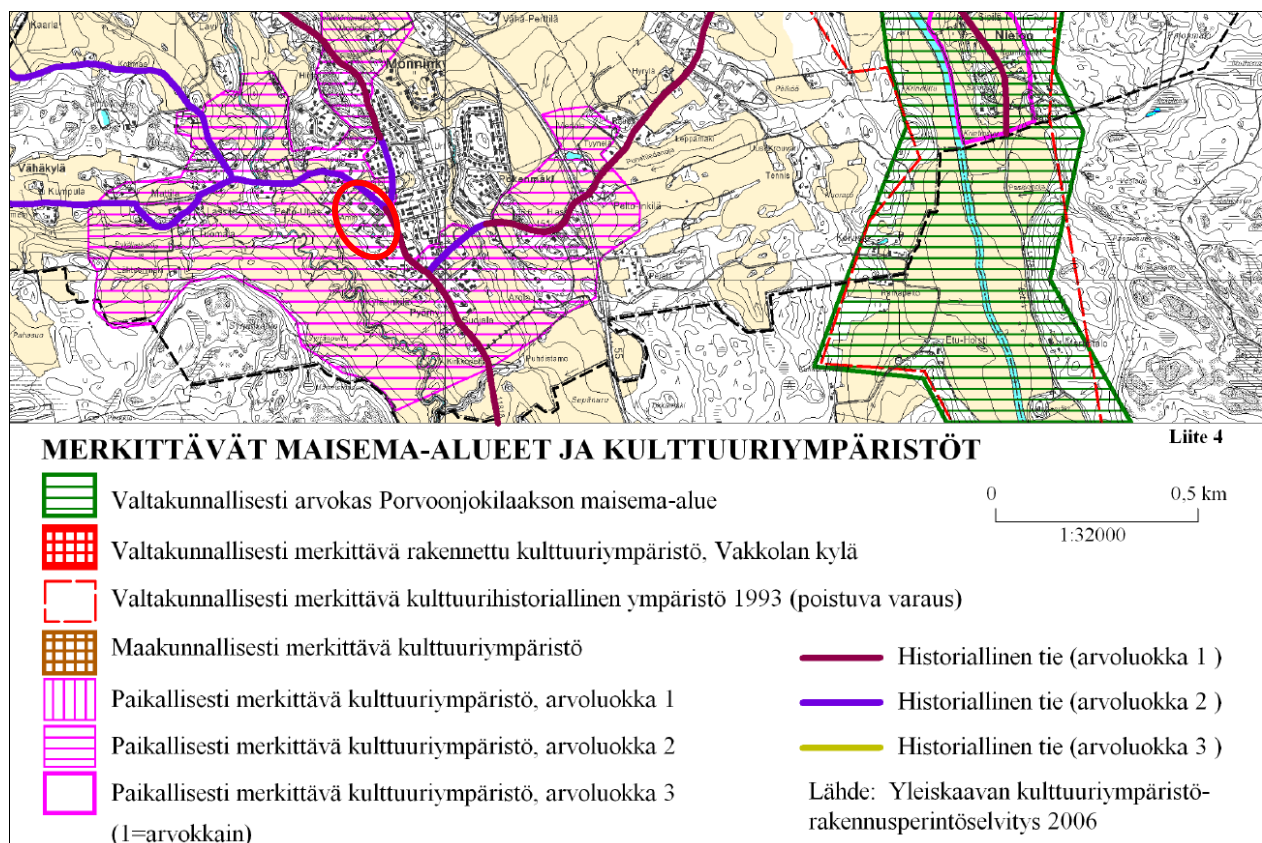
### 3.13 Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

#### 3.131 Kulttuuriympäristö ja vaalittava rakennuskanta

#### **Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys**

Yleiskaavoitusta varten on laadittu vanhaa rakennuskantaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys: Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, 8.11.2006.

Alue sijaitsee paikallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, arvoluokka 2. Helkamäentie-Pornaistentie on historiallinen tie, jonka arvoluokka on osin 1 ja osin 2. (Lähde: Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, 8.11.2006.)



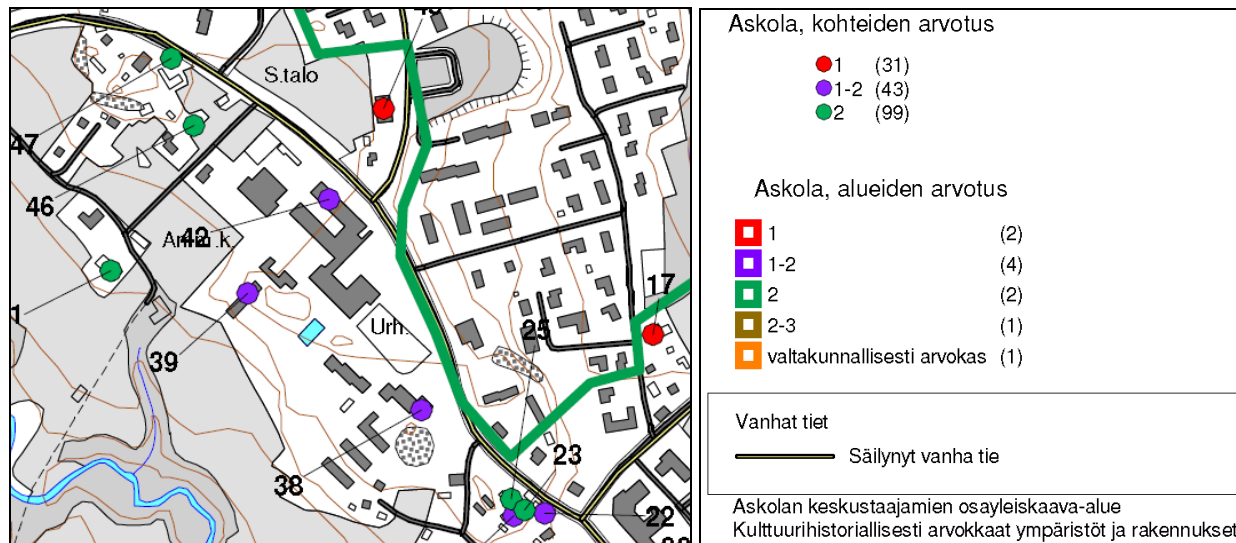
## Kohteiden säilymisen turvaaminen

Em. Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys selvityksessä todetaan kohteiden säilymisen turvaamisesta seuraavaa (selvityksen sivu 3):

*Luokkiin 1 ja 1-2 kuuluvien alueiden ja kohteiden säilyminen on inventoinnin perusteella turvattava. Luokkiin 2 ja 2-3 kuuluvien, paikallisia arvoja sisältävien alueiden ominaislaadun säilyminen on lisäksi turvattava. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana.*

Kaava-alueen kohteet (38, 39 ja 42) on arvotettu luokkaan 1-2, joiden säilyminen on inventoinnin perusteella turvattava.

