

AMISTON JA VANHAN LUKION ALUE

YO/s KORTTELIALUEET 14 JA 128

ASEMAKAAVAMUUTOS

EHDOTUS 18.8.2026



Kuva 1. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä Ammattikoulu, Visio ja Helkamäki, jotka on korostettu ilmakuvasa (Maanmittauslaitos). Pohjoisempi rajausta käsittää entisen Askolan ammatti-instituutin opetusrakennukset, eteläisempi vanhan lukion ja sen pysäköintialueen.

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	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemakuva	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	13
3.1.6 Liikenne.....	13
3.1.7 Maaperä.....	14
3.1.8 Tekninen huolto.....	14
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	14
3.2 Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.3 Yleiskaava.....	16
3.2.4 Asemakaava	16
3.2.5 Muut suunnitelmat.....	17
3.2.6 Rakennusjärjestys	17
3.2.7 Pohjakartta	17
3.2.8 Selvitykset.....	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Osalliset	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet	18
4.3.1 Lähtökohtaiset tavoitteet.....	18
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	19
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	19
4.4.1 Käynnistäminen.....	19
4.4.2 Vireille tulo.....	19
4.4.3 Viranomaisyhteistyö	19
4.4.3 Luonnoskäsittely.....	19
4.4.4 Lausunnot ja mielipiteet.....	20
4.4.5 Asemakaavaehdotus.....	21
4.4.6 Lausunnot ja mielipiteet.....	21
4.4.7 Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen ja hyväksymiskäsittely.....	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	22
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.7 Kaavan vaikutukset	25
5.7.1 Yleistä	25
5.7.2 Rakennettu ympäristö.....	25
5.7.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	27
5.7.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
5.7.5 Liikenne.....	27

5.7.6 Tekninen huolto.....	28
5.7.7 Perustamisolot	28
5.7.9 Ilmastovaikutukset.....	29
5.7.10 Yhdyskuntatalous	29
5.7.11 Turvallisuus	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä elokuuta 2026 päivättyä asemakaavan ehdotuskarttaa **Amiston ja vanhan lukion YO/s korttelialueiden 128 ja 14 asemakaavan muutos**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa: MONNINKYLÄ

Korttelit: 128 (OSA), 14 (OSA)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa: MONNINKYLÄ

Korttelit: 128 (OSA), 14 (OSA)

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteleille: 128 (OSA), 14 (OSA)

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

Asemakaavoitettavat korttelialueet sijaitsevat Askolan Monninkylän taajaman keskustassa Helkamäentien-Pornaistien varrella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1,64 ha.

Alueiden maanomistajia ovat Askolan kunta sekä Kiinteistö Oy RataAcademy.



Kuva 2. Kaava-alueen raja- ja kiinteistörajat ilmakuvassa sekä kiinteistörajat (Maanmittauslaitos), ei mittakaavassa.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2026
2. Asemakaavakartta ja -määräykset 18.8.2026
3. Valmisteluvaiheen lausuntojen tiivistelmä ja vastineet, 18.8.2026
4. Havainnekuva, kortteli 14 kiinteistöt Visio ja Helkamäki 18.8.2026
5. Tilastolomake

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. Ammattioppilaitoksen luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen 2016
3. Amiston-Lukion alueen asemakaavan muutos, Karttaako Oy, 19.8.2023

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue koostuu kolmesta kiinteistöstä Monninkylän taajamassa. Kiinteistöllä nimeltään Ammattikoulu sijaitsee ammattikoulun rakennus, kiinteistöllä Visio sijaitsee vanha lukiorakennus ja kiinteistöllä Helkamäki lukion entinen pysäköintialue.

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Askolan kunnan ja alueen toisen maanomistajan, Kiinteistö Oy Rata Academyn aloitteesta. Voimassa olevan asemakaavan kortteli-alueita koskeva käyttötarkoitus YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alue) on vanhentunut, sillä opetustoiminta on päättynyt.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueiden rakennuksille uusia monipuolisia käyttötarkoituksia sekä edistää nykyisen rakennuskannan uusiokäyttöä, ylläpitoa ja Monninkylän taajaman elinvoimaisuutta. Rata Academy harjoittaa ammattikoulun rakennuksessa B tällä hetkellä ampuratatoimintaa ja haluaa jatkossa kehittää rakennuskokonaisuuteen monipuolisempia toimintoja.

Kiinteistöjen Ammattikoulu ja Visio asemakaavan käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL-1). Muutos mahdollistaa kunnalle kiinteistön Visio kehittämisen tai myynnin. Entinen lukion pysäköintialueen kiinteistö Helkamäki erotetaan omaksi asuinpientalojen alueeksi (AP-1).

Kaavoitettavat korttelialueet ovat osa Askola instituutin paikallisesti merkittävää rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Rakennussuojelua ja ympäristökokonaisuuden säilyttämistä koskevat tavoitteet on huomioitu asemakaavamääräyksissä.

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia Helkamäentien-Pornaistentien liittymiin. Kaavamuutos voidaan toteuttaa nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon tukeutuen.

Asemakaava on laadittu Askolan kunnan ja yksityisen maanomistajan tilaamana konsulttityönä, jonka ohjaamisesta on vastannut Askolan kunta.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	24.11.2023
Elinympäristölautakunnan päätös kaavamuutoksen vireille tulosta	4.11.2025
Elinympäristölautakunnan päätös kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta	11.3.2026
Kaavaluonnos nähtävillä	23.3.-22.4.2026
Elinympäristölautakunnan päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	-

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelialueille käyttötarkoitus, joka mahdollistaa joustavasti ja monipuolisesti erilaisia toimintoja.

Korttelin 14 kiinteistö Visio ja korttelin 128 kiinteistö Ammattikoulu osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**AL-1**), jolle saa toteuttaa asuntoja enintään 30 % kaavan rakennusoikeudesta. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen.

Korttelin 14 tontin 5 (kiinteistö Helkamäki) osoitetaan asuinpientalojen alueeksi (**AP-1**), jonka rakennusoikeudesta saa enintään 20% toteuttaa liike- ja yritystoiminnan tiloja.

Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen. Tonttitehokkuus $e=0,3$ mahdollistaa 600 k-m² uudisrakentamista.

Korttelin 14 tontin 1 (kiinteistö Visio) tonttitehokkuus on $e=0,55$ ja korttelin 128 tontin 9 (kiinteistö Ammattikoulu) tonttitehokkuus $e=0,65$. Lisärakennusoikeutta ei osoiteta.

Vanhan lukion ja ammattikoulun rakennukset osoitetaan asemakaavassa suojeltaviksi **sr**-merkinnällä. Asemakaavoitettavat alueet ovat osa rakennushistorian ja ympäristökokonaisuuden kannalta merkittävää kokonaisuutta, mikä on huomioitu rakentamista ja lähiympäristöä koskevilla kaavamääräyksillä.

Korttelin 14 tontin 1 (kiinteistö Visio) kautta tonteille 2, 3 ja 4 säilytetään asemakaavassa ajoyhteys-rasite.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Nykyisen rakennuskannan käyttötarkoitusten muutokset tai uudisrakentaminen voidaan käynnistää asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavat korttelialueet sijaitsevat Monninkylän keskustassa Helkamäentien-Pornaistentien varressa. Kaavamuutoskohteet ovat osa Askola instituutin opetusrakennusten ja viherympäristön kokonaisuutta.

Korttelin 128 kiinteistöllä 18-405-3-139 nimeltään Ammattikoulu sijaitsee entinen Askolan ammatti-instituutin opetusrakennus. Korttelin 14 kiinteistöllä 18-405-47-0 nimeltään Visio on vanha lukio. Viereinen kiinteistö 18-405-3-146 nimeltään Helkamäki on toiminut lukion pysäköintialueena.

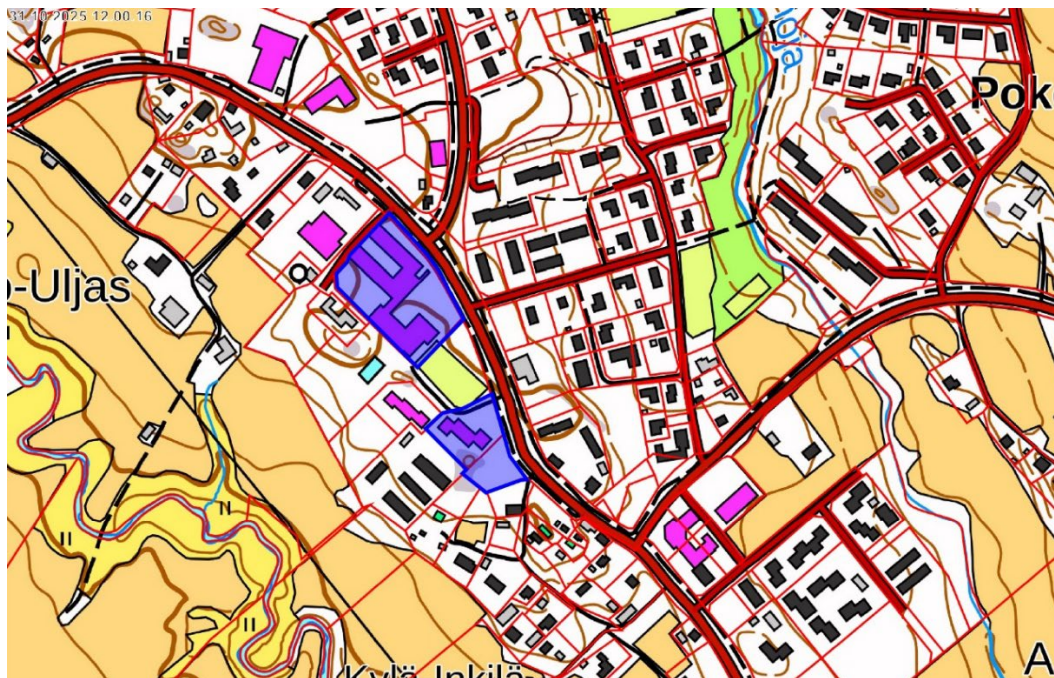
Ammattikoulun opetustoiminta on päättynyt 2024 ja rakennuksen käyttäjä on nykyisin Kiinteistö Oy Rata Academy. Lukion opetustoiminta on siirtynyt uuteen Askolan koulu-keskukseen 2025 ja rakennus on toistaiseksi vailla uutta käyttöä.



Kuva 3. Asemakaavamuutoksen korttelialueet ilmapäokuvaan rajattuna (Maanmittauslaitos).

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemakuva

Korttelialueet sijaitsevat Vähijoen jokilaakson avoimen maisematilan reunavyöhykkeellä ja ovat osa harjanteelle sijoittuvaa Monninkylän taajaman keskustaa. Avointa laaksoa rajaava puustovyöhyke ei sisälly kaavamuutokseen. Kaavamuutosalue jää myös Vähijoen vesistön rajavyöhykkeen (90-110 m) ulkopuolelle.



Kuva 4. Peruskarttaote 2022. Kaava-alue korostettuna värisävyllä (Askolan karttapalvelu). Ei mit-takaavassa.



Kuva 5. Näkymä suunnittelualueelle Helkamäentieltä etelästä saavuttaessa. Etualalla lukion py-säköintikentän liittymä ja vanha lukion rakennus. Tietä reunustavat paikallismaisemassa selkeästi erottuvat koivurivit ja -ryhmät. Opetusrakennukset ja puistomainen väljä ympäristö muodostavat eheän ja historiallisesti merkittävän ympäristökokonaisuuden.

Ammattikoulun ympäristö on opetusrakennusten ja väljän puistomaisen maiseman muodostama eheä kokonaisuus. Asemakaavoitettavat korttelialueet ovat suurelta osin rakennettu ja piha-alueet päällystettyjä sekä suurelta osin liikennejärjestelyjen käytössä. Korttelin 14 eteläreunalla kiinteistöjen Helkamäki ja Visio rajalla on säilynyt avokallio. Vanhan lukion ja pysäköintialueen kohdalla Helkamäentietä reunustaa koivupuurivi ja -istutusryhmä, joka erottuu hyvin tiemaisessa.

Korttelialueet sisältyvät 2016 laadittuun luonto- ja maisemaselvitykseen. Selvitysalueelta ei löydetty luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä. Kasvistossa ei havaittu valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanlaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, eikä tavattu muuta huomionarvoista lajistoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Monninkylä on toinen Askolan kunnan kahdesta päätaajamasta. Askolan Kirkonkylän taajaman palveluihin Monninkylän yhdistää tie 151-1635 (Helkamäentie-Meijeritie-Monninkyläntie), jota seuraa yhtenäisesti jatkuva jalankulun ja pyöräilyn reitti. Kirkonkylän ja Monninkylän keskustojen välinen etäisyys on noin 5 km.

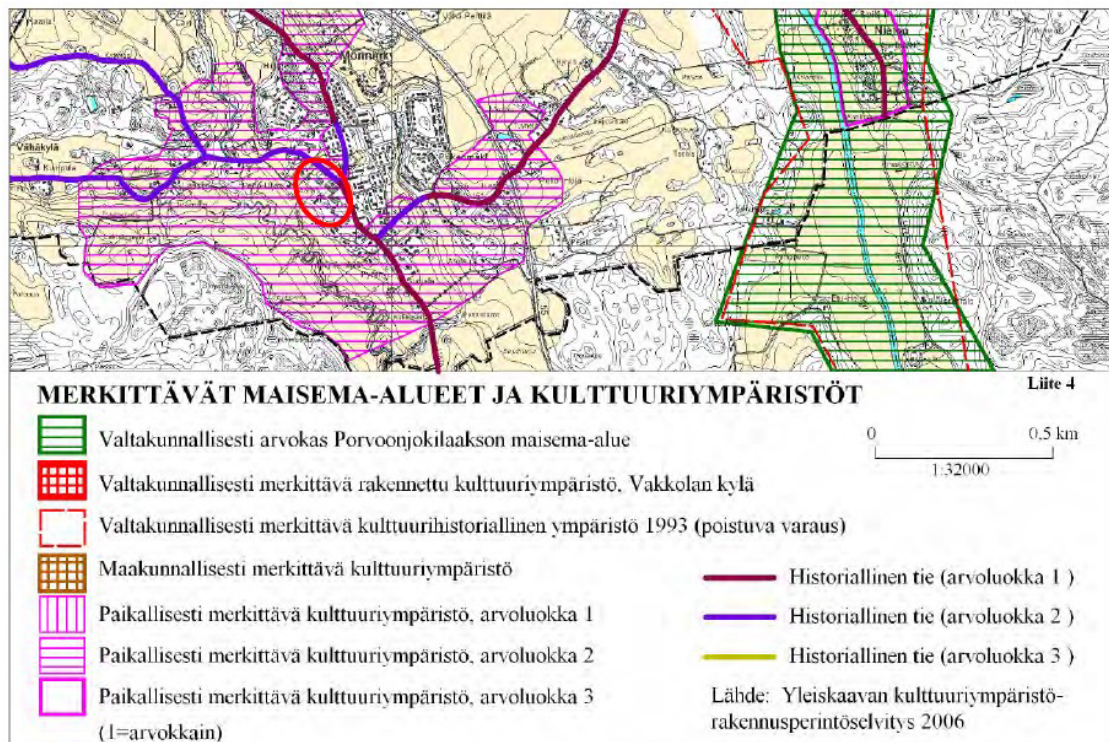


Kuva 6. Asemakaava-alue sijoittuu Monninkylän taajamaan (likimääräinen sijainti mustalla neliöllä ilman täyttöä). Alueelta on hyvät yhteydet valtakunnalliseen tieverkkoon (Askolan karttapalvelu).

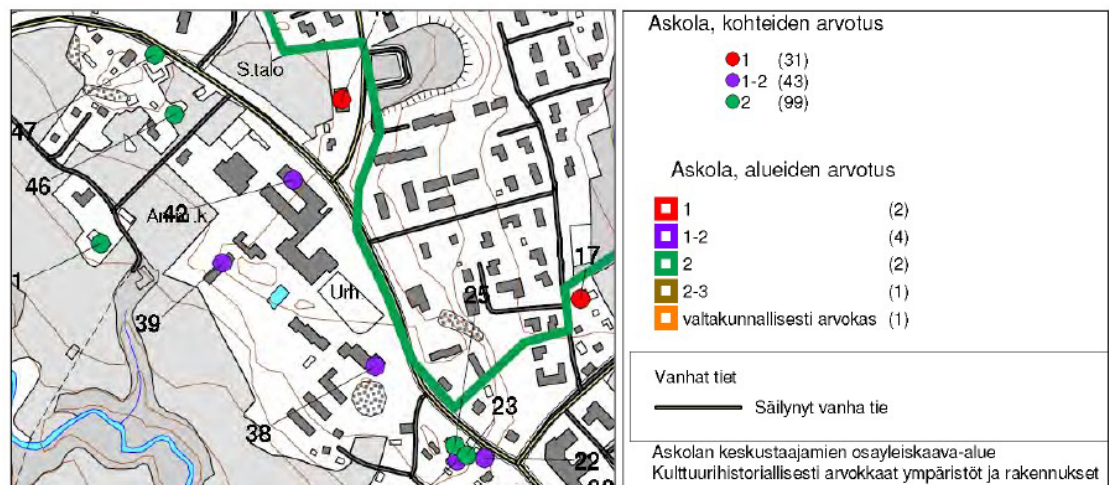
Rakennettu kulttuuriympäristö

Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueelle laaditussa kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2006) kaavoitettava alue on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Pornaistentien-Helkamäentie on historiallinen tie, arvoluokaltaan osin 1 ja osin 2.

Opetusrakennukset ovat kohteina arvoitettu selvityksessä luokkaan 1-2, jonka osalta selvityksessä todetaan kohteiden säilymisen turvaamisesta: *'Luokkiin 1 ja 1-2 kuuluvien alueiden ja kohteiden säilyminen on inventoinnin perusteella turvattava.'*

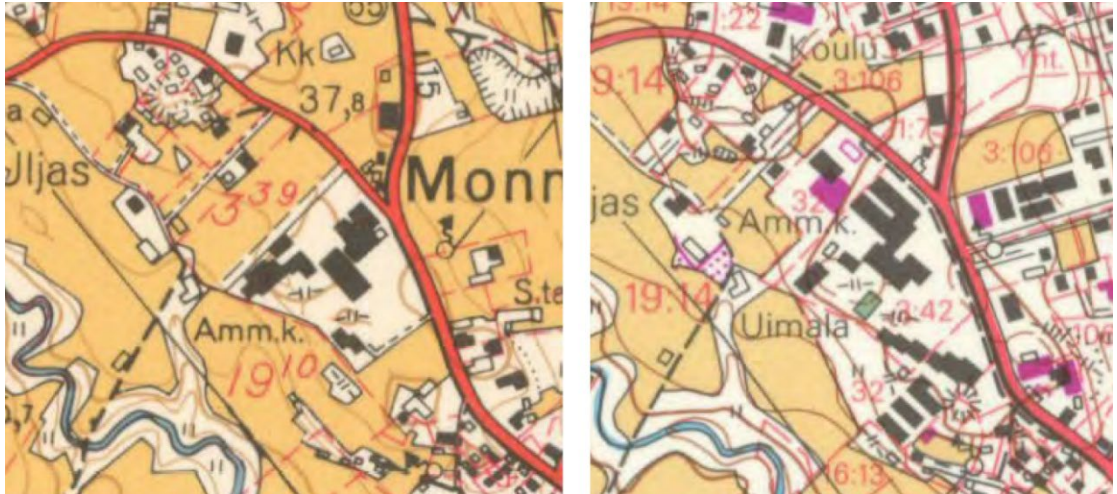


Kuva 7. Ote kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksestä Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella. Kaavamuutoskorttelialueiden likimääräinen sijainti on osoitettu ympäröity punaisella viivalla.



Kuva 8. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennukset. Kaava-alueen rakennusperintökohteet ovat numerot 38 (vanhan lukio) ja 42 (ammattikoulu). Ote Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksestä 2006.

Rakennuskanta



Kuvat 9 ja 10: peruskarttaotteet kuvaavat Askola-instituutin rakentumista 1960-1980-luvuilla. Vasemmalla karttaote vuodelta 1963, jossa kuvan keskellä on ammattikoulun ensimmäinen rakennusvaihe. Oikealla karttaote vuodelta 1988, jolloin ammattikoulu, lukio ja asuntolarakennukset olivat toteutuneet.

Askola-instituutti

Askola-instituutin kokonaisuus edustaa 1960-luvun modernismia ja sen suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Kontio&Räike. Rakennettuun kokonaisuuteen kuuluvat lukion ja ammattikoulun lisäksi myös maauimala ja urheilukenttä, jotka eivät sisälly asemakaavan muutokseen. Kokonaisuuteen alun perin kuulunut oppilasasuntorakennus on purettu 2020.

Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä kaavamuutoksen korttelialueiden kohteet on kuvattu seuraavasti.

Lukio (kohde 38).



Kuvat 11. Vanhan lukion Helkamäentien puoleinen julkisivu. Taustalla ammattikoulun rakennus.

Valmistumisaika 1960-luku. Säilyneisyys: rakennuksia on peruskorjattu, mutta kokonaisuus on säilynyt. Joenpuoleinen porrastorni lienee uudempi lisäys. Luettelointiperuste: arkkitehtoninen, historiallinen ja ympäristöllinen merkitys. Luettelointiperusteen tarkennus: rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallishistoriallinen merkitys, rakennushistoriallinen merkitys, maiseman kannalta tärkeä, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä.

Ammattikoulu (kohde 42).

Arvioitu valmistumisaika 1979. Säilyneisyys: kokonaisuus yhtenäinen ja pääosin säilynyt. Luettelointiperuste: arkkitehtoninen, historiallinen ja ympäristöllinen merkitys. Luettelointiperusteen tarkennus: rakennusaikansa hyvä edustaja, paikallishistoriallinen merkitys, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä.



Kuva 12. Askola instituutin rakennussiivet muodostavat Helkamäentien suuntaan väljän aukiomaisen pihan, joka toimii pysäköintialueena.



Kuva13. Askola instituutin kaakkoisjulkisivun sisäänkäynti.

Rakennuskannan nykyinen käyttö

Ammattikoulun opetustoiminta on päättynyt 2024 ja kiinteistöä käyttää nykyisin Kiinteistö Oy Rata Academy. Lukion opetustoiminta on siirtynyt uuteen Askolan koulukeskukseen 2025 ja rakennus on toistaiseksi vailla uutta käyttöä. Vanhan ammattikoulun rakennuksen B-osaan on rakenteilla ja osin valmistunut sisäampumarata. Rakennuksessa toimii myös ravintola ammattikoulun ruokalan vanhoissa tiloissa.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 14 YO/s kiinteistöt 18-405-47-0 ja 18-405-3-146 ovat Askolan kunnan omistuksessa. Korttelin 128 YO/s kiinteistö 18-405-3-139 on Kiinteistö Oy Rata Academyn omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Ammattikoulun rakennuksessa B toimii Rata Academyn ampurata, jota ollaan laajentamassa. Rakennuksessa A toimii ravintola. Muutoin kaava-alueella ei nykytilanteessa ole toimintaa.

Kaavoitettavien korttelialueiden vieressä on kunnan ylläpitämä, kesäisin auki oleva maa-uimala.

Monninkylän keskustan alueelta löytyviä palveluja ovat mm. päiväkotia ja päivittäistavara-kauppa. Kantatien 55 ja Monninkylän keskustaan johtavan Meijeritien risteyksessä on huoltoasema ja leipomo.

Kunnallisten palvelujen keskittymä Askolan kirkonkylä on noin 5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Lukio on siirtynyt 2025 Monninkylästä kirkonkylän koulukeskukseen.

3.1.6 Liikenne

Helkamäentie-Pornaistie on Väyläviraston seututie. Tien nopeusrajoitus Monninkylän taajamassa on 40 km/h. Pornaistentien liikennemäärä on noin 2900 ajoneuvoa/vrk (Väylävirasto karttapalvelu 2024).

Helkamäentienellä on Askola-instituutin kohdalla bussipysäkit. Ajoin molemmin puolin on erillinen jalankulku- ja pyörätie.



Kuva 14. Helkamäentien ja Pornaistentien risteyksessä on liittymä kortteliin 128 sekä bussipysäkki.

Korttelialueille on suorat liittymät Helkamäentieltä. Kortteliin 128 on lisäksi liikenneyhteys Urapolun katualueen kautta. Korttelin 14 YO/s -tontin 1 kautta kulkee ajoyhteysrasite korttelin 14 AK- ja AR -korttelialueille (tontit 2,3 ja 4).



Kuva 15. Korttelin 128 luoteisreuna. Ammattikoulun tontti rajautuu Urapolun jatkeena olevaan pp/t -katuyhteyteen, joka palvelee myös huolto- ja pelastusreitteinä.

3.1.7 Maaperä

Alueen maaperä on pääosin moreenia tai täyttömaita (GTK:n valtakunnallisen maaperäkartan mukaan). Korttelin 14 eteläreunassa on näkyvissä kallioperä. Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Alueen maanperässä esiintyy radonkaasua, joka on terveysriski, mikäli sen johtumista sisäilmaan ei estetä.

3.1.8 Tekninen huolto

Alue on keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Ennustetilanteessa Pornaistentien päivämelualue 55 dB ulottuu noin 15-20 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).

Lämpövoimala

ET-1 -alueella Urapolun toisella puolella on puuhaketta käyttävä lämpökeskus. Lämpökeskuksen hakerekat käyvät tiheimmillään talvikautena noin joka toinen päivä. Liikenteen määrä on vähäinen ja rinnastettavissa kiinteistöjen jätehuollon liikenteen haittaan.

Puhtaasti palaessaan puuhakkeen savukaasut ovat pääosin vesihöyryä. Voimassa olevassa asemakaavassa on määräys savukaasujen johtamisesta ja käsittelystä siten, että ne eivät aiheuta tarpeetonta haittaa ympäristölle. Lämpökeskuksen tuhkaa kuljetetaan pois hyvin harvoin, eikä sillä ympäristön kannalta nähdä olevan merkitystä.

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

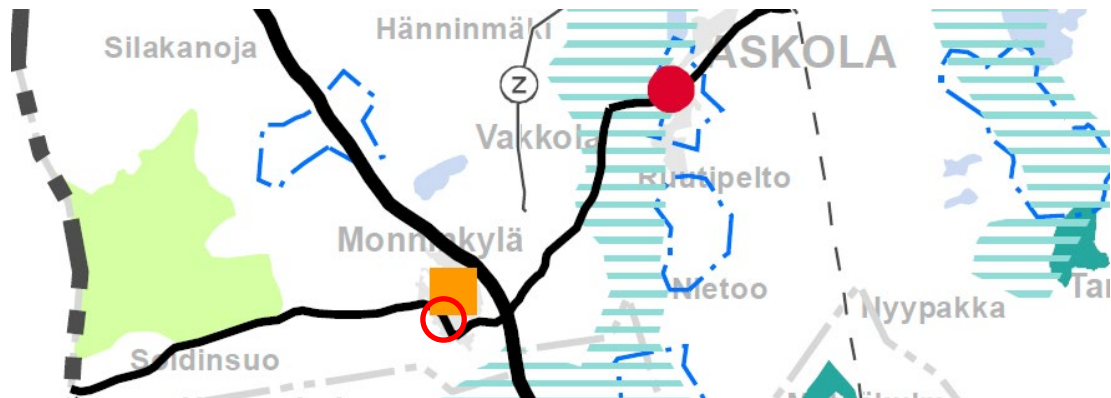
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistetään käytännössä maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

3.2.2 Maakuntakaava

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

Monninkylän keskusta on osoitettu Palvelukeskittymä -merkinällä (oranssi neliö). Kohde-merkinnällä osoitetaan olemassa olevia pieniä asumisen, työpaikkojen sekä lähi- ja matkailupalveluiden taajamia Helsingin seudun ulkopuolella.

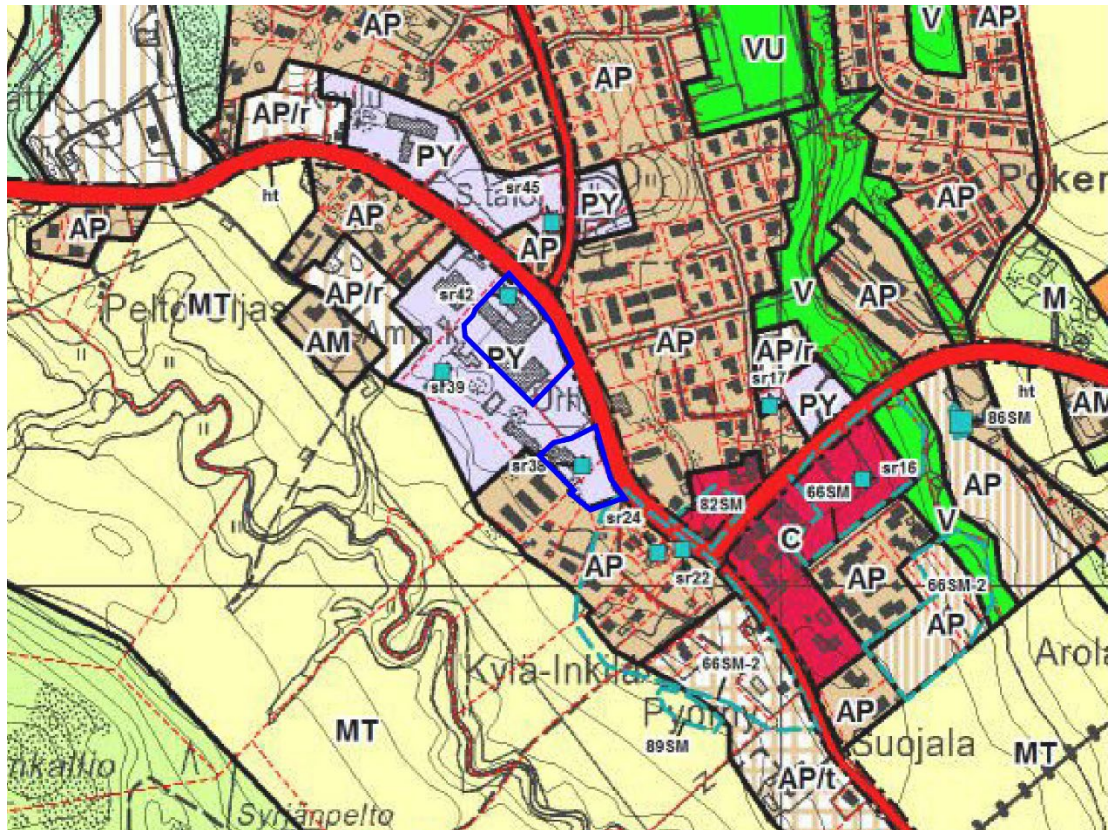
Helkamäentien-Pornaistentien (tie 151) on kaavassa osoitettu merkinnällä 'seudullisesti merkittävä tie'. Merkintää koskee määräys: 'Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa'



Kuva 16. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Monninkylä on osoitettu palvelukeskittymäksi (oranssi ruutu). Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä (Uudenmaan liitto).

3.2.3 Yleiskaava

Keskustaajamien osayleiskaava on hyväksytty 5.5.2011 ja tullut lainvoimaiseksi 18.6.2011.



Kuva 17. Ote keskustaajamien yleiskaavasta (ei mittakaavassa). Kaavamuuutosalueiden sijainti erottuu sinisellä viivarajauksella kuvan keskellä (Askolan karttapalvelu).

Asemakaavoitettavaa aluetta koskevat seuraavat yleiskaava merkinnät tai määräykset

- PY: julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa julkisille palveluille. Alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluja. Aluevaraus sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia.
- Korttelialueita sivuava Helkamäentie-Pornaistentie on historiallinen tielinja (ht). Tien toiminnallinen luokka on seututie.
- Suojeltavan rakennuksen merkinnällä (sr) on osoitettu ammattikoulun rakennusten (sr 42) ja lukio (sr 38).

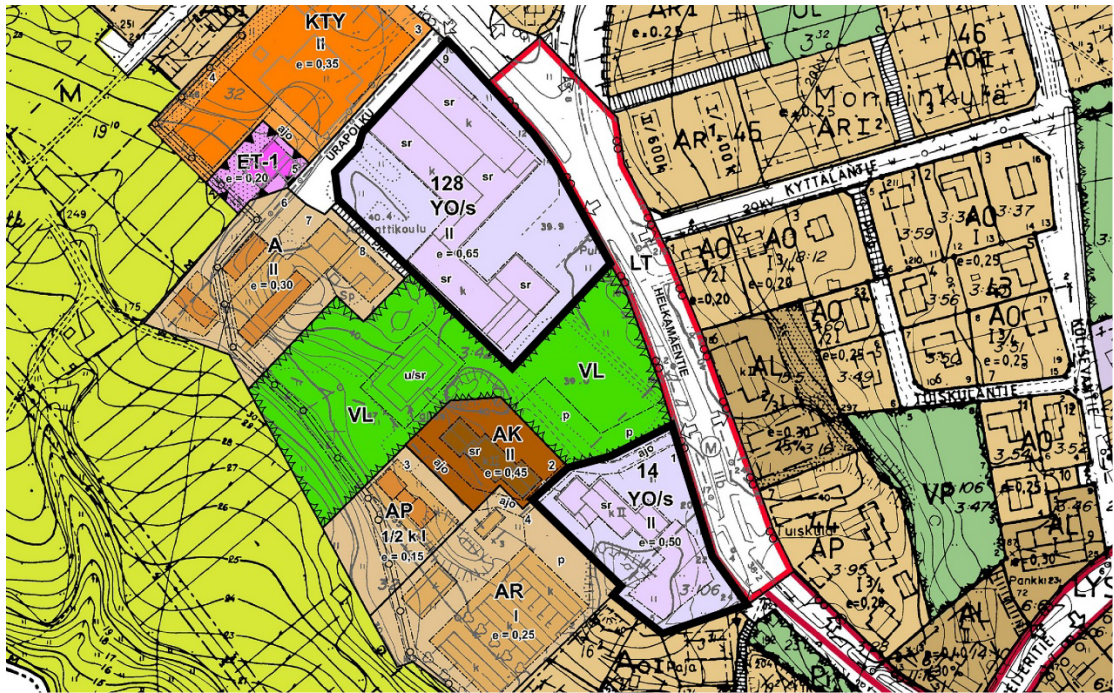
3.2.4 Asemakaava

Korttelialueilla voimassa oleva Amiston-lukion alueen asemakaava nro 57 on tullut voimaan 19.8.2023. Korttelialueita koskevat seuraavat kaavamerkinnät ja -määräykset:

- YO/s: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Kortteliin 128 saa sijoittaa opetustoimintaan liittyviä asuntoja. Museoviranomaisia on kuultava muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa.
- Suojeltava rakennus (sr). Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla

sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Museoviranomaisia on kuultava muutosta ja korjaustöitä suunniteltaessa.

- Korttelin 14 kautta on osoitettu ajo-kaavamerkinnällä ajorasite korttelialueen AK-, AR-korttelialueille.
- Helkamaantien maantiealueelta (LT) on korttelialueille osoitettu ajoneuvoliittymien sijainnit.
- Korttelin 128 YO/s tonttitehokkuus $e=0,65$ ja korttelin 14 YO/s tonttitehokkuus $e=0,5$.



Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Asemakaavamuutoksen YO/s -korttelialueet on korostettu mustalla viivarajauksella (Askolan karttapalvelu).

3.2.5 Muut suunnitelmat

Ei muita kaavamuutosaluetta koskevia suunnitelmia.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Askolan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013.

3.2.7 Pohjakartta

Alueelle pohjakartta on päivitetty asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

3.2.8 Selvitykset

- Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy, 8.11.2006
- Ammattioppilaitoksen luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen 2016

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on ryhdytty kunnan ja yksityisen maanomistajan aloitteesta. Voimassa olevan asemakaava käyttötarkoitus YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) on vanhentunut opetustoiminnan loputtua. Asemakaavoituksella on määrä mahdollistaa rakennusten monipuolisempi uusiokäyttö, mikä tukee myös rakennuskannan ylläpitoa ja rakennetun ympäristön suojelutavoitteita.

Kunnalle kaavamuutoksen on määrä mahdollistaa vanhan lukiorakennuksen kiinteistön kehittäminen tai sen myyminen. Tarpeettomaksi käyneelle lukion vanhalle pysäköintialueelle kunta haluaa mahdollistaa uudisrakentamista.

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 62§, MRA 30§). Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen naapurikiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
- Kunnan viranomaistahot
- Elinympäristölautakunta
- Rakennus- ja ympäristöjaosto
- Viranomaiset ja aluehallinto: Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskusten liikenneosasto, 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

Osayleiskaavan tavoitteet

Askolan keskustaajamien osayleiskaavassa kaavamuutoskohteet kuuluvat julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY). Merkinnän selityksessä todetaan, että alue varataan pääasiassa julkisille palveluille, jonka lisäksi alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluja.

Maanomistajien tavoitteet

Yksityinen maanomistaja Kiinteistö Oy Rata Academyn käyttää vanhan ammattikoulun rakennusta B sisäämpumarata-toimintaan. Yrityksellä on tavoitteenaan hyödyntää rakennuksia monipuolisemmin liiketoimintaan varautuen myös majoitus- tai asuinkäyttöön.

Askolan kunnan tavoitteena on vanhan lukion eli Visio -kiinteistön kehittäminen tai eteenpäin myyminen mahdollistamalla asemakaavassa monipuolisempia käyttötarkoituksia.

Lukion entisen pysäköintialueen osalta kunnan tavoitteena on sen erottaminen lukion kiinteistöstä omaksi tontikseen ja osoittaa Monninkylän taajamaa täydentävää uudisrakentamista.

Rakennuskannan ja kulttuuriympäristön arvot

Alueen rakennuskannan ja ympäristön suojeluarvot huomioidaan kaavoituksessa. Alueen nykyisiin, voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuihin rakennuksiin, ei tavoitella lisärakennusoikeutta.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Korttelialueille osoitettavien käyttötarkoitusten on todettu poikkeavan keskustaajamien osayleiskaavan tavoitteista. Osayleiskaavamerkintä on kaavamuutosalueen osalta vanhentunut. Askolan kunta tulee käynnistämään keskustaajamien osayleiskaavan ajantasaisuuden tarkastelun, jonka yhteydessä nyt asemakaavoitettavien korttelialueiden yleiskaavallinen käyttötarkoitus on tarkoituksenmukaisinta päivittää.

Korttelialuemääräyksiin tarkennettiin valmisteluvaiheen lausuntojen perusteella eri käyttötarkoitusten enimmäisosuudet kokonaisrakennusoikeudesta.

Kaavamääräyksiä rakentamisen ja lähiympäristön muutosten sovittamiseksi historiallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen täydennettiin ehdotusvaiheessa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Elinympäristölautakunta käsitteli esityksen kaavoittamisen aloittamisesta ja teki päätöksen käynnistää kaavoitus 4.11.2025.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan laatiminen sisältyy kunnan kaavoituskatsaukseen 2023 ja kaavoitusohjelmaan 2025-2029.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

Täydentyä kaavoitusprosessin edetessä.

4.4.3 Luonnoskäsittely

Elinympäristölautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnoksen 9.3.2026 ja päätti asettaa kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 30§). Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.3-22.4.2026 (MRA 30 §).



Kuva xx: Kaavaluonnoskartta 9.3.2026 (ei mittakaavassa).

4.4.4 Lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Askolan kunnan Rakennus- ja ympäristöjaosto. Uudenmaanliitto ei antanut lausuntoa.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kooste lausunnoista ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen **liitteenä 3**. Lausunnoissa korostuivat seuraavat asiakokonaisuudet:

Ohjaavan kaavan huomioiminen

- Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa todettiin kaavaluonnoksen korttelialueiden merkinnän 'asuin- ja liikerakennusten alue' poikkeavan voimassa olevan osayleiskaavan ohjauksesta (PY), jossa alue varataan pääosin julkisille palveluille, jonka lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa myös yksityisiä palveluja. Lausunnossa edellytettiin poikkeamisen selkeämpää perustelua kaavaselostuksessa.

Asemakaavan käyttötarkoituksen ja kaavamerkinnot

- Kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston esitti lausunnossaan, että eri käyttötarkoitusten keskinäinen suhde on tarpeen määritellä nykyistä tarkemmin määräyksellä tai merkinnällä, jossa osoitetaan, kuinka suuri osa kerrosalasta voidaan varata asumiseen sekä liike- ja toimistotiloihin. Lausunnossa esitettiin ammattikoulun korttelialueen (kortteli 128) kaavamerkinnäksi KTY -merkintää (tai muuta soveltuvaa), koska asumista ei tulisi ampumaratatoiminnan vuoksi sallia ko. korttelissa.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

- Lupa- ja valvontaviraston sekä Porvoon museon lausunnoissa kiinnitettiin huomiota voimassa olevan asemakaavan suojelumerkinnän /s (alue, jolla ympäristö säilytetään) puuttumiseen kaavaluonnoksen korttelialueiden käyttötarkoituksimerkinnästä. Kaavaselostuksessa on tuotu esille, että rakennussuojelua ja ympäristökokonaisuuden säilyttämistä koskevat tavoitteet huomioidaan kaavamuutoksessa. Lausunnoissa todettiin ristiriita lähtökohtaisen tavoitteen ja suojelumerkinnän poistamisen välillä. Ko. ristiriita tulee ratkaista tai avata merkinnän poistamisen perustelut kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa tai muualla selostuksessa.
- Porvoon museon lausunnossa todetaan, että kaavan tausta-aineistona käytetyn 2006 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen ajantasaisuus tulisi tarkistaa ja päivittää tarpeen mukaan. Lisäksi lausunnon mukaan uudisrakentamisen sopeutumista kokonaisuuteen voitaisiin varmentaa tarkemmilla rakennuksen ulkomuotoa ja piha-alueiden suunnittelua ohjaavilla määräyksillä.
- Kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston kiinnitti lausunnossaan huomiota siihen, että uudis- ja korjausrakentamisessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota sen sopeutumiseen mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan suhteessa ammattikoulun rakennusryhmään ja ympäröivään kyläkuvaan.

Liikenne

- Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunnossa todettiin, että asemakaavan rajausta tulisi muuttaa siten, että seututien 151 (Helkamäentie, Pornaistentie) otetaan mukaan asemakaavan muutokseen ja esitetään kaavassa katuna koko asemakaavoitetun alueen osalta. Perusteluna lausunto viittaa 2024 laadittuun tieverkon hallinnollista luokittelua koskevaan selvitykseen, jossa seututien 151 merkitys seututienä on todettu vähäiseksi.
- Kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto esitti, että kaavamääräyksissä on tarkoituksenmukaista esittää erilaiset mitoitusperusteet eri käyttötarkoituksille tai muutoin tämentää autopaikkojen määrää koskevaa sääntelyä. Lausunnossa todettiin liiketiloille osoitetun autopaikkainormin olevan riittämätön alueen olosuhteisiin. Jaoston lausunnossa arveltiin kaikkien vaadittavien autopaikkojen toteuttamisen kunkin tontin alueelle olevan haastavaa ja esitettiin arvioitavaksi, onko kaava-alueen (korttelin 14) pohjoispuoleiselle VL-alueelle osoitettavissa ympäröivien korttelien pysäköintiä varten alue autopaikkoja varten (esim. p-kaavamääräys tai autopaikkojen korttelialue LPA).
- Kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto esitti lisäksi, että lukion tontilla oleva ajorasite sen lounaispuoleiseen kortteliin muutettaisiin katualueeksi, sillä ajorasite palvelee useampaa kuin kahta sen takana olevaa rakennuspaikkaa.

Vaikutukset terveyteen

- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto totesi, että kaavamerkinnöissä tulee ottaa huomioon teiden varrelle rakennettavien rakennusten riittävä ääneneristävyys liikennemelua vastaan.

4.4.5 Asemakaavaehdotus

4.4.6 Lausunnot ja mielipiteet

4.4.7 Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen ja hyväksymiskäsittely

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Korttelin 14 tontti 1 (kiinteistö Visio, vanha lukio) ja korttelin 128 tontti 9 (kiinteistö Ammattikoulu) osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueiksi (**AL-1**). Korttelialueille saa sijoittaa asuntoja enintään 30 % kaavan rakennusoikeudesta. Kaava mahdollistaa myös palveluasuntojen tai palveluasumisyksikön sijoittamisen.

Korttelin 14 tontin 1 rakentamistehokkuus on $e=0,55$. Osoitettu tehokkuus vastaa nykyistä vanhan lukiorakennuksen laajuutta.

Korttelin 128 tontin 9 (kiinteistö Ammattikoulu) suojellun rakennuskannan rakentamistehokkuudeksi on osoitettu $e=-0,65$.

Asemakaavalla muodostetaan uusi tontti numero 5 kortteliin 14. Tontti osoitetaan asuin-pientalojen alueeksi (**AP-1**), jolle saa sijoittaa liike- ja yritystiloja enintään 20 % kaavan rakennusoikeudesta. Kaava mahdollistaa myös palveluasuntojen tai palveluasumisyksikön sijoittamisen. Tontin rakentamistehokkuus on $e=0,3$, mikä vastaa 600 k-m² rakennusoikeutta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksikerroksista rakentamista.

Rakennusalojen ulkopuolelle jäävät korttelissa 14 oleva avokalliopaljastuma sekä Helkamäentietä rajaava puusto.

Korttelin 14 tontilla 1 säilytetään ajoyhteysrasite tonteille 2,3 ja 4.



Kuva 19. Kaavaehdotuskartta 18.8.2026. Ei mittakaavassa.



Kuva 20. Havainnekuva 18.8.2026 näyttää esimerkin kaavan mahdollistamasta ratkaisusta korttelialueella 14. Kiinteistö Helkamäki erotetaan omaksi tontikseen, jolle voidaan toteuttaa enintään kaksikerroksista rakentamista. Havainnekuvasa rakennusoikeus on jaettu kolmen asuinpien-
 rakennuksen kesken. Rakennusten massoittelu soviitautuu historiallisen kylärakennuskannan mittakaa-
 vaan. Rakentaminen painottuu tontin etelä-lounaisosaan, jolloin Helkamäentien väljä puistomai-
 nen ympäristö ja vanhan lukiorakennuksen asema tiemaisemassa säilyvät. Vanhan lukion tontin
 (kiinteistö Visio) autopaikat sovitetaan jatkossa omalle tontilleen. Ei mittakaaavassa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan suhde Askolan keskustaajamien osayleiskaavaan

Asemakaavamuutoksen käyttötarkoitus poikkeaa osayleiskaavan tavoitteesta (PY), joka on vanhentunut opetustoiminnan lakattua. Askolan kunta tulee käynnistämään keskus-
 taajamien osayleiskaavan ajantasaisuuden tarkistamisen, jolloin alueen yleiskaavan
 käyttötarkoitus on tarkoituksenmukaisinta päivitettävä.

Keskustaajamien osayleiskaavassa suojeltaviksi osoitetut ammattikoulun rakennukset
 (sr 42) ja lukio (sr 38) osoitetaan asemakaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi.

Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueelle laaditussa kulttuuriympäristö- ja raken-
 nusperintöselvityksessä kaavoitettava alue on osa paikallisesti merkittäväksi luokiteltua
 kulttuuriympäristöä, mikä huomioidaan rakennussuojelua, uudisrakentamista ja ympäris-
 tökokonaisuuden säilyttämistä koskevilla yleisillä kaavamääräyksillä.

Maanomistajien tavoitteet

Korttelialueiden asemakaavamerkinnot mahdollistavat nykyisen rakennuskannan ja uu-
 disrakentamisen monipuolisen käytön.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue

AL-1-merkinnällä osoitetaan korttelin 14 tontti 1 ja korttelin 128 tontti 9 (kiinteistöt Ammattikoulu ja Visio). Alueelle saa sijoittaa asuntoja enintään 30% asemakaavan rakennusoikeudesta. Alueella saa sijoittaa myös palveluasuntoja tai palveluasumisen yksiköitä.

Asuinpientalojen alue

AP-1-merkinnällä osoitetaan korttelin 14 tontti 5 (kiinteistö Helkamäki). Alueelle saa sijoittaa liike- ja yritystiloja enintään 20% asemakaavan rakennusoikeudesta. Alueella saa sijoittaa myös palveluasuntoja tai palveluasumisen yksiköitä.

5.3.5 Kaavamerkinnot ja määräykset, erityispiirteitä

Rakennussuojelu ja ympäristön säilyttäminen

Vanha lukio ja ammattikoulun rakennukset osoitetaan kaavamerkinnot **sr** (suojeltava rakennus). Rakennuksia koskee kaavamääräys:

'Rakennushistorian ja ympäristökokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että niiden rakennushistoriallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Museoviranomaisia on kuultava korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.'

Rakennetun ympäristön kokonaisuutta ja uudisrakentamista koskee lisäksi yleinen kaavamääräys:

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

Maaperän radonkaasut

Alueen maaperän vuoksi rakentamisessa on huomioitava radonkaasujen terveysriski:

'Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida radonkaasujen tunkeutumisen estäminen liike-, toimisto- ja asuintiloihin.'

5.4 Liikennejärjestelyt

Kullekin kaavamuutoksen tontille on suora ajoliittymä Helkamäentieltä. Kortteliin 128 on lisäksi liikenneyhteys Urapolun katualueen kautta.

Korttelissa 14 tontille 1 **ajo**-kaavamerkinnot osoitettu rasite toimii korttelin 14 tonttien 2,3 ja 4 liikenneyhteytenä.

Autopaikkoja koskeva asemakaavamääräys velvoittaa rakentamaan liike- ja toimistotiloille vähintään 1 ap/200 k-m² ja asuinkäyttöön 1 ap/ asunto. Palveluasumisen käyttöön on varattava vähintään 1 ap/200 k-m².

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen ja kaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Tavoitteita asemakaavoitukselle asettavat maankuntakaava ja yleiskaava, kaupungin päätöksentekokelimien 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 edistää maankuntakaavan Monninkylän taajaman palvelukeskittymämerkinnän tavoitetta. Asemakaavalla edistetään pääosin vailla käyttöä jääneen rakennuskannan hyödyntämistä uusiin monipuolisempiin käyttötarkoituksiin, mikä tukee taajaman elinvoimaisuutta ja pidentää rakennusten elinkaarta. Käyttöä vailla olevan vanhan pysäköintikentän muuttaminen liike- tai asuinkäyttöön on perusteltua yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kannalta.

Maisemakuva

Kaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella on paikallinen vaikutus paikalliseen kylä- ja maisemakuvaan. Kaavan uudisrakentamisen raja-alue säilyttää Helkamäentietä reunustavan puuston, eikä kaavan mahdollistama kaksikerroksinen uudisrakentaminen ei poikkea mittakaavaltaan tai korkeudeltaan ympäristöstään.



Kuva 21. Kiinteistön Helkamäki (lukion vanha parkkipaikka) eteläreuna rajautuu Vähijoen laaksoa rajaavaan rinteeseen.



Kuva 22. Helkamäentien varren koivupuurivi- ja ryhmät väljine nurmikenttineen ovat olennainen piirre tiemaisemassa (Google Streetview).

Rakennetun ympäristön arvot

Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueelle laaditussa kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä kaavoitettava alue on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Selvitys on vuodelta 2006 ja sen ajantasaisuuteen on kiinnitetty huomiota Porvoon museon lausunnossa. Selvityksen ajantasaisuus alueen osalta ja laajempaan kokonaisuutena tullaan päivittämään kunnan käynnistäessä keskustaajamien osayleiskaavan ajantasaisuuden tarkistamisen. Kaava-alueella ja sen ympäristössä ei ole tapahtunut vaikutusten arvioinnin kannalta merkittäviä muutoksia selvityksen laatimisen jälkeen. Väljä puistomainen ympäristö on myös säilynyt hoitotasoltaan selvitysajan kohtaa vastaavana.

Kaava-alueen korttelin 128 länsipuolelle on rakennettu lämpövoimala, mutta sen tuottama muutos kaava-alueen rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Myöskään 2023 voimaan tulleen asemakaavan mahdollistamaa uudisrakentamista ympäristön korttelialueilla ei ole toteutunut.

Keskustaajamien osayleiskaavassa suojeltaviksi osoitetut ammattikoulun rakennukset ja lukio osoitetaan kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi **sr** -merkinnällä, jota koskee määräys:

'Rakennushistorian ja ympäristökokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että niiden rakennushistoriallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa. Museoviranomaisia on kuultava korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.'

Kaavamutoksen korttelialueita voimassa olevassa kaavassa koskeva kategorinen YO/s -merkintä (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään), on korvattu rakennetun ympäristön kokonaisuuden säilyttämistä koskevalla yleisellä kaavamääräyksellä:

'Uudisrakennukset ja lähiympäristön muutokset on suunniteltava historiallisesti merkittäviin rakennuksiin ja ympäristökokonaisuuteen sopiviksi. Uudisrakennusten julkisivumateriaalien ja väriyksen on oltava sopusoinnussa historiallisesti arvokkaan rakennuskannan

ja kyläympäristön kanssa. Tontin osat, joille ei sijoitu rakentamista, pihatoimintoja, kulkureittejä ja autopaikkoja, istutetaan. Piha-alueet on sovitettava luontevaksi osaksi historiallisesti merkittävää ympäristökokonaisuutta. Piha-alueita ei saa rajata rakenteellisin aidoin.'

Määräyksen on katsottu soveltuvan paremmin tilanteeseen, jossa uusille käyttötarkoituksille on tarpeen mahdollistaa lähiympäristön muokkaaminen mm. pihatoimintojen ja autopaikkojen sijoittamista ajatellen. Uudet toimenpiteet on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa väljän ja puistomaisen ympäristökokonaisuuden kanssa. Määräyksellä kiinnitetään huomiota myös siihen, että uudisrakentamisen on huomioitava sijainti historiallisen kyläympäristön ja opetusrakennusten kokonaisuuden rajavyöhykkeellä.

Hulevedet

Kaava-alue ei ole pohjavesien muodostumisen kannalta merkittävä.

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.

Vanhan lukion ja ammattikoulun tonteilla kaavamuutos lähinnä toteaa nykyisen tilanteen. Etenkin ammattikoulun tontti on suurelta osin katto- ja asfalttipintojen peitossa, joilta hulevedet johtuvat suoraan kunnan hulevesijärjestelmään. Uudisrakentamiselle varatulla lukion pysäköintialueella (kortteli 14 tontti 5) kaavan toteutuminen lisää nykytilanteen asfalttikenttään nähden hulevesiä viivytävien pintojen määrää.

Kukin kiinteistö vastaa osaltaan hulevesiensä hallintaratkaisujen toteuttamisesta ja eteenpäin johdettavien hulevesien puhtaudesta.

5.5.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen nykyisin suureksi osaksi tyhjillään oleviin kiinteistöihin. Alueella käynnistynyt ampumaratatoiminta ravintoloihin tuo alueelle matkailua, minkä kehittymiselle halutaan myös asemakaavamuutoksella luoda uusia edellytyksiä.

Kaavaratkaisulla muodostetaan mahdollisuuksia uudelle asuinrakentamiselle Monninkylän keskustajamaan, mikä parantaisi osaltaan edellytyksiä taajaman elinvoiman ylläpitämiselle. Kaava mahdollistaa myös palveluasuntojen tai palveluasumisyksikön sijoittamisen.

5.5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tyhjillään olevien rakennusten uusiokäyttö liiketoimintaan, palveluihin tai asumiseen koventaa sosiaalisen ympäristön viihtyisyyttä ja tarjoaa uusia työpaikkoja.

5.5.5 Liikenne

Alueen saavutettavuus

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

Helkamäentiellä on kaavamuutosalueen korttelin 128 kohdalla linja-autoliikenteen pysäkit.

Liikenteen toimivuus

Pornaistentie-Helkamäentie liikennemäärä on 2900 ajoneuvoa/vrk (Väyläviraston kartta-palvelu). Tien merkitys on Uudenmaan ELY-keskuksen 2024 tieverkon hallinnollista luokittelua koskevassa selvityksessä todettu vähäiseksi. Toisaalta maakuntakaavassa tie osoitettu merkinnällä seudullisesti merkittävä tie, jota koskee määräys: *'väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa'*.

Liittymät Helkamäentie-Pornaistielle säilyvät nykyisellään, eikä kaavamuutoksella arvioida olevan vaikutusta Helkamäentien-Pornaistien liittymien toimivuuteen. Vaikka alueelle sijoittuvien toimintojen sisältö ei ole kaavoitusvaiheessa selvillä, on oletettavaa, että tuleva käyttö ei muodosta liikennemääriä, jotka vastaisivat aiempaa opetustoiminnan tuottamaa auto-, pyöräily- tai jalankulkuliikennettä. Lukiossa oppilaita oli noin 100 ja ammattikoulun opiskelijamäärän arvio on noin 200, minkä lisäksi tulivat opetus- ja muu henkilökunta.

Liikenneturvallisuus

Suojatieylitys Helkamäentien poikki on Askola instituutin kohdalla Helkamäentien ja Pornaistentien risteyksessä. Kaavan korttelialueiden ajoliittymien kohdilla ei ole Helkamäentien suojatieylityksiä.

Helkamäentien liittymien osalta ei ole tunnistettu liikenneturvallisuuden kannalta parantamista vaativia asioita.

Alueen sisäiset yhteydet

Asemakaavamuutoksella säilytetään voimassa olevan kaavan korttelin 14 tontin 1 kautta kulkeva ajoyhteysrasite, joka palvelee korttelialueen muita tontteja sekä maauimalan huoltoyhteydenä.

5.5.6 Tekninen huolto

Kaavamuutos voidaan toteuttaa nykyisiin kunnallisteknisiin verkostoihin tukeutuen.

5.5.7 Perustamisolot

Alueen maaperä on perustamistavan kannalta edullinen.

Maaperän radon-riskin vuoksi perustamistapaa koskee kaavamääräys: *'Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida radonkaasujen tunkeutumisen estäminen liike- ja asuintiloihin'*.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa 55 dB, eikä yöohjearvoa 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). Yleisellä kaavamääräyksellä: *'Kortteleihin on varattava melulta suojattua piha-alueita, jolla keskiäänitaso päivällä ei ylitä 55 dB.'*

Ennustetilanteessa Pornaistentien päivämelualue 55 dB ulottuu noin 15-20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Tonteille on osoitettavissa melutasoltaan ohjearvot alittavia alueita pihatoiminnoille. Uudisrakentamiselle asemakaavassa osoitettu rakennusalue tai nykyisen rakennuskannan asuinkäyttöön soveltuvat osat ovat melulle altistuvan vyöhykkeen ulkopuolella.

Hakevoimala

ET-1 -alueella Urapolun toisella puolella on puuhaketta käyttävä lämpökeskus. Lämpökeskuksen hakerekat käyvät tiheimmillään talvikautena noin joka toinen päivä. Liikenteen määrä on vähäinen ja rinnastettavissa kiinteistöjen jätehuollon liikenteen haittaan.

Puhtaasti palaessaan puuhakkeen savukaasut ovat pääosin vesihöyryä. Voimassa olevassa asemakaavassa on määräys savukaasujen johtamisesta ja käsittelystä siten, että ne eivät aiheuta tarpeetonta haittaa ympäristölle.

Lämpökeskuksen tuhkaa kuljetetaan pois hyvin harvoin, eikä sillä ole ympäristön kannalta nähty olevan merkitystä.

Maaperä

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tiiviin ja talon ulkopuolelle tuuletettavan alapohjarakenteen avulla estetään radonkaasun tunkeutuminen maakerroksesta asuin- ja liiketiloihin.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Yhdyskuntarakenne ja rakentaminen

Rakentaminen sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti hyödyntäen olemassa olevia verkostoja. Kaavaratkaisu perustuu alueen nykyisen, suurelta osin käyttöä vailla olevan rakennuskannan säilyttämiseen ja sen hyödyntämiseen uusiin käyttötarkoituksiin. Nykyisen rakennuskannan hyödyntäminen edistää tavoitetta hiilineutraalisuudesta.

Uudisrakentamiselle osoitetun korttelialueen toteutuminen vaikuttaa yhdyskunnan hiilijalanjälkeen rakentamisvaiheen lisäksi elinkaaren mittaisina kasvihuonekaasupäästöinä rakennusten energiankulutus mukaan lukien.

Sopeutuminen ilmastomuutokseen

Ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta vaikutusta arvioidaan olevan lisääntyvien sademäärien myötä kasvavan tulvariskin hallinnalla, joskin asemakaava-alueen ympäristössä ei ole tiedossa tulvariskialueita tai -kohteita.

Kaavan vaikutus uusiin sopeutustoimiin on marginaalinen. Kaavamuutoksen tonteilla todetaan pääosin nykyinen tilanne. Uudisrakentaminen sijoittuu nykytilanteessa asfaltoidulle vanhalle pysäköintikentälle, jolloin kaavan mahdollistama muutos lisää istutetun pinnan määrää ja edistää luonnonmukaisten huleveden viivytysmenetelmien käyttöä.

5.5.10 Yhdyskuntatalous

Kaavamuutos ei edellytä kunnalta investointeja.

5.5.11 Turvallisuus

Paloturvallisuus

Asemakaavalla ei ohjata yksityiskohtaisesti käyttötarkoituksia tai toimintojen sijoittumista nykyiseen rakennuskantaan. Käyttömuutoshankkeiden yhteydessä on rakennusten paloturvallisuuden osalta huolehdittava, että suunnitelmat ovat voimassa olevan lainsäädännön ja määräysten mukaisia ja pelastuskaluston saavutettavissa.

Rakennukset asemakaavamuutoksen 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 huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Asemakaavan tonttijako eivät ole sitova, vaan voidaan tarvittaessa muuttaa kiinteistötoi-
mituksessa.

Askolassa 18.8. päivänä elokuuta 2026

Palvelualuejohtaja

Esko Halmesmäki

Kaavakonsultti

Mikko Rusanen, kaavan laatijan FISE-pätevyys,
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy