

AMISTON JA VANHAN LUKION YO/s KORTTELIALUEIDEN 128 JA 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS

YHTEENVETO ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ VASTINEET

Luonnosvaihe

18.8.2026



Kuva 1. Ilmakuva kiinteistörajoineen. Kaavamuutosalue erottuu tummennettuna. © Askolan kunnan karttapalvelu

SISÄLLYSLUETTELO

1 Asemakaavaluonnos	1
1.1 Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet	1

1 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä (MRA 30§) 23.3.-22.4.2026.

Askolan kunnan 17.3.2026 (elinvoimakeskuksen liikenneosastolle 15.6.2025) lähettämään lausuntopyyntöön lausunnon antoivat:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo-Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy
- Askolan kunta / Rakennus- ja ympäristöjaosto

Uudenmaanliiton vastauksessa todettiin, ettei se anna lausuntoa kaavasta.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

1.1 Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Lupa- ja valvontavirasto

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Lausunnossa todetaan vireillä olevan asemakaavan muutoksen korttelialueiden merkinnän *'asuin- ja liikerakennusten alue'* poikkeavan voimassa olevan osayleiskaavan ohjauksesta. Lausunnossa viitataan kaavaselostuksen kohtaan 5.3.: 'Keskustajamien osayleiskaavan käyttötarkoitus (PY) varaa alueen pääasiassa julkisille palveluille, jonka lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa myös yksityisiä palveluja.'

Lausunnossa viitataan Alueidenkäyttölain (132/1999) 54 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemamakaavaa muutettaessa on siten huomioitava ylemmän asteisten kaavojen ohjaus. Tämä tarkoittaa, että yleispiirteisissä kaavoissa tehty maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyissä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti. Asemakaavalla tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja.

Lupa- ja valvontavirasto nostaa kunnan tietoisuuteen, että voimassa olevan yleiskaavan sekä vireillä olevan asemakaavan välillä on ristiriita. Yleiskaavasta poikkeaminen tulee perustella asemakaavan selostuksessa.

Kaavakohteet ja -määräykset

Lausunnossa muistutetaan Ympäristöministeriön asetuksesta maakuntakaava-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024), joka tulee huomioida, mikäli kaava on tarkoitus laatia voimassa olevan Alueidenkäyttölain (132/1999) mukaisesti. Ympäristöministeriön asetuksen 3 §:n mukaisesti kunnat saavat yksittäisen kaavan yhteydessä soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta vuoden 2028

loppuun, jos ne laativat kaavaa noudattaen niitä Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31. päivään joulukuuta 2023. Kyseinen asetus tulee huomioida vireillä olevassa asemakaavassa ja kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi, kuinka kyseinen asetus on huomioitu, vai onko kyseessä olevassa kaavassa tarkoitus soveltaa asetuksen mukaista poikkeusta. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee kyseisen asetuksen huomioimista vireillä olevassa kaavatyössä.

Kulttuuriympäristö

Lukion korttelialueen jakaminen kahdeksi tontiksi pidetään rakennussuojelun kannalta myönteisenä ja kaavamutosta puoltavana seikkana. Rakennuksen ulkoasun säilymisen kannalta pidetään hyvänä, ettei rakennuksen päätyyn tule laajennusta.

Kaava-alueen molemmat rakennukset ovat merkitty suojelumerkinnällä (sr). Sen varsinainen kaavamääräys tulee liittää suojelumerkintään, kaavan yleismääräysten sijaan. Tämä helpottaa merkinnän tulkittamista. Lisäksi pidetään hyvänä, että määräys pitää sisällään kiellon rakennuksen purkamisesta.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseksi kaavan on hyvä ohjata mm. uudisrakennusten sijoittelua, mittasuhteita, materiaaleja ja värien käyttöä, ulkotilojen jäsentelyä sekä puuston säilyttämistä, kasvillisuuden käyttöä ja päällysteitä.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueelle on osoitettu myös /s -merkintä. Tämä kaavamerkintä yleensä viittaa määräykseen: alue, jolla ympäristö säilytetään. Nyt lausuttavana olevassa kaavamutoksessa ei kyseisille alueille enää ole osoitettu merkintää /s. Kaavaselostuksessa on tuotu esille, että rakennussuojelua ja ympäristökokoisuuden säilyttämistä koskevat tavoitteet huomioidaan kaavamutoksessa, joka viittaisi siihen, että /s -merkintä ollaan säilyttämässä vireillä olevassa kaavassa. Kaavaselostuksessa ei ole lainkaan avattu, miksi kyseinen merkintä on päätetty poistaa kaavakartalta. Tältä osin kaavaselostuksessa ja kaavakartassa näyttäisi olevan ristiriita, joka tulee ratkaista.

