

ASKOLA MONNINKYLÄ

KOSKEN ALUE ASEMAKAAVA

Luonnos



3.4.2018.

Karttaako oy

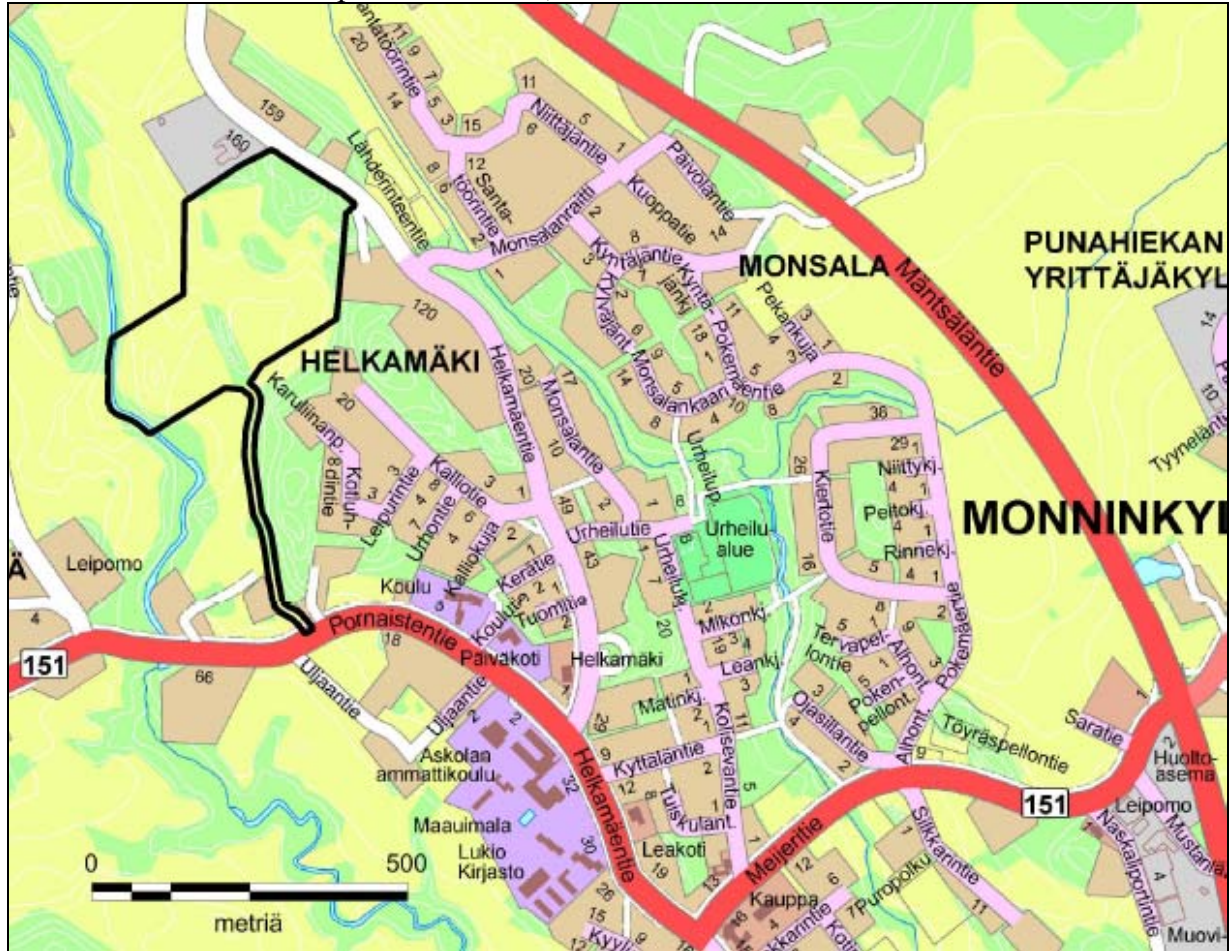
Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulo: KH:n päätös ...
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §)
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
Hyväksytty valtuustossa ...
Tullut voimaan ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Monninkylän länsiosassa Helkamäentin, Pornaistentien ja Vähäjoen välisellä alueella. Alueen pinta-ala on n. 9,6 ha. Lähes koko alue on kunnan omistuksessa.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kosken alue.

Kaavan tarkoitus

Alue suunnitellaan pientaloalueeksi yleiskaavan osoittamien suuntaviivojen sekä kaavarungon ja kevyen liikenteen yhteysvaihtoehtoja koskevan tarkastelun pohjalta.

1.3 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen, dipl. ins.

Pakkamestarinkatu 3

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Kaavan laatija	1
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.21	Liikenne ratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet.....	4
2.22	Korttelialueet	4
2.23	Viherialueet	5
2.24	Vesihuolto	5
2.25	Sähköistys	5
2.3	Toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö ja maisema	6
3.13	Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema	8
3.131	Kulttuuriympäristö	8
3.132	Muinaisjäännökset	9
3.14	Pohjavesi	9
3.15	Liikenne	9
3.16	Tekninen huolto	10
3.161	Vesihuolto	10
3.162	Sähkönjakelu	10
3.17	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.21	Maakuntakaava	11
3.22	Yleiskaava	11
3.24	Rakennusjärjestys.....	12
3.25	Pohjakartta	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.31	Osalliset	13
4.32	Vireilletulo	13
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.41	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	13
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	14
4.43	Kunnan asettamat tavoitteet	14
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.11	Mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16

5.31	Korttelialueet	16
5.32	Liikennetkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet.....	16
5.33	Virkistysalueet	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	17
5.411	Maakuntakaava	17
5.412	Yleiskaava	17
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	17
5.421	Yhdyskuntarakenne	17
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset.....	17
5.423	Liikenteelliset vaikutukset.....	17
5.424	Vesihuolto	18
5.425	Sähköistys	18
5.43	Taloudelliset vaikutukset	18
5.44	Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan	19
6	KAAVAN HAVAINNOLLISTAMINEN.....	19
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 6.6.2016 ja teki laajennettua aluetta koskevan uuden vireilletulopäätöksen 31.1.2018. Kunnanhallitus päättää ... kaavoitettavan alueen laajentamisesta Pornaistentien suuntaan kevyen liikenteen yhteyttä varten.

- Luonnos nähtävänä (MRA 30 §)
- Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

2.2 Asemakaava

2.21 Liikennratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Alue rajoittuu Helkamäentien lunastettuun tiealueeseen.

Liikenne alueelle johdetaan Helkmäentieltä Koskitien kautta. Helkmäentie on valtion ylläpitämä tie (ennen paikallistie), joka liikenteellisen merkityksensä perusteella kuuluu osoittaa asemakaavassa kaduksi. Helkamäentie sisältyy voimassa olevaan asemakaavaan vain osuudella, joka alkaa Pornaistentiestä ja päättyy 140 m Kalliotiestä pohjoiseen. Pornaistentien ja Kalliotien välisellä osuudella on kevyen liikenteen väylä, mutta Kalliotiestä pohjoiseen ei väylää ole ja tie on sen geometrian ja kapeuden seurauksena turvaton kevyelle liikenteelle.

Alueen katuverkon suunnittelussa on varauduttu siihen, että asuntoalue voi yleiskaavan tarkoitamalla tavalla laajentua myöhemmin etelään ja pohjoiseen.

Turvallisen, taloudellisen ja luontevan kevyen liikenteen yhteyden järjestämistä kaavoittavalta alueelta koululle ja Monninkylän palveluihin rajoittavat mm. maaston muodot ja olemassa oleva asutus. Ratkaisuvaihtoehtojen selvittämistä varten asemakaavan laadintaa on edeltänyt kaavarungon laadinta ja siihen liittyen kevyen liikenteen pääsytievaihtoehtoja koskeva selvitys.

Kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Monninkylän koulun ja palveluiden suuntaan Pornaistentien kautta. Sitä varten kaavan asuntoalueen ja Pornaistentien välille on osoitettu n. 440 m pitkä kevyen liikenteen katu. Se myötäilee huonokuntoista tilustietä mutta sijoittuu Pornaistentien puolella osuudella pellolle metsän reunaan.

2.22 Korttelialueet

Noin 21 % (1,2 ha) korttelialueista on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP) ja muu (n. 4,4 ha) osa erillispientalojen (AO) alueeksi..

Ohjeellisia AP-rakennuspaikkoja on 8, joiden keskikoko on 1517 m². Rakennuspaikkoja voidaan tarvittaessa yhdistää tai rakennuspaikkajako voidaan tarpeen mukaan toteuttaa myös ohjeellisesta jaosta poikkeavalla tavalla. AP-merkintä mahdollistaa erillispientalot, kytketyt ratkaisut, rivitalot ja näiden yhdistelmät. Korttelissa 123 rakentamistehokkuus on e=0,25 ja enimmäiskerrosluku osin kaksitasoratkaisun mahdollistava (Iu2/3). Osin notkoon jäävässä korttelissa 127 rakentamistehokkuus on e=0,30 ja enimmäiskerrosluku on kaksi.

Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 32. Rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 1371 m², pienin rakennuspaikka on 1000 m² ja suurin 1859 m². Enimmäiskerrosluku on joko alarinteen puolella kaksitasoratkaisun mahdollistava (1/2kI) tai kaksitasoratkaisu (Iu2/3). Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20).

Asuinrakennuksen kattokaltevuus AO-alueilla on 1:2 – 1:1,5, mikä rajaa pois loivat harjakatot.

Rakennukset tulee sovittaa maaston korkeusasemaan. Maisemaa muuttavien laajojen pengerrysten ja leikkausten tekeminen on kiellettyä.

Rakennukset tulee sopivina ryhminä rakentaa julkisivun korkeuden, materiaalin ja värin sekä katon värin ja kaltevuuden suhteen yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

2.23 Viheralueet

Maisema hallitsevat metsäiset mäet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Korttelin 127 viereiselle VL-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon (pm). Keskeiselle paikalle on varattu leikki-puisto (VK).

2.24 Vesihuolto

Alueelta puuttuu vesihuoltoverkko. Lähin vesihuoltoverkko on Kalliotiellä ja Monsalan alueella. Alueen sisäinen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa edullisesti, mutta alueen liittäminen olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon edellyttää jäteveden pumppaamon sekä liityntäviemäriin ja –vesijohdon rakentamista.

2.25 Sähköistys

Alueen läpi kulkee 20 kV:n sähkölinja, jonka kaapelointi ja ainakin osittainen siirtäminen on välttämätöntä. Kymenlaakson Sähköverkko Oy on luonnoksen valmisteluvaiheessa todennut mm. seuraa: Kaavaprojektin alueen yli kulkee KSOY:n 20 kV sähkölinja. Meillä ei kuitenkaan ole lähiajan suunnitelmissa kaapeloida kyseistä linjaa, joten johdon siirtokustannukset jäisivät kunnalle. Johtosiirron hinta kuitenkin pienenee, jos kaapeloinnin kaivuutyöt tehdään teiden rakentamisen yhteydessä. Lisäksi annamme linjan iän perusteella ikäalennusta. Johtosiirron kustannusarvioksi tulisi uuden tien varteen sijoittaen 41 000 € (alv 0%), josta vanhenevan osuuden ikäalennus (KSOY-V) 31 000 € (alv. 0%).

2.3 Toteuttaminen

Kunnalta ovat Monninkylän rakennuspaikat loppumassa, minkä vuoksi alueen pikaiseen toteutuksen käynnistämiseen on tarvetta. Alueen toteuttaminen kestää n. 10 -15 v.

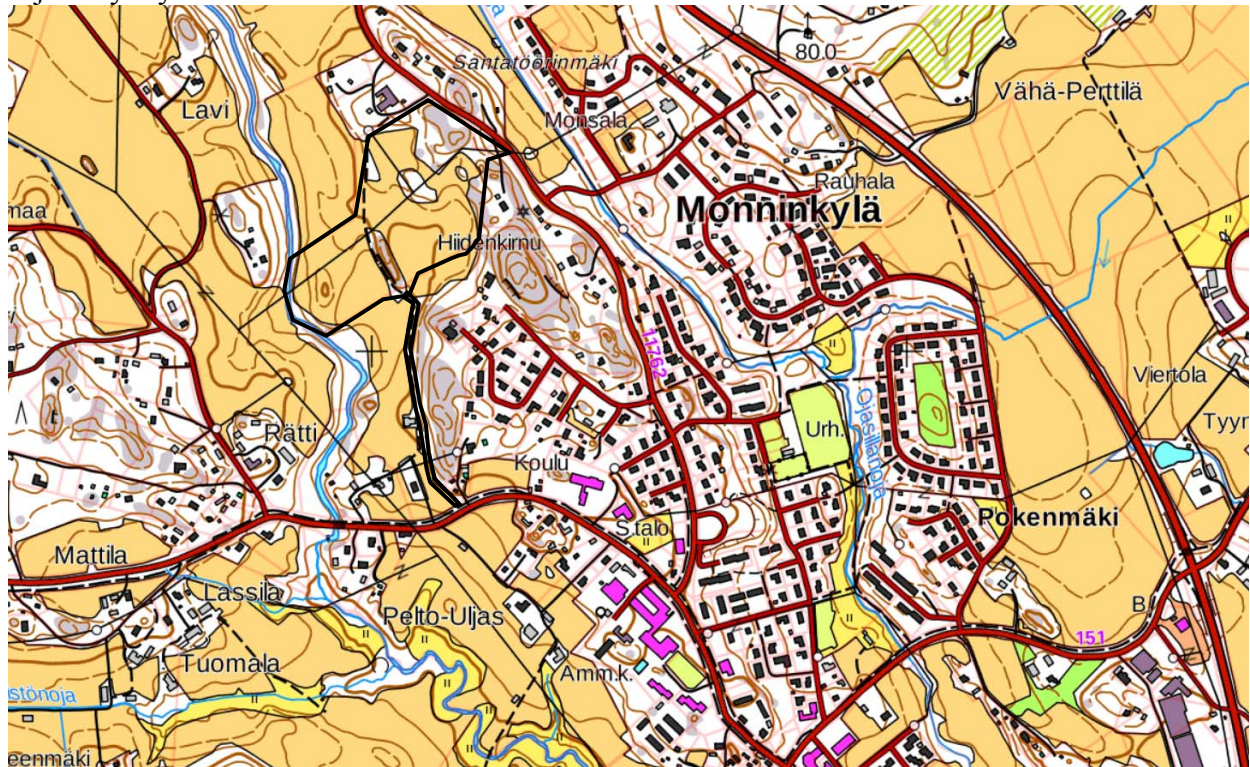
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Aikataulu

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa edullisesti olemassa olevan asutuksen vieressä. Etäisyys kouluun on n. 0,6 km ja kaupallisiin palveluihin n. 1,6 km. Alue on rakentamaton.

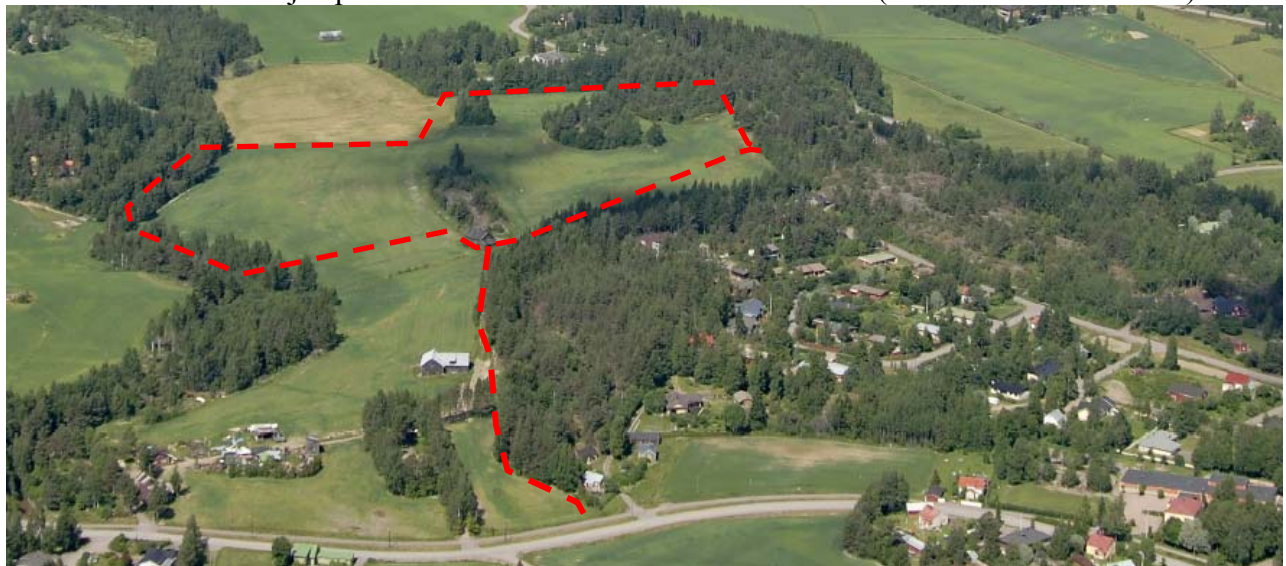
Sijainti yhdyskuntarakenteessa



3.12 Luonnonympäristö ja maisema

Suurmaisemassa alue jää piiloon metsäisten mäkien väliin

(Lentokuva Vallas 2005).



Kaavahanketta varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys: Koiviston alue, Luonto- ja maisemaselvitys. Karttaako Oy/Mikko Siitonen 9.10.2015.

Selvitysalueelta ei löydetty luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälaissa kuvattuja merkittäviä elinympäristöjä. Kasvistossa ei havaittu valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia lajeja. Silmälläpidettävä (NT) ketoneilikka ja keltamatara kasvavat paikoin kuivien peltopiennarten ja kallioiden välisillä ketomaisilla laikuilla. Muuta huomionarvoista lajistoa ei alueella tavattu. Kumpuileva peltoalue metsäsaarekkeineen on maisemallisesti merkittävä. Luontoarvojen (lajisto ja elinympäristöt) kannalta selvitysalue on monimuotoinen, mutta kokonaisuutena verraten tavanomainen kokonaisuus Itä-Uudellamaalla.

Valtaosa alueesta on peltoa. Alueen reunaosissa ja peltoalueen saarekkeissa esiintyy myös metsämaastoa ja kallioita. Vähäjoessa on luontoselvityksen kuvion 13 kohdalla kallioon räjäytetty kanaali. Vähäjoen jokikäytävän metsä on muuntunut veden pinnan laskun seurauksena, eikä se selkeästi lukeudu mihinkään lehtotyppiin.

Vähäjoen reunametsää. Osa joen rannasta on pystysuoraa kallioon räjäytettyä kanaalia, mikä vähentää jokirannan merkitystä virkistysalueena.



Kumpuileva maasto ja metsäsaarekkeet tekevät alueesta mielenkiintoisen.



K126 ja K127 välinen metsäsaareke hallitsee maisema



Kevyen liikenteen yhteys Pornaistentielle myötäilee pääosalla reittiä huonokuntoista tilustietä



Erilaisten reunusmetsien runsauden takia puulajisuhteet vaihtelevat suuresti. Tyypillisiä ovat nuorehkot lehtimetsät, joiden vallitsevina puulajeina esiintyvät haapa, koivut ja usein kookkaat pihlajat tai joskus harmaaleppä. Tällaisia metsiköitä on runsaasti lehtomaisilla peltojen reunamilla, entisten teiden ja hiekkakuopan paikalla sekä metsäsaarekkeissa. Ne vaihtuvat yleensä jyrkästi karuiksi aukkoisiksi kalliometsiksi, joiden mäntypuusto on vanhempaa. Jokivarressa kasvaa hyvin monilajista, lehtipuuvaltaista sekametsää. Varttunutta rehevämpien maiden metsää löytyy vain luontoselvityksen kuvioilta 9 ja 10.

Alueen maaperä on pääosin hiesua ja savea, peltoalueen itälaidassa paikoin hietaa. Metsämaasto on laajalti kallioista ja alueella tapaa laajoja avokallioitakin. Kallioperä alueella on Itä-Uudenmaan rapakivigraniittia. Peltoalueen maasto viettää paikoin melko jyrkästi Vähijoen jokikäytävää kohti. Ympäröivä metsämaasto nousee monin paikoin kalliotörminä ja jyrkänteinä lähes suoraan pellolta. Koillisosassa metsän reuna on loivapiirteisempi. Korkeusero Vähijoen pinnasta selvitysalueen itäosan kalliomäkien lakiosiin nousee suurimmillaan noin 30 metriin. Monilta lakikallioilta avautuu hienoja näkymiä alas jokilaaksoon.

K122 viereistä VL-aluetta on käytetty ulkoiluun. K126 VL-alueelta aukeaa hienoja maisemia jokilaaksoon.

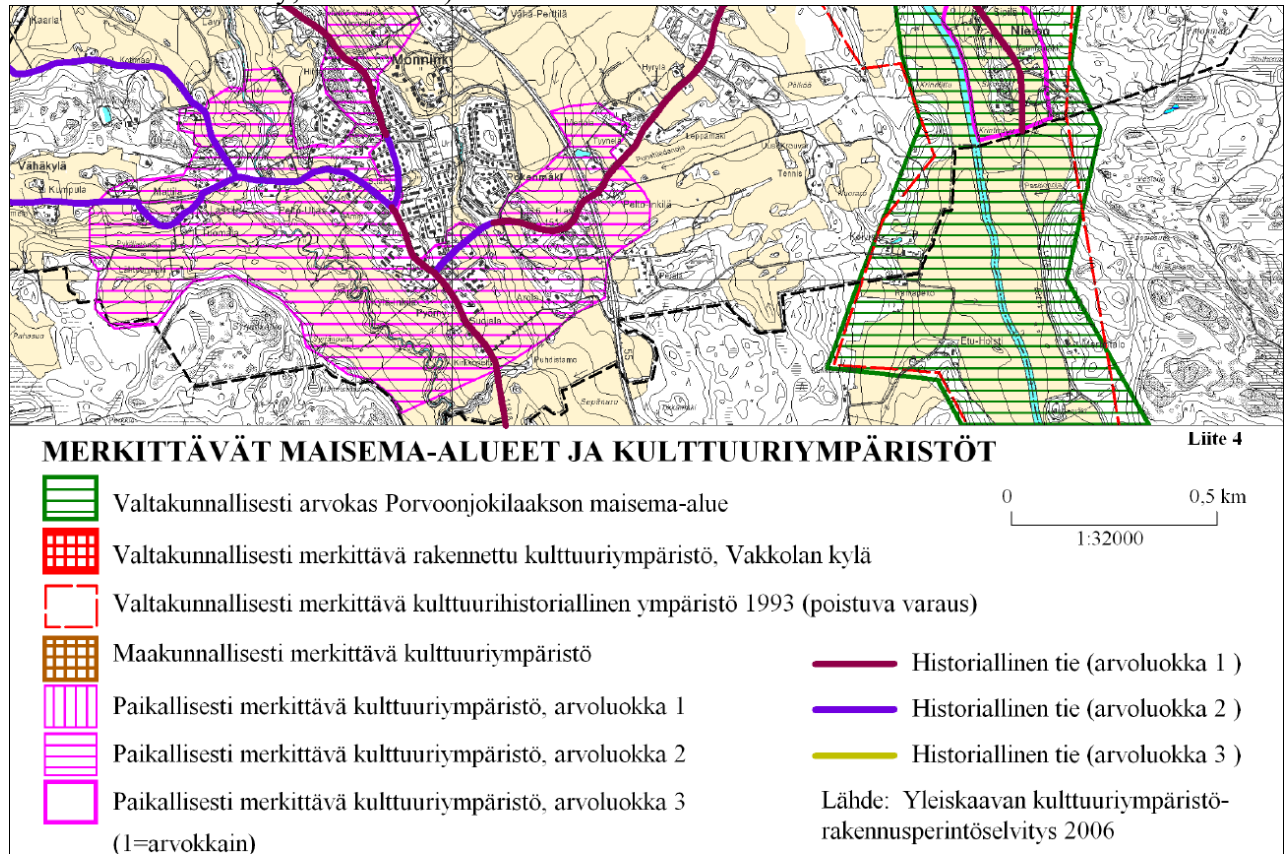


3.13 Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

3.131 Kulttuuriympäristö

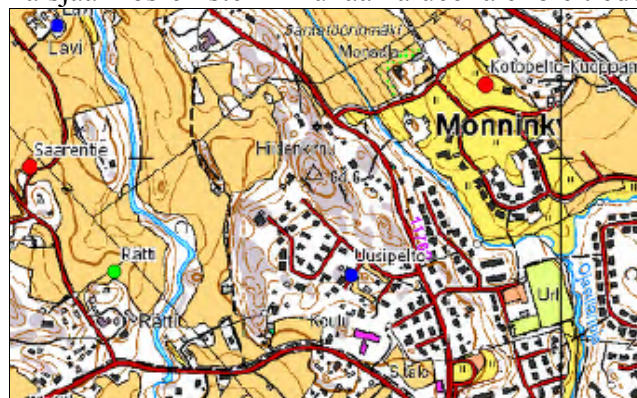
Yleiskaavan rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä koskeva selvitys

Alue sijaitsee paikallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä (Lähde: Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, 8.11.2006.)



3.132 Muinaisjännökset

Yleiskaavoitusta varten Museovirasto suoritti muinaisjännöksiä koskevan selvityksen kesällä 2008 (Askola, Keskustaajamien osayleiskaava-alueen inventointi, Petro Pesonen, 2008). Muinaisjännösrekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjännöksiä.



Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueen inventointi 2008

Yleiskartta 1:15000
Alueen eteläosa
punainen = kiinteä muinaisjännös
vihreä = mahdollinen muinaisjännös
sininen = irtolöytöpaikka

3.14 Pohjavesi

Pieni osa kaavan koilliskulman VL-alueesta on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

3.15 Liikenne

Aluetta idässä sivuava Helkamäentie on valtion ylläpitämä tie (ennen paikallistie), jonka nykyinen liikennemäärä on n. 755 ajoneuvoa/vrk. Pornaistentien ja Kalliotien välisellä osuudella on kevyen liikenteen väylä, mutta Kalliotiestä pohjoiseen ei väylää ole ja tie on sen geometrian ja kapeuden seurauksena turvaton kevyelle liikenteelle.

Pornaistentien vieressä on kevyen liikenteen väylä. Katkoviivalla suunniteltu yhteys.



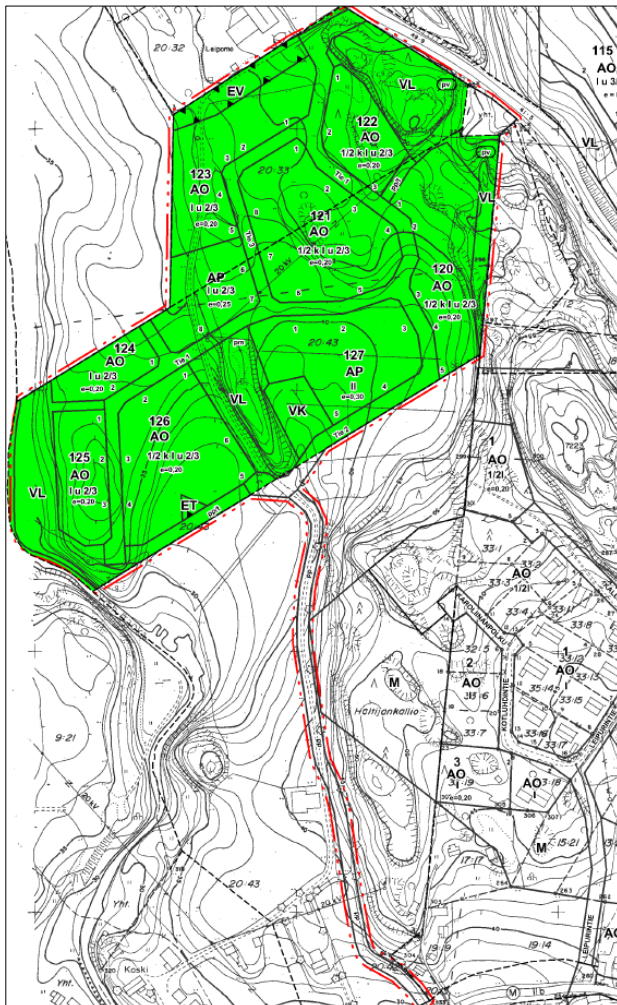
3.16 Tekniikka

3.161 Vesihuolto

Alueelta puuttuu vesihuoltoverkko. Lähin vesihuoltoverkko on Kalliotiellä ja Monsalan alueella.

3.162 Sähkönjakelu

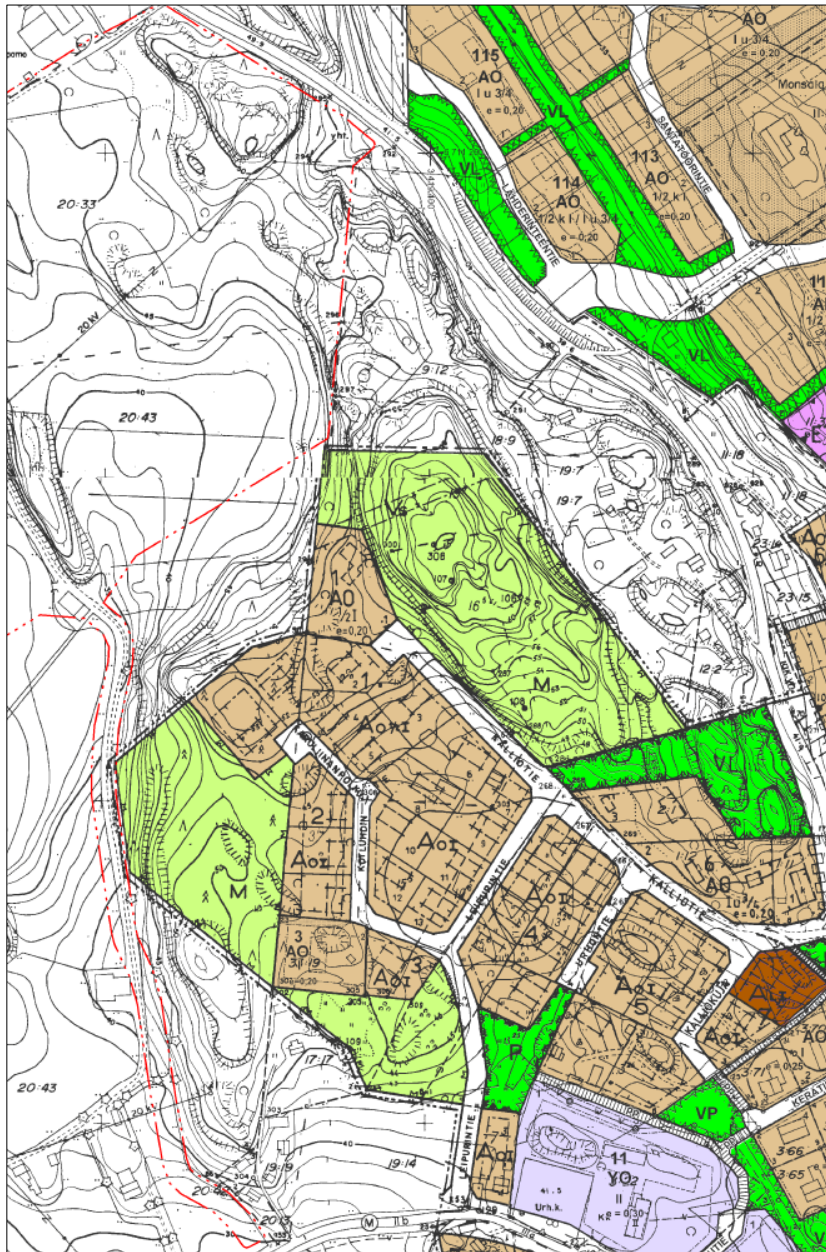
Alueen läpi kulkee 20 kV:n sähkölinja, jonka kaapelointi ja ainakin osittainen siirtäminen on välttämätöntä.



3.17 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa (vihreät alueet viereisessä kuvassa.)

3.23 Asemakaava



Alueella ei ole asemakaavaa, mutta se rajoittuu asemakaavan piirissä olevaan alueeseen.

3.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty v. 2002.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu v. 1984 ja hyväksytty 22.9.1986. Kartta on pääpiirteissään ajan tasalla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan omistamat omakotitontit Monninkylässä ovat loppumassa. Kaavan laadinta on tarpeen jatkuvan tonttitarjonnan turvaamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavoitus- ja Maanhankintatoimikunta ja kunnanhallitus ovat hyväksyneet kaavoitusohjelman vuosille 2016 – 2020. Kaavoitusohjelmassa on esitetty Kosken alueen kaavarungon tekemistä vuosina 2016 – 2017 ja asemakaavan tekemistä kunnan omistamalle alueelle vuosina 2017 – 2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat (erillinen suunnitelma) alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti 6.6.2016, että päätöksen liitteessä rajatun alueen kaavarungon ja asemakaavan laatiminen kunnan omistamalle alueelle laitetaan vireille. Kaava-alueella on päätöksen jälkeen vielä laajennettu kunnan hankkiman alueen johdosta. Kunnanhallitus teki laajennettua aluetta koskevan vireilletulopäätöksen 31.1.2018. Kunnanhallitus päättää ...kaavoitettavan alueen laajentamisesta Pornaistentien suuntaan kevyen liikenteen yhteyttä varten.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnos pidetään nähtävänä (MRA 30 §)....
Ehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §)

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaavan asettamat lähtökohdat

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (3.21). Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Yleiskaavassa (kohta 3.22) alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP/r). Merkintä /r osoittaa, että alue on pääosin rakentamaton. Vähäjoen ja Helkamäentien reuna-alueet on osoitettu merkinnällä MU (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen). Helkamäentien varren on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

4.43 Kunnan asettamat tavoitteet

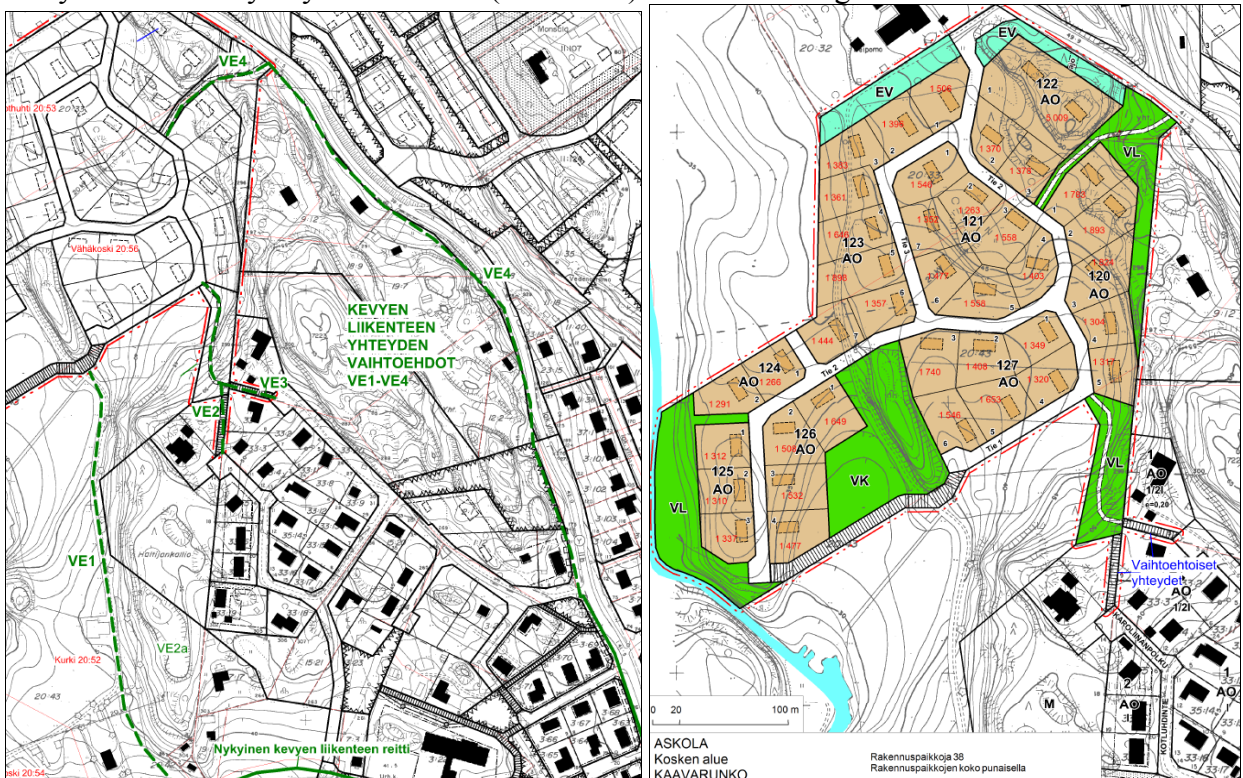
Alue suunnitellaan pientaloalueeksi yleiskaavan osoittamien suuntaviivojen sekä kaavarungon ja kevyen liikenteen yhteysvaihtoehtoja koskevan tarkastelun pohjalta.

4.5 Tutkitut vaihtoehdot

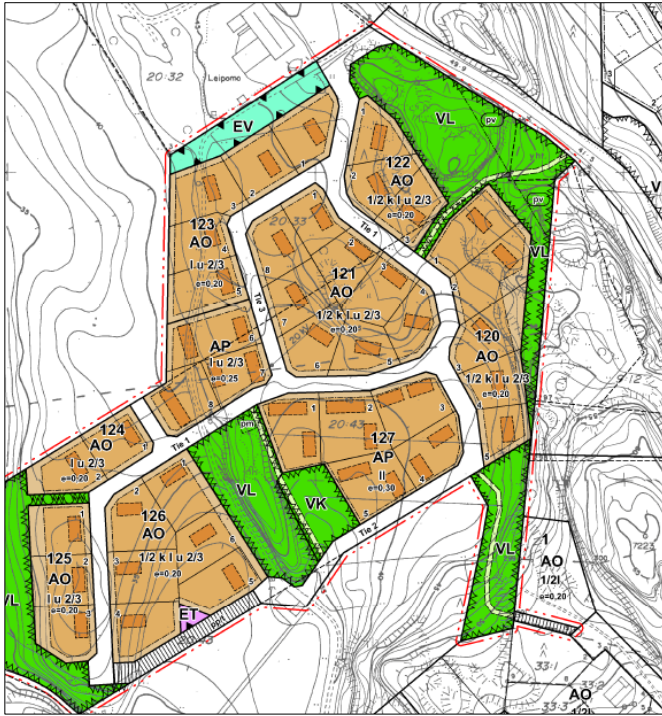
Turvallisen, taloudellisen ja luontevan kevyen liikenteen yhteyden järjestämistä koululle ja Monninkylä palveluihin rajoittavat mm. maaston muodot ja olemassa oleva asutus.

Ratkaisuvaihtoehtojen selvittämistä varten asemakaavan laadintaa on edeltänyt kaavarungon laadinta ja siihen liittyen kevyen liikenteen pääsytievaihtoehtoja koskeva selvitys. Kunnanhallitus hyväksyi 28.6.2017 laaditun selvityksen loppuunsaatetuksi. Päätöksen perusteluissa todetaan, että kaavarunko ei ole virallisen kaavoitusprosessin mukainen osa asemakaavan muodostamista, mutta sitä käytetään valmistelevana vaiheena esivalmistelua vaativissa asemakaavoitusprosesseissa.

Kevyen liikenteen yhteysvaihtoehdot (VE1-VE4) Ote kaavarungosta

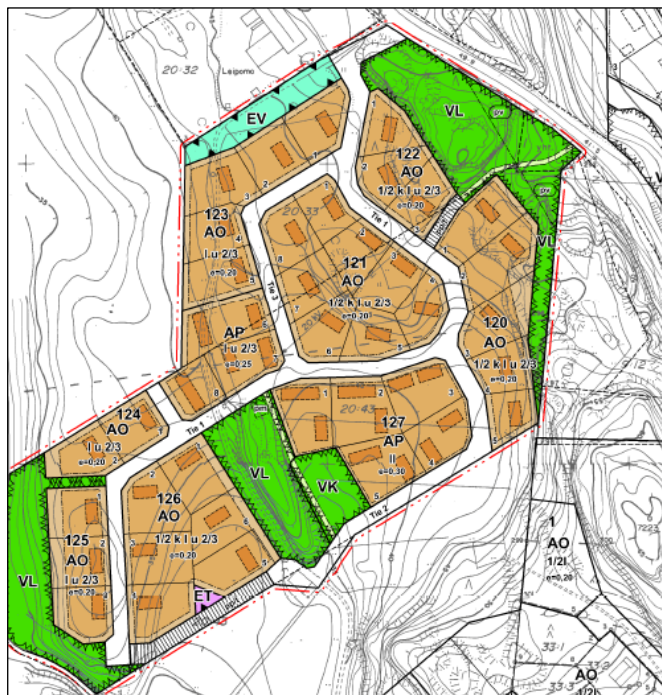


KH:n käsittelyssä 31.1.2018 ollut luonnos 27.1.2018



Ensimmäinen kaavaluonnos (27.1.2018) laadittiin kaavarungon osoittamien suunta- viivojen mukaisesti (viereinen kuva). Kunnanhallitus käsitteli 31.1.2018 luonnoksen ja päätti seuraavaa: Kevyen liikenteen yhteys hoidetaan vaihtoehdon (VE4) periaatteella Helkamäentien kautta. Muut vaihtoehdot poistetaan kaavasta.

Hylätty yhteys Kalliotien kautta olisi edellyttänyt Kalliotien päässä sijaitsevan n. 3000 m²:n suuruisen rakennuspaikan (AO) reunan muuttamista kevyen liikenteen kaduksi n. 6 m leveä kaistaleen (n. 240 m²) osalta. Voimassa olevan kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on n. 3000 m². Yhteys on ongelmallisen jyrkkä.



Uusi kaavaluonnos (viereinen kuva) valmisteltiin KH:n 31.1.2018 päättämän Helkamäentien vaihtoehdon mukaisesti.

Sitä koskevassa kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa todettiin seuraavaa: Kevyen liikenteen yhteys koululle ja Monninkylän palveluihin on n. 400 m pitempi kuin Kalliotien kautta ja edellyttää kevyen liikenteen väylän rakentamista Helkamäentien varteen maasto-olosuhteiltaan vaikealle alueelle. Tielueeksi lunastettu Helkamäentien alue on niin kapea, että kevyen liikenteen väylä ei mahdu siihen. Väylän rakentaminen edellyttää kalliroleikkauksia ja maan lunastamista useasta rakennetusta rakennuspaikasta. Maan lunastamiseen ja väylän toteuttamiseen ei tällä hetkellä ole

edellytyksiä, sillä alueella ei ole asemakaavaa, johon nojautuen kunta voisi saada tarvittavan alueen haltuunsa. Asemakaavan laadintaa varten on tarpeen ensin laatia kevyen liikenteen väylää koskeva suunnitelma, jonka perusteella selviää katualueeksi tarvittava alue ja väylän vaikutukset mm. ympäristön kiinteistöihin.

KH ohjeisti 28.3.2018 kaavan laatijaa, että kevyen liikenteen yhteys suunnitellaan Pornaistentielle johtavan vaihtoehdon (VE1) pohjalta. Käsillä oleva kaavaluonnos 3.4.2018 nojautuu tähän vaihtoehtoon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

- AP- alueet: Yhteenlaskettu pinta-ala on 12141 m². Rakennusoikeus on yhteensä 3424 kerrosala-m². Laskennallinen asukasluku on noin 80 asukasta.
- Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 32. Yhteenlaskettu pinta-ala on 43891 m². Rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 1371 m². Pienin rakennuspaikka on 1000 m² ja suurin 1859 m². Kokonaisrakennusoikeus on 8784 kerrosala-m². Laskennallinen asukasluku 110 asukasta.
- Koko kaava-alueen laskennallinen asukasluku on n. 190 asukasta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu on laadittu maiseman ja luonnonolojen ehdoilla. Kaareileva tiestö on sovitettu maaston kumpuileviin muotoihin. Maisemassa merkittävät mäet jäävät rakentamatta. Tiestö ja korttelialueet on sovitettua metsien ja saarekkeiden herkkiä reuna-alueita kunnioittavalla tavalla.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Noin 21 % (1,2 ha) korttelialueista on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP) ja muu (n. 4,4 ha) osa erillispientalojen (AO) alueeksi..

Ohjeellisia AP-rakennuspaikkoja on 8 , joiden keskikoko on 1517 m². Rakennuspaikkoja voidaan tarvittaessa yhdistää tai rakennuspaikkajako voidaan tarpeen mukaan toteuttaa myös ohjeellisesta jaosta poikkeavalla tavalla. AP- merkintä mahdollistaa erillispientalot, kytketyt ratkaisut, rivitalot ja näiden yhdistelmät. Korttelissa 123 rakentamistehokkuus on $e=0,25$ ja enimmäiskerrosluku osin kaksitasoratkaisun mahdollistava (Iu2/3). Osin notkoon jäävässä korttelissa 127 rakentamistehokkuus on $e=0,30$ ja enimmäiskerrosluku on kaksi.

Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 32. Rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 1371 m², pienin rakennuspaikka on 1000 m² ja suurin 1859 m². Enimmäiskerrosluku on joko alarinteen puolella kaksitasoratkaisun mahdollistava (1/2kI) tai kaksitasoratkaisu (Iu2/3). Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta ($e=0,20$).

Asuinrakennuksen kattokaltevuus AO-alueilla on 1:2 – 1:1,5, mikä rajaa pois loivat harjakatot.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapurirakennuspaikan rajasta on:

- asuinrakennus 4 m
- talousrakennus 2 m

Talousrakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennukset tulee sovittaa maaston korkeusasemaan. Maisemaa muuttavien laajojen pengerrysten ja leikkausten tekeminen on kiellettyä.

Rakennukset tulee sopivina ryhminä rakentaa julkisivun korkeuden, materiaalin ja värin sekä katon värin ja kaltevuuden suhteen yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

5.32 Liikennetarkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Alue rajoittuu Helkamäentien lunastettuun tiealueeseen. Liikenne alueelle johdetaan Helkmäentietä Koskitien kautta.

Alueen katuverkon suunnittelussa on varauduttu siihen, että asuntoalue voi yleiskaavan tarkoittamalla tavalla laajentua myöhemmin etelään ja pohjoiseen.

Kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Monninkylän koulun ja palveluiden suuntaan Pornaistentien kautta. Sitä varten kaavan asuntoalueen ja Pornaistentien välille on osoitettu n. 440 m pitkä kevyen liikenteen katu (Koskipolku). Pornaistentiellä on jo kevyen liikenteen väylä.

5.33 Virkistysalueet

Maisema hallitsevat metsäiset mäet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Korttelin 127 viereiselle VL-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon (pm).

Keskeiselle paikalle on varattu leikkipuisto (VK).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

5.411 Maakuntakaava

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaavan alueella.

5.412 Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 3.22.

Yleiskaavassa pääosa alueesta on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP/r). Asemakaavan AO- ja AP-varaukset toteuttavat yleiskaavan tarkoituksen.

Yleiskaavan MU-varaukset on osoitettu virkistysalueeksi VL. Ratkaisu toteuttaa yleiskaavan tarkoituksen.

5.42 ~~Vaikutusten~~ rakentamiseen

5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisulla täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta yleiskaavan tarkoittamalla tavalla.

5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla suunnitellulla rakentamisella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa edullisesti olemassa olevan asutuksen vieressä. Kevyen liikenteen reittiä myöten etäisyys kouluun on n. 0,8 km ja kaupallisiin palveluihin n. 1,6 km.

5.423 Liikenteelliset vaikutukset

Ajoneuvoliikenne

Liikenne alueelle johdetaan Helkamäentietä Koskitien kautta. Liittymän paikka on turvallinen.

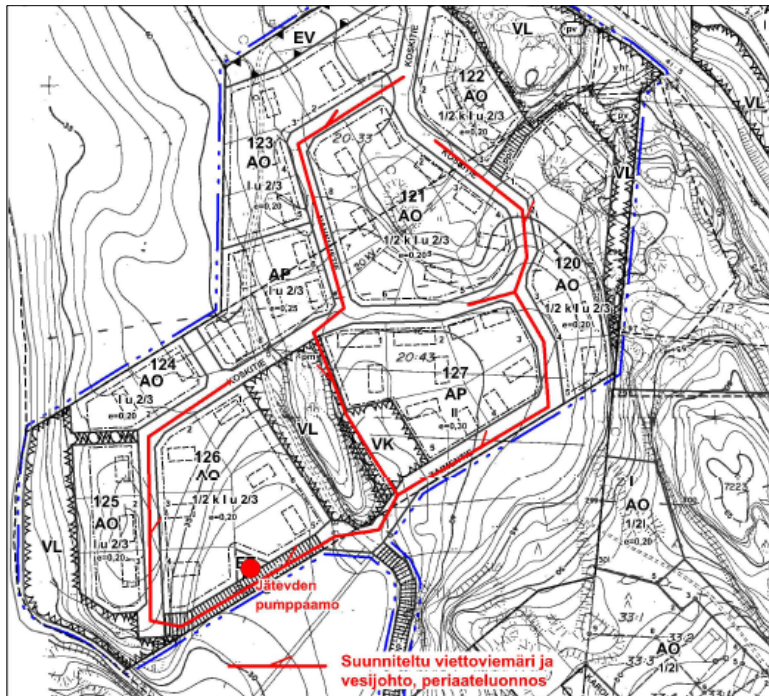
Alueen katuverkon suunnittelussa on varauduttu siihen, että asuntoalue voi yleiskaavan tarkoittamalla tavalla laajentua myöhemmin etelään ja pohjoiseen.

Kevyen liikenteen yhteydet

Turvallisen, taloudellisen ja luontevan kevyen liikenteen yhteyden järjestämistä kaavoittavalta alueelta koululle ja Monninkylä palveluihin rajoittavat mm. maaston muodot ja olemassa oleva asutus. Ratkaisuvaihtoehtojen selvittämistä varten asemakaavan laadintaa on edeltänyt kaavarungon laadinta ja siihen liittyen kevyen liikenteen pääsytievaihtoehtoja koskeva selvitys. Tutkitut vaihtoehdot on selvitetty kohdassa 4.5.

Kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteys Monninkylän koulun ja palveluiden suuntaan Pornaistentien kautta. Sitä varten kaavan asuntoalueen ja Pornaistentien välille on osoitettu n. 440 m pitkä kevyen liikenteen katu. Pornaistentiellä on jo kevyen liikenteen väylä. Yhteys on verrattain tasainen ja etäisyys kouluun on lähes yhtä lyhyt kuin Kalliotien vaihtoehdon kautta.

5.424 Vesihuolto



Alueelta puuttuu vesihuoltoverkko. Lähin vesihuoltoverkko on Kalliotiellä ja Monsalan alueella.

Alueen sisäinen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa edullisesti (viereinen periaateratkaisu), mutta alueen liittäminen olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon edellyttää jäteveden pumppaamon sekä liityntäviemärin ja -vesijohdon rakentamista.

Vesihuollon taloudellisuutta heikentää tarvittavien johtojen toispuolinen hyödyntäminen kaavan eteläräjällä.

5.425 Sähköistys

Alueen läpi kulkee 20 kV:n sähkölinja, jonka kaapelointi ja ainakin osittainen siirtäminen on välttämätöntä.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy on luonnoksen valmisteluvaiheessa todennut mm. seuraa: Kaavaprojektin alueen yli kulkee KSOY:n 20 kV sähkölinja. Meillä ei kuitenkaan ole lähiajan suunnitelmissa kaapeloida kyseistä linjaa, joten johdon siirtokustannukset jäisivät kunnalle. Johtosiirron hinta kuitenkin pienenee, jos kaapeloinnin kaivuutyöt tehdään teiden rakentamisen yhteydessä. Lisäksi annamme linjan iän perusteella ikäalennusta. Johtosiirron kustannusarvioksi tulisi uuden tien varteen sijoittaen 41 000 € (alv 0%), josta vanhenevan osuuden ikäalennus (KSOY-V) 31 000 € (alv. 0%).

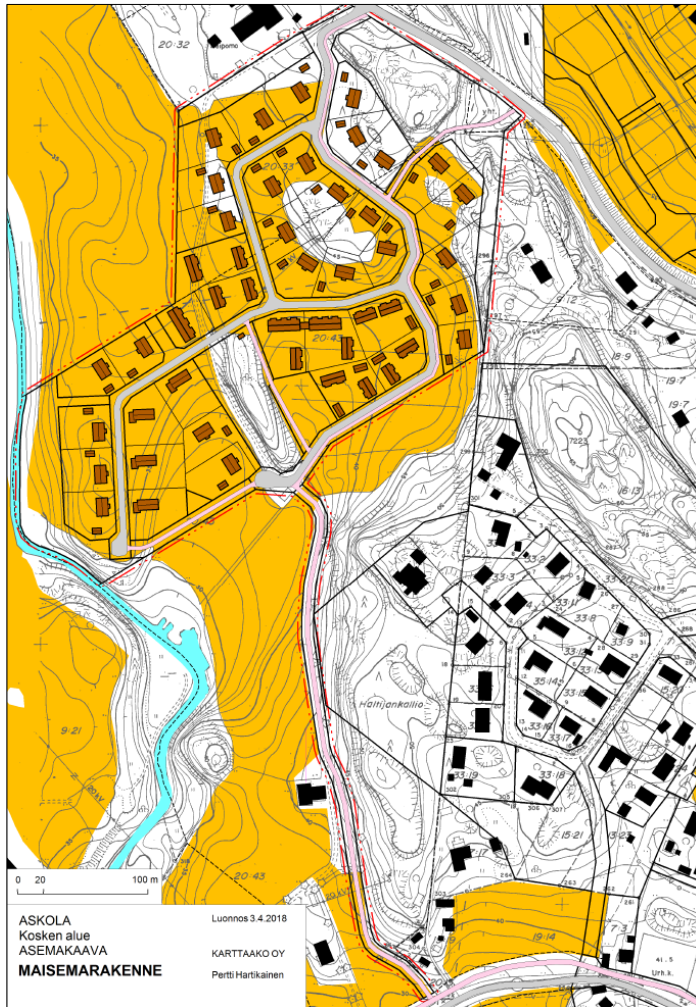
5.43 Taloudelliset

Vesihuollon taloudelliset vaikutukset on käsitelty kohdassa 5.424.
Sähköistyksen taloudelliset vaikutukset on käsitelty kohdassa 5.425.

Alueen katuverkko on verrattain edullinen, sillä tiestön molemmin puolin on yleensä korttelit. Poikkeus on kaava eteläosa, jossa katuverkon toinen puoli rajoittuu kaavoittamattomaan maatalousalueeseen.

Alueen sisäinen kevyen liikenteen verkosto muodostuu edullisesti vähäliikenteisistä kaduista. Sen sijaan kevyen liikenteen yhteys palveluihin on epäedullinen, mikä johtuu pitkästä yhteydestä (440 m) Pornaistentien kevyen liikenteen väylälle.

5.44 Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan



Rakentaminen sijoittuu pääosin peltoalueelle, johon ei liity erityisiä luonnonarvoja. Kaavaratkaisu on laadittu maiseman ja luonnonolojen ehdoilla. Kaareileva tiestö on sovitettu maaston kumpuileviin muotoihin. Maisemassa merkittävät mäet jäävät rakentamatta. Tiestö ja korttelialueet on sovitettua metsien ja saarekkeiden herkkiä reuna-alueita kunnioittavalla tavalla.

Rakentamisen sijoittumista maisemaan ja herkkiin metsänreunoihin hahmotta oheinen kuva.

6 KAAVAN HAVAINNOLLISTAMINEN

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kunnalta ovat Monninkylän rakennuspaikat loppumassa, minkä vuoksi alueen pikaiseen toteutuksen käynnistämiseen on tarvetta. Alueen toteuttaminen kestää n. 10-15 v.

KARTTAAKO OY

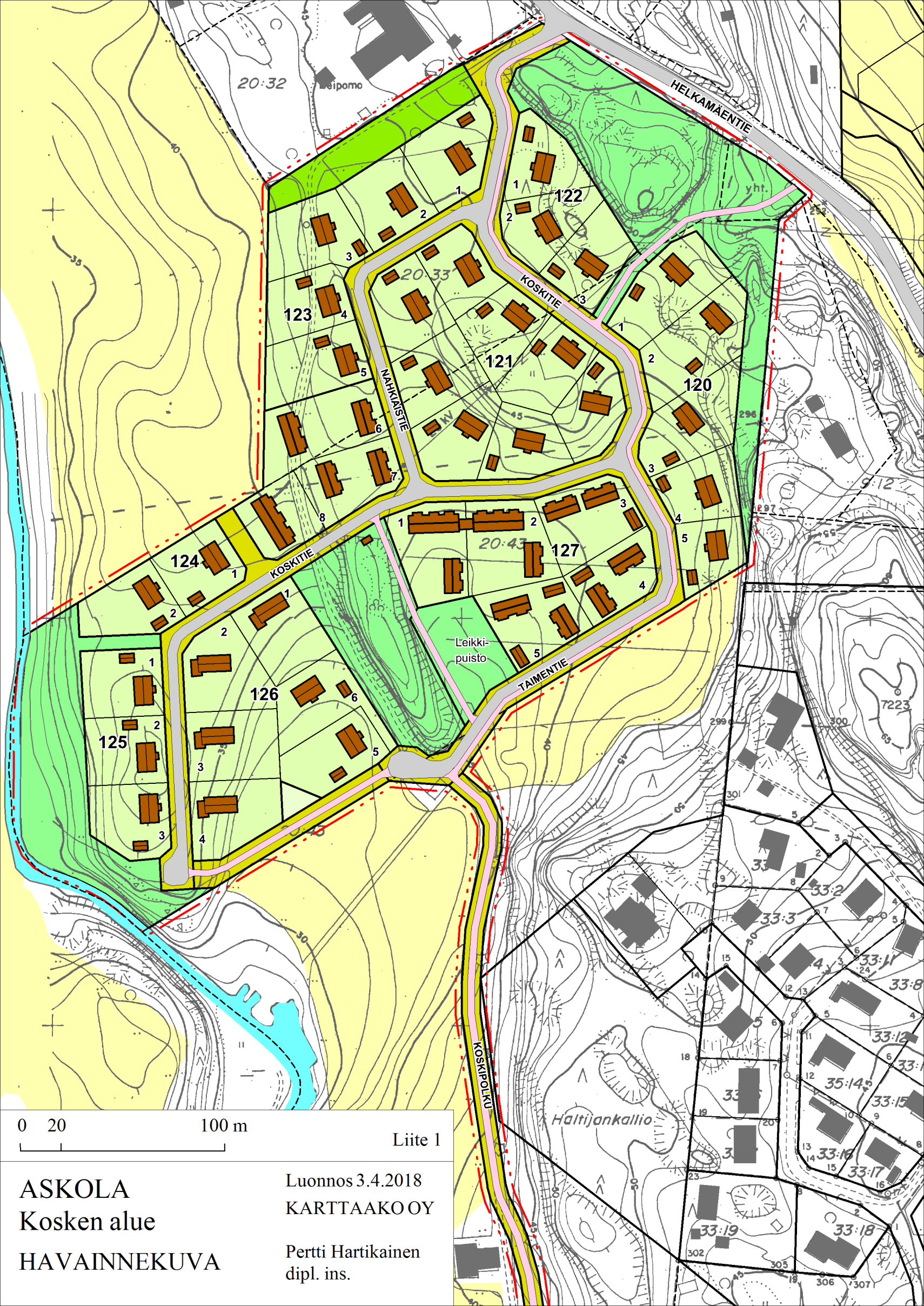
Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
2. Seurantalomake

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonto- ja maisemaselvitys. Karttaako Oy/Mikko Siitonen 9.10.2015.
- Kevyen liikenteen pääsytievaihtoehtoja koskeva selvitys 22.5.2017



0 20 100 m

Liite 1

ASKOLA
Kosken alue
HAVAINNEKUVA

Luonnos 3.4.2018
 KARTTAAKO OY
 Pertti Hartikainen
 dipl. ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	018 Askola Täyttämispvm	07.04.2018
Kaavan nimi	Kosken alue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,6401	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 9,6401
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,6401	100,0	12202	0,13	9,6401	12254
A yhteensä	5,6032	58,1	12202	0,22	5,6032	12254
V yhteensä	2,0508	21,3			2,0508	
L yhteensä	1,7684	18,3			1,7684	
E yhteensä	0,2177	2,3			0,2177	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,6401	100,0	12202	0,13	9,6401	12254
A yhteensä	5,6032	58,1	12202	0,22	5,6032	12254
AP	1,2141	21,7	3424	0,28	1,2141	3470
AO	4,3891	78,3	8778	0,20	4,3891	8784
V yhteensä	2,0508	21,3			2,0508	
VL	1,8779	91,6			1,8779	
VK	0,1729	8,4			0,1729	
L yhteensä	1,7684	18,3			1,7684	
Kadut	1,2428	70,3			1,2428	
Kev.liik.kadut	0,5256	29,7			0,5256	
E yhteensä	0,2177	2,3			0,2177	
ET	0,0197	9,0			0,0197	
EV	0,1980	91,0			0,1980	