

PUNAHIEKAN ITÄINEN ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

EHDOTUS 4.11.2025



Kuva 1. Asemakaava-alue korostettuna ilmakuvassa.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemakuva	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.3 Muinaisjäännökset.....	11
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	11
3.1.6 Liikenne.....	11
3.1.7 Maaperä.....	12
3.1.8 Tekninen huolto.....	12
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2 Maakuntakaava	13
3.2.3 Yleiskaava.....	13
3.2.4 Asemakaava	14
3.2.5 Muut suunnitelmat	15
3.2.6 Rakennusjärjestys	16
3.2.7 Pohjakartta	16
3.2.8 Selvitykset.....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.3.1 Lähtökohtaiset tavoitteet.....	17
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Viranomaisyhteistyö	18
4.4.4 Luonnosvaiheen vaihtoehdot ja valittu kaavaratkaisu	18
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	21
4.4.6 Lausunnot ja mielipiteet.....	21
4.4.7 Asemakaavaehdotus	22
4.4.8 Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen ja hyväksymiskäsittely.....	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	23
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Virkistysalueet	25
5.3.3 Maa- ja metsätalousalueet	25
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	25
5.4 Liikennejärjestelyt.....	26

5.5 Kaavan vaikutukset	27
5.5.1 Yleistä	27
5.5.2 Rakennettu ympäristö.....	27
5.5.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	28
5.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
5.5.5 Liikenne.....	29
5.5.6 Tekninen huolto.....	31
5.5.7 Perustamisolot	31
5.5.9 Ilmastovaikutukset.....	31
5.5.10 Yhdyskuntatalous	32
5.5.11 Turvallisuus	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32

ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä marraskuuta 2025 päivättyä asemakaavan ehdotuskarttaa ***Punahiekan itäinen alue - asemakaava ja asemakaavan muutos***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa: MONNINKYLÄ
 Korttelit: 109 (OSA), 111 (OSA)
 Kadut: Punahiekantie
 Hyryläntie

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa: MONNINKYLÄ
 Korttelit: 102, 109 (OSA), 111 (OSA), 112
 Kadut: Punahiekantie

Virkistysalueet:

Maa- ja metsätalousalueet:

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteleille: 102, 109 (osa), 111 (OSA), 112.

Asemakaavanmuutoksen laatija:

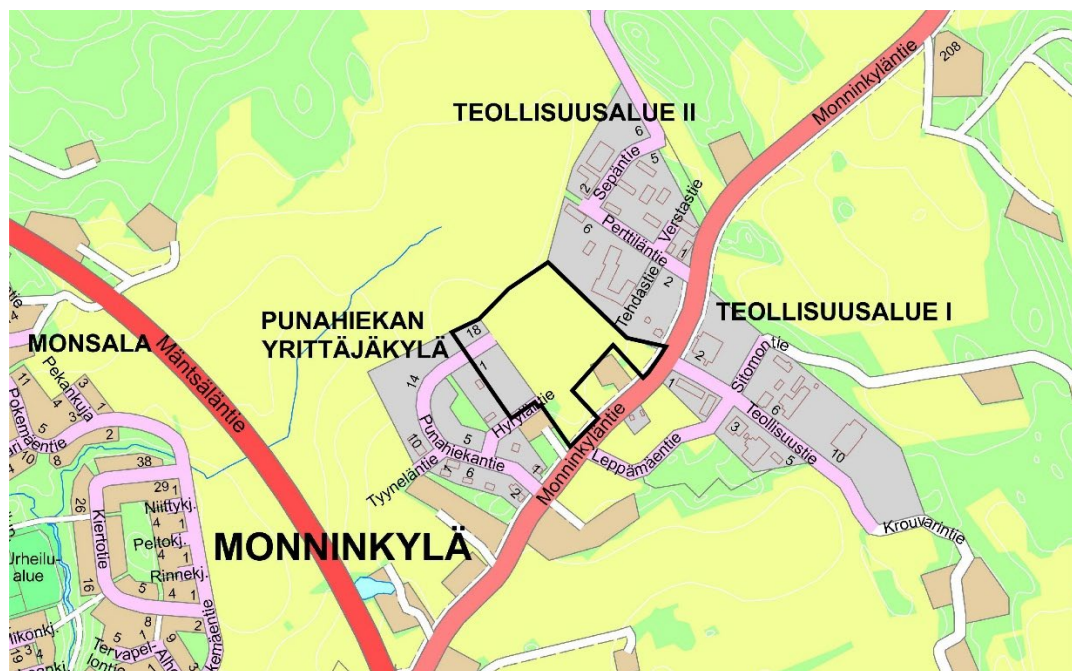
Askolan kunta
 Askolantien 30
 07500 ASKOLA

Valmistelijat: Askolan kunta, palvelualuejohtaja Esko Halmesmäki (etunimi.sukunimi(at)askola.fi)
 Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, arkkitehti Mikko Rusanen (etunimi.sukunimi(at)aa-r.fi)

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Askolan Monninkylän taajamasta noin 1,5 kilometrin etäisyydellä. Kaavalla täydennetään Monninkyläntien molemmin puolin asemakaavoitettua ja rakentunutta yritystoiminnan aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,4 ha.



Kuva 2. Kaava-alueen rajausta opaskartalla (Askolan karttapalvelu), ei mittakaavassa.

1.3 Luettelo selvitysten liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.2.2024, tarkistettu 12.6.2025
2. Asemakaavakartta ja -määräykset 4.11.2025
3. Vastineet asemakaavaluonnoksesta (17.6.2025) annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
4. Punahiekan itäosan asemakaavanmuutoksen havainnekuva 4.11.2025
5. Tilastolomake (ehdotusvaihe)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy, 8.11.2006
2. Asemakaavan muutos Monninkylän yleiselle tiealueelle välillä Leppämäentie ja Perttiläntie, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.6.2025
3. Asemakaavan muutos Monninkylän yleiselle tiealueelle välillä Leppämäentie ja Perttiläntie, kaavaehdotus 4.11.2025

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueen asemakaavoitus täydentää Monninkyläntien varteen sijoittuvaa työpaikka-aluetta, joka on jo suurelta osin toteutunut. Kaavan toteutuessa Punahiekan alue muodostaa yhtenäisen yritystoiminnan alueen Teollisuusalue I ja II asemakaavoitettujen työpaikkakortteleiden kanssa. Katuverkon ratkaisuihin on huomioitu asemakaavan ulkopuolisten, kaavaan rajautuvien asuinkiinteistöjen kaavoituksen kuluessa antama palaute.

Alue sijainti on liikenneverkon kannalta edullinen. Monninkylän ja Kirkonkylän palveluihin alue liittyy Monninkyläntien varteen rakennetulla erillisellä jalankulun- ja pyöräilyn väylällä. Asemakaava-alueen kohdalla on myös bussipysäkit.

Samanaikaisesti tämän kaavamuutoksen kanssa on käynnistetty Monninkylän maantiealueen asemakaavamuutos tien muuttamiseksi katualueeksi välillä Leppämäentie-Pertulantie. Monninkyläntien muuttaminen kunnan ylläpitämäksi ja suunnittelemaiseksi katualueeksi tämän yritysalueen kohdalla on todettu Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnoissa edellytykseksi sille, että kunta voi toteuttaa Punahiekantien uuden katuliittymän Monninkyläntielle.

Asemakaava on laadittu konsulttityönä, jonka ohjaamisesta on vastannut Askolan kunta.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallituksen päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä	15.6.2022
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	24.11.2023
Elinympäristölautakunnan päätös kaavaluonnosvaihtoehtojen nähtäville asettamisesta	16.4.2024
Kaavaluonnosvaihtoehdot nähtävillä	4.5.-3.6.2024
Elinympäristölautakunnan päätös käynnistää uudelleen kaavaluonnoksen valmistelu	26.11.2024
Elinympäristölautakunnan päätös kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta	17.6.2025
Kaavaluonnos nähtävillä	4.8.-3.9.2025
Elinympäristölautakunnan päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	-

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavoitettava alue suunnitellaan työpaikka-alueeksi yleiskaavan asettaman tavoitteen mukaisesti. Asemakaavan korttelialuumerkinnot TT ja KTY mahdollistavat ympäristöhäiriötä tuottamattomien toimitilojen ja teollisuustoimintojen rakentamisen. Kaavassa osoitetaan uutta työpaikkarakentamista yhteensä noin 19 750 k-m².

Alueelle laaditaan erikseen katu- ja kunnallistekninen yleissuunnitelma.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueiden rakentaminen voidaan käynnistää nykyiseen katu- ja kuntatekniseen verkkoon tukeutuen. Alueen kunnallistekninen ja katurakentaminen voidaan käynnistää asemakaavan voimaan tultua, toteutuksen ajoitus on alustavasti 2026-2028.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 ha rajautuen Punahiekan läntisen alueen ja pohjoispuoleisen Teollisuusalueen II väliin.



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa. Vasemmassa reunassa erottuu Porvoontie, jonka länsipuolella sijaitsee Monninkylän keskustaajama.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemakuva

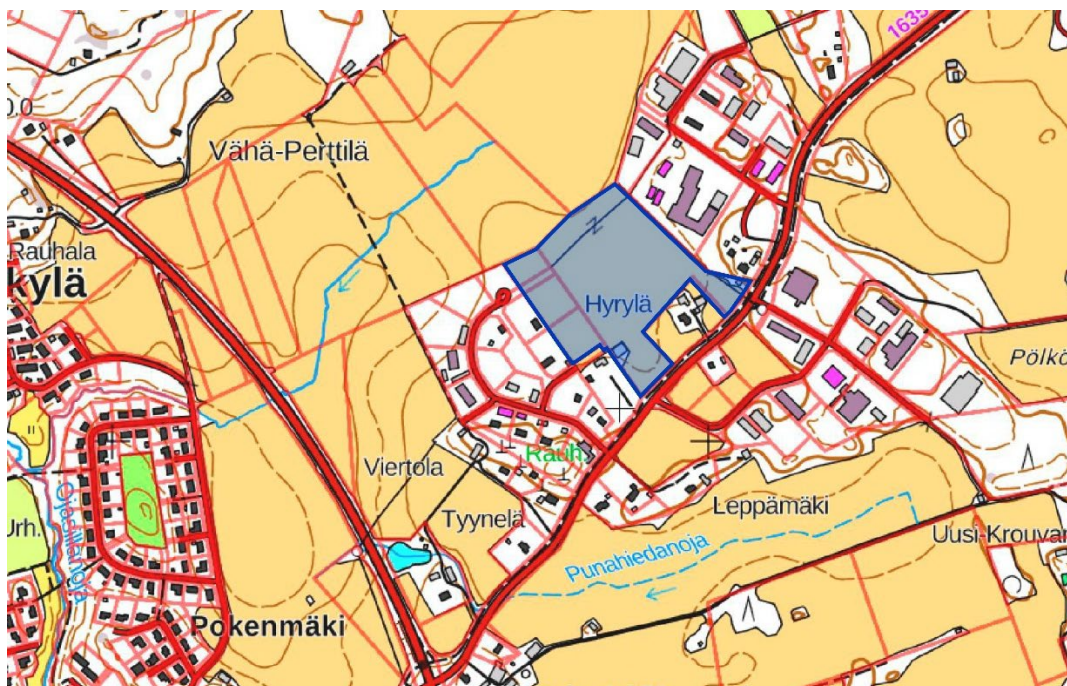
Nykytilassaan kaava-alue on pääosin rakentamaton ja avoin peltoalue, osin rakentamaton yritystoimintaan kaavoitettu korttelialue. Kaava-alueeseen rajautuu kaksi asemakaavoittamatonta kiinteistöä, omakotikiinteistö Vesala 3-141 sekä Hyrylän entisen maatilan tilakeskus (18-405-23-44).



Kuva 4. Suunnittelualue on viljelyskäytössä olevaa peltoa ja rajautuu pohjoisessa kuvan takalalla erottuvaan teollisuusalueeseen (kuva Karttaako Oy).

Ympäröivät alueet ovat pääosin asemakaavoitettu yritystoimintaan Monninkyläntien molemmin puolin. Osa tonteista on toistaiseksi rakentamattomia. Monninkyläntien maisemakuvalle ominaisia piirteitä ovat avoimien maanviljelyalueiden välillä olevat, metsäisinä jaksoina erottuvat pihapiirit ja pienteollisuusalueet.

Peruskarttakuvassa (kuva 4) erottuu ympäristön kuivatusojien verkosto. Kaava-alueen valumavedet ohjautuvat kaava-alueen keskellä kulkevaan uomaan.



Kuva 5. Peruskarttaote 2022. Kaava-alue korostettuna värisävyllä (Askolan karttapalvelu). Ei mit-takaavassa.

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alue on kauttaaltaan maataloustoi-minnan muokkaamaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue tukeutuu Kirkonkylän ja Monninkylän taajamien palveluihin, joihin johtaa kaava-alu-eelta turvallinen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Monninkylän kaupallisiin ja julkisiin palve-luihin on noin 1,2 km, Kirkonkylän noin 4 km.

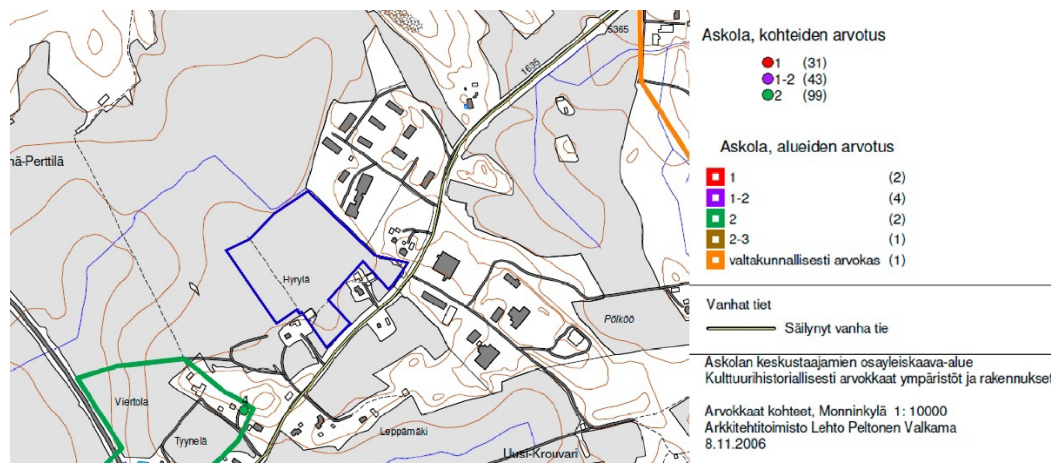


Kuva 6. Asemakaava-alue sijoittuu Monninkylää ja Askolan Kirkonkylää yhdistävän Monninkylä-tien varteen (likimääräinen sijainti mustalla neliöllä ilman täyttöä). Asemakaava täydentää tien molemmiin puolin rakentunutta yritystoiminnan aluetta. Alueelta on hyvät yhteydet valtakunnalli-seen tieverkkoon.

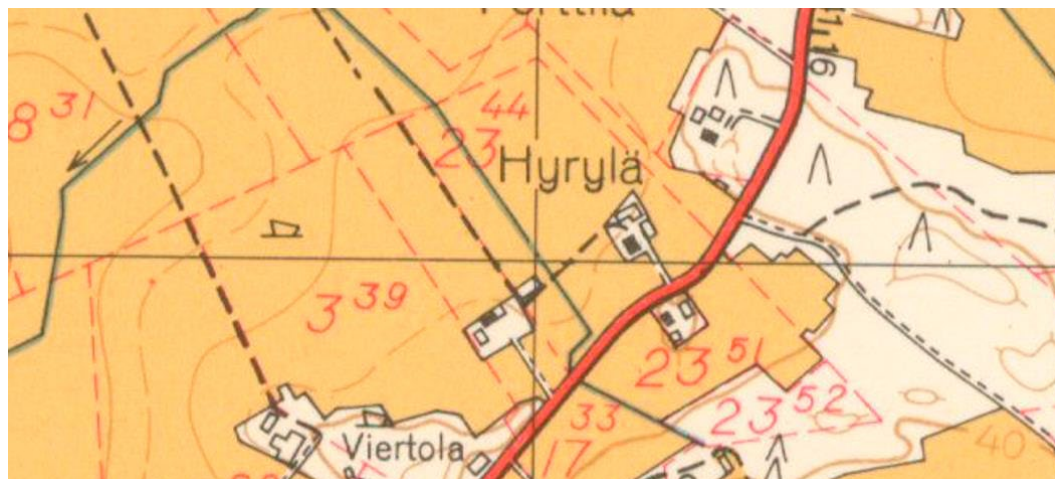
Monninkyläntien varteen on asemakaavoitettu ja rakentunut pienteollisuus- ja yritystonttien keskittymä. Yritystonteille on rakennettu myös asemakaavan sallimilla korttelialueilla asuintaloja. Maatalouden vanhat tilakeskusten pihapiirit ovat asuinkäytössä. Asemakaavoittamattomat alueet ovat pääosin maa- ja metsätalouden käytössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueelle laaditussa kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä kaava-alueella ei ole huomioitavia kohteita. Monninkyläntie on luokiteltu selvityksessä säilyneeksi vanhaksi tieksi.



Kuva 7. Ote kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksestä Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella. Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristön tai rakennusperinnön kannalta huomioitavia kohteita. Monninkyläntie on merkitty säilyneeksi vanhaksi tieksi.



Kuva 8. Peruskarttaotteesta vuodelta 1963 erottuvat Monninkyläntien varrella nykyisinkin olevat pihapiirit.

Ympäristön rakennuskanta

Omakotikiinteistön 3-141 vieressä olevaa latoa lukuun ottamatta kaava-alueella ei ole muita rakennuksia.



Kuvat 9. Hyrylän entinen tilakeskus erottuu hyvin Monninkyläntien maisemassa (kuva Karttaako Oy). Ajoradasta on erotettu jalankulku- ja pyörätie. Kuvan etualalla Teollisuustien risteyksen kohdalla on suojatieylitys.



Kuva 10. Kaava-alueen viereinen kiinteistö Vesala 3-141 nähtynä pohjoisesta kaavoitettavalta alueelta (kuva Karttaako Oy).



Kuva11. Kaava-alueelle sijoittuva lato, jonka takana erottuu osa kiinteistön Vesala 3-141 pihapiiriä (kuva Karttaako Oy).

3.1.3 Muinaisjäännökset

Porvoon museo on kaavoituksen yhteydessä antamassaan lausunnossa todennut, että ei katso kaava-alueella olevan selvitystarpeita arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Askolan kunnan omistuksessa.



Kuva 12. Maanomistuskartta. Kunnan maanomistus on esitetty vihreällä värillä. Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alue lähiympäristöineen on harvaan asuttua, suurimmaksi osaksi maa- ja metsätaloustaloudessa olevaa aluetta. Monninkyläntien varteen on toteutunut ja rakenteilla paikallinen yritystoiminnan keskittymä.

Lähin kaupallisten ja julkisten palvelujen taajama on noin, 1,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta Monninkylä, jossa on päiväkotia, lukio, ammattikoulu sekä uimala. Noin 3,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta oleva Askolan kirkonkylä on kunnallisten palvelujen keskittymä.

3.1.6 Liikenne

Monninkyläntie on yhdysluokan tie. Ajoin vieressä, sen pohjoispuolella, on erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka yhdistää Monninkylän ja Kirkonkylän taajamat. Väylä ylittää Teollisuuskadun tasoristeyksessä Monninkyläntien ja jatkuu sen eteläpuolella Kirkonkylää kohti.

Monnikyläntien on joukkoliikennereitti. Kaava-alueen kohdalla on linja-autopysäkki molemmin puolin tietä. Pysäkkien kohdalla ei Monnikyläntiellä ole suojatieylitystä.

Monnikyläntien liikennemäärä on noin 3000 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on n. 3,5%. Tien nopeusrajoitus on 50 km/h.

3.1.7 Maaperä

Alueella ei ole laadittu maaperäselvitystä. GTK:n valtakunnallisen maaperäkartan mukaan alue on pääosin savea ja vanhojen rakentamiskaikkojen osalta hiekkamoreenia.

3.1.8 Tekninen huolto

Alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä. Kaava-alueen itäreunassa kulkevat vesi- ja viemärijohtolinjat sekä 20 kV ilmajohto.



Kuva 13. Vasemmassa kuvassa alueen viemäriverkko. Johtolinjat sijaitsee kaava-alueen pohjoisreunalla Teollisuusalue II asemakaava-alueen rajatuen. Oikealla vedenjakeluverkosto.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Monnikyläntien liikenteen päivämelun 55 dBA melualue ulottuu tien keskilinjasta noin 30 metrin etäisyydelle ja yömelun 45 dBA melualue noin 40 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta.

Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa 55 dB, eikä yöohjearvoa 50 dB (uusilla alueilla 45 dB).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistetään käytännössä maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaava 2025 kokonaisuuden 25.8.2020. Kaava on saanut lainvoiman 13.3.2023.

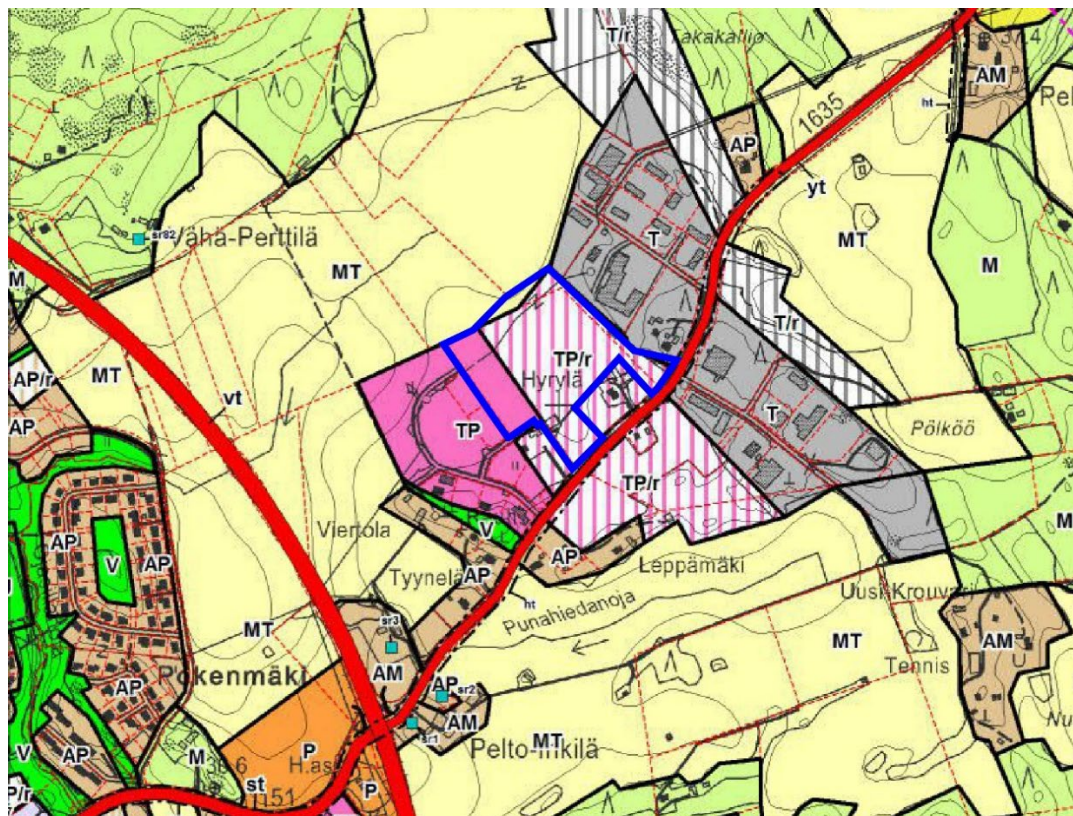
Monninkyläntie (Maantie 1635) on kaavassa osoitettu merkinnällä 'seudullisesti merkittävä tie'. Merkintää koskee määräys: 'Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa'. Kaava-alueeseen ei kohdistu muita merkintöjä.



Kuva 14. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrärajauskella ilman täyttötä.

3.2.3 Yleiskaava

Keskustaajamien osayleiskaava on hyväksytty 5.5.2011 ja tullut lainvoimaiseksi 18.6.2011. Yleiskaavassa pääosa alueesta on varattu työpaikka-alueeksi (TP/r), jolla voi olla palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta.



Kuva 15. Ote keskustaajamien yleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti erottuu sinisellä viivaraiauskella.

Asemakaavoitettavaa aluetta koskevat seuraavat yleiskaava merkinnät tai määräykset

- TP: Työpaikka-alue. Alue on pääosin rakennettu tai sen käyttö on ratkaistu asemakaavalla. Alue varataan työpaikka-alueeksi, jossa voi olla palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta. Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.
- TP/r: Työpaikka-alue. Alue on pääosin rakentamaton. Alue varataan työpaikka-alueeksi, jolla voi olla palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta. Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.
- T: Teollisuus ja varastoalue. Alue on pääosin rakennettu tai sen käyttö on ratkaistu asemakaavalla. Alue varataan pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön. Alue varataan myös sellaisille palveluille, jotka liittyvät alueen käyttöön tai palvelevat muuta tarkoitusta kuin asutuksen päivittäistavaramyyntiä. Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja.
- MT: Maa- ja metsätalousalue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamista varten. Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olemassa olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille. Maanteiden läheisyydessä on otettava huomioon, että uusia asuntoja ei saa sijoittaa alueelle, jossa liikenteen päivämelu ylittää 55 dBA ja yömelu 45 dBA. Peltoaukeat on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä.
- yt: Yhdystie / kokoojakuu. Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee uusien rakennuspaikkojen liittyminen pyrkiä järjestämään olemassa olevien teiden tai liittymien kautta. Mahdollisesti tarvittavista liittymäjärjestelyistä tulee olla riittävän ajoissa yhteydessä tiehallintoon.
- ht: Historiallinen tie. Merkinnällä on osoitettu Monninkyläntie.

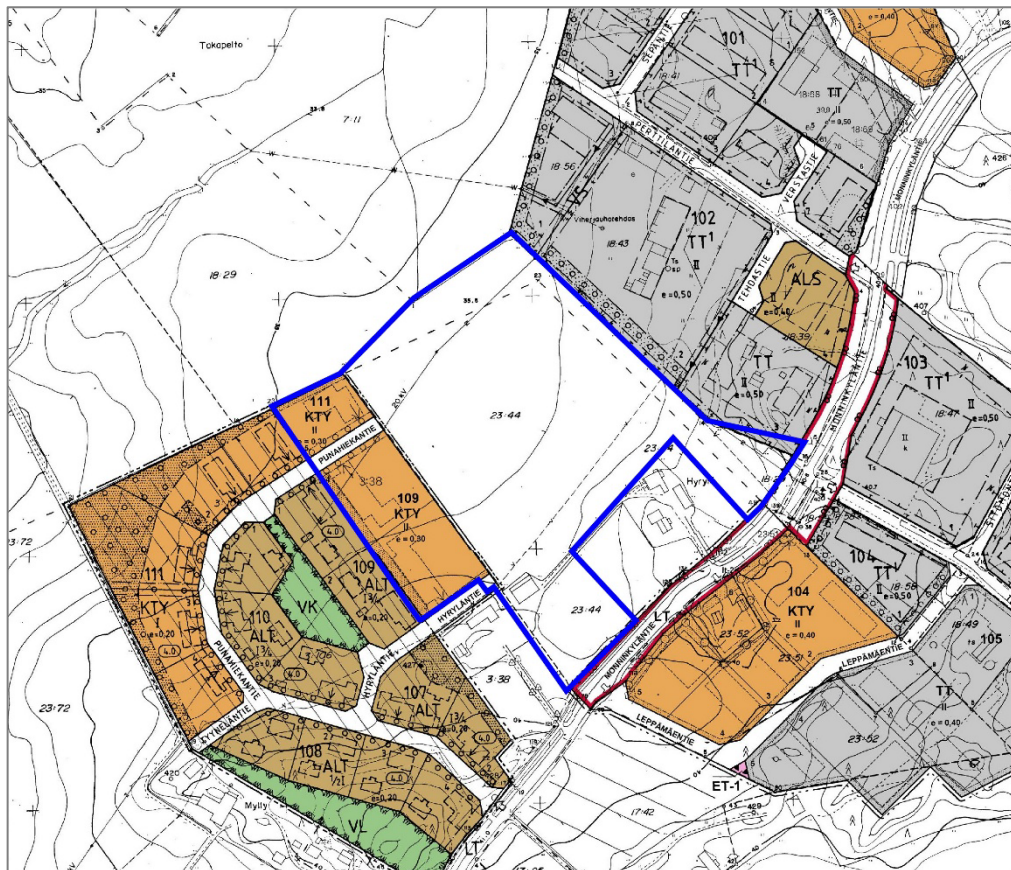
3.2.4 Asemakaava

Pääosalla kaavoitettavaa aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa (asemakaavatilanne kuva 15).

Kaavamuutos koskee voimassa olevan kaavan osalta seuraavia asemakaavoja:

- Hyryläntien katualue, kortteli 109, kortteli 111, voimaantuloajakohta 7.3.2009

Korttelit 109 ja 111 ovat toimitilarakennusten korttelialueita (KTY). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Alueelle saa sijoittaa sen toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 25% toteutettavasta kerrosalasta. Ulkovarastointi on kielletty.



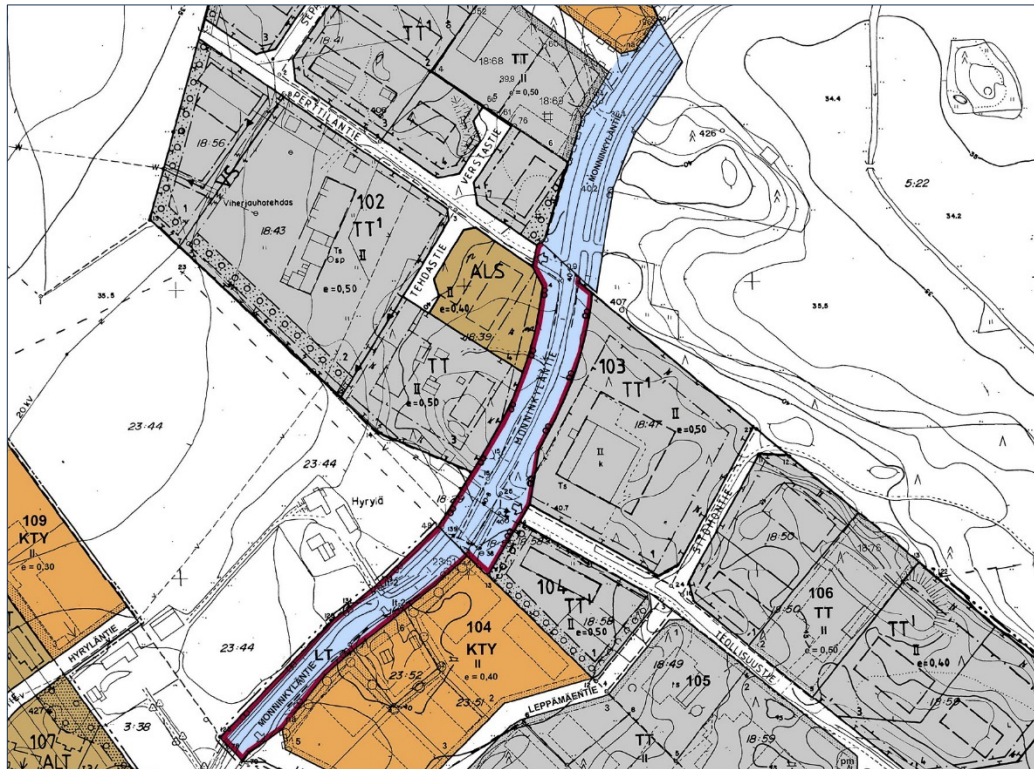
Kuva 16. Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Punahiekan itäosan kaava-alue on esitetty sinisellä viivalla.

3.2.5 Muut suunnitelmat

Punahiekan itäisen osan kaavoituksen yhteydessä on samanaikaisesti käynnistetty Monninkylän maantiealueen asemakaavamuuks katualueeksi välillä Leppämäentie-Perttiläntie (**kuva 17**). Kaavamuuksella Monninkyläntielle muodostuu, Sähköaseman tien yritysalueen voimassa oleva asemakaava huomioiden, yhtenäinen katualueeksi asemakaavoitettu osuus, jonka kunta kadunpitopäätöksellä ottaa hallintaansa ja vastaa uusien katuliittymien suunnittelusta.

Muutoksen tavoitteena on, että Punahiekan yritysalueen uusi katuliittymä ja sen sovittaminen Monninkyläntien olemassa oleviin liittymiin tarkastellaan johdonmukaisena kokonaisuutena riittävällä laajalla osuudella. Nykyisin voimassa olevan asemakaavan tiealueen kaavaratkaisu ei tavoiteltavaa liittymäkohtaa mahdollista.

Monninkyläntien asemakaavan muuttaminen toteutetaan Punahiekan itäosan yritysalueen kaavasta erillisenä kaavoitusprosessina, mutta kavasuunnitelmien päätöksenteko ja kuuleminen etenevät saman aikaisesti. Kaavojen vaikutuksia arvioidaan myös kokonaisuutena.



Kuva 17. Monninkyläntien kaavamuutoksessa maantiealue (LT) muutetaan katualueeksi. Muutoksella muodostuu yhtenäinen, kunnan ylläpitämä katuosuus Leppämäentietä Sähköasemantien yritysalueelle (kuvassa sinisellä korostettuna). Sähköasemantien voimassa olevassa asemakaavassa Monninkyläntie on jo katualue. Monninkyläntielle sovitetaan Punahiekan itäosan yritysalueen tarvitsema uusi katuliittymä. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu vuonna 1976 ja hyväksytty 4.9.1978. Kaava-alueen pohjakartta on oleellisilta osin ajan tasalla.

3.2.8 Selvitykset

- Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy, 8.11.2006

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Kunnan teollisuuden ja yritystoiminnan tonttivarantoa on tarve kasvattaa.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL/MRL 62§, MRA 30§). Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen naapuritilojen maanomistajat, asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
- Kunnan viranomaistahot
- Elinympäristölautakunta
- Rakennus- ja ympäristöjaosto
- Viranomaiset ja aluehallinto: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon kaupunki / Ympäristöterveysjaosto
- Muut: Kymenlaakson Sähköverkko Oy

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Alue suunnitellaan yleiskaavan työpaikka-aluemerkinnän (TP/r) mukaisesti pääosin teollisuutta ja yritystoimintaa varten.

Tavoitteena on laatia asemakaava ensisijaisesti kunnan omistamalle alueelle, mutta suunnittelussa varaudutaan myös yksityisten maiden asemakaavoitukseen yleiskaavan tarkoittamalla tavalla. Tässä tapauksessa kaavallista ratkaisua selvitetään laajemmalla alueella. Asemakaavoitettavan alueen rajausta varaudutaan täsmentämään valmisteluvaiheen kuulemisten perusteella.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Hyrylängtien läpiajettavuudesta luovuttiin valmisteluvaiheessa, millä pyrittiin vähentämään liikenteen kielteiseksi koettua vaikutusta kaava-alueeseen kuulumattomalle kiinteistölle 18-405-3-141. Punahiekantie linjattiin siten, että sen uusi liittymä Monninkyläntielle sijoittuu Hyryläng tilan 18-405-23-44 itäpuolelle kaupungin omistamalle maa-alueelle. Ratkaisun tavoitteena oli poistaa yritysalueen liikenteestä koituvaa haittaa em. asemakaavan ulkopuolisille kiinteistöille.

Kaavaan liitettiin valmisteluvaiheessa korttelien TKY 109 ja KTY 111 osuudet, joihin Hyrylängtien katkaisemisella katsottiin olevan vaikutus. Lisäksi korttelin KTY 111 tontin 1 alueesta otettiin pieni osa M-alueen laajentamiseksi, millä varaudutaan riittävään hulevesien käsittelytilavuuteen.

Monninkylängtien tiealue välillä Leppämäentie-Perttulantie erotettiin valmisteluvaiheessa omaksi, erilliseksi asemakaavamuutosalueekseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan Punahiekan itäosan uuden katuliittymän toteuttaminen Monninkylängtielle, mitä voimassa olevan asemakaavan tiealue ei salli. Kaavamuutoksella Monninkylängtielle muodostuu Leppämäentien ja Sähköasemantien välille yhtenäinen, katualueeksi kaavoitettu osuus,

jonka kunta voi kadunpito päätöksellä muuttaa maantiestä katualueeksi. Ratkaisuun päädyttiin Uudenmaan ELY-keskuksen alustavista luonnoksista antaman lausunnon ja kunnan viranhaltijoiden kanssa käydyn neuvottelun johtopäätöksenä. Perusteena on, että Monnikyläntien liikennejärjestelyjen muutos ja kadunpito päätökset tehdään tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena Alueidenkäyttölain 86a § tavoitteiden mukaisesti.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kunnanhallitus teki kaavoituksen käynnistämistä koskevan päätöksen 15.6.2022.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan laatiminen sisältyy kunnan kaavoituskatsaukseen 2023 ja kaavoitusohjelmaan 2023-2027.

23.3.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkistettu 12.6.2025.

Ennen valmisteluvaiheen luonnosten nähtäville asettamista naapurikiinteistö Vesala 3-141 on esittänyt, että Punahiekantietä ei tule sijoittaa ko. kiinteistön viereen ja läpiajo Hyryläntiellä tulee estää.

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskus on kunnan pyynnöstä ottanut kantaa Monnikyläntien ja Punahiekantien liittymän sijaintiin luonnosvaihtoehdoista antamassaan lausunnossa 13.3.2024. Liittymälle esitettyä liittymäpaikkaa suoraan vastakkaista Teollisuuskadun liittymää ei pidetty liikenneturvallisuuden ja maanteiden liittymäohjeistuksen mukaisena.

ELY-keskus antoi lisäksi Elinympäristölautakunnan pyynnöstä alustavan lausunnon uudelleen laadituista kaavaluonnosvaihtoehdoista 10.2.2025. Lausunnossaan ELY-keskus totesi, että Punahiekan itäisen alueen asemakaavassa Monnikyläntie on esitettävä katuna, kuten viereisessä Sähköasemantien yritysalueen asemakaavassa, jotta Monnikyläntien liittymäjärjestelyt voidaan tarkastella tarkoituksenmukaisen laajuisena kokonaisuutena.

Kunnan ja ELY-keskuksen välisessä, lausuntoa täsmentävässä työneuvottelussa ELY-keskus esitti, että Monnikyläntie asemakaavoitetulta osaltaan muutetaan katualueeksi, jonka jälkeen kunta voi tehdä kadunpito päätöksen ja suunnitella liittymät Monnikyläntiehen omana ratkaisunaan.

4.4.4 Luonnosvaiheen vaihtoehdot ja valittu kaavaratkaisu

Luonnosvaiheen alustavien vaihtoehtojen käsittely

Elinympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta 27.2.2024 ja palautti luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi Hyryläntien ja Punahiekantien liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Elinympäristölautakunnan kokouksessa 16.4.2024 käsiteltävänä oli kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2 18.3.2024). Lautakunta päätti asettaa molemmat vaihtoehdot nähtäville osallisten mielipiteiden kuulemiseksi, ennen jatkossa kehitettävän kaavaratkaisun valintaa.

Vaihtoehtojen keskeinen ero oli Punahiekantien liittymän sijainti Monnikyläntiellä, rakentamisen määrän ja kaava-alueen rajauksen ollessa toisiaan vastaavia. Kaavaratkaisun lähtökohtana oli, vaihtoehdosta riippumatta, Punahiekantien täydentäminen aluetta

yhdistäväksi kaduksi, jolla kaksi liittymää Monninkyläntiehen. Vaihtoehdot perustuivat lisäksi Hyrylätien jatkamiseen läpiajettavaksi kaduksi Punahiekan länsi- ja itäosan välillä.



Kuvat 18 ja 19. Vaihtoehdot VE1 ja VE2 18.3.2024 (Karttaako Oy). Vaihtoehtojen keskeisenä erona oli Punahiekantien liittymän sijainti Monninkyläntielle. Hyrylätie oli suunnitelmassa läpiajettava katu. Asemakaavan rajausta erottaa sinisellä viivalla. Ei mittakaavassa.

Vaihtoehdot olivat nähtävillä 4.5. 2024-3.6.2024. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Rakennus- ja ympäristöjaosto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Kymen Sähköverkko Oy ja Porvoon kaupungin Ympäristöterveydenhuolto. Uudenmaanliitto ei jättänyt lausuntoa. Luonnoksista jätettiin lisäksi 4 mielipidettä.

Lausunnoissa korostuivat seuraavat, jatkosuunnitteluun vaikuttaneet asiat:

ELY-keskus

- Punahiekantien liittymäpaikka Monninkyläntielle suoraan vastakkaista liittymää kohti on ongelmallinen. Liittymien suunnittelussa on huomioitava kaava-alueen läheisyydessä jo olevat Monninkyläntien liittymät.
- Monninkyläntien hallinnollisesta muutoksesta tulee järjestää erillinen työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa.
- Kevyen liikenteen väylän yhteyksien ja joukkoliikennepysäkkien turvallisten sijaintien huomiointi.

Rakennus- ja ympäristöjaosto

- Kiinteistölle 3-154 mahdollisesti aiheutuva melu- tai muu ympäristöhaitta tulee minimoida. Samoin kiinteistön 23-44 osalta, mikäli asuminen jatkuu, ympäristöhaittojen leviäminen kiinteistölle tulee estää.

Kymen Sähköverkko Oy

- Lausunnossa todettiin alueelta purettavan ilmajohtoja ja maakaapeleita sekä rakennettavan uutta. Kaavoituksessa huomioitavina asioina todettiin nykyisten ja tulevien sähköjohtojen huomioiminen sekä sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamiselle varattavat riittävät tilat.

Asukaspalautteessa korostuvia asioita olivat:

- Hyrylätien läpiajoyhteyden nähtiin lisäävän haittaa alueen asukkaille ja esitettiin sen katkaisua.
- Kaavaan kuulumattomat asuinkiinteistöt katsoivat, että katuliittymät Monnikyläntielle mahtuisivat tosiasiallisesti kunnan omistamalle maa-alueelle, eikä yksityistä maata katualueeksi ole syytä lunastaa.
- Mielipiteissä viitattiin ELY keskuksen kielteiseen lausuntoon nelihaaraliittymän toteuttamisesta Monnikyläntielle.

Uudet luonnosvaihtoehdot ja valittu kaavaluonnosratkaisu

Vaihtoehtoista saadun palautteen perusteella Elinympäristölautakunta päätti 26.11.2024 laittaa kaavaluonnoksen uudelleen valmisteluun. Uusissa luonnosvaihtoehdoissa Hyrylätien läpikulku katkaistiin ja Punahiekantien liittymälle Monnikyläntielle esitettiin toiseksi sijaintivaihtoehdoksi nelihaaraliittymää Teollisuustien kohdalle. Alueen ainoaksi läpikulkuyhteydeksi jätettiin Punahiekantie. Muutokset huomioivat kielteisen asukaspalautteen alustavan luonnosvaiheen katuratkaisuista. Punahiekantien uudella linjausvaihtoehdolla ja liittymän siirtämisellä poistettiin tarve lunastaa kaavan ulkopuolisten kiinteistöjen maita katualueeksi. Siirtämällä Monnikyläntien liittymä kaava-alueen itäreunaan vähennettiin liikenteen tuottamaa haittaa kaavaan kuulumattomille kiinteistöille 3-141 Vesala ja 23-44 Hyrylä.

Koska Hyrylätien katkaisulla vaikutetaan Punahiekan voimassa olevan asemakaavan itäreunan korttelin KTY 109 ja KTY 111 tontteihin, otettiin ne mukaan asemakaavaan säilyttäen niiden voimassa olevat kaavamääräykset ja merkinnät.



Kuvat 20 ja 21. Asemakaavaluonnosvaihtoehdot 13.12.2024 (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, ei mittakaavassa.). Versiossa A (kuva 18 vasemmalla) asemakaavaa on laajennettu kunnan omistamalla alueella tilan 23-44 itäpuolelle, mikä mahdollistaa Punahiekantien liittymän siirtämisen pois kaavaan ulkopuolelle jäävien kiinteistöjen (Vesala ja Hyrylä) välistä. Hyrylätien läpiajo on katkaistu. Ratkaisun tarkoituksena oli vähentää liikenteen tuottamaa haittaa em. kiinteistöille.

Elinympäristölautakunta käsitteli uudet luonnosversiot 17.12.2024 ja päätti pyytää ELY keskukselta alustavaa lausuntoa koskien Monnikyläntien liittymävaihtoehtoja ennen luonnosvaiheen uutta nähtäville asettamista.



4.4.5 Luonnoskäsittely

Monninkyläntien tiealueen kaavamuutosluonnoksen lautakuntakäsittely ja nähtäville asettaminen tapahtui saman aikaisesti. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä (MRA 30§) 4.8.-3.9.2025.

Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen **liitteenä 3**. Palautteessa korostuivat seuraavat asiakokonaisuudet.

Kaavan työpaikkarakentamista koskevat korttelialuemerkinnot

- ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että Teollisuusrakennusten korttelialueen kaavamerkintä TT ei toteuta aluetta koskevaa yleiskaavan määräystä, jolla sallitaan vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta.
- Porvoon kaupungin Ympäristöterveydenhuolto totesi samoin lausunnossaan, että kaavamerkinnoista ei käy ilmi, että työpaikkakortteleihin saa sijoittaa ainoastaan ympäristöhäiriötä tuottamatonta toimintaa

Ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen varautuminen

- ELY-keskuksen palautteessa todettiin tarve täydentää selostuksen kaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointia ja varautumista ilmastonmuutokseen.

Hulevesien hallinta

- Rakennus- ja ympäristöjaoksen lausunnossa esitettiin hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä täydennettävän / tarkennettavan siten, että tulvariskin ja alapuolisen vesistön kuormitusriski minimoitaisiin.

Liikenne ja pysäköinti

- Rakennus- ja ympäristöjaoksen lausunnossa esitettiin, että kaavaan lisätään pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää ja sijoittelua koskeva määräys.
- Asukasmielipiteessä vaadittiin jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden huomioimista asemakaavoitusvaiheessa.

Rakentamisen sovittaminen ympäristöön

- Rakennus- ja ympäristöjaoksen lausunnossa esitettiin kaavamääräystä piha-alueiden varastoinnin ohjaamiseksi rakenteilla ja näkösuojilla ympäristöön sopiviksi.

Mielipiteissä esille tuodut asiat

- Uudelle liittymälle esitettiin Monninkyläntien sijasta vaihtoehtona Punahiekantien katu yhteyden jatkaminen Teollisuusalue 2:n katuverkkoon. Ratkaisulla välttyttäisiin uuden liittymän rakentamiselta Monninkyläntielle, jolla on jo ennestään tiheästi liittymiä.
- Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden huomiointi uusien liikennejärjestelyjen osalta.

4.4.7 Asemakaavaehdotus

Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä niiden pohjalta laadittu asemakaavaehdotus vietiin Elinympäristölautakunnan käsittelyyn 4.11.2025.

Monninkyläntien tiealuetta koskeva asemakaavamuutoksen ehdotus käsiteltiin saman aikaisesti.

4.4.8 Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen ja hyväksymiskäsittely

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Tonttien rakentamistehokkuus on toimitilojen korttelialueilla (KTY) $e=0,3-0,4$. Teollisuusrakennusten korttelialueella (TT) tonttitehokkuus on 0,5. Yhteensä alueelle on mahdollista toteuttaa noin 19 750 k-m^2 toimitila- ja teollisuusrakentamista enintään kahteen kerrokseen. Lisäksi saa rakentaa toimintaan liittyviä rakennelmia.

Korttelialueiden KTY 109 ja KTY 102 välissä oleva maa- ja metsätalousalue (M) on varattu hulevesien viivytyksen tilatarpeeseen sekä kulkuyhteydeksi peltoalueelle.

Asemakaavan rakennusala mahdollistaa toimintojen sijoittamisen tontille joustavasti. Katualueita ja peltoalueita vasten olevat tontin osat on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Monninkyläntietä vasten sijoittava rakentaminen rajataan tien varren muuta rakentamista mukaillen etäämmälle tiealueen reunasta.

Punahiekantien katualueen leveys on vastaava kuin Punahiekan länsiosan yritysalueen asemakaavoitetun katuosuuden.



Kuva 23. Kaavaehdotus 4.11.2025. KTY-korttelialueiden määrää kasvatettiin muuttamalla luonnosvaiheen kaksi TT -tonttia KTY -tonteiksi. Hulevesien viivyttämistä varten varatulle M-alueelle varattiin lisää tilaa. Ei mittakaavassa.



Kuva 24. Kaavaehdotuksen 4.11.2025 havainnekuva. Ei mittakaavassa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava toteuttaa voimassa olevan Keskustaajamien osayleiskaavan maankäyttötavoitteita. Asemakaava koskee ainoastaan kunnan omistamia maa-alueita.

Valmisteluvaiheessa katuverkkoa tarkistettiin kaavaan rajautuvien asuinkiinteistöjen palaute huomioiden. Punahiekantien liittymän sijaintia Monnikyläntielle tarkistettiin asukkaille koituvan haitan minimoimiseksi. Liittymän kohtaa tarkistamalla hyödynnettiin myös kunnan maanomistus alueella täysimääräisemmin.

Ehdotusvaiheessa hulevesien viivyttämiseksi varattua maa- ja metsätalousalueen (M) laajuutta kasvatettiin. Rakennusten ja tonttijärjestelyjen sovittamista maisemakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan tarkennettiin kaavamääräyksillä julkisivujen materiaalien ja värityksen sekä rakennusten kattomuodon osalta. Samoin lähiympäristön laadun huomioimiseksi lisättiin tonttien rajaamista koskevia määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Yhteensä KTY-korttelialueille sijoittuu rakennusoikeutta noin 14 025 k-m². Rakentamisen korttelitehokkuus on e=0,3-0,4.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT)

Yhteensä TT-korttelialueille sijoittuu rakennusoikeutta noin 5720 k-m². Rakentamisen korttelitehokkuus on e=0,5.

5.3.2 Virkistysalueet

Kunnan vastuulle jäävät, Hyryläntien läpiajon katkaiseva alue sekä kiinteistön 23-44 ja Punahiekantien väliin jäävä suojavyöhyke osoitetaan yleisiksi viheralueiksi (VL). Asemakaavaan osoitetuilla VL-alueilla ei tule olemaan virkistyskäytön kannalta merkitystä.

5.3.3 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitetulle osuudelle on varattu tilaa kaava-alueelta hulevedet pois johtavan hulevesijärjestelmän viivytysaltaalle. M-alue mahdollistaa myös kulkuyhteyden katuverkosta kaavaan rajautuvalle viljelyalueelle.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Punahiekantie muodostaa yrityskortteleita palvelevan läpiajettavan yhteyden, jolle osoitetaan uusi liittymä Monninkyläntielle.

Monninkyläntien liittymäjärjestelyt suunnitellaan tiealuetta koskevan erillisen asemakaavanmuutoksen osana.

5.3.4 Tekninen huolto

Hulevedet

Katu- ja korttelialueilta johtuvien hulevesien keräämiseen ja käsittelyyn rakennettavalle uomalle on osoitettu varaus hule -merkinnällä (hulevesien hallintaan tarkoitettu alue).

Vesihuolto

Kaava-alueen itäreunassa kulkevat viemäri- ja vesijohdot sijoittuvat osin Punahiekantien katualueen kohdalle. Erikseen laadittavassa katu- ja kuntateknisessä yleissuunnitelmassa tarkennetaan nykyisten johtoverkkojen sovittaminen uuteen rakentamiseen.

Sähköverkko

Alueella on meneillään sähkölinjan saneeraus, jossa alueelta puretaan ilmajohtoja ja maakaapeleita sekä rakennetaan uutta kaapelia. Asemakaavassa on osoitettu 20 kV:n maakaapelille johtovaraus alueen pohjoisreunalle.

5.3.5 Kaavamerkinnot ja määräykset, erityispiirteitä

Ympäristöhäiriöiden huomioimiseksi ja haitallisten vaikutusten estämiseksi asemakaavassa yleiset määräykset:

'KTY- ja TT- korttelialueille ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa savua, melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä ympäristölle.'

'Ulkovarastot on sijoitettava siten, että ne eivät rumenna maisemakuvaa. Ulkovarastot on rajattava riittävän näkösuojan antavilla pensas- ja puuistutuksilla.'

Hulevesien hallintaa ja käsittelyä ohjaavat yleiset määräykset:

'Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään ja viivyttää ensisijaisesti rakennuspaikalla. Ennen kaavan toteutusta alueelle tulee laatia hulevesien käsittelyä ja johtamista koskeva suunnitelma.'

Rakentamistapaa ja ympäristöön sovittamista koskevat yleiset määräykset:

'Korttelialueiden rakennukset ja rakennelmat on sovitettava ympäristöönsä huomioiden alueen maisemakuva ja rakentamistapa. Julkisivujen pääasiallinen värisävy on valkoinen, vaaleanharmaa tai vastaava. Tonteilla olevien rakennusten tulee olla värisävyltään

samanlaisia. Katon värisävyinä on oltava musta, ruskea, harmaa tai valkoinen. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on puu-, kivi- tai metallipinta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Tasakattoja voidaan käyttää, mikäli harjakattoja ei voida toteuttaa perustuen rakenteellisiin ratkaisuihin ja rakennuksen laajuuteen. Pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennuksesta erillisten varistorakennusten kattomuoto voidaan toteuttaa myös pulpettikattona.'

'Tonttien kadunpuoleiselle sivulle tontin rajalle tulee perustaa joko pensasaita tai tiheällä kasvuväliillä lehti- tai havupuustoa. Tontit voidaan aidata pensasaidan tai puuston tontin puoleiselta osin joko teräs- tai puuaidalla, joka on värisävyltään sovitettava rakennusten julkisivujen väriin.'

5.4 Liikennejärjestelyt

Joukkoliikenne ja jalankulku

Punahiekantien uusi liittymäjärjestely jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyineen Monninkyläntielle tullaan suunnittelemaan Monninkyläntien asemakaavamuutoksen osana. Monninkyläntien bussipysäkit on määrä säilyttää nykyisillä kohdillaan.



Kuva 25. Monninkyläntien tiealueen kaavamuutosalue ilmapäätöseen rajattuna. Monninkyläntie muutetaan katualueeksi, jolle laaditaan erillisenä työnään Punahiekan uuden liittymän katusuunnitelma.

Autoliikenne

Punahiekantien katualueelle varattu tila vastaa Punahiekan länsiosan voimassa olevan kaavan katualueen mitoitusta. Katualueelle varataan erillinen rekkaparkkikaista suurempien ajoneuvojen säilyttämistä varten.

Kaavaratkaisu ei ohjaa ajoyhteyksien sijaintia katuverkosta tonteille. Kiinteistölle Vesala 3-141 ajoyhteys säilyy nykytilanteen mukaisena suorana liittymänä Monninkyläntieltä.

Asemakaavamääräys autopaikkojen osalta velvoittaa toteuttamaan TT -korttelialueilla vähintään 1ap/200 k-m² ja KTY -korttelialueilla vähintään 1ap/100 k-m².

Tonttien liittymäjärjestelyjä ohjataan yleisellä kaavamääräyksellä: 'Tonttia kohti sallitaan 1 ajoliittymä, jonka leveys saa olla enintään 12 metriä. Mikäli tontilla tapahtuvan liikenteen toimivuuden kannalta on perusteltua, voidaan liittymiä sallia 2 kpl yhteenlasketulta leveydeltään enintään 20 metriä.'

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen ja kaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Tavoitteita asemakaavoitukselle asettavat maakuntakaava ja yleiskaava, kaupungin päätöksentekoaikojen linjaukset sekä alueen maanomistajat ja muut asemakaavan osalliset. Vaikutusarviointi on tehty lähtötietoineistojen ja työn kuluessa laadittujen selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Vaikutusarviointia on tarkistettu kaavaprosessin aikana saadun asukas- ja viranomaispalautteen perusteella.

5.5.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä Monninkyläntien varrella. Suunnitelma on osa Monninkyläntiehen tukeutuvan yritystoiminnan alueen täydentämistä. Toiminta sijoittuu edullisesti läheisiin Monninkylän ja Askolan kirkonkylän taajamiin nähden.

Rakentamisen tehokkuus noudattelee alueen toteutuneiden yritys- ja teollisuuskorttelialueiden kaavoitettua tehokkuutta.

Maisemakuva

Uudet korttelialueet muuttavat paikallisesti Monninkyläntien maisemakuvaa. Avoin pelto- ja viljelyalue Punahiekan nykyisen yritysalueen ja Teollisuusalue 2:n välissä muuttuu matalien työpaikkarakennusten näkymiltään rajatummaksi naapurustoksi. Laajempaan maan- ja metsätalousvaltaisen ympäristön maisemaan ei kahden jo toteutuneen teollisuuskorttelin väliin sijoittuvalla rakentamisella ole merkittävää vaikutusta.

Monninkyläntien historiallinen linja säilyy. Tien avoimeen peltomaisemaan avautuvat näkymät poistuvat. Uusi rakentaminen rajataan Monninkyläntien välittömästä läheisyydestä, jolloin tiemaisemassa hyvin erottuva Hyrylän entisen tilakeskuksen pihapiiri säilyttää asemansa.

Asemakaavan rakentamistapaa ja lähiympäristön käsittelyä koskevat lisäksi yleiset määräykset:

'Korttelialueiden rakennukset ja rakennelmat on sovitettava ympäristöönsä huomioiden alueen maisemakuva ja rakentamistapa. Julkisivujen pääasiallinen värisävy on valkoinen, vaaleanharmaa tai vastaava. Tonteilla olevien rakennusten tulee olla värisävyltään samanlaisia. Katon värisävy on oltava musta, ruskea, harmaa tai valkoinen. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on puu-, kivi- tai metallipinta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Tasakattoa voidaan käyttää, mikäli harjakatto ei voida toteuttaa perustuen rakenteellisiin ratkaisuihin ja rakennuksen laajuuteen. Pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennuksesta erillisten varistorakennusten kattomuoto voidaan toteuttaa myös pulpettikattona.'

'Tonttien kadunpuoleiselle sivulle tontin rajalle tulee perustaa joko pensasaita tai tiheällä kasvuvälillä lehti- tai havupuustoa. Tontit voidaan aidata pensasaidan tai puuston tontin puoleiselta osin joko teräs- tai puuaidalla, joka on värisävyltään sovitettava rakennusten julkisivujen väriin.'

'Ulkovarastot on sijoitettava siten, että ne eivät rumenna maisemakuvaa. Ulkovarastot on rajattava riittävän näkösuojan antavilla pensas- ja puuistutuksilla.'

Hulevedet

Kaava-alue ei ole pohjavesien muodostumisen kannalta merkittävä. Kaavoitettavan alueen maaperä on savea, joka on huonosti valumavesiä imeyttävää.

Hulevesien viivytyksen keskeisenä tavoitteena on estää alapuolisen hulevesiverkon ylikuormittuminen ja käsittelemättömien hulevesien hallitsematon pääsy hulevesiverkostoon tulvapiikkien aikana. Kaavamääräyksen mukaan hulevedet pyritään imeyttämään ja viivytetään ensisijaisesti rakennuspaikalla. Kukin kiinteistö vastaa osaltaan hulevesiensä hallintaratkaisujen toteuttamisesta ja eteenpäin johdettavien hulevesien puhtaudesta. Ennen kaavan toteutusta rakennushankkeen on esitettävä hulevesien johtamista ja hallintaa koskeva suunnitelma. Korttelialueille kaavassa varatut istutusvyöhykkeet toimivat osaltaan hulevesiä viivyttävinä alueina.

Viivytetyt hulevedet johdetaan kiinteistöistä yleiseen hulevesijärjestelmään, jonka kunta tulee toteuttamaan kaava-alueelle. Katualueilla hulevedet kuljetetaan lähtökohtaisesti hulevesiputkissa. Hulevedet kokoavalle uomalle on osoitettu varaus hule-kaavamerkinnällä. Uoma sijoittuu nykyisen kuivatusojan kohdalle. Kaava-alueen hulevesijärjestelmään johdetaan myös Monninkyläntien sekä viereisen Leppämäentien yrityskorttelien hulevesiä. Asemakaavan maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulla osalla varaudutaan hulevesien viivytysaltaan toteuttamiseen.

Virkistysalueet

Asemakaavalla ei lisätä toiminnallisia virkistysalueita. VL-alueeksi kaavassa osoitetut alueet toimivat maisemallisesti välittävänä vihervyöhykkeinä uusien liikennejärjestelyjen ja nykyisten pihapiirien välillä.

5.5.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Asemakaavalla Askolan kunta turvaa yritystoimintaan tarjolla olevaa tonttivarantoa ja Monninkyläntien varren yritystoiminnan keskittymä täydentyy.

5.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueella ei asu ihmisiä, mutta sen välittömässä läheisyydessä kuitenkin. Asemakaavaan rajautuvat, kaavasta ulkopuolelle jättäytyneet asuinkiinteistöt, ovat kaavoituksen kuluessa ilmaisseet huolensa yritysalueen uuden katuverkon liikenteen aiheuttamasta häiriöstä. Kaavan katualueiden linjauksia ja Monninkyläntien uuden liittymän sijaintia on pyritty muokkaamaan kaavatyön edetessä siten, että yritystoiminnan liikenteestä koituvaa haittaa kiinteistöille saadaan minimoitua.

Kaavan työpaikkakortteleihin saa sijoittaa ainoastaan ympäristöhäiriöitä tuottamatonta toimintaa. Ympäristöhäiriöitä koskee asemaakaavan yleinen määräys:

'KTY- ja TT- korttelialueille ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa savua, melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriöitä ympäristölle.'

Rakentamisvaiheessa rakennustyömaat aiheuttavat melua ja tärinää lähiympäristöön, mutta haitallisia vaikutuksia on mahdollista vähentää työvaiheiden ja aikataulusuunnittelun kautta sekä riittävällä tiedottamisella.

5.5.5 Liikenne

Alueen saavutettavuus

Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla. Suunnittelualueen sijainti lyhyiden etäisyyksien päässä Monninkylän ja Askolan kirkonkylän taajamista tekee pyöräilystä kilpailukykyisen kulkutavan lähipalvelujen saavuttamiseksi.

Liikenteen toimivuus

Maankäytön tehostuminen lisää liikennettä suunnittelualueella. Kaavamuutoksen tuottaman uuden rakentamisen vaikutus Monninkyläntien kokonaisliikennemäärään tai katuliittymien toimivuuteen (3000 ajoneuvoa/vrk) ei arvioida merkittäväksi.

Kaavan valmisteluvaiheessa annetussa asukaspalautteessa on kiinnitetty huomiota siihen, että kaavalla lisätään liittymä Monninkyläntielle nykyisten useiden liittymien lisäksi. Vaihtoehtona esitettiin alueen katuverkon yhdistämistä suoraan Teollisuusalue 2:n katuverkkoon. Vaihtoehto olisi kuitenkin edellyttänyt yksityisen maanomistuksen kaavoittamista. Kaavasuunnittelun lähtökohtaisena tavoitteena on ollut ratkaisu, jossa hyödynnetään ainoastaan kunnan omistamaa maa-aluetta. Kaavalla ei muodosteta uutta risteystä Monninkyläntielle, uusi katuyhteys sen sijaan muuttaa Teollisuustien ja Monninkyläntien nykyisen t-liittymän nelihaaraliittymäksi.

Punahiekantien tonttiliittymien sijoittamista ja mitoistusta ohjaa yleinen kaavamääräys:

'Tonttia kohti sallitaan 1 ajoliittymä, jonka leveys saa olla enintään 12 metriä. Mikäli tontilla tapahtuvan liikenteen toimivuuden kannalta on perusteltua, voidaan liittymiä sallia 2 kpl yhteenlasketulta leveydeltään enintään 20 metriä.'

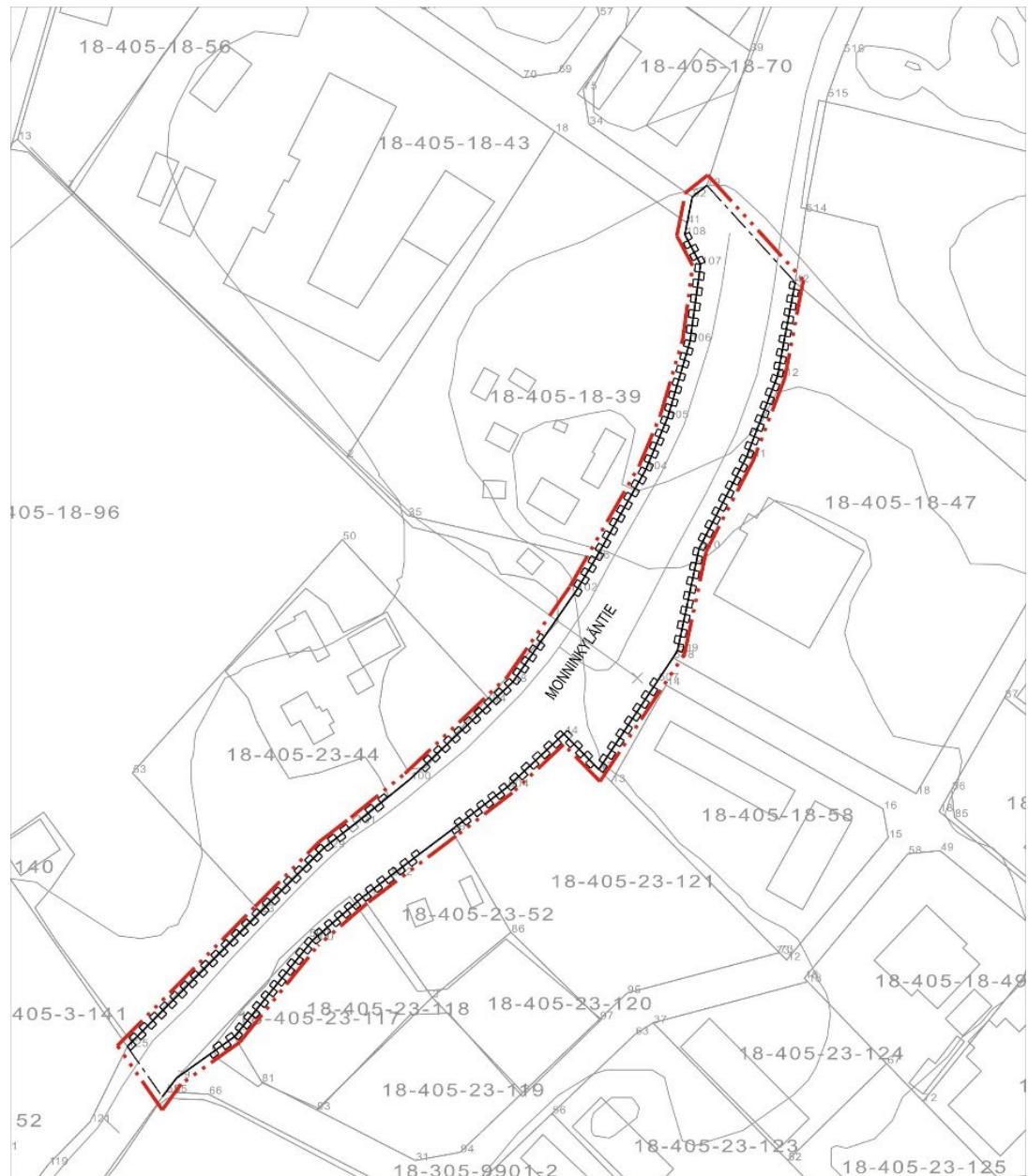


Kuva 26. Punahiekantien uusi katuliittymän sijaintikohta avoimen maisemavyöhykkeen reunalla. Taustalla Hyrylän pihapiiri.

Liikenneturvallisuus

Punahiekantien uuden risteyksen suunnitelmat laaditaan tämän kaavatyön kanssa yhtä aikaa laadittavan Monninkyläntien asemakaavamuutoksen osana (**ks. kuva 27**). Monninkyläntie muutetaan yritysalueen kohdalla kunnan ylläpitämäksi katualueeksi ja kunta vastaa uuden katusuunnitelman laatimisesta risteysalueen osalta. Katusuunnittelussa tullaan huomioimaan jalankulun ja pyöräilyn ylitykset ajoliikenteen kanssa.

Nykytilanteessa Punahiekan kohdalla sijaitseville Monninkyläntien bussipysäkeille ei ole jalankulkijoille suojatieilyityksiä. Uusia ylityspaikkoja ei Monninkyläntien kaavamuuoksen yhteydessä ole suunnitteilla.



Kuva 27. Monninkyläntien yleistä tiealuetta koskeva kaavaehdotuskartta 4.11.2025. Kaavamuutos laaditaan Punahiekan itäosan asemakaavoituksen kanssa saman aikaisesti. Kaavamuutoksella Monninkyläntien osuus muutetaan kunnan ylläpitämäksi kaduksi. Punahiekan uuden liittymän katusuunnitelma laaditaan erillisenä työnään. Ei mittakaavassa.

5.5.6 Tekninen huolto

Kaava-alueelle rakennetaan kunnallistekninen verkosto. Uuden katuliittymän vaikutus alueen nykyisiin vesi- ja viemärijohtoihin tarkastellaan erillisessä katu- ja kunnallistekniikan yleissuunnittelussa.

Kaava-aluetta sivuavan 20 kV voimalinjan maakaapelointi parantaa sähköverkon huoltovarmuutta. Johtolinja on huomioitu asemakaavan johtovaraus-merkinnällä.

5.5.7 Perustamisolot

Perustamistapana arvioidaan kevyemmille rakenteille riittävän anturaperustuksen, raskaammissa rakenteissa on varauduttava paaluperustuksiin. Pohjaolosuhteet voivat vaihdella kortteleiden ja tonttien välillä, ennen rakentamista hankkeen on suoritettava tarkemmat pohjatutkimukset.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu suunnittelualueella

Alueelle ei kaavoiteta liikenteen ympäristöhäiriöille herkkiä toimintoja.

Kaavan ulkopuolelle jäävien asuinkiinteistöjen osalta on kaavaratkaisulla pyritty vähentämään kaavasta aiheutuvan liikenteen meluhaittoja.

Kaavoitettavat toiminnot

Asemakaava sallii alueelle sijoittuvan ainoastaan ympäristöhäiriöitä tuottamatonta yritystoimintaa. Alueelle sijoittuvien hankkeiden kaavan mukaisuus tarkastellaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Maaperä

Radonkaasun aiheuttaman riskin huomioimista koskee kaavamääräys: *'Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida radonkaasujen tunkeutumisen estäminen työ- ja toimistotiloihin.'*

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Yhdyskuntarakenne ja rakentaminen

Rakentaminen sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisasti hyödyntäen olemassa olevia verkostoja. Suunniteltu maankäytön muutos vaikuttaa yhdyskunnan hiilijalanjälkeen ennen muuta uudisrakentamisen elinkaaren mittaisina kasvihuonekaasupäästöinä rakennusten energiankulutus mukaan lukien.

Rakentamisaikaisia päästöjä kertyy rakennusten toteuttamisen lisäksi katu- ja kunnallistekniikan toteuttamisesta. Alueen rakentamistapaa materiaalien tai esirakentamisen suhteen ei ohjata asemakaavassa. Kaavalla ei myöskään ohjata kiinteistöjen energiahuoltoratkaisuja.

Hiiltä sitovan puun käyttö etenkin kantavana materiaalina on suositeltavaa hiilineutraalisuustavoitteen näkökulmasta. Puun käyttö keveämpänä rakennusmateriaalina olisi perusteltua etenkin tapauksissa, joissa materiaalivalinnoilla saavutettaisiin kevyempiä perustamiskatkaisuja. Raskaammissa rakenteissa on alueen maaperän vuoksi varauduttava paaluperustuksiin.

Maankäytön muutos kohdistuu avoimeen peltoalueeseen, eikä se aiheuta hiiltä sitovan puuston häviämistä. Peltoviljelyalueen korvautuminen asfaltoiduilla pinnoilla ja rakennuksilla heikentää maaperän potentiaalia hiilen sitomiseen. Rakentamattoman maa-alan pienenemistä kompensoi istutettavat korttelialueiden osuudet. Kaavoitettavan peltoalueen osuus on joka tapauksessa marginaalinen Askolan kunnan maa- ja metsätalousalusta.

Sopeutuminen ilmastomuutokseen

Suunnitelman kannalta keskeiseksi ilmastokestävyyyteen vaikuttavaksi tekijäksi on arvioitu kasvavien sademäärien myötä tulvariskin hallinta ja sen myötä käsittelemättömien hulevesien johtumisen estäminen vesistöön. Alueelle toteutetaan kunnan toimesta korttelien ja yleisten alueiden vesiä keräävä hulevesi-infra, jolla varaudutaan riittävään tulva-
piikkien viivytystilavuuteen.

5.5.10 Yhdyskuntatalous

Kunnalle siirtyy uuden katualueen myötä niiden ylläpito- ja hoitovelvollisuus, jota koituu kunnalle kustannuksia.

Alueen kunnallistekniikan toteutuskustannukset arvioidaan erikseen laadittavassa katu- ja kuntatekniikan yleissuunnitelmassa.

Voimalinjan kaapeloinnin kustannuksien jakamisesta sovitaan kunnan ja Kymen Sähköverkot Oy:n kesken.

5.5.11 Turvallisuus

Rakennukset eri tonteilla sijoittuvat vähintään 8 metrin etäisyydelle toisistaan, jolloin rakenteellisia tai muita keinoja palon leviämisen rajoittamiseksi naapurirakennukseen ei tarvita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutushankkeet voidaan käynnistää asemakaavan tultua voimaan kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Katurakentamisen käynnistäminen edellyttää kunnan lainvoimaista kadunpito päätöstä. Mikäli asemakaava tulee voimaan vuonna 2025, uutta katuja ja kunnallistekniikkaa rakennetaan vuosina 2026-28.

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen asemakaavoittamattomiin kiinteistöihin.

Asemakaavan tonttijako eivät ole sitova, vaan voidaan tarvittaessa muuttaa kiinteistötoimituksessa.

Alueelle sijoittuvan sähkölinjan siirrosta ja koituvista kustannuksista kunta neuvottelee erikseen Kymen Sähköverkot Oy:n kanssa.

Askolassa 4. päivänä marraskuuta 2025

Palvelualuejohtaja Esko Halmesmäki

Kaavakonsultti Mikko Rusanen, YKS-362, arkkitehti SAFA
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy