

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASKOLAN KUNTA

Sorvasuontien varren asemakaava (tilat 18-412-2-210 ja 18-412-2-215)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Sijainti:	Askola, vajaa kilometri Kunnan keskuksesta etelään
Kaavan nimi:	Sorvasuontien varren asemakaava
Kaavan laatija:	Arkkitehtit, Tekn.lis. Johan Pfeifer, Arkkitehtitieteilijä Johan Pfeifer Oy
Vireilletulo:	Kaavoituskatsaus 2019
Käsittely:	Kunnanhallitus 3.11.2015 kaava vireille Kunnanhallitus 13.10.2021 kaavaluonnoksen käsittely ja päätetty asettaa nähtäville kaavaluonnos nähtävänä 22.10.- 22.11.2021 Elinympäristölautakunta 15.2.2023 kaavaehdotus uudelleen valmiste- luun Elinympäristölautakunta 21.3.2023 kaavaehdotuksen käsittely Kaavaehdotus nähtävänä Elinympäristölautakunta 16.5.2023 Kunnanhallitus 31.5.2023
Hyväksyminen:	Kunnanvaltuusto 12.6.2023

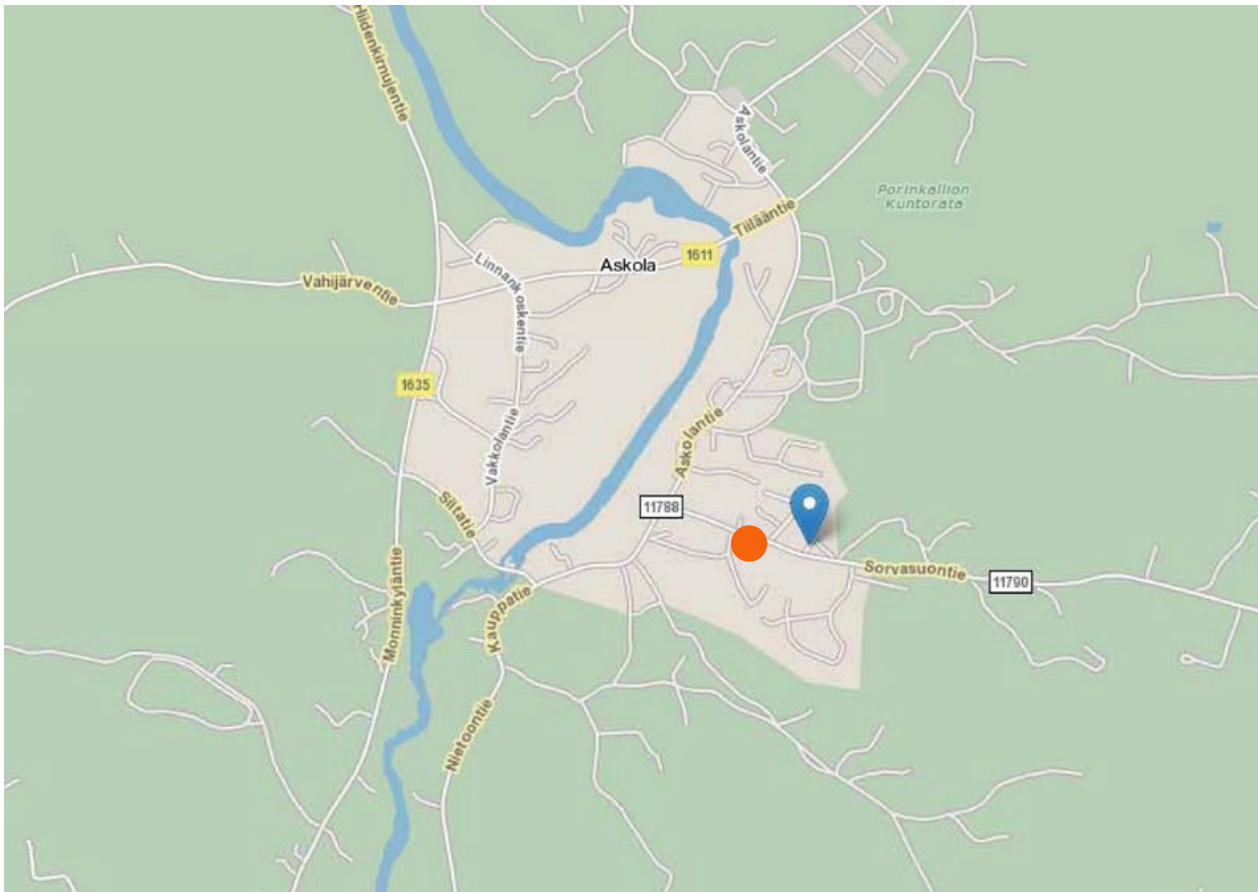
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Askolassa, vajaa kilometri Kunnan keskuksesta etelään. Alue rajoittuu pohjoisessa Sorvasuontiehen ja etelässä kaavoitettuun puistoalueeseen.