### Kohteet kartalla



## Kohteiden kuvaus Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä

### 38 Askolainstituutti



Arvioitu valmistumisaika 1960-l -

Säilyneisyys: Rakennuksia on peruskorjattu, mutta kokonaisuus on säilynyt. Joenpuoleisen julkisivun porrastorni lienee uudempi lisäys.

Arvotus 1-2, Luettelointiperuste a, h,y

Luettelointiperuste tarkennus: rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallis-historiallinen merkitys, rakennushistoriallinen merkitys, maiseman kannalta tärkeä, m ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä.

Askolainstituutti. Lukio. Alueella on myös maaumala ja urheilukenttä. Kokonaisuus edustaa 1960-luvun modernismia ja sen suunnittelija on arkkitehtitoimisto Kontio & Räike.

Monninkylän keskustassa sijaitseva Askola-instituutti muodostuu ammattiopiston ja lukion rakennuksista sekä oppilasasuntoiloista.

### 39 AMMATTIKOULU



Arvioitu valmistumisaika 1960 (purettu v. 2020)

Säilyneisyys: Pääosin säilynyt. Katolla uudempia terassirakennelmia

Arvotus 1-2

Luettelointiperuste a, h,y

Luettelointiperuste, tarkennus: rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallis-historiallinen merkitys, rakennushistoriallinen merkitys, maiseman kannalta tärkeä, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä

Pikkujoen rinteellä porrastuva asuinrakennus joka edustaa 1960-luvun modernismia.

Kuuluu Monninkylän keskustassa sijaitsevan Askola-instituutin kokonaisuuteen, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kontio & Räike Askola-instituutin kokonaisuuteen, joka muodostuu ammattiopiston ja lukion rakennuksista sekä oppilasasuntoiloista.

## 42 AMMATTIKOULU



Arvioitu valmistumisaika 1979

Säilyneisyys: Kokonaisuus yhtenäinen ja pääosin säilynyt

Arvotus 1-2

Luettelointiperuste a,h,y

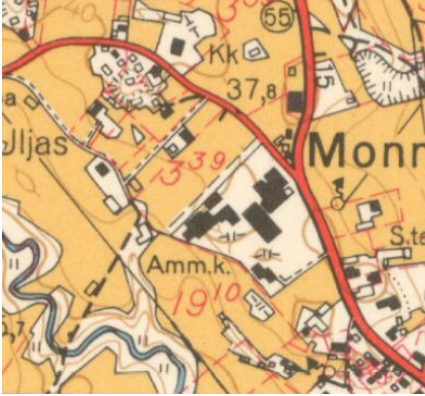
Luettelointiperuste, tarkennus: rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallishistoriallinen merkitys, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä

Askolainstituutti. Ammattikoulu. Kokonaisuus edustaa 1960-luvun modernismia ja sen suunnittelija on arkkitehtitoimisto Kontio & Räike. Alueella on myös maauimala ja urheilukenttä.

Monninkylän keskustassa sijaitseva Askola-instituutti muodostuu ammattiopiston ja lukion rakennuksista sekä oppilasasuntoilosta.

### 3.132 Rakennuskanta

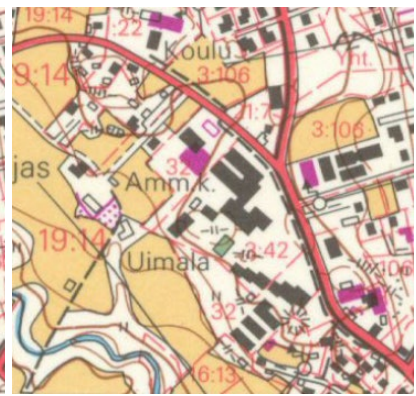
Vanhat peruskartat havainnollistavat alueen rakentumista.



1963



1981



1988



*Askola-instituutti muodostuu ammattiopiston rakennuksista sekä oppilasasuntolasta. Alueella on myös maauimala. Samaan kokonaisuuteen kuuluu lukiokäytössä ja kirjastona oleva rakennus.*



*Rakennukset on sijoitettu maaston ominaispiirteitä kunnioitten.*



*Lukion-kirjaston alue on rakennettu 1960-luvun alussa ja sitä on laajennettu myöhemmin. Piha-  
piirin tieyhteys johtaa rakennusten välistä rivitaloille.*



*Kokonaisuuteen sisältyy myös maauimala*



*Korttelin 128 verstarakennukset (KTY) 1980-luvulta on sovitettu tyyliltään aluekokonaisuuteen*



Rivitaloalue (K14/4) on rakennettu poikkeamisluvulla pääosin 1970-luvulla ja osin myöhemmin

### 3.133 Muinaisjäännökset

Yleiskaavoitusta varten Museovirasto suoritti muinaisjäännöksiä koskevan selvityksen kesällä 2008 (Askola, Keskustaaajamien osayleiskaava-alueen inventointi, Petro Pesonen, 2008). Muinaisjäännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.



### 3.14 Pohjavesi ja alueen rakennettavuus

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Alueen maaperä on pääosin moreenia tai täyttömaita, pellon reunassa hiesua ja savea. Kallioperä tulee näkyviin alueen eteläreunassa ja koilliskulmassa. Aiemman rakentamisen perusteella voidaan päätellä, että rakentamiseen suunnitellut alueet soveltuvat perustamisolosuhteiltaan rakentamiseen.

### 3.15 Liikenne

Aluetta sivuava Helkamäentie-Pornaistenie on seututieluokan maantie, joka liikenteellisen merkityksensä perusteella kuuluu osoittaa asemakaavassa maantien alueena. Pornaistentien liikennemäärä on n. 1600 ajoneuvoa /vrk.

Helkamäentie-Pornaistenien vieressä on erillinen kevyen liikenteen väylä, joka johtaa koululta Monninkylän palveluihin ja edelleen Kirkonkylälle.

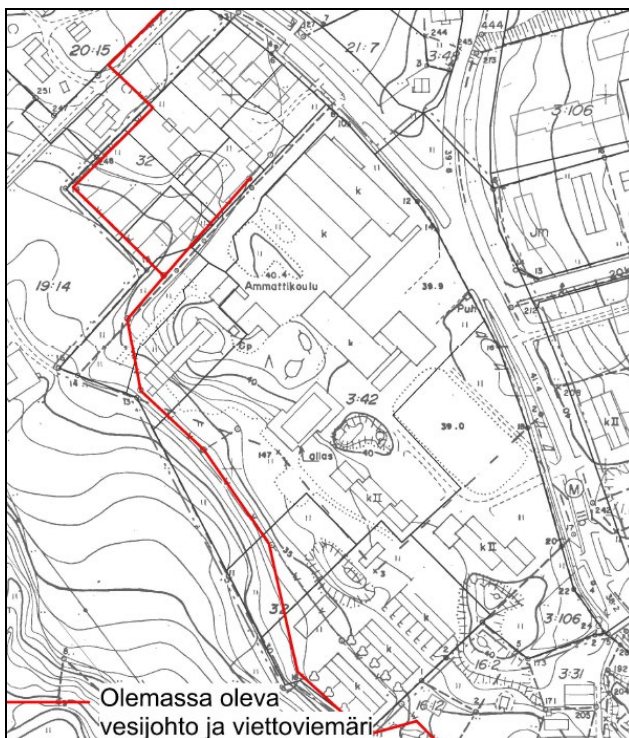


*Helkamäentie-Pornaistenien vieressä on erillinen kevyen liikenteen väylä*



*Kaduksi osoitettu Urapolku on tällä hetkellä rakennuspaikan sisäinen tie. Vasemmalla lämpökeskus ja sen takana ammatti-instituutin verstashalli 1980-luvulta*

