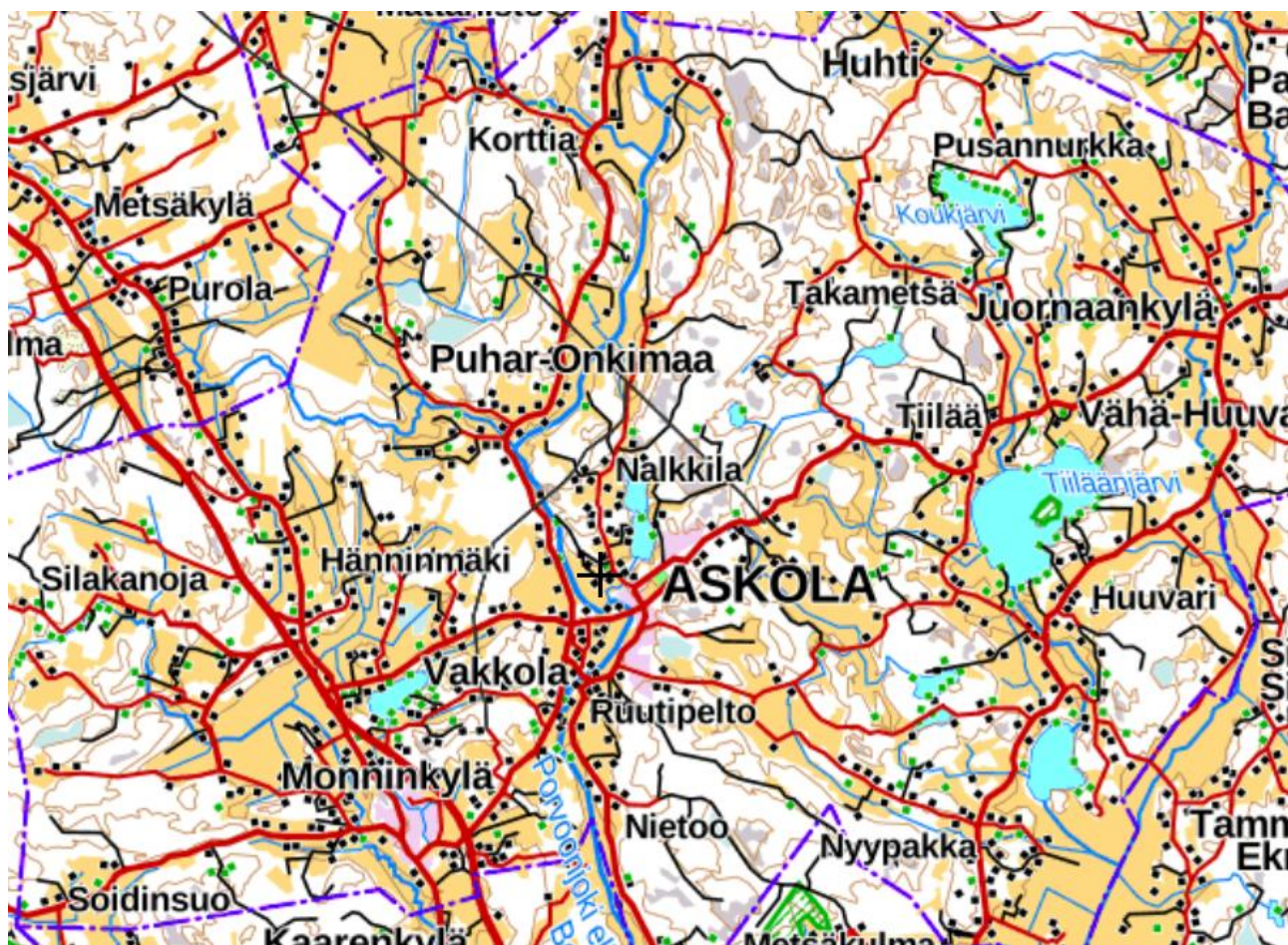




ASKOLAN KUNNAN KAAVOITUSKATSAUS

4.11.2025

KAAVOITUSOHJELMA

2025–2029

1.	YLEISSÄÄNNÖSTÖ.....	1
1.1	ALUEIDENKÄYTTÖLAKI	1
1.2	KAAVOITUSKATSAUS	1
1.3	RAKENTAMISLAKI	1
2.	MAAKUNTAKAAVA	1
3.	YLEISKAAVOITUS	3
3.1	KESKUSTAAJAMIEN OSAYLEISKAAVA.....	3
3.2	KYLIEN OSAYLEISKAAVAT	4
3.3	YLEISKAAVAN MUUTOKSET	5
4.	ASEMAKAAVOITUS.....	6
4.1	ASKOLAN KUNNAN ASEMAKAAVAT	6
4.2	VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT 2024	7
4.3	VIREILLÄ OLEVAT ASEMAKAAVAT	9
5.	KAAVOITUSOHJELMA 2025 -2029	11
5.1	ASEMAKAAVOITUS.....	11
5.2	YLEISKAAVOITUS.....	17
5.3	POHJAKARTTOJEN TARKASTELUT JA UUSINNAT	17
5.4	KARTTAPALVELUN PÄIVITYS	17
5.5	RYHTI HANKKEEN EDELLYTYKSET	17
6.	TONTTITARJONTA 2025	17
6.1	ASUNTORAKENTAMISEN TONTIT	17
6.2	YRITYSTONTIT.....	18

1. YLEISSÄÄNNÖSTÖ

1.1 Alueidenkäyttölaki

Alueidenkäyttölaki 132/1999 on tullut voimaan 1.8.2025 ja alueidenkäyttölaki ohjaa kaa-voitusta.

1.2 Kaavoituskatsaus

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsitte-lyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituk-sen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhtey-teen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittä-vyydestä.

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. (Alu-eidenkäyttölaki 132/1999 7 §).

1.3 Rakentamislaki

Uusi rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025 ja rakentamislaki säätelee rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä.

2. MAAKUNTAKAAVA

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, muuta alueiden käytön suun-nittelua ohjaava maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma. Alueellisesta kehittä-misohjelmasta säädetään erikseen.

Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet sovittaen ne yh-teen alueiden käyttöön liittyvien maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

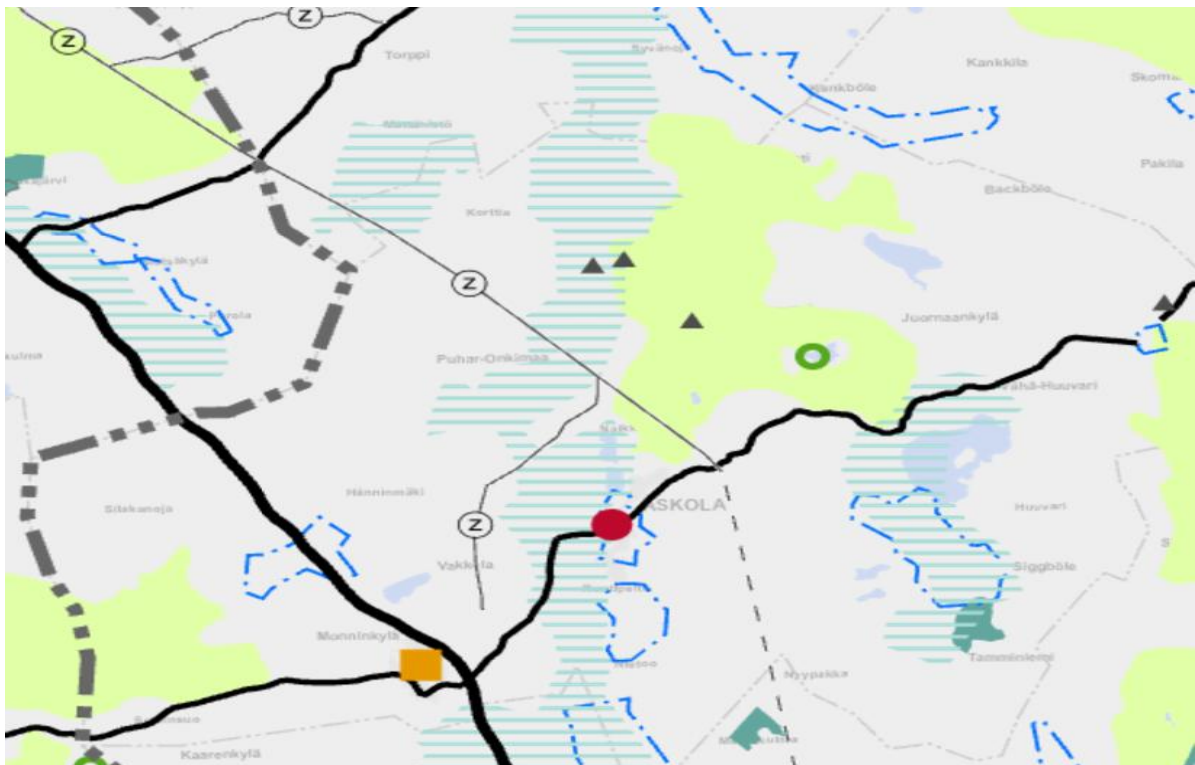
Maakuntasuunnitelmassa osoitetaan maakunnan tavoiteltu kehitys.

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoite-taan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. (Alueidenkäyttölaki 132/1999 25§)

Maakuntakaavan laatimisesta ja muusta maakunnan suunnittelusta huolehtii kuntayh-tymä (maakunnan liitto), jossa alueen kuntien on oltava jäsenenä (Alueidenkäyttölaki 132/1999 26§).

Maakuntakaavalla päätetään koko maakunnan tai useamman kunnan alueidenkäytön suuret linjaukset pitkälle tulevaisuuteen. Se on kaavoista yleispiirteisin, ja toimii ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle tarkemmalle alueidenkäytön suunnittelulle.

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jolle on tehty erillinen maakuntakaava. Kaavakokonaisuus sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



<https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/uusimaa-kaava-2050/>

<https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>

Itä-Uudenmaan kaavan alueeseen kuuluvat seuraavat kunnat: Askola, Lapinjärvi, Loviisa, Myrskylä, Porvoo ja Pukkila.

Itä-Uudellamaalla tärkeitä teemoja ovat muun muassa keskusten elinvoimaisuus, sujuva liikkuminen ja monipuolinen elinkeinorakenne.

<https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/01/Itä-Uudenmaan-vaihemaakunta-kaavan-kartta-13.3.2023.pdf>

<https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/01/Ita-Uudenmaan-vaihemaakunta-kaava-merkinnat-ja-maaraykset-13.3.2023.pdf>

<https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/01/Selostus.-Uusimaa-kaava-2050.pdf>

3. YLEISKAAVOITUS

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

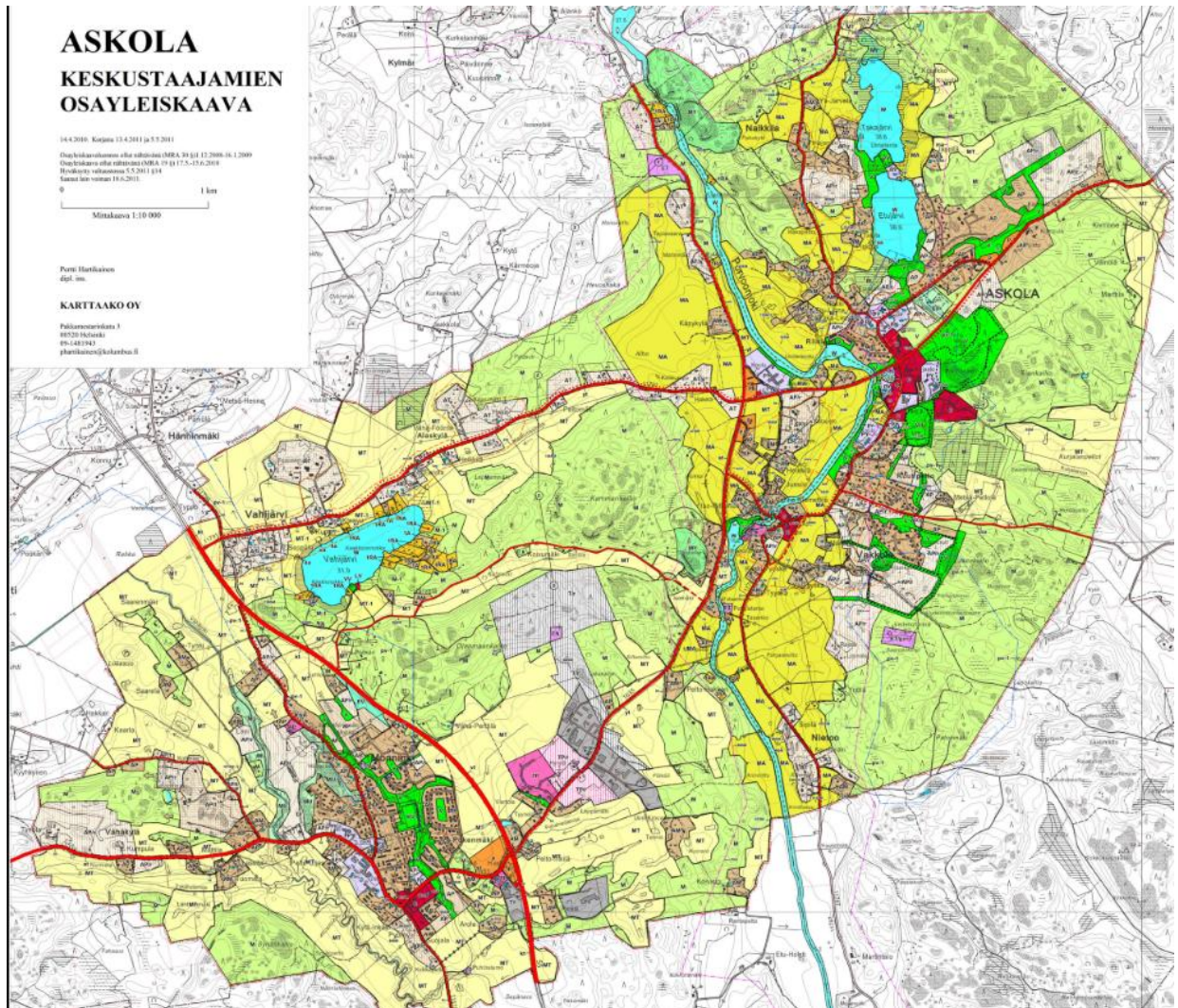
Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain (Alueidenkäyttölaki 132/1999 35 §).

Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla (Alueidenkäyttölaki 132/1999 36 §).

3.1 Keskustaajamien osayleiskaava

Askolan kunnassa on yksi Keskustaajamien osayleiskaava, joka rajautuu Kirkonkylän, Vakkolan, Monninkylän ja Vahijärven alueille. Osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 5.5.2011 ja se on tullut lainvoimaiseksi 8.6.2011.



[Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu - Askolan kunta](#)

<https://askola.fi/asuminen-ja-elinymparisto/elinymparisto/kaavoitus/>

3.2 Kylien osayleiskaavat

Askolan kyläalueilla ei ole laadittuja osayleiskaavoja. Edellisten vuosien kaavoitusohjelmissa on esitetty osayleiskaavojen laatimisen tarvetta kyläalueille Huuvari-Särkijärvi, Juornaankylä, Hänninmäki- Peterikulma, Onkimaa, Korttia ja Tiilää.

Askolan kunnassa asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla rakentamisluvat on tarkasteltu voimassa olevan rakennusjärjestyksen IV-luvun mukaan. Rakennuspaikan ehdot on määritetty rakennusjärjestyksen kohdan 4.1 mukaan: Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, maaperältään ja perustamisoloiltaan tarkoitukseensa sovelias. Rakennuspaikka voi muodostua useammasta erillisestä kiinteistöstä, joiden tulee kuitenkin muodostaa tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuspaikan tulee olla kokonaisuudessaan hakijan hallinnassa. Rakennuspaikan pinta-ala määritellään kohdan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan: Rakennuspaikan pinta-

alan tulee olla vähintään 3000 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

Pääsääntöisesti vuosien 2021–2024 aikana kylien uudisrakennusten rakentamisoikeudet on tarkasteltu suunnittelutarveharkinnalla tai poikkeamislupamenettelyllä, mikäli rakennuspaikka ei ole täyttänyt rakennusjärjestyksen edellyttämiä ehtoja. Suunnittelutarveharkinnassa on tarkasteltu rakennuspaikka oikeutta myös ns. emätilatarkastelun perusteella.

Vuoden 2025 aikana asemakaavojen ulkopuolisten alueiden uusien rakennusten rakentamisoikeudet on tarkasteltu rakentamislain edellyttämällä tavalla sijoittamisen edellytysten tarkastelulla ja poikkeamislupaharkinnalla.