Asemakaava-alue muodostuu kahdesta yksityisten omistamista kiinteistöistä 18-412-2-210 n. 0,44 ha ja 18-412-2-215 n. 1,9 ha sekä kunnan omistamasta kiinteistön 18-412-2-173 osa-alueesta n. 700 m².

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Sorvasuontien varren asemakaava. Asemakaavalla muodostuu 5 asuinpien-
talojen korttelia ja yksi virkistysalue. Alueelle on tarkoitus laatia asemakaava. Kaavan laatimisen
lähtökohtana on, että asuminen keskitetään Sorvasuontien varteen tiiviiseen kylämäiseen koko-
nasuuteen. Koska alue on keskeistä kyläaluetta, on tavoitteena rakentaa alue kohtalaisen tiiviiksi
rivitalo- ja pientaloalueeksi, joka luontevasti eheyttää ja täydentää Askolan kyläkeskusta.



Kaava-alueen sijainti. Kaava-alue merkitty oranssilla pallukalla.



Kaava-alueen sijainti

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus	4
3.1.5	Liikenne.....	4
3.1.6	Tekninen huolto.....	5
3.1.7	Palvelut	5
3.1.8	Pohjavesi ja maaperä	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Maakuntakaava	10
3.2.2	Yleiskaava	6
3.2.3	Asemakaava.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
5.1	Kaavan rakenne.....	7
5.1.1	Mitoitus.....	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
5.3	Aluevaraukset	8
5.4	Kaavan vaikutukset	9
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	9
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	9
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.4.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	9
5.4.5	Ympäristön häiriötekijät	9
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat illustraatiot ja alueen toteutusta ohjaavat kokonaissuunnitelmat	9
6.2	Toteuttamisen ajoitus	9

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote Poroon maalaiskunnan haja-asutusalueiden osayleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Asemakaavakartta ja -määräykset
6. Havainnekuva
7. Rakennustapamääräykset

2 TIIVISTELMÄ

Alueelle on tarkoitus laatia asemakaava. Kaavan laatimisen lähtökohtana on, että asuminen keskitetään Sorvasuontien varteen tiiviiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Koska alue on keskeistä kyläaluetta, on tavoitteena rakentaa alue kohtalaisen tiiviiksi rivitalo- ja pientaloalueeksi, joka luontevasti eheyttää ja täydentää Askolan kyläkeskusta.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Askolan kunnanhallitus on laittanut kaavan vireille 3.11.2015. Askolan kunnanhallitus on muuttanut päätöstään kaavoittajasta 29.8.2018.

Askolan kunnanhallitus on päättänyt 13.10.2021 laittaa Sorvasuontien asemakaavakarttaluonnoksen oheismateriaaleineen ja osallistumisarvio-suunnitelman MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja niistä pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Lausuntopyynnössä mainitaan, että kaavaehdotuksesta ei pyydetä uutta lausuntoa, ellei kaavaa muuteta oleellisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2021 (22.10-22.11) (MRL 63§, MRA 30§).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on tiedotettu seuraavasti:

- Kunnan ilmoitustauluilla
- Kunnan internetsivuilla ([www. Askola.fi](http://www.Askola.fi))
- Lehdissä: Uusimaa-lehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on pyydetty viranomaislausunnot:

- ELY keskus
- Pelastuslaitos
- Porvoon Museo

- Porvoon Ympäristöterveydenhuolto
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Uudenmaan liitto

Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi. (MRL 65§, MRA 27§) keväällä 2023

Kaavaehdotuksesta tiedotetaan seuraavasti:

- Kunnan ilmoitustauluilla
- Kunnan internetsivuilla Askola.fi
- Uusimaa lehdessä suomeksi.

Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava elinympäristölautakunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaava viedään Askolan valtuuston hyväksyttäväksi arviolta kesäkuussa 2023.

2.2 Asemakaava

Alueelle on tarkoitus laatia asemakaava. Kaavan laatimisen lähtökohtana on, että asuminen keskitetään Sorvasuontien varteen tiiviiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Koska alue on keskeistä kyläaluetta, on tavoitteena rakentaa alue kohtalaisen tiiviiksi rivitalo- ja pientaloalueeksi, joka luontevasti eheyttää ja täydentää Askolan kyläkeskusta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa on tarkoitus lähteä toteuttamaan välittömästi kaavan vahvistamisen jälkeen. Askolan kunnan ja maanomistajien kesken tullaan tekemään maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus tulee tehdä ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue muodostuu kahdesta yksityisten omistamista kiinteistöistä 18 -412-2- 210 n. 0,44 ha ja 18-412-2-215 n. 1,9 ha sekä kunnan omistamasta kiinteistön 18 – 412- 2-173 osa- alueesta n. 700 m².

Alueen kaikilla puolilla on pientaloasutusta sekä rivitaloasutusta. Alueen eteläpuolella on myös virkistysalueita, jotka liittyvät olemassa olevaan asutukseen.

Suunnittelualue on osin rakentamatonta peltoaluetta osin metsäaluetta. Metsäalueen puusto on pääosin melko nuorta. Alueen lounaiskulmassa on vähän vanhempaa puustoa.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueen länsiosa on melko tasaista peltomaata.



Alueen itäosa on pääosin metsäistä rinnealuetta



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia lukuun ottamatta tilan 18-412-2-210 länsiosassa sijaitsevaa sähkökeskusrakennusta. Tilojen lähiympäristössä olevat naapuritonttien rakennukset ovat tavanomaisia omakoti- ja rivitalorakennuksia.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Pieni osa kunnan aluetta

3.1.5 Liikenne

Alueen liikenne kulkee Sorvasuontientien kautta. Tien liikennemäärät ovat suhteellisen pienet ja tiellä on 40 km/t nopeusrajoitus.

Korttelien sisäiset liikennejärjestelyt

Kaavaluonnoksessa mahdollistetaan vanhusten ja muiden erityisryhmien hoivatoiminnan ja asumisenjärjestäminen kaava-alueella. On oletettavaa, että ensihoidon palveluita tarvitaan em. erityisryhmien toiminnoissa ja asumisessa useammin kuin tavanomaisella pientaloalueella. on tärkeää, että korttelien sisäpihoille mahdollistetaan kaavassa ensihoitoyksikölle soveltuva ajoyhteys siten, että ajoneuvolla pääsee ulko-ovien välittömään läheisyyteen. Kortteleiden sisäiset kulkutiet muodostuvat kevyenliikenteen väylistä ja ajoneuvo liikenneyhteydet muodostuvat huolto- ja pelastusteistä, kortteleissa on korttelikohtaiset yhteiset paikoitusalueet ajoneuvoliikenteelle.

3.1.6 Tekninen huolto

Kaava-alueen pohjoispuolen läpi kulkee Askolan kunnan viemäri ja vesijohto, joihin kaava-alue liitetään. Ennen rakentamisen aloitusta tulee alueelle laatia hulevesisuunnitelma. Ensisijaisesti hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää alueella alueen luonnollisen vesitaseen ylläpitämiseksi. Hulevedet tulee viivyttää korttelikohtaisesti ohjaamalla hulevedet korttelin alimpaan kohtaan missä ne viivytetään ennen ohjaamista Sorvasuontien varrella olevaan avo-ojaan.

3.1.7 Palvelut

Alueen palvelut sijaitsevat pääosin Askolan keskustassa.