Liikennejärjestelmät ja maantiet

Lausunnon näiden osalta antaa Uudenmaan elinvoimakeskus.

Kaavoitus

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Vuodelta 2011 olevan osayleiskaavan PY -merkinnän mukainen toiminta alueella on päättynyt, eikä nykyinen kaavamerkintä vastaa uusia kehittämistavoitteita. Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) on osayleiskaavan mukainen, mutta se estää korttelialueilla toteuttamiskelpoiset uudet käyttötarkoitukset ja sitä myöten rakennuskannan uusiokäytön ja heikentää edellytyksiä Monninkylän taajamakeskustan elinvoiman ylläpitämiseen. Kaavamerkintä AL (asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue) täyttää parhaiten kunnan ja yksityisen kiinteistönomistajan tavoitteleman kehityssuunnan edellytykset, mukaan lukien asuminen mahdollisuus nykyisissä rakennuksissa.

Kunta tulee tarkastelemaan keskustaajaman osayleiskaavan ajantasaisuutta laajempaa kokonaisuutena, jolloin myös nyt kaavoitettavan alueen käyttötarkoitusmerkintä on tarkoituksenmukaisinta päivittää.

Kaavakohteet ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot tarkistetaan asetuksen mukaiseksi kaavakohteiden esitystavan osalta.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavan suojelumerkintään sr täydennetään siirtämällä yleisistä kaavamääräyksistä rakennussuojelua yksilöivät määräykset sr-merkinnän yhteyteen.

Voimassa olevan asemakaavan PY korttelialueita koskeva kategorinen /s -merkintä on korvattu yleisillä ympäristön säilyttämistä ohjaavilla yleisillä kaavamääräyksillä, millä ratkaisulla halutaan paremmin mahdollistaa tonttien piha-alueiden muutokset (esimerkiksi pysäköintijärjestelyt ja pihatoiminnot) uusien käyttötarkoitusten myötä. Kaavaselostuksen perusteluja täydennetään tältä osin.

Kaavamääräysten tarkoituksena on ohjata yleispiirteisesti uudisrakentamisen rakentamista ja lähiympäristön laatua, yksityiskohtiin puuttumatta. Keskeisimpänä tavoitteena on, että uudisrakentamisen mittakaava, julkisivujen yleisilme (väritys ja julkisivumateriaalit) ja lähiympäristön käsittely ovat sopusoinnussa sekä vanhan kyläympäristön että 1960-luvun opetusrakennusten kanssa. Alueen väljästi rakennettu puistomainen ilme tulee säilymään.

Asemakaavaan rakentamista ja ympäristön säilyttämistä ohjaavaa kaavamääräystä täydennetään kaavaehdotukseen seuraavasti:

'Uudisrakennukset ja lähiympäristön muutokset on suunniteltava historiallisesti merkittäviin rakennuksiin ja ympäristökokonaisuuteen sopiviksi. Uudisrakennusten julkisivumateriaalien ja väriyksen on oltava sopusoinnussa ympäröivän rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan kanssa. Tontin osat, joille ei sijoitu rakentamista, pihatoimintoja, kulkureittejä ja autopaikkoja, istutetaan. Piha-alueet on sovittava luontevaksi osaksi historiallisesti merkittävää ympäristökokonaisuutta. Piha-alueita ei saa rajata rakenteellisin aidoin.'

Uudenmaan elinvoimakokeskuksen liikenneosasto

Liikenneosasto toteaa, että asemakaavan rajausta tulee muuttaa siten, että seututie 151 (Helkamäentie, Pornaistentie) otetaan mukaan kaavaan ja esitetään kaavassa katuna. Seututien 151 hallinnollisen luokan tulisi olla katua koko asemakaavoitetun alueen osalta.

Lausunnossa viitataan Uudenmaan ELY-keskuksen tieverkon hallinnollista luokittelua koskevaan selvitykseen (2024), jonka mukaan seututien 151 merkitys seututienä on vähäinen ja asemakaavoituksen edetessä se tulee osoittaa katuna.

Kaavan jatkotyössä tulee määrittää tarkemmin alueen tuottamat liikennemäärät.

Lausunnossa lisäksi todetaan, että kaava-alueen jatkosuunnittelun yhteydessä on muistettava olemassa olevien liittymien käyttötarpeiden muutoksien lupaprosessit, sekä mahdolliset parantamistarpeet, jotka tulee arvioida Uudenmaan elinvoimakokeskuksen liikenneosaston kanssa.

Kaavoitus

Kunta ei sisällytä asemakaavan muutokseen Helkamäentien / Pornaistentien tiealuetta. Kaavamuutoksella ei vaikuteta nykyisiin tonttien ajoliittymiin, eikä se aiheuta muutoksia tiealueen järjestelyihin tai liikenteen toimivuuteen. Samalla viitataan myös maakuntakaavaan, jossa tie on osoitettu merkinnällä *'seudullisesti merkittävä tie'*, jota koskee lisäksi määräys *'väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa'*. Tieyhteys on merkittävä Pornaisten suuntaan.

Lukio- ja ammattikoulutoiminnan aikaiseen toimintaan verrattuna liikennemäärät jäävät joka tapauksessa vähäisemmiksi, vaikka eri käyttötarkoitusten lopullisen määrän ennustaminen on kaavoitusvaiheessa hankalaa. Lukiossa on ollut noin 100 oppilasta ja ammattikoulussa arviolta 200 oppilasta, lisäksi opetus- ja muu henkilökunta.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Ei huomautettavaa esitetyistä asiakirjoista liittyen asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavoitus

Merkitään tiedoksi.

Porvoon museo-Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kaavoitusta varten ei aiota laatia kulttuuriympäristöselvitystä, vaan tältä osin kaavan tausta-aineistona on käytetty keskustaajamien osayleiskaavan selvitysaineistoa. Yleiskaavan selvityksen ollessa jo 20 vuotta vanha tulisi sen ajantasaisuus tarkistaa. Lisäksi asemakaavatasolle selvityksen tarkkuutta olisi hyvä lisätä. Museo katsoo, että asemakaavaa varten tulisi kulttuuriympäristöselvityksen ajantasaisuus tarkistaa ja päivittää sitä tarpeen mukaan.

Matala, kaksikerroksinen uusi asuinrakentaminen sopeutuu lähtökohtaisesti hyvin ympäristöönsä ja sen sijoittaminen tarpeettomaksi jääneelle pysäköintialueelle on hyvä ratkaisu, jolla voidaan säilyttää viheralueet ja niiden puusto. Uudisrakentaminen erilliselle rakennusalueelle on arvokkaiden rakennusten säilymisen kannalta parempi ratkaisu kuin rakennukseen kiinni sijoittuva laajentaminen.

2023 hyväksytyn, voimassa olevassa asemakaavassa nyt kaavoitettava alue on merkitty kaavan aluemerkinä YO/s: opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue, jossa ympäristö säilytetään. Uudessa asemakaavaluonnoksessa /s -merkintä on poistettu. Tätä ei ole kuitenkaan käsitelty tai perusteltu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa tai muualla kaavaselostuksessa.

Yleismääräysten sijaan sr-merkintää koskevat kaavamääräykset tulee esittää kohdassa asemakaavamerkinä ja -määräykset. Museo pitää kaavamääräyksen sisältöä muuten hyvänä.

Kaavaluonnoksessa on yleismääräys: 'Uudisrakennukset ja lähiympäristö on suunniteltava historiallisesti merkittäviin rakennuksiin ja ympäristökokonaisuuteen sopivaksi', mitä museo pitää hyvänä. Alueen 1960-luvun rakentamista edustava arkkitehtuuri on ominaispiirteiltään vähäeleistä, jäsennellyn linjakasta ja minimalistista. Rakennusten sijoittuminen tonteille on ilmavaa ja massoiteltu monimuotoista. Värien käyttö on hillittyä. Uudisrakentamisella ei tule viedä huomiota pois arvokkaista rakennuksista, mutta samanaikaisesti olisi hyvä pyrkiä tasokkaaseen arkkitehtoniseen ilmeeseen. Asemakaavassa uudisrakentamiselle voidaan antaa myös tarkempia, rakennuksen ulkomuotoa ja piha-alueiden suunnittelua ohjaavia määräyksiä, jotka varmistavat uudisrakentamisen sopeutumisen osaksi kokonaisuutta.

Kaava-alueella on vain vähän rakentamatonta maastoa, eikä näiltä alueilta ole tiedossa arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Kaavoitus

Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon laadittuun vastineeseen viitaten, kunta tulee tarkistamaan keskustaajamien osayleiskaavan ajantasaisuuden laajemmin, jolloin myös kulttuuriympäristöselvityksen päivitys on tarkoituksenmukaisinta laatia laajempaan kokonaisuutena mukaan lukien asemakaavamuutoksen alue.

Nykyinen selvitys on laadittu 2006, mutta kaava-alueella ja sen välittömässä vaikutuspiirissä olevalla vyöhykkeellä ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden perusteella selvityksen johtopäätöksiä olisi katsottu tämän kaavamuutoksen yhteydessä tarpeelliseksi tarkistaa.

Selvitysajankohdan jälkeen korttelin 128 luoteispuolelle on rakennettu lämpövoimala, mistä ei ole katsottu koituneen merkittävää vaikutusta ammattikoulun rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Vähijoen maisematilaa rajaavalta rinnevyöhykkeeltä on purettu ammattikoulun asuntola, mutta muutos ei ole havaittavissa kaava-alueelta käsin. 2023 laaditun asemakaavan mahdollistamaa uutta rakentamista ei alueelle ole toteutunut. Kaavoitettavan alueen kohdalla Helkamäentien / Pornaistentien tiemaisemassa ei ole tapahtunut muutoksia selvitysajankohtaan nähden. Samoin opetusrakennuksiin liittyvät puistomaiset piha- ja viheralueet ovat säilyneet luonteeltaan ja hoitotasoltaan selvitysajankohtaa vastaavina.

Asemakaavaselostusta täydennetään tarkentamalla alueen nykytilanteen arviointia suhteessa laadittuun kulttuuriympäristön selvitykseen.

Asemakaavan sr -merkintä: **ks. vastine Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon.**

Uudisrakentamisen rakentamistapaa ja ympäristöön sovittamista koskevien kaavamääräysten täsmentäminen: **ks. vastine Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon.**

Asemakaavan ympäristön säilyttämistä koskeva merkintä: **ks. vastine Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon.**

Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista kaavasta, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella.
- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat

Kaavoitus

Merkitään tiedoksi.

Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Kaavamerkinnoissä tulee ottaa huomioon, että teiden varrelle rakennettavien rakennusten rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakennetun ympäristön yllämpenemisen ehkäisyyn uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisessa. Asuinhuoneistojen tulisi olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys. Suurikasvuiset puut ja erityisesti latvuspeite edistävät terveyttä ja siksi suunnittelualueella olemassa olevia puita on syytä säästää ja mahdollisesti istuttaa lisää.

Kaavoitus

Piha-alueiden (päivämelutason ohjearvon) 55 dB ylittävä vyöhyke ulottuu ennustetilanteessa 15-20 metrin etäisyydelle Helkamäentien keskilinjasta. Uudisrakentamiselle varattu alue tätä etäämmälle. Myös nykyiset rakennukset tai ne osat nykyisiä rakennuksia, jotka olisivat helpoiten hyödynnettävissä myös melulle herkille toiminnoille, eivät sijoitu lähelle Helkamäentietä / Pornaistentietä. Julkisivurakenteiden osalta ei ole nähty tarpeelliseksi asemakaavamerkinnoin varautua liikennemelun ääneneristykseen.

Rakennusten lämmönsäätely- ja ilmanvaihtoon liittyvät ratkaisut esitetään rakennuslupa-vaiheessa.

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä tonteilla olevan runkopuuston kaatamista.

Rakennus- ja ympäristöjaosto

Rakennus- ja ympäristöjaosto on antanut Elinympäristölautakunnan pyynnöstä lausunnon Punahiekan itäisen alueen asemakaavaluonnoksesta.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota seuraaviin asioihin (väliotsikointi vastineiden laatijan):

Asemakaavan käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnot

Eri käyttötarkoitusten keskinäinen suhde on tarpeen määritellä asemakaavassa nykyistä tarkemmin. Tämä voidaan toteuttaa kaavamääräyksellä tai -merkinnällä, jossa osoitetaan, kuinka suuri osa sallitusta kerrosalasta varataan tai voidaan varata asumiseen sekä liike- tai toimistotiloihin. Asumista ei tulisi sallia korttelissa 128 (vanhan ammattikoulu, nykyinen ampumaharjoittelukeskus) turvallisuussyistä, lukuun ottamatta ns. talonmiehen asuntoa, joka voi olla tarpeen alueen turvallisuuden ja valvonnan varmistamiseksi.

Jaosto katsoo, että ammattikoulun korttelialueen osalta voisi harkita KTY -merkinnän tai muun soveltuvan kaavamerkinnot käyttöä, vaikka muut korttelialueet säilyisivät AL -merkinnällä. KTY -merkintä mahdollistaa toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten sijoittamisen alueelle. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa palvelutoimintaan liittyviä tiloja, mikäli ne soveltuvat luontevasti yhteen muun toiminnan kanssa.

Jaosto katsoo myös, että rakennussuojelukohteiden osalta rakennusalat tulee esittää riittävän yksityiskohtaisesti. Ammattikoulun ja lukion kiinteistöjen osalta on tarpeen esittää autopaikoille selkeät alueet sekä huomioida asuin-, oleskelu-, ja leikkialueiden taroituksenmukainen sijoittuminen.

Autopaikat ja liikenneyhteydet

Lausunto esittää lisäksi, että autopaikkojen määrää koskevia vaatimuksia tulisi täsmentää. Autopaikkojen tarve vaihtelee merkittävästi asumisen sekä liike- ja toimistotilojen välillä, minkä vuoksi yleisluontoinen määräys ei välttämättä ohjaa toteutusta riittävällä tarkkuudella. Jaosto katsoo, että kaavamääräyksissä on taroituksenmukaista esittää erilliset mitoitusperusteet eri käyttötarkoituksille tai muutoin täsmentää autopaikkojen määrää koskevaa sääntelyä. Askolan oloissa esitetty liiketilojen autopaikkainormi on riittämätön, ja sen tulisi olla lähellä asumiselta vaadittavaa normia.

Autopaikkojen sijoittamista ei ole osoitettu kaavamääräysaluein, minkä vuoksi kaikkien vaadittujen autopaikkojen toteuttaminen omalla tontilla voi olla haastavaa. Jaosto esittää arvioitavaksi, voitaisiinko kaava-alueita laajentaa pohjoispuoliselle VL-alueelle ja osoittaa sinne pysäköintikäyttöön tarkoitettu alue (esim. p-kaavamääräysalue) tai autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle ympäröivien kortteleiden autopaikkoja voitaisiin sijoittaa.

Ajorasite entisen lukion lounaispuoleiseen kortteliin tulisi osoittaa kunnan katualueena, sillä yhden rakennuspaikan kautta voidaan osoittaa ajoyhteys vain kahdelle sen takana sijaitsevalle rakennuspaikalle.