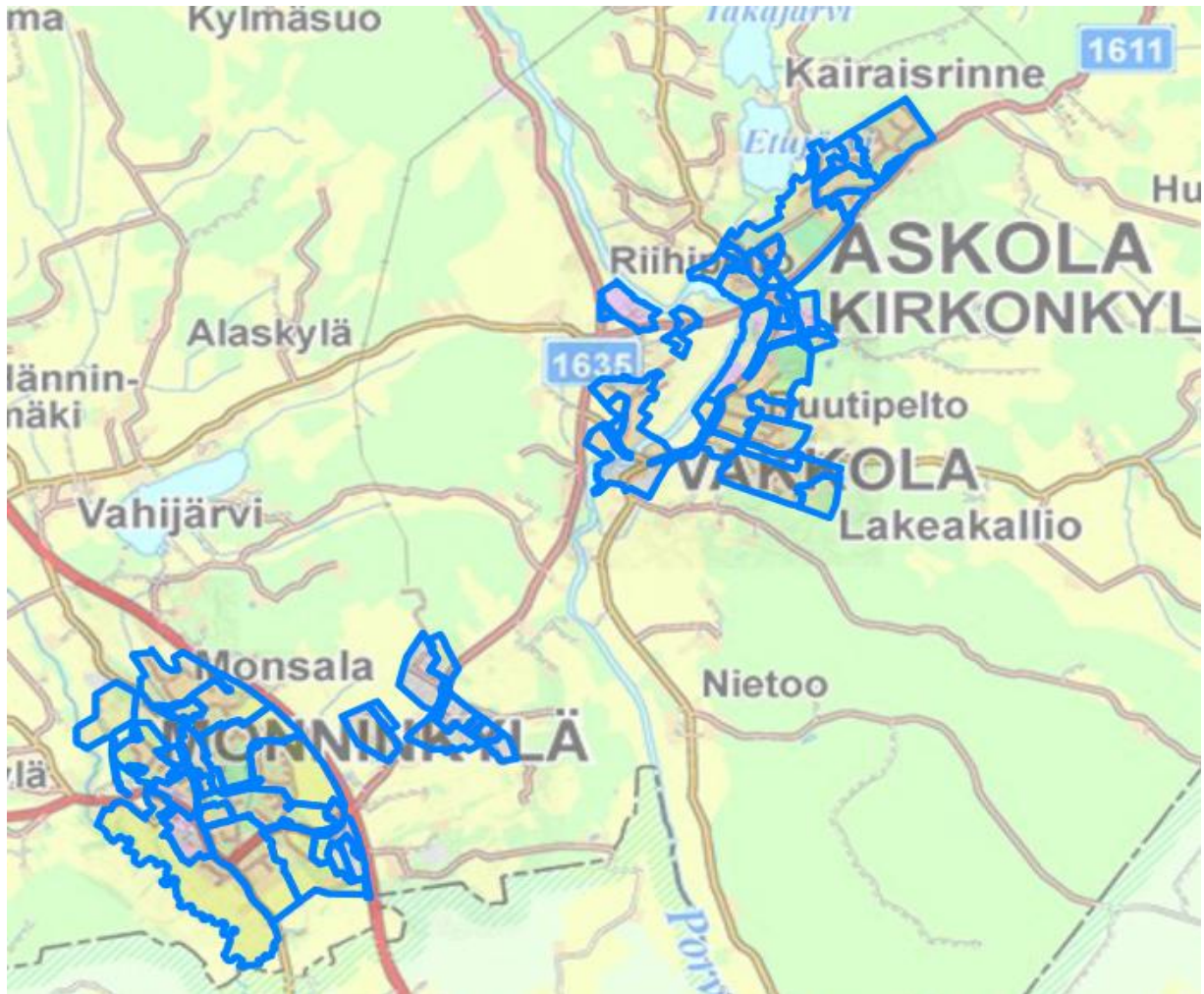
3.3 Yleiskaavan muutokset

Askolan kunnan keskustaajamien osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 5.5.2011 ja se on tullut lainvoimaiseksi 8.6.2011. Osayleiskaavan iän perusteella keskustaajamien osayleiskaavaa ei ole vielä tarpeellista tarkastella ja uudistaa. Osayleiskaavan laajentamistarvetta tarkastellaan alueittain rakentamispaineen lisääntyessä.

4. ASEMAKAAVOITUS

4.1 Askolan kunnan asemakaavat

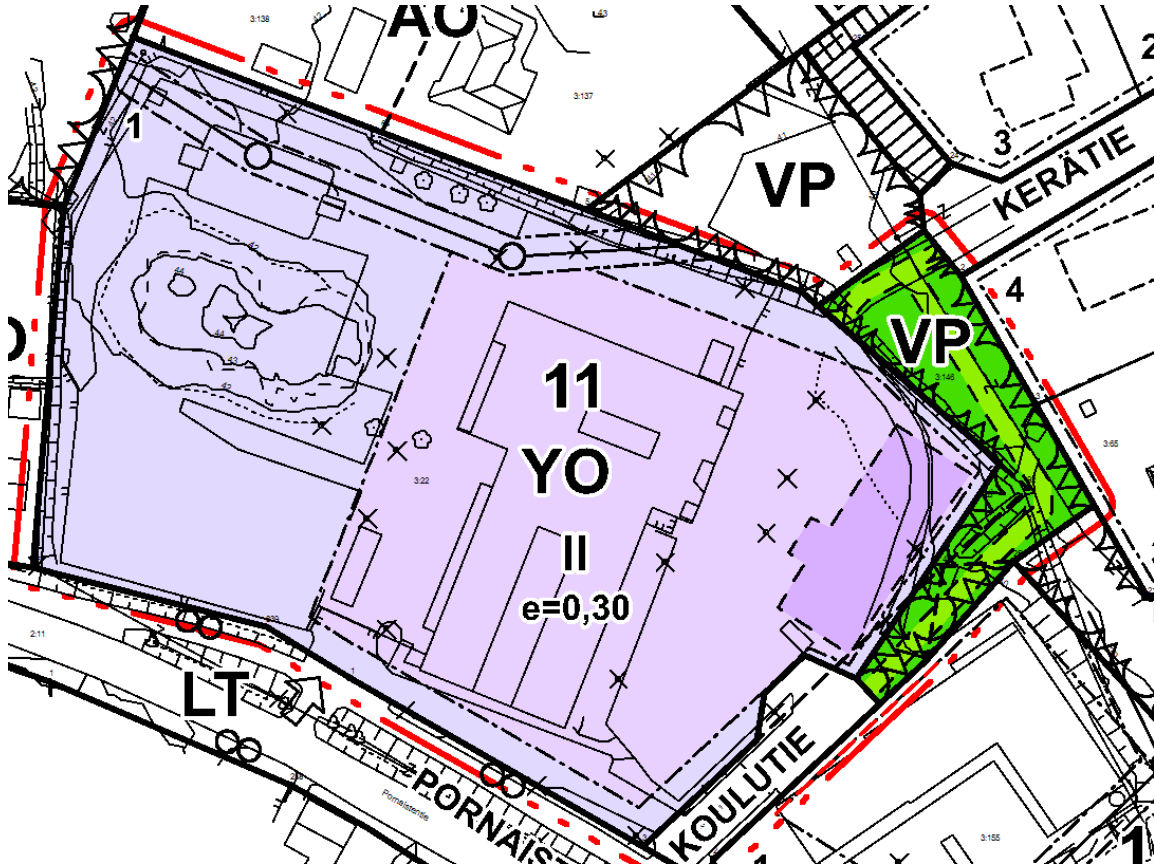
Askolan kunnassa on 58 kpl voimassa olevaa asemakaavaa. Askolan kunnan voimassa olevat asemakaavat sijoittuvat Askolan kirkonkylän ja Monninkylän alueille. Askolan kunnan asemakaavoitus muodostuu useammasta asemakaavasta ja vanhimmat asemakaavat ovat vuodelta 1967.