3.1.8 Pohjavesi ja maaperä

Alue ei ole pohjavesialuetta. Peltoalue on osittain savimaata sekä metsäisen alueen itäosassa on hiekka- ja moreenipohjaista.

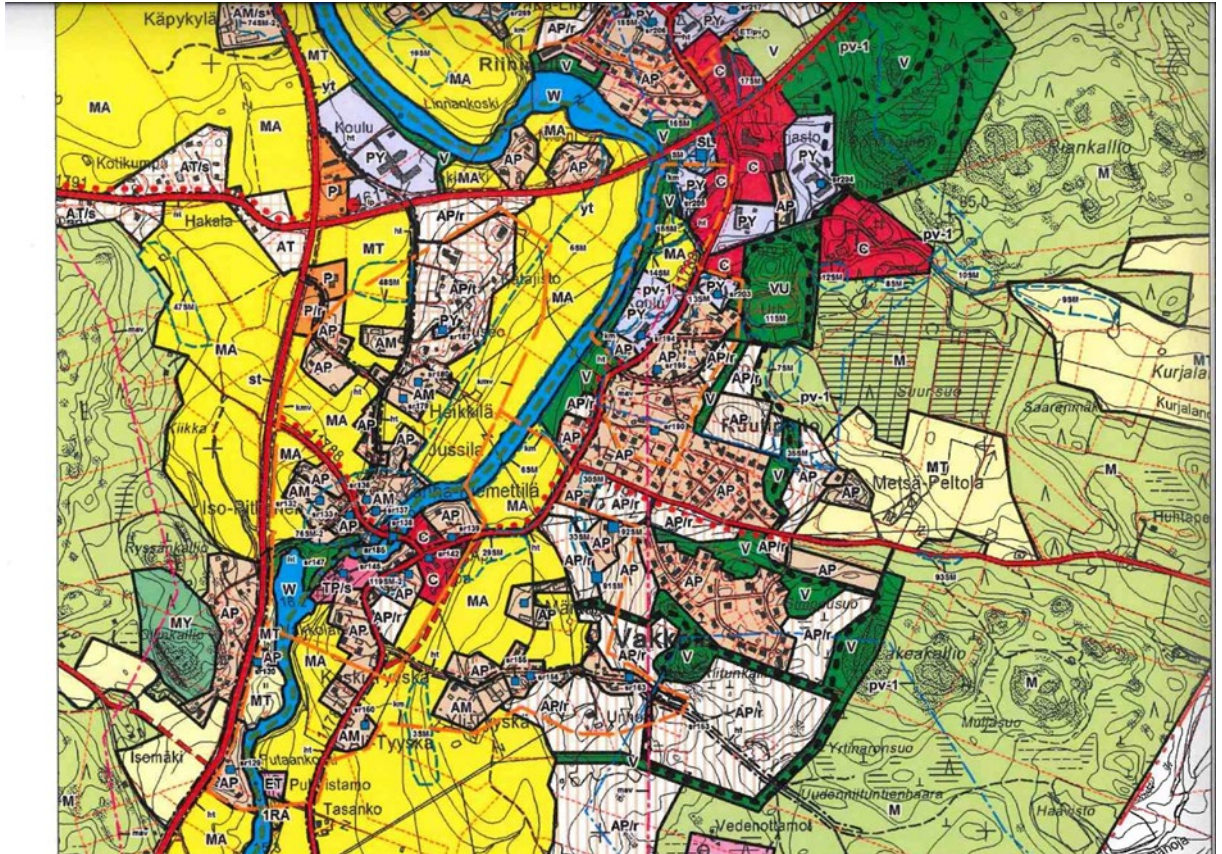
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alue ei ole valtakunnallisesti merkittävää aluetta, mutta se rajoittuu Porvoon jokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen.

3.2.2 Yleiskaava

3.2.2.1 Askolan keskustaajamien osayleiskaava

Askolan keskustaajamien oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tullut voimaan 18.6.2011.



Ote Askolan keskustaajamien osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa alueelle kohdistuvat seuraavat määräykset

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue on pääosin rakennettu tai sen käyttö on ratkaistu asemakaavalla.

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillisientaloille. Alueelle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

V VIRKISTYSALUE.