Lukion pysäköintialueen uudisrakentaminen

Entinen pysäköintialue rajoittuu pientalovaltaiseen asuinalueeseen, joka on historiallinen kylätonttialue ja jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja/tai kyläkuvan kannalta arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä. Jo vuoden 1873 kartassa alueella on ollut asutusta. Jaosto katsoo, että pysäköintialueelle mahdollisesti sijoittuvan rakentamisen tulee soveltaa alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja sen luonteeseen. Pysäköintialueelle osoitetun rakennusalan osalta rakentamisen suhdetta kyläkuvaan tulee tarkastella siten, että ammattikoulun alue muodostaa yhtenäisen modernin rakennusryhmän, joka rajautuu ns. Hakun pajan kohdalla selkeästi vanhan kylätontin suuntaan. Rakentamisessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota uudis- ja korjausrakentamisen sopeuttamiseen sekä mittakaavaltaan että arkkitehtuuriltaan suhteessa ammattikoulun rakennusryhmään ja ympäröivään kyläkuvaan.

Hulevedet

Hulevesimääräyksissä tulisi hierarkisesti korostaa hulevesien syntymisen ehkäisyä ensisijaisena keinona, tämän jälkeen hulevesien viivyttämistä. Hulevesien imeytyksen osalta voidaan todeta, että se on mahdollisuuksien mukaan toivottavaa, ottaen huomioon alueen maaperän asettamat rajoitteet.

Avokalliopaljastuma

Havainnekuvassa on esitetty lukion takaisen kallioalueen säilyttämistä. Säilytettävän kallion laajuus voitaisiin osoittaa esimerkiksi ohjeellisella kaavamerkinnällä.

Lukion pysäköintialueen uudisrakennuksen sijainti

Jaosto esittää, että pysäköintialueen asemakaavassa osoitetaan rakennusalaan nuolimerkintä, joka ohjaa rakennuksen sijoittumista rakennusalan luode- ja tai lounaisreunaan. Näin rakennus sijoittuisi kauemmaksi Helkamäentiestä ja soveltuisi paremmin alueen kokonaisuuteen.

Kaavoitus

Asemakaavan käyttötarkoitukset ja kaavamerkinnot

Kunta kehittää aluetta Monninkylän elinvoimaisuuden näkökulmasta. Kaavamerkintä AL tarjoaa parhaat edellytykset tavoitellun kehityssuunnan edistämiseen. Kaavaratkaisun etuna, kunnan ja maanomistajan tavoitteen mukaisesti, on sen joustavuus eri kehitysmahdollisuuksiin varautumiseksi.

Kaavan tavoitteiden kannalta KTY -tyypeistä korttelialuumerkintää ei nähdä tarkoituksenmukaisena. Toimitilat voivat olla yksi mahdollinen käyttötarkoitus, mutta ko. merkintä sulki samalla pois potentiaalisia uusiokäyttäjiä. Sijainti Monninkylän taajaman keskustassa ei puolla teollisuus- tai varastointikäyttöä. Tällainen toiminta ei soveltuisi yhteen myöskään samaan kokonaisuuteen kuuluvan maauimalan kanssa.

Ammattikoulun ja vanhan lukion tonttien osalta kaavamerkintää tarkistetaan eri käyttötarkoitusten osalta muotoon AL-1: *'Asuin-, liike- ja toimitilarakennusten alue. Alueelle saa sijoittaa asuntoja enintään 40% asemakaavan rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa myös palveluasuntoja ja palveluasumisen yksiköitä.'*

Lukion pysäköintialueen tontin osalta kaavamerkintää tarkistetaan eri käyttötarkoitusten osalta muotoon AP-1: *'Asuinpienalojen alue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja yritystoiminnan tiloja enintään 20% asemakaavan rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa myös palveluasuntoja ja palveluasumisen yksiköitä.'*

Ampumaratatoiminta sijoittuu Urapolkuun rajautuvaan ammattikoulun rakennusalueeseen muulta käytöltä eristettyyn / suojattuun tilaan. Asuinkäyttöä tai majoitustoimintaa ei ole nähty tarpeelliseksi rajata rakennuskokonaisuuden osalta pois asemakaavasta.

Kaavaehdotukseen on täsmennetty suojeltavien rakennusten rakennusalarajaukset yksityiskohtaisemmiksi.

Ulkotiloja koskevan päivämelutason ohjearvon 55 dB ylittävä vyöhyke ulottuu ennustetilanteessa 15-20 metrin etäisyydelle Helkamäentien / Pornaistentien keskilinjasta. Kullakin tontilla leikkipaikaksi soveliaita, turvallisia tontin osia on osoitettavissa tämän vyöhykkeen ulkopuolelle. Mahdollisten leikkipaikkojen soveliain sijainti on nähty tarkoituksenmukaisimmaksi ratkaista rakennuslupavaiheen pihasuunnitelmassa, jolloin hankkeen suunnitteluun vaikuttavat tekijät voidaan kokonaisuutena huomioida. Kaavaan ei myöskään yksilöidä pysäköintikäytön alueita tonteilla.

Asemakaavamerkinnot, ks. lisäksi: **vastine Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon.**

Autopaikat ja liikenneyhteydet

Liike- ja toimistotiloja koskeva autopaikkamääräys säilytetään ennallaan ja määräystä täydennetään palveluasumisen autopaikkojen osalta:

- Asuminen 1 ap / asunto
- Liiketilat ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m²
- Palveluasuminen 1 ap / 200 k-m²

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten piha-alueiden muokkaaminen esim. autopaikkojen tai pihatoimintojen sijoittamiseksi. Lukion pysäköintialueen ja lukiorakennuksen tonttien osalta autopaikkojen sijoittumista on havainnollistettu viitesuunnitelmalla. Lähtökohtaisesti kukin tontti pystyy sijoittamaan kaava vaatiman vähimmäisautopaikkamäärän omalle alueelleen. Korttelin 14 pohjoispuolella (lausunnossa viitatulla) voimassa olevan kaavan p-aluemerkinnällä on lähinnä varauduttu maauimalassa vierailevien tarpeisiin, eikä sitä tulla ottamaan viereisten korttelialueiden käyttöön.

Korttelin 14 tontin 1 ajoyhteys-merkintä säilytetään vedoten 2023 laadittuun voimassa olevaan asemakaavaan ja sen osoittamiin ajoyhteyksiin kaava-alueen naapuritonteille. Lausunnossa viitataan rasitteiden muodostamisen osalta MRA 37 § 1 momenttiin. MRA 37§ kuitenkin toteaa lisäksi: *tonttijako voidaan 1 momentin 1 kohdan ja 2 momentin esittämättä laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla, jos tonttien palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti.*

Lukion pysäköintialueen uudisrakentaminen ja rakennuksen sijainti

Kaavan toteutumista havainnollistava viitesuunnitelma esittää rakentamisen sijoittamisen tontin etelä- / lounaisreunoja vasten. Rakennusten sijaintia ei kaavamerkinnöin ohjata rakennusalan rajausta yksityiskohtaisemmin. Ympäristön kannalta keskeinen tavoite on, että välttä puistomainen maisemakokonaisuus tienvarren puuryhmineen säilyy.

Rakentamistavan ohjaaminen, **ks. lisäksi: vastineet Lupa- ja valvontaviraston sekä Porvoon museon lausuntoihin.**

Hulevedet

Hulevesien muodostumisen ehkäisy ensisijaisena keinona on kannatettava lähtökohta. Ammattikoulun ja vanhan lukion tonttien osalta ympäristön ja rakennuskannan suojelu säilyttää tilanteen myös hulevesien muodostumisen kannalta ennallaan. Lukion parkkipaikan tontilla kaavan toteutuminen mahdollistaa parantaa hulevesien muodostumisen ehkäisyä nykytilanteeseen nähden.

Kaavoittaja esittää, että voimassa olevaa kaavaa vastaava hulevesimääräys säilytetään kaavaehdotuksessa.

Avokalliopaljastuma

Asemakaavan yleisissä määräyksissä huomioitu ympäristökokonaisuuden arvojen säilyttäminen koskee myös tontin alueella olevaa kalliopaljastumaa. Kalliopaljastuma on rajattu myös rakennusalojen ulkopuolelle. Erillistä kohdemerkintää säilytettävälle alueen osalle ei katsota tarvittavan.