

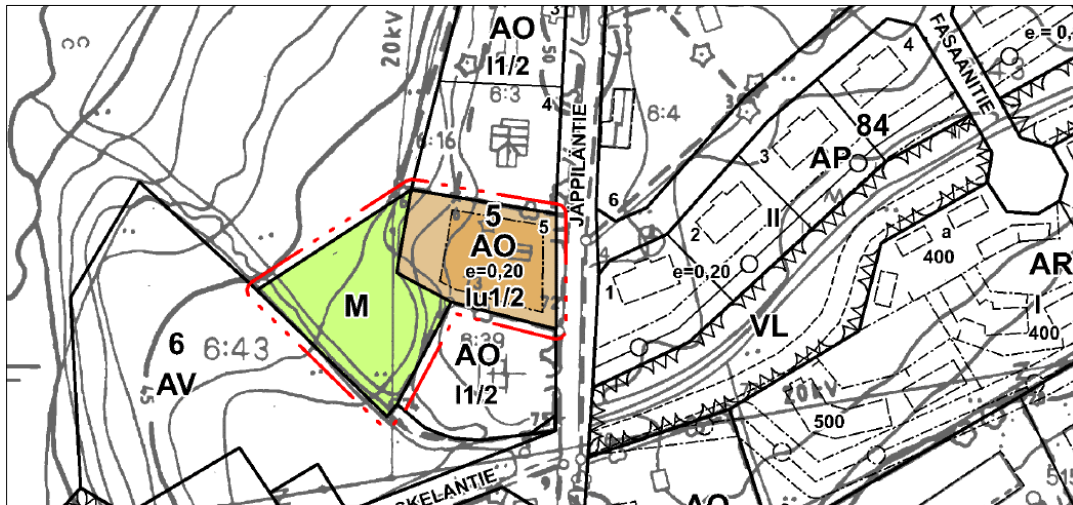
# ASKOLA

Kirkonkylä  
Jäppiläntien Franssila

ASEMAKAAVAN MUUTOS

## KAAVASELOSTUS

Luonnos



Päiväys 11.3.2024



Pertti Hartikainen  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
p. 0400-425390  
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Vireille tulosta ilmoitettu ...  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) ...  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...  
Hyväksytyt kunnanvaltuustossa ...

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti



*Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylän taajama-alueen pohjoisosassa Jäppiläntien varressa*

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Kaavan nimi

Jäppiläntien Franssila.

#### Kaavan tarkoitus

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (1967) puistoa. Tavoitteena on osoittaa olemassa olevan vanhan asuinrakennuksen pihapiiri omakotitalon rakennuspaikaksi ja muu osa (viljelykäytössä oleva pelto) maatalousalueeksi. Alue ei ole koskaan ollut yleisessä virkistyskäytössä eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Hanke on yleiskaavan mukainen.

### 1.3 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY  
 Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
 Pertti Hartikainen, dipl. ins.  
 p. 0400-425390  
 email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)  
[www.karttaako.fi](http://www.karttaako.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	Korttelialue.....	4
2.22	Maa- ja metsätalousalue.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.11	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.12	Väestö, työpaikat, palvelut .....	5
3.13	Luonnonolot.....	5
3.131	Luonnonympäristö ja maisema .....	5
3.132	Pohjavesi .....	7
3.14	Rakennettu ympäristö.....	7
3.141	Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	7
3.142	Muinaisjäännökset.....	9
3.143	Tekninen huolto .....	9
3.144	Liikenne ja ympäristön häiriötekijät .....	10
3.15	Maanomistus .....	10
3.2	Suunnittelutilanne .....	10
3.21	Maakuntakaava.....	10
3.22	Yleiskaava .....	12
3.23	Asemakaava .....	12
3.24	Rakennusjärjestys .....	13
3.25	Pohjakartta.....	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.31	Osalliset.....	14
4.32	Vireilletulo .....	14
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.41	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet .....	15
4.42	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet.....	15
4.43	Kaavoituksen käynnistysvaiheen tavoitteet .....	15
4.5	Tutkitut vaihtoehdot .....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	16
5.1	Kaavan mitoitus.....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.31	Korttelialue.....	16

5.32	Liikenne ratkaisu .....	16
5.33	Maa- ja metsätalousalue.....	16
5.4	Kaavan vaikutukset.....	16
5.41	Suhde maakuntakaavaan.....	16
5.42	Suhde yleiskaavaan .....	16
5.43	Liikenteelliset vaikutukset.....	17
5.44	Palvelujen saavutettavuus .....	17
5.45	Sosiaaliset vaikutukset .....	17
5.46	Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemakuvaan.....	17
5.47	Hulevedet .....	17
5.48	Taloudelliset vaikutukset .....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1	Toteuttamisen aikataulu .....	18
6.2	Kaava ilmakuvalla .....	18

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 16.8.2023.

Kaavaluonnos pidetään nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti...

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti ...

### 2.2 Asemakaava

#### 2.21 Korttelialue

Asuinrakennuskäytöstä poistuneen mökin pihapiiri (1454 m<sup>2</sup>) on osoitettu erillispientalon rakennuspaikaksi (AO). Kaavan toteuttaminen merkitsee olemassa olevan mökin purkamista.

Rakentamistehokkuus on ympäristön rakennuspaikkojen mukaisesti (e=0,20), mikä merkitsee kokonaisrakennusoikeutta 290 kerrosala-m<sup>2</sup>. Kerrosluku (l u 1/2) mahdollistaa yksi- tai puoli-toistakerroksisen rakentamisen.

Kaavamääräyksen mukaan julkisivun pääasiallinen materiaali on maalattu lauta, katon tulee olla harjakatto. Rakennuspaikan länsilaidan järeää puustoa tulee vaalia.

#### 2.22 Maa- ja metsätalousalue

Viljelyskäytössä oleva pelto on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.11 Alueen yleiskuvaus

Peruskartta ja ilmakuva hahmottavat ympäristön rakentamistilannetta ja alueen maankäyttöä.



Peruskartta 2023



Ilmakuva 2022 (muutosalue sinisellä)

C maanmittauslaitos

### 3.12 Väestö, työpaikat, palvelut

Alue sijaitsee Kirkonkylän taajama-alueella. Taajaman kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 1 km:n ja kunnan hallinnolliset palvelut n. 0,7 km:n etäisyydellä. Etäisyys koulukeskukseen on n. 2 km.

### 3.13 Luonnonolot

#### 3.131 Luonnonympäristö ja maisema

#### Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue



Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson viljelymaisemaan. Valtioneuvoston päätös YM/2021/70.

*Alueen rajaus ulottuu Jäppiläntien tienoolle asti.*

Porvoonjokilaakso on maisemallisesti monipuolinen kokonaisuus. Pukilan ja Askolan välillä Porvoonjoki virtaa paikoin jyrkkäpiirteisen metsämaan sisällä, kunnes jatkaa matkaansa Askolan kirkonkylän eteläpuolella keskellä avaraa, kumpuilevaa viljelylaaksoa. Porvoonjokilaakso on elinvoimainen ja monipuolinen eteläsuomalainen jokilaakso, joka on kulttuuri- ja asutushistorialtaan merkittävä. Alueen kulttuurihistoriallisia erityispiirteitä ovat pitkä asutus- ja viljelyhistoria sekä useat arvokkaat kylä- ja kartanoympäristöt (Lähde: em. valtakunnallinen maisemaselvitys).

#### Luonnonolot ja maisema

Alue sisältyy 1920-1930- lukujen tienoolla rakentuneeseen Jäppiläntien varren pientaloasutukseen, joka rajautuu Etujärven rantapeltoihin. Alueella sijaitsee noin 100 v. asumiskäytössä ollut rakennuspaikka. Muu osa kaavamuutosalueesta on viljelykäytössä olevaa peltoa.



Ilmakuva 2005 (Lentokuva Vallas Oy)

Rakennuspaikka on puistomaisesti hoidettua piha-aluetta omenapuineen ja pensasistuksineen. Pihapiirin reunoilla kasvaa mm. vaahteroita, koivuja, pihlajia sekä pihapiirin länsireunassa muutama näyttävä mänty. Rakennuspaikalta aukea kaunis näkymä Etujärvelle.



*Rakennuspaikka on hoidettua piha-aluetta omenapuineen ja pensasistuksineen. Reunoilla kasvaa mm. vaahteroita, koivuja, pihlajia sekä pihapiirin länsireunassa muutama näyttävä mänty.*



*Pihapiiri pellon suunnasta.*



*Pihapiiristä aukeaa kaunis näkymä Etujärvelle*

3.132 Pohjavesi

Alue ei ole pohjavesialuetta.

3.14 Rakennettu ympäristö

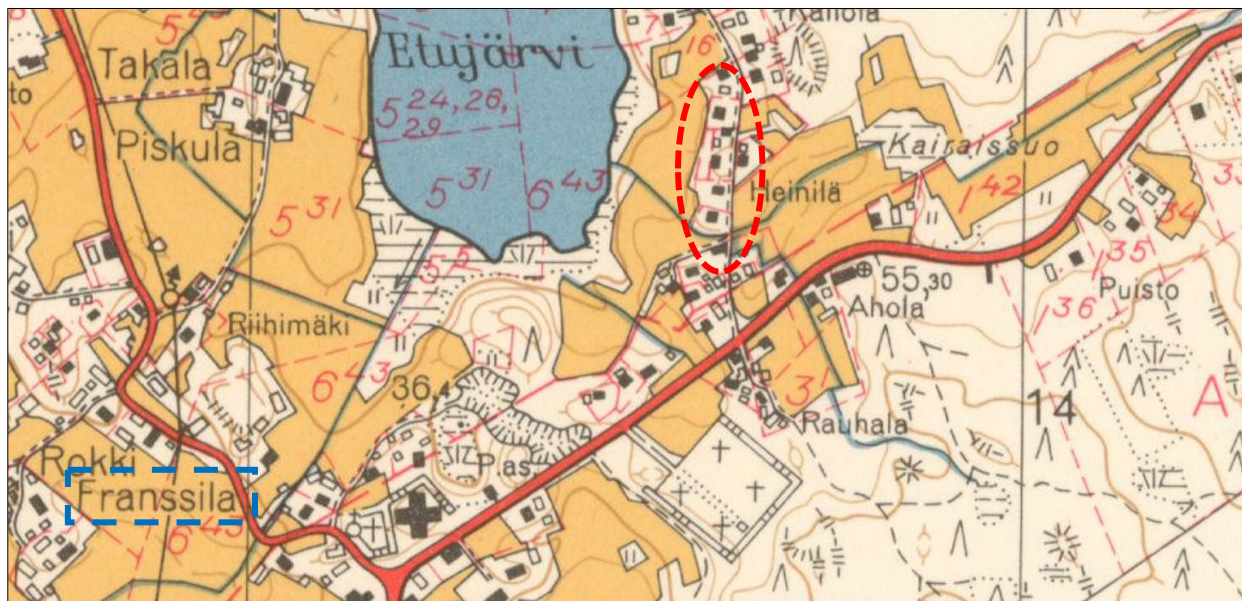
3.141 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristö

Maakuntakaavassa alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta (kohta 3.21).



Läheinen Jäppiläntien varren asutus on muodostettu Frnssilan tilasta 1920-30-luvuilla



Läheinen Jäppiläntien varren asutus on muodostettu Frnssilan tilasta 1920-30-luvuilla. Peruskartta 1963

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 perusteella suunnittelualueella ei ole suojeltavia kohteita eikä alue sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.



Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella

### Rakennuskanta

Franssilan kantatilaan sisältyvä mökki on rakennettu 1900-luvun alun tienoolla. Rakennuksessa on tehty merkittäviä muutoksia. Rakennus on inventoitu osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä (Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 8.11.2006). Rakennusta ei ole luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.



Rakennusperintöselvityksen kuvaluettelon kuva 2006 Kuva 2023



Kaavamuutosalueella oleva mökki on viime ajat ollut asumattomana tai loma-asuntokäytössä Pihapiirissä on kevytrakenteinen varasto ja leikkimökki (kohta 3.131).

Ympäristön rakennuskanta



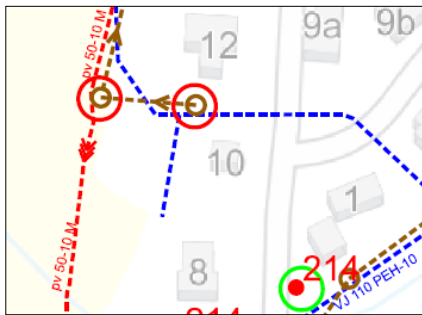
Eteläpuolen rakennuspaikka

Pohjoispuolen rakennuspaikka

3.142 Muinaisjännökset

Museovirasto suoritti muinaisjännöksiä koskevan selvityksen kesällä 2008 (Askola, Keskustajamien osayleiskaava-alueen inventointi, Petro Pesonen, 2008). Museoviraston muinaisjännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjännöksiä.

3.143 Tekninen huolto



Rakennuspaikka (10) on vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

M-alueen poikki johtaa 20 kV:n sähkölinja.

M-alueen eteläreunassa on Etujärveen johtava kuivatusoja.

3.144 Liikenne ja ympäristön häiriötekijät

Aluetta sivuava Jäppiläntie on vähäliikenteinen tie (asemakaavan mukainen katu).

3.15 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 **Suunnittelutilanne**

3.21 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuden. Kaava on saanut lainvoiman 13.3.2023.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

**Askolan kuntakeskus on osoitettu symbolimerkinnällä** (punainen pallo): Keskustatoimintojen alue, pieni keskus. Kohdemerkinnällä osoitetaan pienet keskuksat, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä.


Kohdemerkintää koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

- Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.
- Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on

osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla.

- Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.
- Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

**Kaava-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta**





Merkintä	Kuvaus	Suunnittelumääräys
<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue</p> 	<p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).</p>	<p>Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.</p> <p>Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.</p>

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Alue sisältyy maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisu E 114 – 2012). Otteita selvityksestä:

- Porvoonjokilaakson maisema-alue kulkee Askolassa pohjoisessa jyrkkärinteisen kalliomaaston suojissa laajentuen ennen Askolan kirkonkylää avarammaksi, loivapiirteiseksi viljelylaaksoksi, jota reunustavat korkeat selänteet. Jokilaakso on muinaisen merenlahden tuntumassa löydettyjen muinaisjäännösten perusteella ollut huomattava asutuskeskittymä kivi-kaudella. Alue on ollut pitkään viljelyksessä.
- Kulttuurimaiseman kohokohta on kosken partaalle rakentunut, yhtenäisenä ja tiiviinä säilynyt Vakkolan kylä, joka on ollut pysyvästi asutettu ainakin 1300-luvulta. Kylän maisemassa keskeistä on 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta säilyneen rakennuskannan lisäksi 1900-luvun alun kiviholvisilta ja vesisahan punamullattu rakennuskanta.

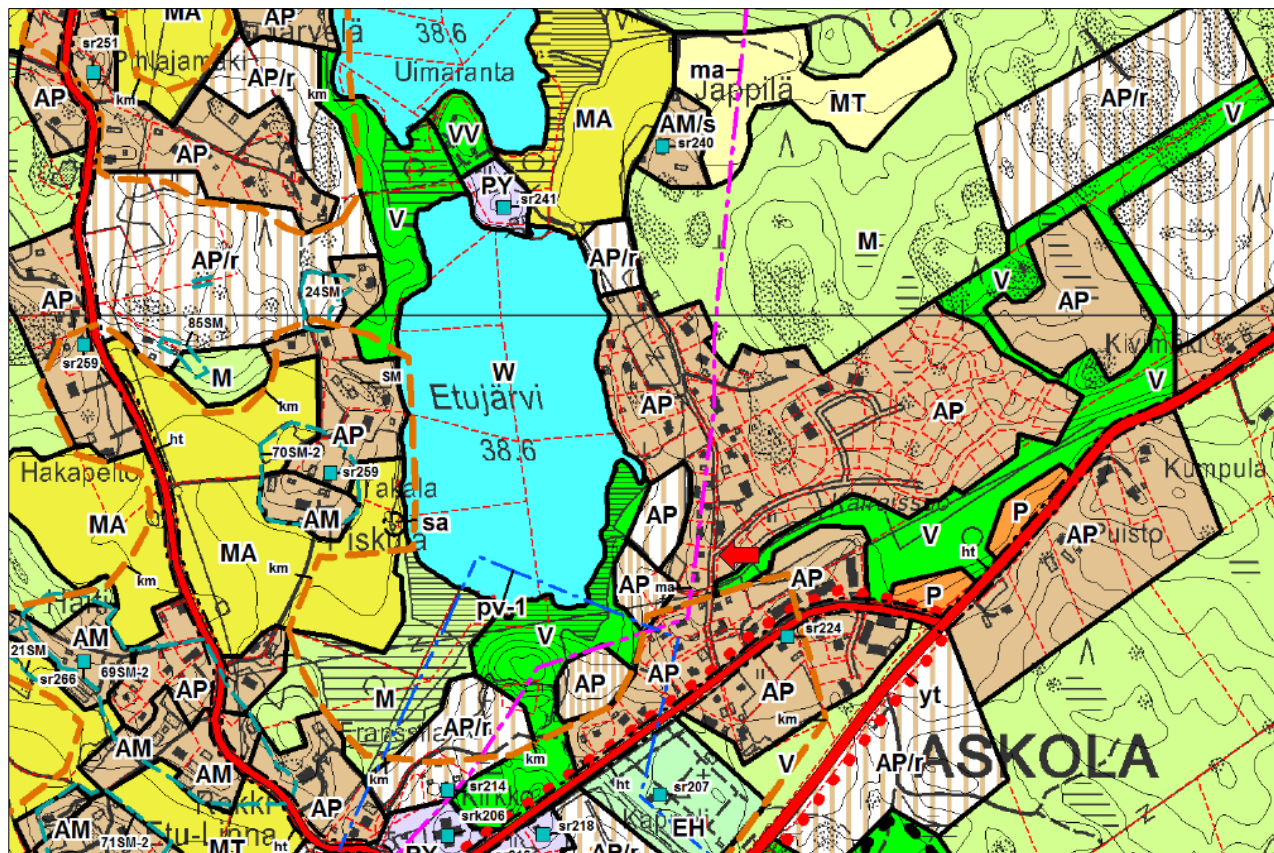


-  Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)
-  Kuntaraja
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt Uudenmaan liiton julkaisu E 114 – 2012

### 3.22 Yleiskaava

Askolan keskustaajamien osayleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 5.5.2011 ja sai lain voiman 18.6.2011.



Ote keskustaajamien osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti osoitettu nuolimerkinnällä

Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP).



**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue on pääosin rakennettu tai sen käyttö on ratkaistu asemakaavalla.

Kaavamääräyksen mukaan:

Alue on pääosin rakennettu tai sen käyttö on ratkaistu asemakaavalla.

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispientaloille. 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.

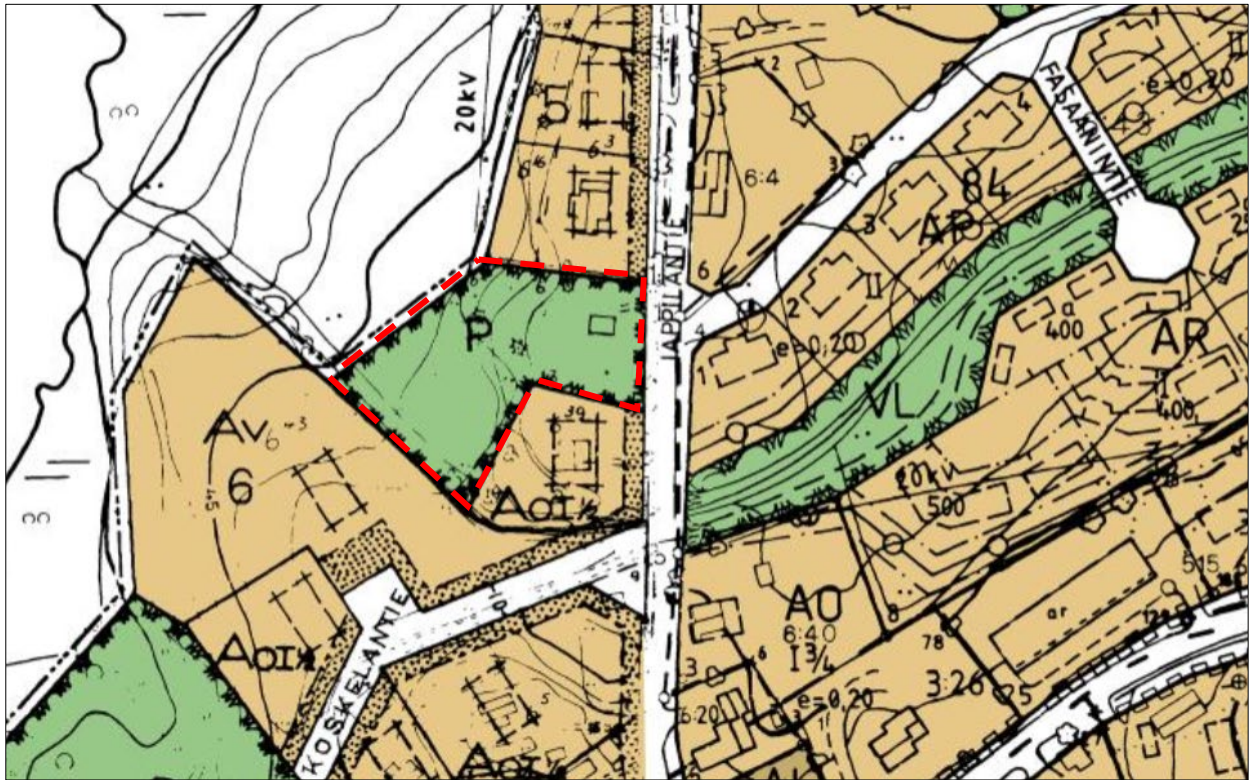
Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson viljelymaisemaan, joka ulottuu Jäppiläntien tienoolle.

mav VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA.



### 3.23 Asemakaava

Kaavamuutosalueen asemakaava on tullut voimaan (vahvistettu) 13.11.1967.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

Kaavamuutosalue on puistoa (P).

Ympäristön maankäyttö:

AO Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.

AV Asunto- kasvitärharakennusten korttelialue.

Jäppiläntie on katualuetta.

### 3.24 Rakennusjärjestys

Askolan rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

### 3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu v. 1984 ja hyväksytty 22.9.1986.

Kartta on kaavamuutosalueen osalta riittävästi ajan tasalla (MRL 54 a §), mutta Jäppiläntien itäpuolisella alueella kartta on vanhentunut. Ympäristön rakentamistilanne ilmenee mm. seuraavasta tuoreesta ilmakuvasta sekä kohdan 3.11 peruskarttaotteesta.



Ilmakuva 2022. Kiinteistörajat 2024

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa (1967) kaavamuuosalue on puistoa. Tavoitteena on osoittaa olemassa olevan vanhan asuinrakennuksen pihapiiri omakotitalon rakennuspaikaksi ja muu osa (viljelykäytössä oleva pelto) maatalousalueeksi. Alue ei ole koskaan ollut yleisessä virkistyskäytössä eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Hanke on yleiskaavan mukainen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty alueen maanomistajan hakemuksesta. Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 16.8.2023 ja hyväksyi kaavan laatijan.

Päätöksen mukaan maanomistaja vastaa kaavoituskustannuksista ja solmii kaavan laatijan kanssa sopimuksen kaavoituksen valmistelusta. Ennen kaavan hyväksymistä kunnan ja maanomistajien kesken laaditaan maankäyttösopimus.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.31 Osalliset

Osallisia ovat 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 teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 16.8.2023.

#### 4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos pidetään nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti ...

##### Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti ... ja siitä pyydetään MRA 28 §:n tarkoittamat lausunnot.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### 4.41 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

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

##### 4.42 Valtakunnalliset alueiden käytön 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 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.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

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.

##### 4.43 Kaavoituksen käynnistysvaiheen tavoitteet

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (1967) puistoa. Tavoitteena on osoittaa olemassa olevan vanhan asuinrakennuksen pihapiiri omakotitalon rakennuspaikaksi ja muu osa (viljelykäytössä oleva pelto) maatalousalueeksi. Alue ei ole koskaan ollut yleisessä virkistyskäytössä eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Hanke on yleiskaavan mukainen.

#### **4.5 Tutkitut vaihtoehdot**

Täydennetään tarvittaessa valmisteluvaiheen kuulemisen perusteella.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan mitoitus

Alueelle on osoitettu yksi erillispientalon rakennuspaikka (1454 m<sup>2</sup>). Rakentamistehokkuus on ympäristön rakennuspaikkojen mukaisesti (e=0,20), mikä merkitsee kokonaisrakennusoikeutta 290 kerrosala-m<sup>2</sup>.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava nojautuu olemassa olevaan maankäyttöön, minkä seurauksena alueen olosuhteissa ei tapahdu oleellista muutosta.

Rakennuspaikan rakentamistapaa koskevilla määräyksillä edistetään rakentamisen sopeutumista Jäppiläntien varren perinteiseen kylämäiseen asutukseen. Pellon säilyttäminen viljelyskäytössä edistää valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vaalimista.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.31 Korttelialue

Olemassa olevan, asuinrakennuskäytöstä poistuneen mökin pihapiiri (1454 m<sup>2</sup>) on osoitettu erillispientalon rakennuspaikaksi (AO).

Rakentamistehokkuus on ympäristön rakennuspaikkojen mukaisesti (e=0,20), mikä merkitsee kokonaisrakennusoikeutta 290 kerrosala-m<sup>2</sup>. Kerrosluku (I u 1/2) mahdollistaa yksi- tai puoli-toistakerroksisen rakentamisen.

Kaavamääräyksen mukaan julkisivun pääasiallinen materiaali on maalattu lauta, katon tulee olla harjakatto. Rakennuspaikan länsilaidan järeää puustoa tulee vaalia.

#### 5.32 Liikenneratkaus

Kaava perustuu olemassa olevaan katuun.

#### 5.33 Maa- ja metsätalousalue

Viljelykäytössä oleva pelto on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.41 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Kaava-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta. Kaavan AO- ja M- varaukset toteuttavat maakuntaakaavan tarkoituksen.

#### 5.42 Suhde yleiskaavaan

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22. Kaavamuutoksen AO-varaus toteuttaa yleiskaavan AP-varauksen tarkoituksen. Pellon säilyttäminen viljelyskäytössä edistää valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vaalimista. Kaava on yleiskaavan mukainen.

#### 5.43 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä liikenteellisiä vaikutuksia. Kaava nojautuu olemassa olevaan tieverkkoon, johon nojautuen itäpuolinen uudehko asuntoalue on toteutettu.

#### 5.44 Palvelujen saavutettavuus

Taajaman kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 1 km:n ja kunnan hallinnolliset palvelut n. 0,7 km:n etäisyydellä. Etäisyys koulukeskukseen on n. 2 km.

#### 5.45 Sosiaaliset vaikutukset

Olemassa olevan rakennuspaikan periteisen käyttötarkoituksen jatkamisella ja käytön tehostumisella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

#### 5.46 Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemakuvaan

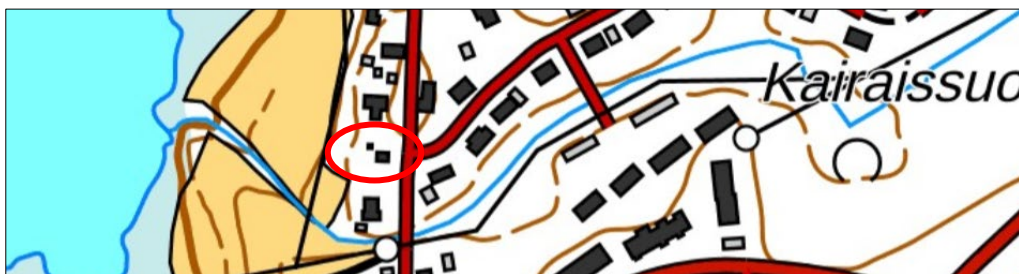
Kaava mahdollistaa uuden erillispientalon rakentamisen, mikä johtaa vanhan mökin purkamiseen.

Kaava nojautuu olemassa olevaan maankäyttöön, minkä seurauksena alueen olosuhteissa ei tapahdu oleellista muutosta.

Rakennuspaikan rakentamistapaa koskevilla määräyksillä edistetään rakentamisen sopeutumista Jäppiläntien varren perinteiseen kylämäiseen asutukseen. Pellon säilyttäminen viljelyskäytössä edistää valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen vaalimista.

#### 5.47 Hulevedet

Rakennuspaikan hulevedet johdetaan luonnostaan rakennuspaikan eteläpuoliseen avo-ojaan, joka toimii itäpuolisen asuntoalueen hulevesien johtamisreitteinä.



*Hulevedet johdetaan luonnostaan rakennuspaikan eteläpuoliseen avo-ojaan*

Rankkasateiden aiheuttaman vesistöjen tulvimisvaaran rajoittamiseksi kaava määrää seuraavaa: Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään rakennuspaikalla.

Jo rakennetun rakennuspaikan käytön tehostumisella ei ole nähtävissä merkittävää vaikutusta hulevesien määrään ja laatuun.

## 5.48 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia, sillä alue on palveluiden sekä valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaavaratkaisu tehostaa olemassa olevien kunnallistekniikan investointien hyväksikäyttöä.

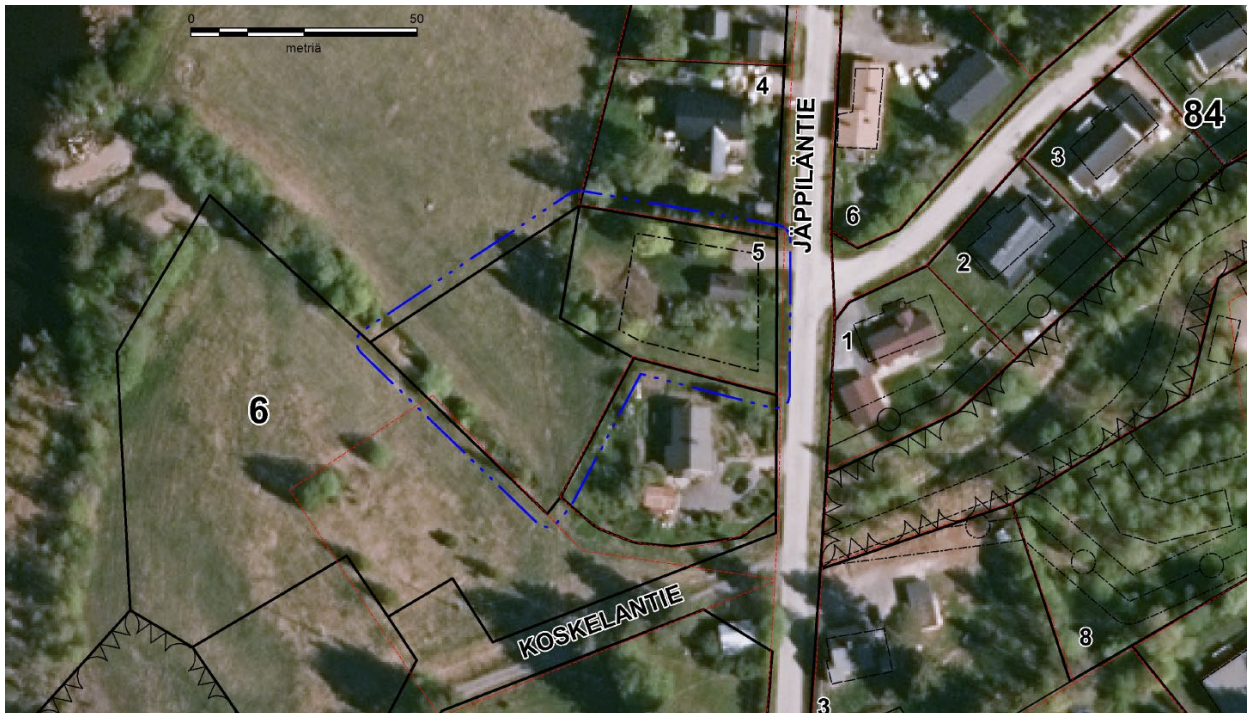
## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen riippuu maanomistajasta. On ilmeistä, että kaava toteutuu pian sen lailistumisen jälkeen. Kaavan toteuttaminen johtaa vanhan mökin purkamiseen.

### 6.2 Kaava ilmakuvalla

Kaavaratkaisu ilmakuvalla havainnollistaa kaavan sisältöä.



Kaava ilmakuvalla

KARTTAAKO OY Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

#### Liitteet

1. Seurantalomake

#### Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 018 Askola Täyttämispvm 11.03.2024  
 Kaavan nimi Jäppiläntien Franssila  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3243 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3243

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

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>0,3243</b>	<b>100,0</b>	<b>290</b>	<b>0,09</b>	<b>0,0000</b>	<b>290</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1454	44,8	290	0,20	0,1454	290
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,3243	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	0,1789	55,2			0,1789	
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</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>0,3243</b>	<b>100,0</b>	<b>290</b>	<b>0,09</b>	<b>0,0000</b>	<b>290</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1454	44,8	290	0,20	0,1454	290
AO	0,1454	100,0	290	0,20	0,1454	290
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,3243	
VP					-0,3243	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	0,1789	55,2			0,1789	
M	0,1789	100,0			0,1789	
<b>W yhteensä</b>						