Alueelle saa sijoittaa vain yleistä virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

3.2.3 Asemakaava

Alueella ei pääosin ole voimassaolevaa asemakaavaa. Alueen itäosassa, Peltolantien varrella kunnan omistamalla maalla on pienet VP- ja LP- alueet nykyisessä asemakaavassa.

3.2.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Alueelle on laadittu luontoselvitys osayleiskaavatyön yhteydessä (Jari Venetvaara Oy, v. 2005). Sen mukaan alueen rakentamiselle ei ole esteitä.

4 ASEMAKAAVA

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaava, jonka myötä kaava-alueelle voidaan rakentaa pientaloasuntoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoituksesta on päätetty kunnanhallituksessa v. 2018. Asemakaavatyö on käynnistynyt v. 2018 aikana. Askolan kunnan ja maanomistajan kesken tullaan tekemään maankäyttösopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on tiedotettu seuraavasti:

- Kunnan ilmoitustauluilla
- Kunnan internetsivuilla ([www. Askola.fi](http://www.Askola.fi))
- Lehdissä: Uusimaa-lehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on pyydetty viranomaislausunnot:

- ELY keskus
- Pelastuslaitos
- Porvoon Museo
- Porvoon Ympäristöterveydenhuolto
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Uudenmaan liitto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja palautteiden perusteella on kaavaluonnosta tarkasteltu ja kaavoittaja on lausuntoihin ja palautteisiin laatinut vastineet, jotka on esitetty erillisessä liitteessä.

Saatujen lausuntojen johdosta kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- Alueen länsiosaan lisättiin mahdollista muinaismuistokohdetta koskeva merkintä ja määräys.
- Kaavaan lisättiin ajoyhteyksiä koskeva määräys.
- Kaavaan lisättiin hulevesiä koskeva määräys.
- Rakennustapamääräyksiä täsmennettiin.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on täydentää olemassa olevaa Askolan keskusta-aluetta rakentamalla nykyinen pelto- ja metsäalue osayleiskaavan mukaisesti pientaloalueeksi. Kaavan laatimisen lähtökohtana on, että asuminen keskitetään Sorvasuontien varteen tiiviiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Koska alue on keskeistä kyläaluetta, on tavoitteena rakentaa alue kohtalaisen tiiviiksi rivitalo- ja pientaloalueeksi, joka luontevasti eheyttää ja täydentää Askolan kyläkeskusta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja perustelut

Kaavan laatimisen lähtökohtana on, että asuminen keskitetään Sorvasuontien varteen tiiviiseen kylämäiseen kokonaisuuteen. Koska alue on keskeistä kyläaluetta, on tavoitteena rakentaa alue kohtalaisen tiiviiksi rivitalo- ja pientaloalueeksi, joka luontevasti eheyttää ja täydentää Askolan kyläkeskusta. Kaava-alueen itäosassa osa metsäisestä alueesta on merkitty virkistysalueeksi. Tämä mahdollistaa virkistysyhteyden alueen eteläpuoleisista virkistysalueista Sorvasuontien pohjoispuoleisille alueille.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueelle sijoitettu rakennusoikeus on 6463 k-m². AP-1 alueelle saa sijoittaa myös vanhusten ja muiden erityisryhmien hoivatoimintaan liittyviä palveluita ja asuntoja sekä toiminnan tarvitsemia tukitiloja ja tukipalveluita. Tavoitteena on näiden myötä lisätä alueen yhteisöllisyyttä ja luoda edellytykset viihtyisän kylähengen syntymiselle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristön viihtyisyys sekä maisemakuvan säilyminen turvataan asemakaavaratkaisulla sekä alueen toteutusta ohjaavan jatkosuunnittelun, rakennustapamääräysten sekä viranomaisyhteistyön

avulla. Kaavan länsiosassa on mahdollinen muinaismuisto. Porvoon museon tekemien selvitysten mukaan alue ei ole sellainen, että se vaatisi erityistä suojelua.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on selitetty asemakaavakartassa.

Korttelialueet on merkitty AP-1 alueeksi. Alueen itäosassa on VL-alue (virkistysalue), joka yhdistää kaava-alueen eteläpuolella ja Sorvasuontien pohjoispuolella olevat virkistysalueet toisiinsa.