### 3.16 Tekninen huolto



Olemassa oleva  
vesijohto ja viettoviemäri

Alueen läpi johtaa vesijohto ja viettoviemäri

### 3.17 Lämpökeskus

Uudehko hakelämpökeskus palvelee myös lähiympäristöä

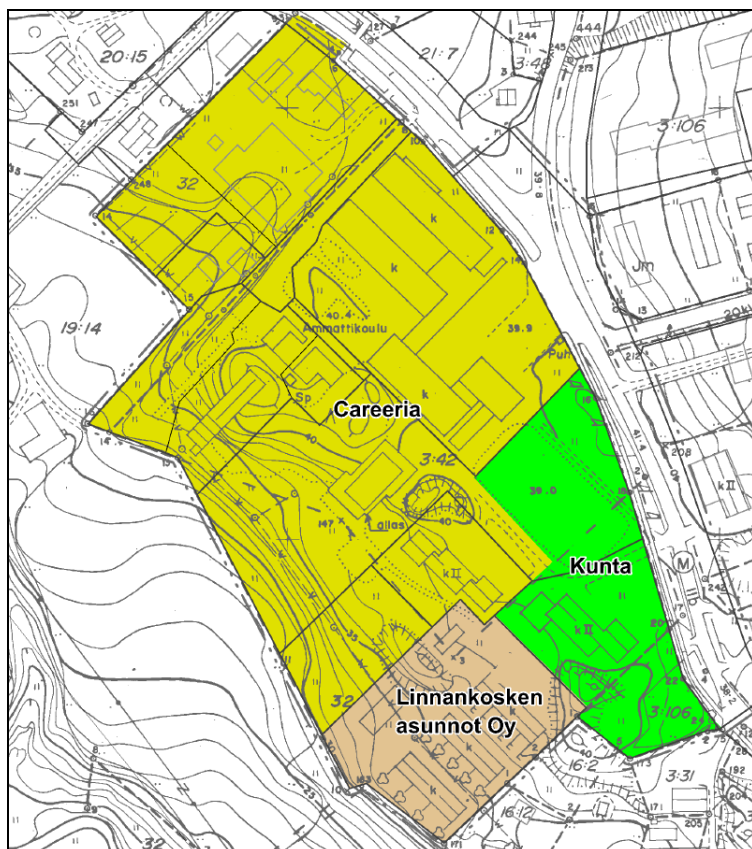


Lämpökeskuksen nykyinen teho on:

- kiinteän polttoaineen (hake) kattila 1,25 MW sekä
- 2 kpl 1,0 MW kevytöljykattiloita.
- Kattiloista voi olla yhtäaikaisessa käytössä ainoastaan kaksi.

Haketta tuodaan hakerekoilla. Määrät vaihtelevat vuodenajan ja lämmöntarpeen mukaan, enimmillään noin 15 kuormaa kuukaudessa. Hake kipataan kuvassa näkyvään lämpökeskuksen siiloon. Hakesiilon edustan liikennejärjestelyt hahmottuvat kohdan 3.15 kuvasta.

### 3.18 Maanomistus

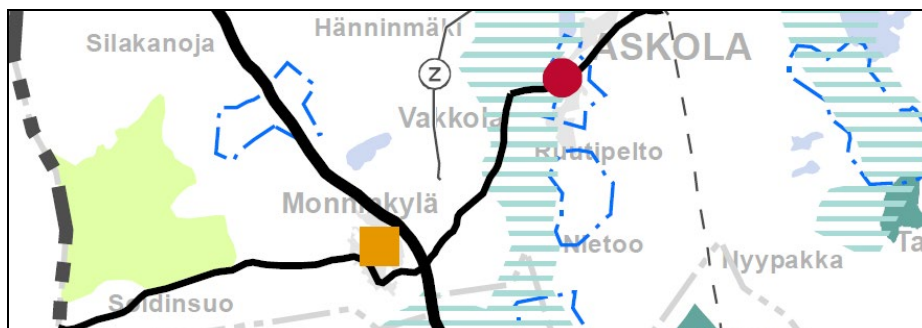


Maanomistusyksiköt

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuden. Kaava tuli voimaan hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021.

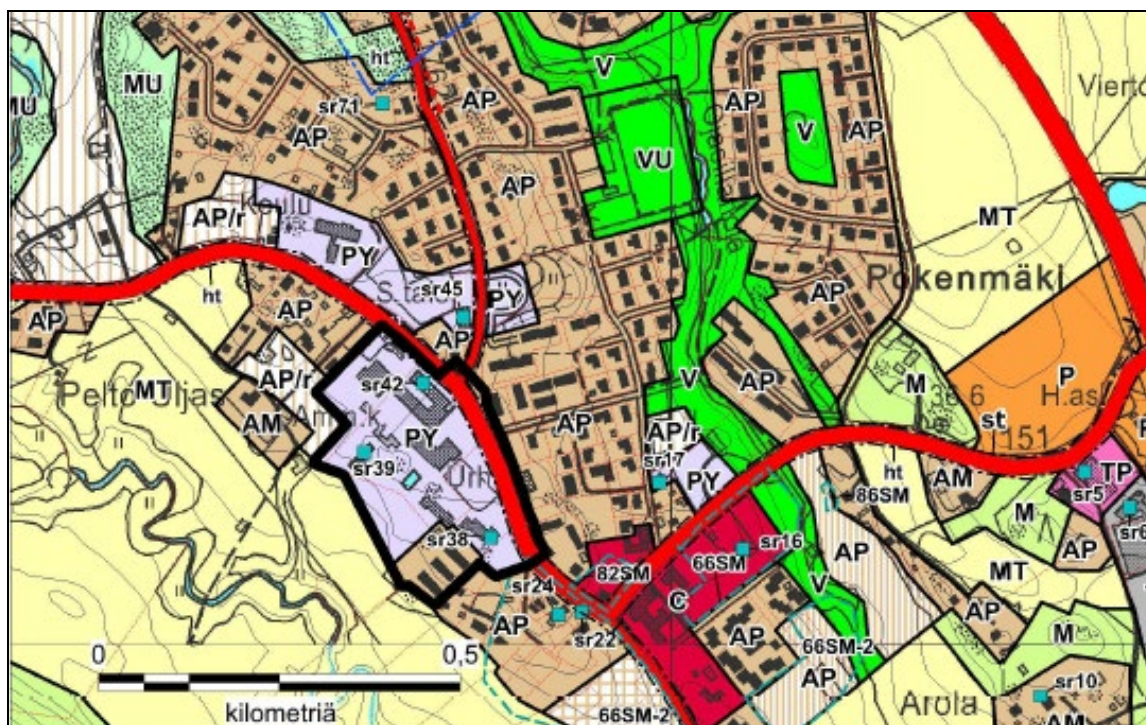


*Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Monninkylä on osoitettu palvelukeskittymäksi.*

Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvai-  
kutteinen osayleiskaava.

### 3.22 Yleiskaava

Askolan keskustaajamien osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 5.5.2011.



*Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta*

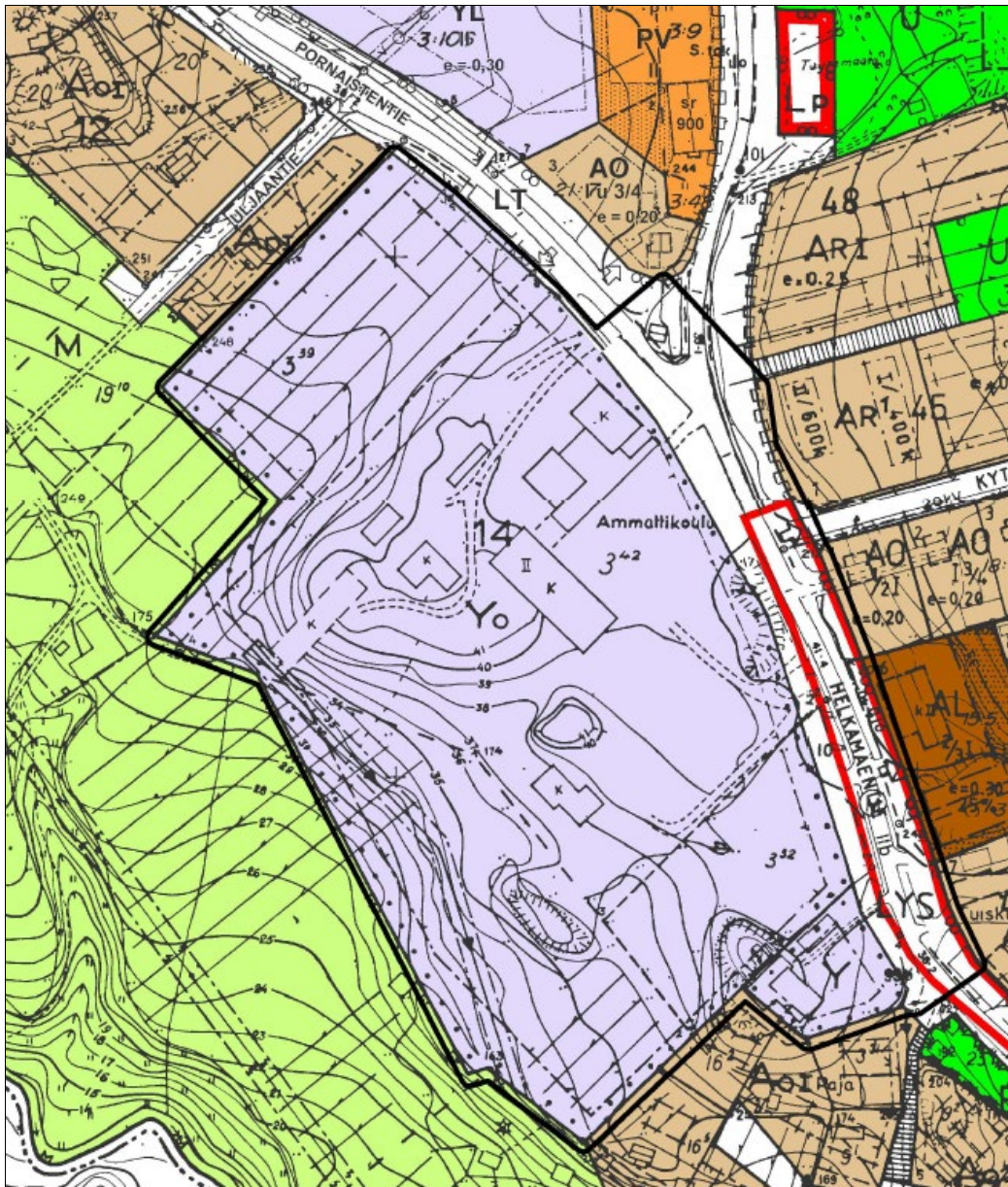
- Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) ja osin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).
- Aluetta sivuava Helkamäentie-Pornaistentie on historiallinen tie (ht). Tien toiminnallinen luokka on seututie.
- Suojeltavan rakennuksen merkinnällä (sr) on osoitettu käsillä olevan asemakaavaprosessin aikana purettu kerrostalo (sr 39), ammattikoulu (sr 42) ja lukio (sr 38).



### 3.23 Asemakaava

Pääosalla aluetta on voimassa Monninkylän ensimmäinen asemakaava 1960-luvun lopulta. Myöhemmin (1976) Helkamäentien varteen on tehty korttelin reuna-alueita koskeva muutos.

Koko korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi (YO, Y).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### 3.24 Rakennusjärjestys

Askolan rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

### 3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu vuosina 1976-1977 ja se on hyväksytty kaavan pohjakartaksi 4.9.1978.

Pohjakartalta puuttuvat rakennukset on täydennetty karttaan kaavaprosessin aikana. Kohdan 3.11 ilmakuva havainnollistaa pohjakarttaa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva asemakaava on laadittu pääosin 1960-luvun lopulla eikä se vastaa enää tämän päivän tarvetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi (YO, Y) siten, että se muodostaa yhden rakennuspaikan. Olemassa olevia asuinrakennuksia ei kaavassa ole otettu huomioon. Rakennusoikeutta ei kaavassa ole osoitettu eikä kaava osoita korttelin sisäisiä kulkuyhteyksiä, mikä vaikeuttaa korttelin jakamista itsenäisiksi rakennuspaikoiksi. Asemakaavassa ei myöskään ole otettu huomioon olemassa olevien rakennusten muodostamaa vaalimisen arvoista kokonaisuutta eikä yleiskaavassa osoitettuja suojeltavia rakennuksia.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.31 Osalliset

Osallisia ovat (erillinen suunnitelma) alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

#### 4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti alueen asemakaavan muuttamisesta 12.10.2016. Alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019-2023.

#### 4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### 4.331 Luonnosvaiheen palaute

Asemakaavan muutosluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 19.8. - 17.9.2019. Yhtään mielipidettä ei esitetty. Lausunnon antoivat: Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo/Porvoon museo, Museovirasto, Kymenlaakson sähköverkko Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Ympäristöterveydenhuolto. Uudenmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa.

Kaava laatia on tehnyt luonnoksen palautetta koskevan yhteenvedon ja antanut sitä koskevan vastineen 15.10.2019.

Lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Lisättiin viereisen kaavan mukaiset liittymänuolet Helkamäentien itäreunaan.
- Lisättiin piha-alueita koskeva melumääräys.
- Täydennettiin sr-kohteita koskevaa kaavamääräystä museoviranomaisen kuulemisvelvoitteella
- Kaavaselostusta täydennettiin liikennemelua koskevalla vaikutusten arvioinnilla.
- Kaavaselostusta täydennettiin lämpökeskuksen kuvauksella ja vaikutusten arvioinnilla.

Lausuntomenettelyn lisäksi kaavan laatija on ollut yhteydessä Porvoon Energia Oy/Ari Rauni-oon lämpökeskuksen tehoa ja ympäristövaikutuksia koskevien kysymysten täsmentämiseksi. Yhteydenoton perusteella lämpökeskuksen enimmäistehoksi on määritetty 3000 W (luonnoksessa 2000 W). Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin.

#### 4.332 Luonnosvaiheen palautteen jälkeiset muutostarpeet

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen entinen opettajien asuinrakennus (K128/2) on saanut purkuvan 30.1.2020 ja rakennus on purettu v. 2020. Asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusta koski yleiskaavan mukainen sr-suojelumerkintä. Purkamislupaa koskevaa päätöstä edelsi rakennuksen kuntokartoitus (Ins.tsto Timo Alapere Oy 24.5.2019) sekä ELY-keskuksen lausunto 16.12.2019.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen korttelin 128 asuntoaluevaraus (A, AP) muutettiin Careeria Oy:n esityksestä toimitilarakennusten alueeksi (KTY). Muutoksen perusteena oli myrskyvahingon seurauksena hallirakennuksessa tehty suuri kattoremontti. Sen seurauksena rakennuksen purkamiseen johtava käyttötarkoituksen muutos asuntoalueeksi ei ole enää tässä vaiheessa perusteltu.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kunnan ja Careeria Oy:n kesken on käyty maankäyttöso-  
pimusta kokevia neuvotteluja. Tässä yhteydessä on tullut esille, että yleistä virkistystä palveleva maaumalan alue sekä kunnan omistama palloilualue on tarkoituksenmukaista osoittaa yleiseksi virkistysalueeksi (VL). Muutos koskee noin 1,3 ha:n aluetta.

#### 4.333 Ehdotusvaiheen palaute

Ehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 7.4 - 7.5.2021.

Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnon antoivat: Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo/Porvoon museo, Kymenlaakson sähköverkko Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Ympäristöterveydenhuolto. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Kaavan laatija on tehnyt lausuntoja koskevan yhteenvedon 26.5.2021.

Kaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen Careeria Oy on esittänyt 17.2.2022, että korttelin 14 AP- ja AK-alueetta laajennetaan hieman maaumalan suuntaan, jotta AP-alueen rakentaminen voisi sijoittua maastollisesti helpommalle alueelle. Esityksen perusteella AP- ja AK-alueetta laajennettiin maaumalan suuntaan n. 6 m. Muutoksen seurauksena AP-alue laajeni n. 350 m<sup>2</sup> ja AK-alue n. 145 m<sup>2</sup>.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.41 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

#### 4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

##### Maakuntakaavan asettamat lähtökohdat

Ote maakuntakaavasta on esitetty kohdassa 3.21. Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

##### Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 3.22.

##### Rakennettu kulttuuriympäristö

Yleiskaavoitusta varten on laadittu vanhaa rakennuskantaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys: Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, 8.11.2006. Selvityksen keskeinen sisältö on kuvattu kohdassa 3.131

#### 4.43 Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava on laadittu pääosin 1960-luvun lopulla eikä se vastaa enää tämän päivän tarvetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeelle on asetettu seuraavat alustavat tavoitteet:

- Asumiskäytössä olevat alueet voidaan muodostaa itsenäisiksi asumiseen varatuiksi rakennuspaikoiksi.
- Lukion alue voidaan muodostaa itsenäiseksi rakennuspaikaksi.
- Amiston alue voidaan muodostaa itsenäiseksi rakennuspaikaksi.
- Osa nykyisestä Amiston alueesta voidaan muodostaa itsenäiseksi yritystoiminnan tai asuinrakentamisen rakennuspaikaksi.
- Lämpökeskukselle varataan oma-alueensa ja sinne osoitetaan kulkuyhteys.
- Amiston alueella selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuus asumista varten.
- Kaavaratkaisulla edistetään vaalimisen arvoisen rakennetun ympäristön säilymistä ja yleiskaavassa suojeltavaksi osoitetut rakennukset määrätään ulkoasultaan säilytettäväksi.
- Helkamäentie (Pornaistentie) osoitetaan sen toiminnallisen luokan perusteella maantien alueeksi (LT). Voimassa olevassa kaavassa se on osin katua ja osin liikennealuetta (LYT).

#### 4.44 Alueen maaomistajan (Careeria Oy) esitys

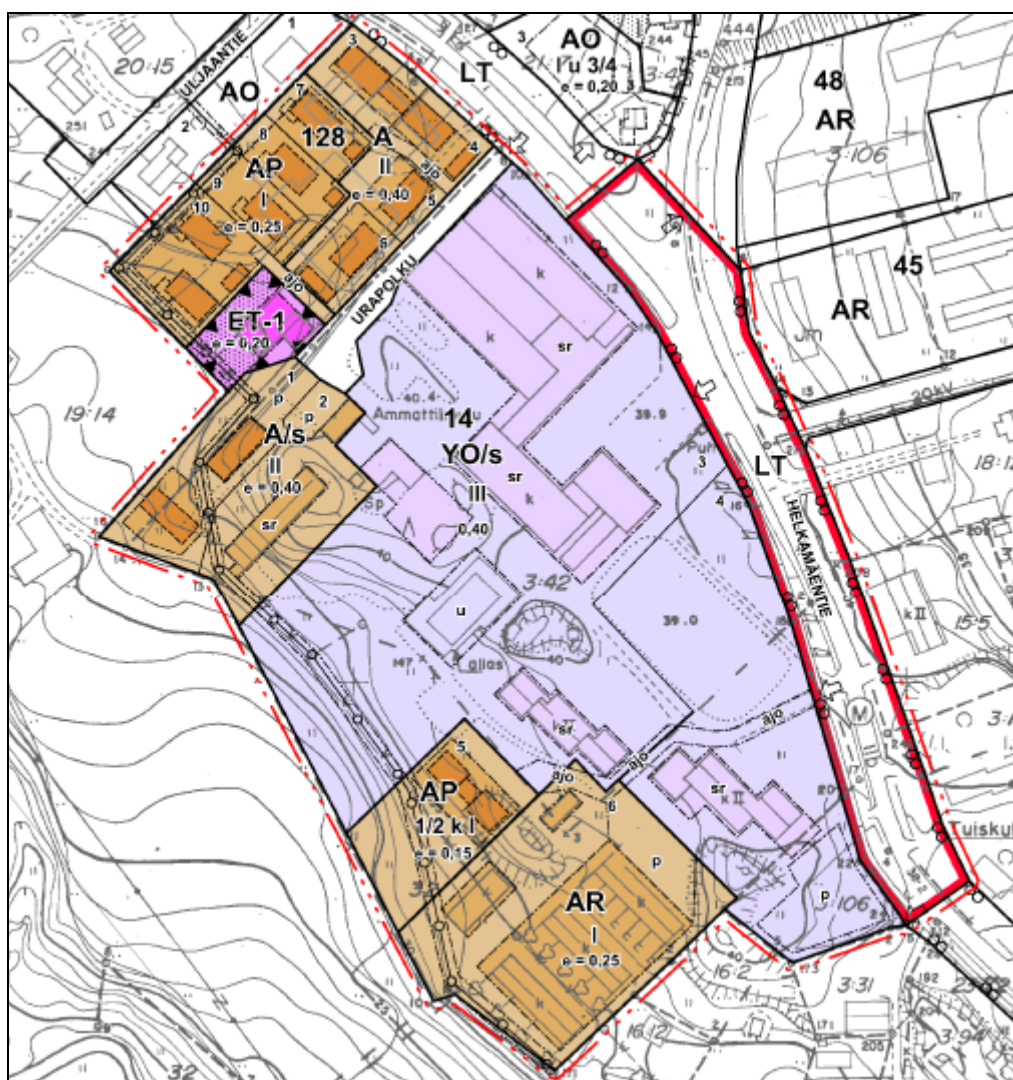
Careeria Oy esitti kaavan valmistelun yhteydessä, että entinen opettajien asuntorakennus on tarpeen purkaa, koska tyhjänä olevan rakennuksen ylläpito on ongelma mm. siihen kohdistuvan ilkkivallan seurauksena. Rakennusta ei esityksen mukaan tulisi koskea suojelumerkintä.

Suojelumerkinnän pois jättämisestä koskevaa Careerian esitystä ei otettu luonnoksessa huomioon. Perusteena oli yleiskaavan rakennuskulttuuriselvityksen (kohta 3.131) perustelut sekä selvitykseen nojaava yleiskaavan suojelumerkintä sr.

#### 4.5 Tutkitut vaihtoehdot

##### 4.1 Valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 19.8. - 17.9.2019.



*Valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävänä ollut muutosluonnos*

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaluonnokseen tehtiin mm. seuraavat muutokset:

- Korttelin 128 asuntoaluevaraus (A, AP) muutettiin Careeria Oy:n esityksestä toimitilarakennusten alueeksi (KTY).

- Korttelin 128 A/s-alueelta poistettiin puretun asuinrakennuksen suojelua koskeva määräys ja korttelia laajennettiin käsittämään talonmiehen asunnon alue.
- Oppilajasuntolan alue muutettiin YO-alueesta AK-kortteliksi.
- Noin puolet YO-alueesta muutein VL-alueeksi. Korttelialueen supistumisen seurauksena rakentamistehokkuutta lisättiin vastaavasti.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.11 Mitoitus

Kaavan mitoitus ja muutos voimassa olevaan asemakaavaan

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6697</b>	<b>100,0</b>	<b>18130</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2129</b>
A yhteensä	1,8751	28,1	5190	0,28	1,8751	5190
Y yhteensä	1,6391	24,6	9861	0,60	-4,1503	-10398
K yhteensä	0,7584	11,4	2655	0,35	0,7584	2655
V yhteensä	1,2578	18,9	200	0,02	1,2578	200
L yhteensä	1,0271	15,4			0,1468	
E yhteensä	0,1122	1,7	224	0,20	0,1122	224

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla vaalitaan alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa ja ympäristöä.

Alue on rakennettua ympäristöä eikä kaavamutoksella ole oleellista merkitystä luonnonympäristön kannalta.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.31 Korttelialueet

Rakentamiseen osoitetut alueet ovat jo tällä hetkellä pääosin rakentamisen piirissä. Asumisen piirissä olleet alueet on osoitettu asumiseen ja opetuskäytössä olleet alueet yleisten rakennusten alueeksi opetustoimintaan. Rakennusalan opetuskäytössä oleva verstashallien alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi.

#### 5.311 Yleisten rakennusten alueet

Careerian YO/s-alueella rakentamistehokkuus  $e=0,65$  mahdollistaa vähäisen täydennysrakentamisen. Olemassa olevat rakennukset on suojeltu (sr). Kaava määrää, että rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Museoviranomaista on kuultava muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Kaava sallii myös opetustoimintaan liittyvän asumisen. Enimmäis-kerrosluku on nykytilanteen mukaisesti kaksi (II).

Lukion YO/s-alueella rakentamistehokkuus  $e=0,50$  mahdollistaa lisärakentamisen nykyisellä pysäköintialueella voimassa olevaa asemakaavaa myötäillen. Olemassa oleva rakennus on suojeltu (sr). Kaava määrää, että rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Museoviranomaista on kuultava muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Enimmäiskerros-luku on nykytilanteen mukaisesti kaksi (II).

### 5.312 Asuntoalueet

Nykyinen rivitaloalue (K14/4), joka on rakennettu poikkeamisluvilla voimassa olevan asemakaavan YO-alueelle, on osoitettu nykytilanteen mukaisesti AR-alueeksi. Kerros-luku on yksi (I) ja rakentamistehokkuus nykytilannetta myötäillen  $e=0,25$ . Kulkuyhteys Helkamäentielle perustuu nykytilanteen mukaiseen rasi-tetiehen (ajo).

AR-alueen viereen on osoitettu uusi AP-alue (K14/3), jonka rakentamistehokkuus  $e=0,15$  merkitsee n. 395 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta (n. 4-6 asuntoa). Kerros-luku on 1/2kI, mikä mahdollistaa alarinteen puolelta kaksikerrosratkaisun. Tiejyhteys Helkamäentielle perustuu viereiselle AR-alueelle johtavaan rasi-tetiehen (ajo). Rasiteoikeutta on tarpeen jatkaa AR-alueen kulman ja AK alueen kulman läpi. Rasitetieyhteys jatkuu olemassa olevan tilanteen mukaisesti maauimalan alueen alapihalle.

Oppilasasuntola on osoitettu nykytilanteen mukaisesti kerrostaloalueeksi (AK). Rakennus on suojeltu (sr). Rakennusoikeus on nykytilanteen mukaisesti  $e=0,45$ . Tontin alareunan kautta joh-taa rasi-tetie (ajo) maauimalan alapihalle.

Yleiskaavalla suojeltu entinen opettajien asuintalo (K128/7) on purettu kaavaprosessin aikana. Huonokuntoisen ja vuosia käyttämättä olleen rakennuksen purkamista edelsi kuntotutkimus sekä ELY-keskuksen purkamista koskeva lausunto. Alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakentamistehokkuus on  $e=0,30$  ja enimmäiskerros-luku on kaksi (II).

### 5.313 Toimitilarakennusten alue

Korttelissa 128 sijaitsevan Careerian verstashallin alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavalla varaudutaan opetustoiminnassa olevien hallien nykykäytön supistamiseen/loppumiseen ja hallien käyttötarkoituksen muutokseen yksityiseen yritystoimintaan. Kaavamääräyksen mukaan alueen nykyinen käyttö opetustoimintaan voi jatkua ennen toimitilakäyttöä. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Ulkovarastointi on kielletty. Rakentamistehokkuus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti  $e=0,35$  ja enimmäiskerros-luku on kaksi (II). Julkisivun enimmäiskorkeus on 5,5 m. Alue voidaan tarpeen mukaan jakaa useammaksi tontiksi, jotka tukeutuvat Urapolku-nimiseen katuun. Viereisiä AO-tontteja vastaan on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

### 5.314 Yhdyskuntateknistä huollon alue

Olemassa oleva lämpökeskus on varattu tähän tarkoitukseen (ET-1). Kulku alapihalle (tuhkan nouto) perustuu olemassa olevan tieyhteyden mukaisesti KTY-alueelle osoitettuun rasi-tetieyhteyteen (ajo). Rakentamistehokkuus on  $e=0,20$ . Lämpölaitoksen teho on enintään 3000 kW. Savukaasut tulee johtaa ja käsitellä siten, että ne eivät aiheuta tarpeetonta haittaa ympäristölle.

## 5.32 Liikennratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Helkamäentie-Pornaistentie on osoitettu maantien alueeksi (LT) vakiintuneen tilanteen ja lunastetun tiealueen mukaisesti. Tien vieressä on jo kevyen liikenteen väylä, joka johtaa koululta Monninkylän palveluihin ja edelleen Kirkonkylälle.

Korttelialueen ajoneuvoyhteys aluetta sivuavalle maantielle perustuu olemassa oleviin liittymiin. Näistä yksi on katuliittymä (Urapolku) ja muut ovat suoria liittymiä rakennuspaikalta maantielle.

Katuvaraus (Urapolku) on olemassa olevan kulkuyhteyden mukaisessa paikassa. Voimassa olevassa kaavassa se on rakennuspaikan sisäinen kulkuyhteys. Kadun päästä on osoitettu olemassa olevan kulkuyhteyden kohdalle jalankulku- ja polkupyörätie, joka johtaa maauimalan alueelle.

Kulkuyhteys olemassa olevien rivitalojen alueelle ja viereiselle AP-alueelle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti korttelin läpi johtavan rasiitetien välityksellä (ajo). Maanomistaja (tien käyttäjä) vastaa siten korttelin sisäisten kulkuyhteyksien järjestämisestä.

### 5.33 Virkistysalueet

Merkittävä osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta yleisten rakennusten alueesta (YO) on muutettu olemassa olevan käytön mukaisesti virkistysalueeksi (VL). Alueeseen sisältyy maauimalan alue sekä palloilukäytössä oleva alue. VL-alueelle saa sijoittaa alueen virkistyskäyttöä palvelevia autopaikkoja p-merkinnällä osoitetulle alueelle, alueen käyttöä palvelevia rakennelmia sekä yhteensä enintään 200 kerrosala-m<sup>2</sup> alueen käyttöä palvelevia rakennuksia.

Maauimalan alue on suojeltu (u/sr). Alueelle saa sijoittaa 100 kerrosala-m<sup>2</sup> virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia. Museoviranomaista on kuultava alueelle rakennettaessa sekä maauimalaa koskevia muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### 5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

#### 5.411 Maakuntakaava

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaavan alueella.

#### 5.412 Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 3.22.

### Aluevaraukset

Asemakaavan YO/s-varaukset ovat yleiskaavan mukaisia.

Asemakaavan asuntoaluevaraukset (AK, AP, A) poikkeavat käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan PY-varauksesta.

Perustelut poikkeamiseen

- Korttelin 128 A-alue on rakennettu ammattioppilaitoksen opettajien asunnoksi, mutta rakennus on purettu v.2020. Lisäksi alueella on talonmiehen asunto, Alueen perinteinen käyttö asuntoalueena puoltaa yleiskaavasta poikkeamista. Y-varaukseen ei ole tarvetta.
- Korttelin 128 AK-alueella sijaitsee oppilajasuntola, joka on suojeltu asemakaavalla. Perinteisen käytön jatkuminen sekä rakennuksen suojelun edistäminen puoltavat poikkeamista. Y-varaukseen ei ole tarvetta.



- K14/3 (AP) liittyy olemassa olevaan asuntoalueeseen. Y-varukseen ei ole tarvetta. Poikkeama yleiskaavasta on vähäinen.

K128 on yleiskaavassa PY-aluetta ja asemakaavassa toimitilarakennusten aluetta (KTY) sekä ET-aluetta.

ET-varaus on yleiskaavan mukainen, sillä PY-varaus sisältää myös mm. alueen toiminnoille tarpeelliset yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.

Kaavalla varaudutaan opetustoiminnassa olevien hallien nykykäytön supistumiseen/loppumiseen ja hallien käyttötarkoituksen muutokseen yksityiseen yritystoimintaan. Hallien hyödyntäminen puoltaa KTY-varausta.

### Suojelumerkinnät

Yleiskaavassa sr-merkinnällä varustetut kohteet 38 ja 42 on osoitettu asemakaavassa sr-merkinnällä, minkä lisäksi näiden rakennusten alue on osoitettu /s-merkinnällä. Yleiskaavassa sr-merkinnällä varustettu kohde 39 on purettu v. 2020.

### 5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

#### 5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisulla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

#### 5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla suunnitellulla rakentamisella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Kaupalliset palvelut sekä koulu sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Palveluihin on turvallinen kevyen liikenteen yhteys.

#### 5.423 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan tieverkkoratkaisu ja kulkuyhteydet nojautuvat olemassa olevaan tilanteeseen.

- Helkamäentie-Pornaistentie on osoitettu maantien alueeksi (LT) vakiintuneen tilanteen ja lunastetun tiealueen mukaisesti.
- Korttelialueen ajoneuvoyhteys aluetta sivuavalle maantielle perustuu olemassa oleviin liittyimiin. Näistä yksi on katuliittymä (Urapolku) ja muut ovat suoria liittymiä rakennuspaikalta maantielle.
- Katuvaraus (Urapolku) on olemassa olevan kulkuyhteyden mukaisessa paikassa. Voimassa olevassa kaavassa se on rakennuspaikan sisäinen kulkuyhteys.
- Kulkuyhteys olemassa olevien rivitalojen alueelle ja viereiselle AP-alueelle hoidetaan nykytilanteen mukaisesti korttelin läpi johtavan rasitetien välityksellä (ajo). Maanomistaja (tien käyttäjä) vastaa siten korttelin sisäisten kulkuyhteyksien järjestämisestä.
- Korttelin 128 KTY-alueen kulkuyhteys perustuu rakennuspaikkojen rajautumiseen katuun (Urapolku).

#### 5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön huomioonotto on selvitetty kohdassa 5.412.

#### 5.425 Vesihuolto

Alue on vedenjakelun ja viemäröinnin piirissä (kohta 3.16).

#### 5.426 Lämpökeskuksen vaikutukset

Alueella sijaitsee uudehko lämpökeskus, jota koskeva kuvaus on kohdassa 3.17.

##### Liikenteelliset vaikutukset

Hake tuodaan hakerekoilla. Määrä on enimmillään (kylmin sydäntalvi) noin 15 kuormaa kuukaudessa eli yksi kuorma joka toinen päivä. Liikennemäärä on niin vähäinen, että sen meluvai-  
kutukset on rinnastettavissa kiinteistöjen jätekuljetusten haittaan.

Hakesiilon edustan liikennejärjestelyt hahmottuvat kohdan 3.15 kuvasta sekä havainnekuvasta (liite 1). Hake kipataan kuvassa näkyvään lämpökeskuksen siiloon. Liikenne- ja ratkaisun on olemassa olevan tilanteen mukainen siten, että kääntöpaikkaa voidaan hieman laajentaa raskaan kaluston kääntymisen sujuvoittamiseksi.

Lämpökeskuksen liikennejärjestelyt säilyvät nykytilanteen mukaisena, sillä muutoksella että kiinteistön sisäinen kulkuyhteys muuttuu kaduksi (Urapolku). Kääntöpaikan aluevaraus on olemassa olevaa tilannetta laajempi.

Tuhka noudetaan alapihan kautta. Tyhjennys tapahtuu niin harvoin, että sillä ei ole merkitystä ympäristön kannalta.

##### Savukaasut

Kaavamääräysten mukaan savukaasut tulee johtaa ja käsitellä siten, että ne eivät aiheuta tarpeetonta haittaa ympäristölle.

Poltettaessa puuta puhtaasti on savukaasujen koostumus varsin haitatonta. Suurin osa siitä on vesihöyryä, joka häviää näkyvistä nestemäisten höyrypisaroiden muuttuessa kaasumaiseen olotilaan. Puhdas poltto edellyttää, että laitoksen laitteet pidetään kunnossa ja niitä käytetään ohjeiden mukaisesti. Tämän pitäisi olla normaali käytäntö.

#### 5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu ennestään rakennetulle alueelle, johon ei luontoselvityksen mukaan liity erityisiä suojeluarvoja.

#### 5.44 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevaan tieverkkoon sekä olemassa olevaan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon. Alueen täydennysrakentaminen on siten kuntatalouden kannalta edullista. Urapolku- niminen katuvaraus on tällä hetkellä olemassa oleva tontin sisäinen kulkuyhteys, joka ei ehkä täytä kadulle asetettavia rakennevaatimuksia. Kadun peruskorjaukseen on siten tarpeen varautua.

#### 5.45 Hulevesien johtaminen

Sellaiset hulevedet, joita ei voida imeyttää rakennuspaikalla, joutuvat Vähäjokeen. Vedet eivät siten kuormita lainkaan taajaman hulevesiverkostoa.

Kaava sisältää seuraavan määräyksen:

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivytämään rakennuspaikalla. Ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesien johtamisesta ja käsittelemisestä koskeva suunnitelma.

#### 5.46 Pornaistentien meluvaikutus

Aluetta sivuva Pornaistentie on maantie, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 1600 ajoneuvoa. Liikennemelun vaikutusalue on seuraavan laskelman mukainen

- liikenne-ennuste 2000 ajoneuvoa/vrk.
- nopeus 50 km/t
- raskaan liikenteen osuus 5 %

Ennustetilanteessa 55 dB:n päivämelu ulottuu noin 15-20 m:n etäisyydelle Pornaistentien keskilinjasta. Kortteleiden rakennusalan reuna on n. 20 m tien keskilinjasta.

Rakentaminen ja piha-alueet eivät sijoitu melualueelle.

## **6 KAAVAN HAVAINNOLLISTAMINEN**

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

## **7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **7.1 Toteuttaminen**

Alueen rakentamisesta ja KTY- aluetta koskevasta käyttötarkoituksen muutoksesta ei ole päätöksiä.

### **7.2 Maankäyttösopimus**

Uudet asuntoalueet sekä KTY- alue sijoittuvat Careeria Oy:n alueelle. Alueen rakennusoikeus säilyy pääpiirteissään voimassa olevan kaavan mukaisena, mutta yleisten rakennusten alueen (YO) käyttötarkoituksen muutos asumiseen ja yksityiseen yritystoimintaan (KTY) nostaa alueen arvoa ja aiheuttaa kunnalle kunnallistekniikan toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyviä vastuita (Urapolku).

Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja Careeria Oy:n kesken on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
2. Seurantalomake

#### Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, 8.11.2006.
- Ammattioppilaitoksen alueen luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen 2016.
- Kaavan laatijan vastine 15.10.2019 luonnoksen palautteeseen
- Kaavan laatijan vastine 26.5.2021 ehdotuksen palautteeseen



**ASKOLA  
MONNINKYLÄ  
AMISTON - LUKION ALUE**

**HAVAINNEKUVA**

Liite 1

6.10.2022  
KARTTAAGO OY

Pertti Hartikainen

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	018 Askola	Täyttämispvm	07.10.2022
Kaavan nimi	Amiston-Lukion alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6697	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,6697

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6697</b>	<b>100,0</b>	<b>18130</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2129</b>
A yhteensä	1,8751	28,1	5190	0,28	1,8751	5190
Y yhteensä	1,6391	24,6	9861	0,60	-4,1503	-10398
K yhteensä	0,7584	11,4	2655	0,35	0,7584	2655
V yhteensä	1,2578	18,9	200	0,02	1,2578	200
L yhteensä	1,0271	15,4			0,1468	
E yhteensä	0,1122	1,7	224	0,20	0,1122	224

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>10600</b>	<b>3</b>	<b>11500</b>

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6697</b>	<b>100,0</b>	<b>18130</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2129</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8751	28,1	5190	0,28	1,8751	5190
A	0,5960	31,8	1788	0,30	0,5960	1788
AK	0,2612	13,9	1175	0,45	0,2612	1175
AP	0,2938	15,7	417	0,14	0,2938	417
AR	0,7241	38,6	1810	0,25	0,7241	1810
<b>Y yhteensä</b>	1,6391	24,6	9861	0,60	-4,1503	-10398
YO	1,6391	100,0	9861	0,60	-4,1503	-10398
<b>K yhteensä</b>	0,7584	11,4	2655	0,35	0,7584	2655
KTY	0,7584	100,0	2655	0,35	0,7584	2655
<b>V yhteensä</b>	1,2578	18,9	200	0,02	1,2578	200
VL	1,2578	100,0	200	0,02	1,2578	200
<b>L yhteensä</b>	1,0271	15,4			0,1468	
Kadut	0,1218	11,9			0,1218	
Kev.liik.kadut	0,0250	2,4			0,0250	
LT	0,8803	85,7			0,0000	
<b>E yhteensä</b>	0,1122	1,7	224	0,20	0,1122	224
ET	0,1122	100,0	224	0,20	0,1122	224

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>10600</b>	<b>3</b>	<b>11500</b>
Asemakaava	3	10600	3	11500
Ei-asekaava				