Voimassa olevat asemakaavat rajattu sinisellä karttapohjassa, <https://askola.kartta-tiimi.fi/#>

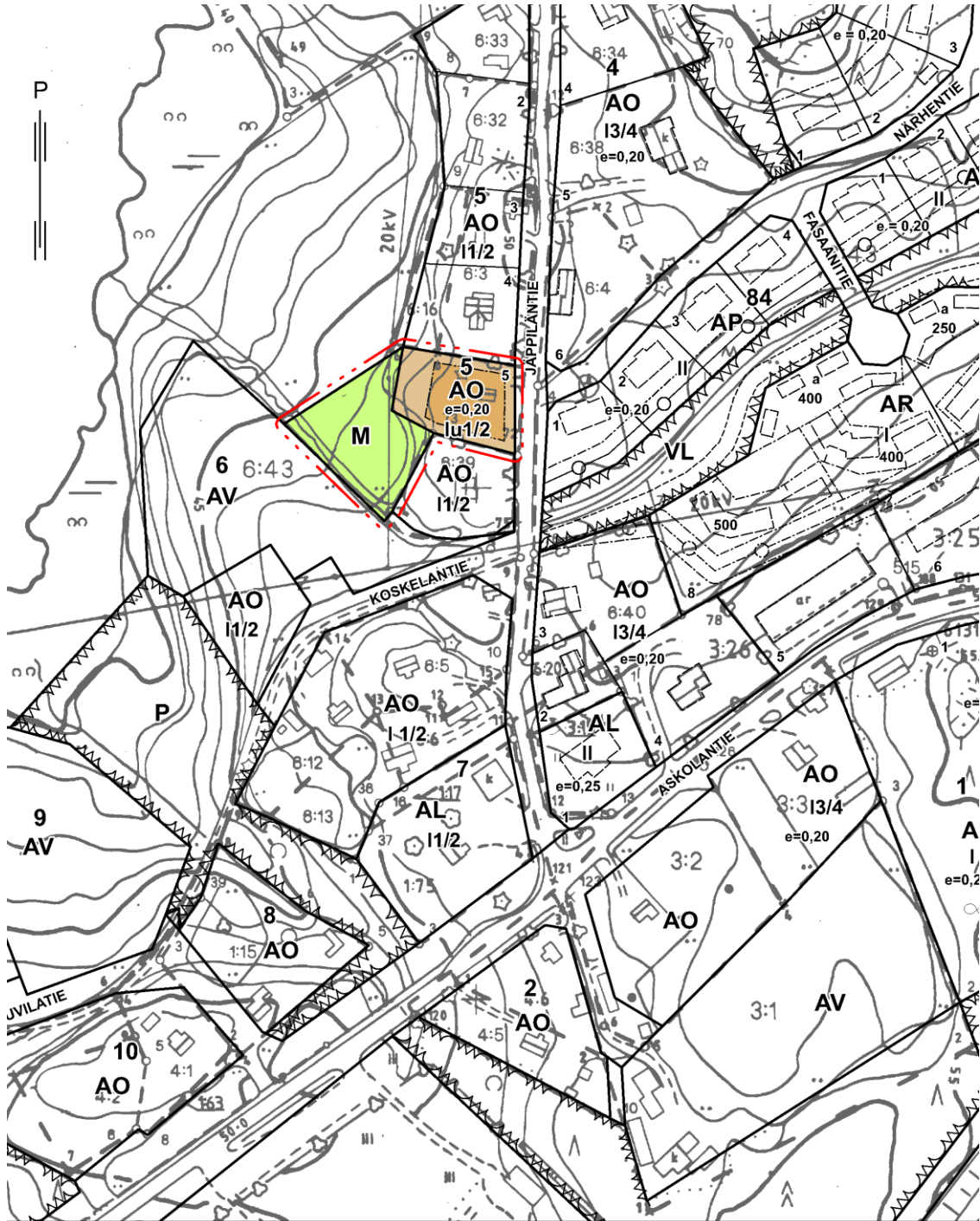
4.2 Valmistuneet asemakaavat 2024

4.2.1 Monninkylän koulun alue asemakaavan muutos



Kaava on hyväksytty valtuustossa 13.05.2024 § 18 ja saanut lainvoimaisuuden 31.8.2024.

4.2.2 Jäppiläntie Franssila asemakaavan muutos



Askolan kunnanvaltuusto on 12.8.2024 § 39 hyväksynyt kiinteistön 018-406-6-54 asemakaavan muutoksen. Kaava on saanut lainvoimaisuuden 5.10.2024.

4.3 Vireillä olevat asemakaavat

4.3.1 Punahiekan yritystoiminnan alueen asemakaava

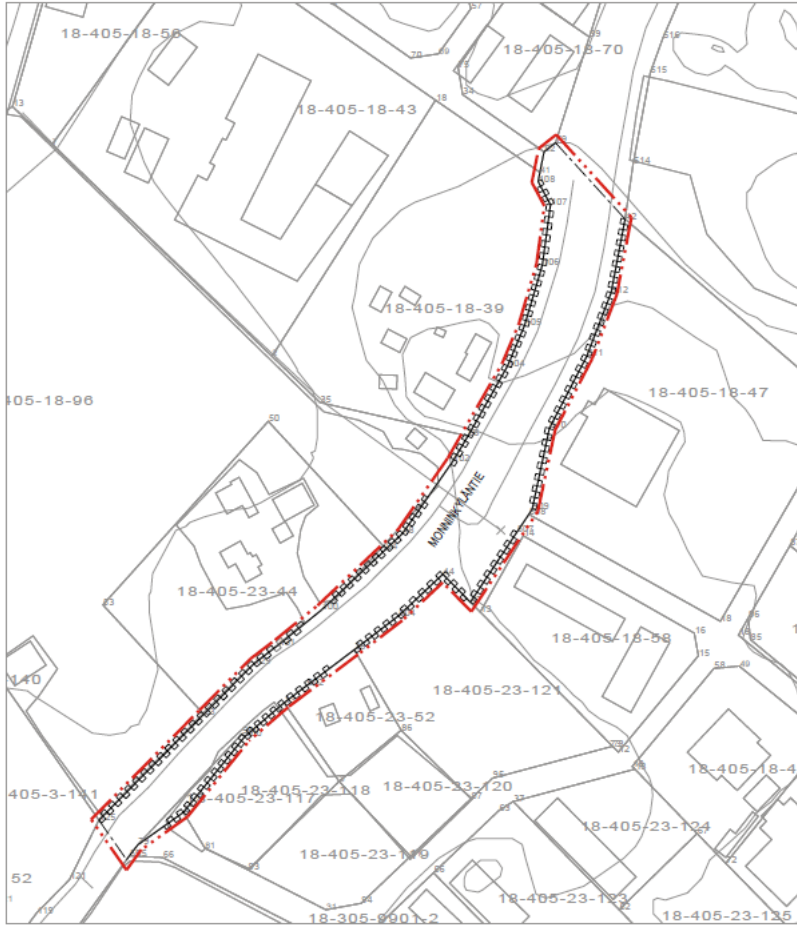


Asemakaavaehdotuksen kaavakartta 4.11.2025

Punahiekan itäisen yritystoiminnan alueen asemakaavoitus on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä § 154 15.6.2022. Alueelle on tavoitteena laatia asemakaava pääosin yritystoimintaa varten.

Kaavaluonnos on hyväksytty elinympäristölautakunnassa 17.6.2025 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 4.8-3.9.2025 välisellä ajalla ja kaavaluonnoksesta on pyydetty viranomaislausunnot. Kaavaehdotus on käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 4.11.2025.

4.3.2 Monninkylän tien asemakaava muutos



Monninkyläntien asemakaavamuutos on tullut vireille elinympäristölautakunnan päätöksellä 22.4.2025. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ELY:n hallinnoimasta maantiestä 1635 välillä Leppämäentie- Perttiläntie katualue. Asemakaavamuutoksen luonnos on hyväksytty elinympäristölautakunnassa 17.6.2025 ja kaavaluonnoksesta on pyydetty viranomaislausunnot. Kaavaehdotus on käsiteltävänä elinympäristölautakunnassa 4.11.2025.

5. KAAVOITUSOHJELMA 2025 -2029

5.1 Asemakaavoitus

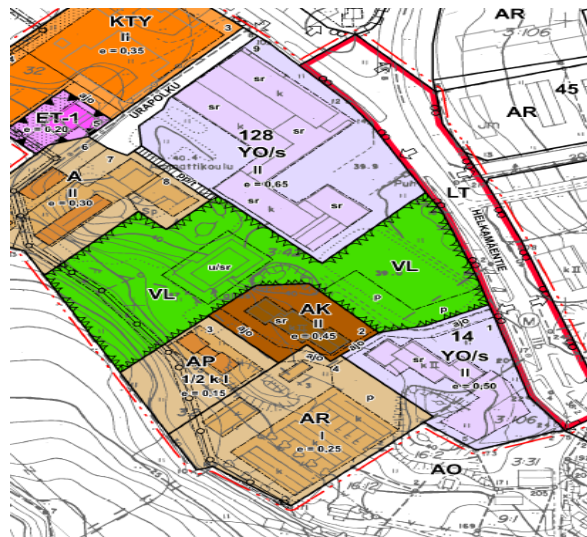
5.1.1 Punahiekan yritystoiminnan alueen asemakaava

Tavoitteena kaavan hyväksymiskäsittely 2026

5.1.2 Monninkyläntien asemakaavamuutos

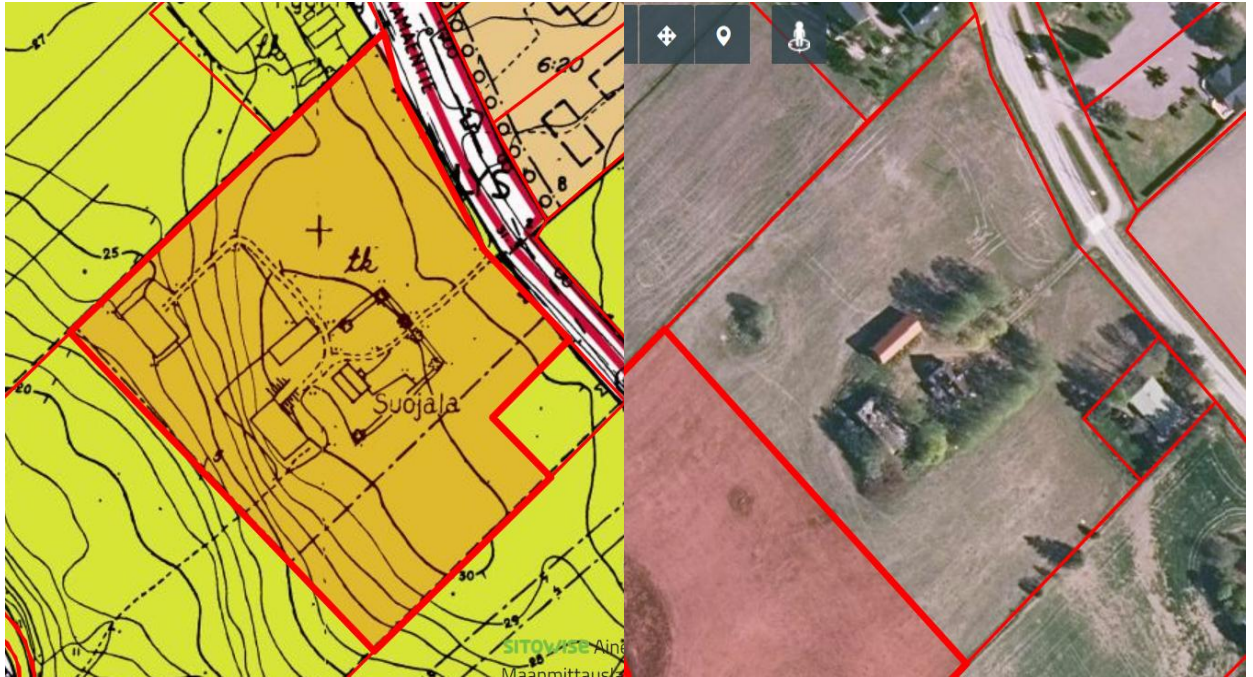
Tavoitteena kaavan hyväksymiskäsittely 2026

5.1.3 Amiston- Lukion asemakaavan kaavamerkinnän muutos



Kortteleiden 128 ja 14 asemakaavan muutos kaavamerkinnän muuttamiseksi. Tavoitteellinen aikataulu hyväksymiskäsittelyyn 2026. Kaavoitus toteutetaan yhteistyössä Askolan kunnan ja korttelin 128 kiinteistön omistajan kanssa. Kaavan aloitus esitys ja vireille asettaminen elinympäristölautakunnassa 4.11.2025.

5.1.4 Suojalan kiinteistö



Suojalan kiinteistön asemakaavoituksen aloitus asuinrakentamisen alueeksi.

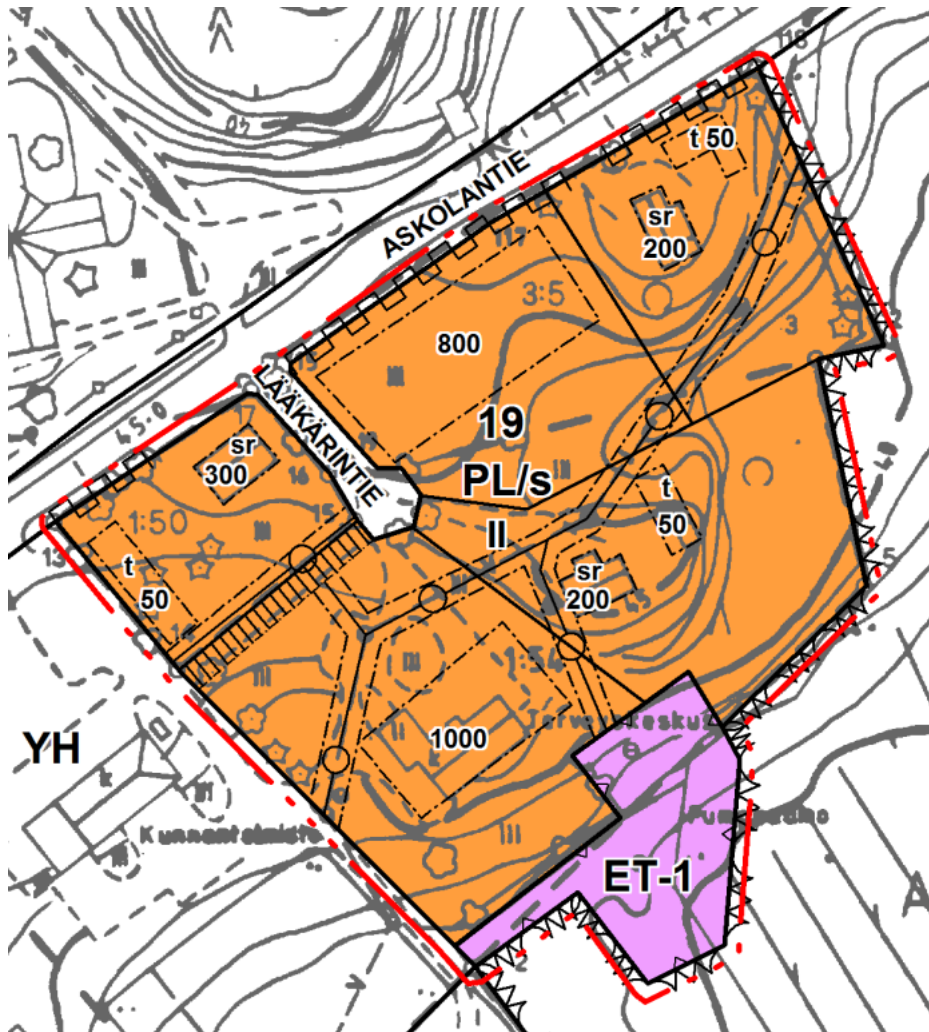
Tarkastelleen ennen lopullisen kaavaluonnoksen aloitusta eri vaihtoehtoja kaavaluonnokselle ja mahdollisesti järjestetään kaavaluonnosvaihtoehtoista kuntalaiskuuleminen. Vaihtoehtojen valmistelu 2025. Kuntalaiskuuleminen 2026 alkuvuosi. Päätös kaavaluonnoksesta ja vireille asettamisesta 2026 alkuvuodesta kuntalaiskuulemisen jälkeen. Tavoitteena hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2026.

5.1.5 Sähköasemantien asemakaavoitus



Yritystonttien tarjonnan turvaamiseksi aloitetaan tarkastelu kaavoituksen eri vaihtoehtoista 2026. Tavoitteellinen aikataulu on saada ensimmäisen vaiheen kaavoitus aloitettua viimeistään 2026 vuoden lopulla / vuoden 2027 alussa ja hyväksyntää 2027 aikana. Toisen vaiheen aloitus 2027 ja hyväksyntään 2028. Asemakaavoituksen vaiheita ja alueita tarkennetaan ensimmäisen vaiheen aloituksessa ja asemakaavoitus voidaan myös laajentaa koskemaan koko kunnan kiinteistön aluetta.

5.1.6 Asemakaava 33, vanhan sosiaalitoimiston (Ukkolan) alueen muutos



Askolan kunnan omistuksessa oleva entinen sosiaalitoimisto (Ukkola) on vähäisellä käytöllä ja kiinteistön myynti on ajankohtaista. Kiinteistöllä ja sen vieressä olevilla alueilla tulee lisäksi tarkastella lisää tontti mahdollisuuksia myyntiin. Tavoiteaikataulu 2026.

5.1.7 Kunnantalo- päiväkotikiertue alueen asemakaava muutos



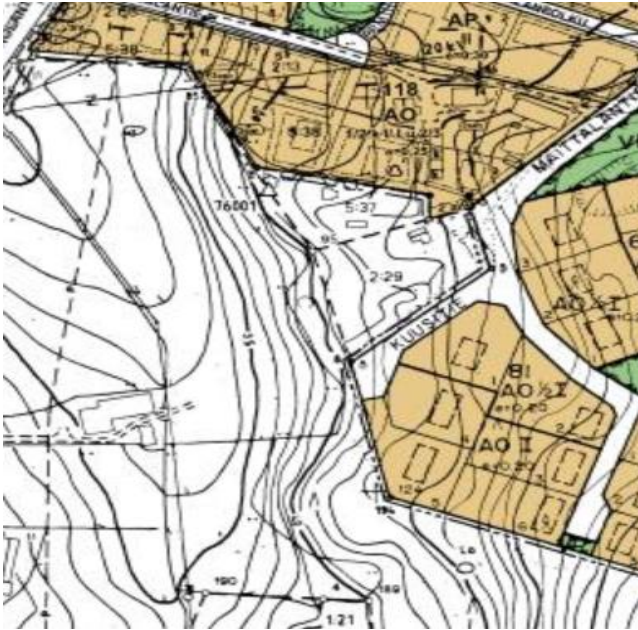
Asemakaavamutoksen tavoitteena on muuttaa kunnatalon parkkipaikan ja päiväkodin alueen liikenneväyliä turvallesimmiksi ja rakennusvalvonnan- ympäristönsuojelun käytössä olevan kiinteistön alueen muutosta. Tavoiteaikatauluna 2026-2027. Aikataulua tarkennetaan.

5.1.8 Vanhojen asemakaava-alueiden ajantasaisuus

Askolan kunnan vanhimmat asemakaavat ovat vuodelta 1967 ja kaavojen ajantasaisuus tulee tarkastella. Vanhojen asemakaava-alueiden ajantasaisuustarkastelu aloitetaan 2026 alueittain ja jatketaan 2027–2028.

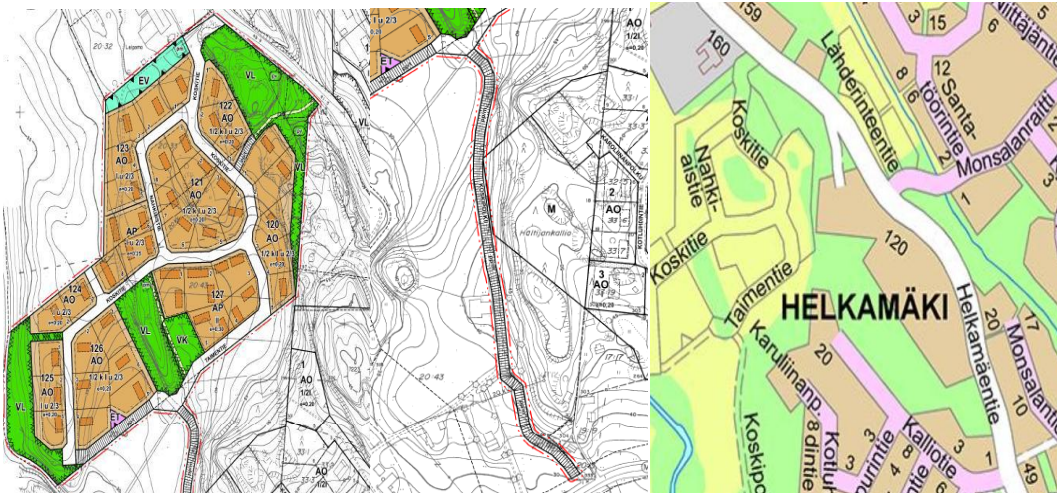
5.1.9

5.1.10 Vakkola-Saarnikorven alueen asemakaavoitus



Tavoitteena on asemakaavoittaa asuinrakentamiseen olemassa olevan Lakekallion asemakaava alueen vieressä olevia kunnan kiinteistöjä. Tavoiteaikataulu 2028–2029. Kaavoitusaikataulua voidaan tarkentaa.

5.1.11 Kosken asemakaava-alueen kevyen liikenteen väylät



Kosken asemakaava-alueelle johtavan kevyenliikenteenväylän vaihtoehtojen ratkaisu. Vaihtoehtoina on nykyisen kevyenliikenteenväylän toteutus kaavan mukaisesti tai sovitulla muutoksilla. Toisena vaihtoehtona tarkastellaan Helkamäentien kautta suunniteltavan kevyenliikenteenväylän ratkaisua. Tavoiteaikataulu 2026-2027.

5.2 Yleiskaavoitus

Keskustajamien yleiskaavan tarkastelu ja laajennus tavoiteaikatau 2027-2029.

5.3 Pohjakarttojen tarkastelut ja uusinnat

Askolan pohjakartat ovat vanhentuneet ja tulee uusia. Pohjakarttojen uusinta aloitetaan alueittain 2026 ja jatkuen 2027–2029. Aikataulua voidaan tarkentaa.

5.4 Karttapalvelun päivitys

Askolan karttapalvelun päivitykselle on tarvetta mm. rakentamislain ja alueidenkäyttölain uudistuksien tarpeiden mukaan. Tavoiteaikataulu 2025–2026.

5.5 RYHTI hankkeen edellytykset

Kaavoituksessa valmistaudutaan Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän käyttöönottoon lain edellyttämällä tavalla vuoteen 2029 mennessä. Tietojärjestelmän käyttöönotto tulee vaatimaan asian perehtymistä ja koulutusta sekä uusia vaatimuksia kaavoittajille.

<https://ryhti.syke.fi/>

6. TONTTITARJONTA 2025

6.1 Asuntorakentamisen tontit

Askolan kunnan vapaan olevat myytävät tai vuokrattavat omakotitalotontit on esitetty kunnan sivuilla <https://askola.fi/asuminen-ja-elinymparisto/tontit/omakotitalotontit/>

Vapaina olevia omakotitalotontteja on Kairasrinteen asuntoalueella on 4 kpl tontteja ja tonttien koot ovat noin 1740 m² -1940 m² välillä. Lakeakallion asuntoalueella on 9 kpl tontteja ja tonttien koot ovat n. 1470 m² - 2000 m² välillä. Monsalan asuntoalueella on 7 kpl tontteja ja tonttien koot ovat n. 1150 m² -2800 m² välillä. Sorvasuontien asemakaava alueella 2 kpl 1800 m² tontteja ja niissä on mahdollisuus rivitalo- tai paritalo rakentamiseen. Monninkylän maauimalan viereisellä kiinteistöllä noin 3600 m² on rakennusoikeutta noin 1000 m² asuinrakentamiseen.

Tällä hetkellä olevaan tonttitarjontaan ja kysyntään perustuen uusille asuntoalueiden kaavoituksille ei ole kiireellistä tarvetta ja uusien asuntoalueiden kaavoituksissa tulee tarkasti tarkastella markkinoita ja mille asuntomuodoille on kysyntää ja luoda kaavoituksella markkinaehtoiset mahdollisuudet alueella.

6.2 Yritystontit

Askolan kunnalla on tällä hetkellä vapaan olevia myytäviä tai vuokrattavia yritystontteja Punahiekantien yritysalueella 1 kpl n. 4200 m² ja Sinikallion teollisuusalueella ns. Sähköasemantien tontit 2 kpl n. 3100 m² ja n. 5400 m².

Yritystonttien tarjonta lisääntyy n. 13 kpl lisää, kun Punahiekan itäisen yritysalueen asemakaavoitus on saanut lainavoiman sekä alueen infraa on vaiheittain rakennettu. Ensimmäiset yritystontit saadaan tarjontaan alueella arviolta syksyllä 2026 noin 3 kpl ja loput arviolta vuoden 2027 syksyllä.

Yritystonttien tarjontaa tulee lisätä ja arvioida myös kaavoituksen aloituksen aikataulua mm. Sähköasemantien alueen jatkoon osalta, joka yleiskaavassa on osoitettuna TP/r alueeksi. Alue sopii hyvin myös pohjaolosuhteiden osalta raskaammallekin teollisuudelle mutta alueen infran rakentaminen voi pohjaolosuhteiden vuoksi olla hieman kustannuksiltaan korkeampaa.

Esko Halmesmäki

palvelualuejohtaja

Elinympäristö

puh. 0400 775 527

esko.halmesmaki@askola.fi