Kaavan länsiosassa on mahdollinen muinaismuistoalue merkitty kohdemerkinnällä (alueelta on löytynyt kiviä 1950-luvulla, mutta 2008 osayleiskaavan inventoinnissa alueelta ei tehty löytöjä tai havaintoja).

5.4 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava mahdollistaa pientaloalueen rakentamisen. Alueen toteutus vahvistaa Askolan keskustan rakennettua yhdyskuntarakennetta ja sen rakenne liittyy luontevasti Sorvasuontien pohjoispuoleiseen pientaloalueeseen ja sen pohjoispuolella oleviin keskustatoimintoihin. Samoin kaava-alue liittyy luontevasti sen eteläpuolella oleviin pientaloalueisiin ja niiden viherverkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueen rakentaminen vaikuttaa jonkin verran maisemaan, mutta matala ja pienipiirteinen rakentaminen minimoi vaikutuksia. Alueen sijoittuminen rakennetun alueen ja metsäisten alueitten lomaan ja sen sijainti Sorvasuontien varren osittain puuston peittämille rinnealueille luo edellytykset sille, että rakentaminen luontevasti istuu pellon pohjukkaan ja rinnealueelle.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mahdollistamalla rakentamisella on lähinnä eheyttävää ja täydentävää vaikutusta. Kaavan toteuttaminen vahvistaa nykyistä Askolan keskustan väljähköä kylärakennetta. Rakentaminen täydentää Sorvasuontien varren kyläkuvaa matalahkojen rakennusten reunustaessa tien varressa olevaa kevyen liikenteen väylää.

5.4.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Suunnittelualueen rakentaminen lisää luonnollisesti liikennettä jonkin verran, mutta vaikutus ei ole kovin merkittävää Askolan keskusta-alueen kokonaisuutta ajatellen. Sorvasuontien liikennemäärät ovat tällä hetkellä alueen itäosassa 247 ajoneuvoa/vrk ja nopeusrajoitus on 40 km/t.

5.4.5 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alueen pohjoispuolen läpi kulkee Askolan kunnan viemäri- ja vesijohto, joihin kaava-alue liitetään. Ennen rakentamisen aloitusta tulee alueelle laatia hulevesisuunnitelma. Ensisijaisesti hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää alueella alueen luonnollisen vesitaseen ylläpitämiseksi. Hulevedet viivytyksen jälkeen ohjataan Sorvasuontien varrella olevaan avo-ojaan.

5.4.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla pyritään varmistamaan, ettei rakentamiselle aiheudu meluhäiriötä Sorvatien liikenteestä. Vaikka Sorvasuontien liikennemäärät kasvaisivat tämän hetkeistä (alueen itäosassa 247 ajoneuvoa/vrk, ja nopeusrajoitus on 40 km/t), ei liikennemelu aiheuta erityisiä melunsuojaustoimenpiteitä. Kaavaan on varmuuden vuoksi lisätty melumääräys, joka käytännössä koskee korkeintaan Sorvasuontien varren parvekkeita. Muutoin ei kaava-alueelle ole erityisiä häiriöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat illustraatiot ja alueen toteutusta ohjaavat kokonaissuunnitelmat.

6.2 Toteutuksen ajoitus.

Asemakaava on tarkoitus toteuttaa välittömästi kaavan vahvistamisen jälkeen.

Kaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus.

Askolassa2023

Johan Peter Pfeifer
Arkkitehti. Tekn.lis. SAFA

Esko Halmesmäki
Palvelualuejohtaja, Elinympäristö

Yhteystiedot:

Kaavaa laativa konsultti:

Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer Oy
Linnankatu 16 D
06100 Porvoo
p. 045 1233 404

Johan Peter Pfeifer
Arkkit. Tekn.lis. SAFA
johan.pfeifer@hotmail.com

Askolan kunta
Esko Halmesmäki
Palvelualuejohtaja, Elinympäristö
Askolan kunta
Askolantie 30
07500 Askola
GSM 0400 775 527
esko.halmesmaki@askola.fi

Liite: Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin.