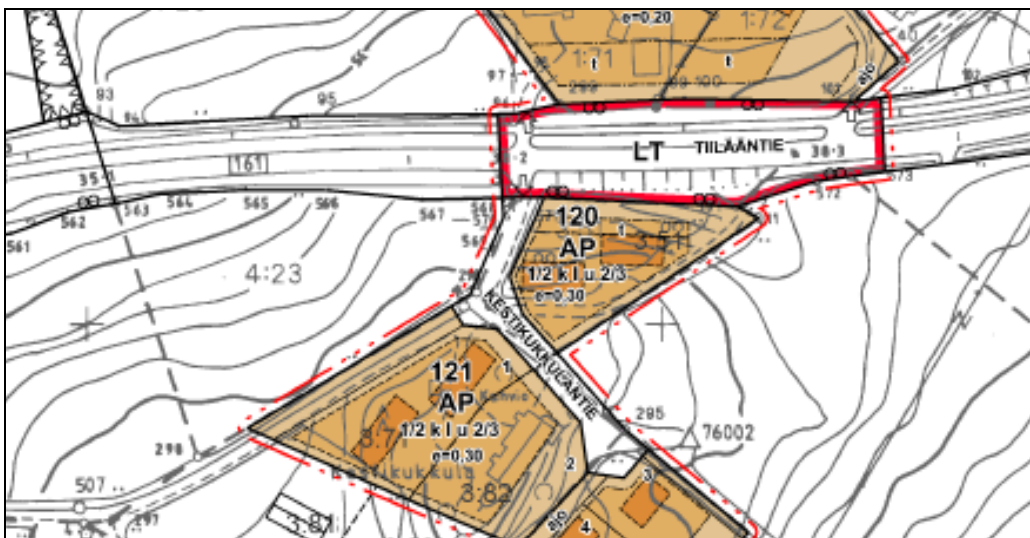


ASKOLA KIRKONKYLÄ-VAKKOLA

KESTIKUKKULA ASEMAKAAVA



21.6.2018

Karttaako oy

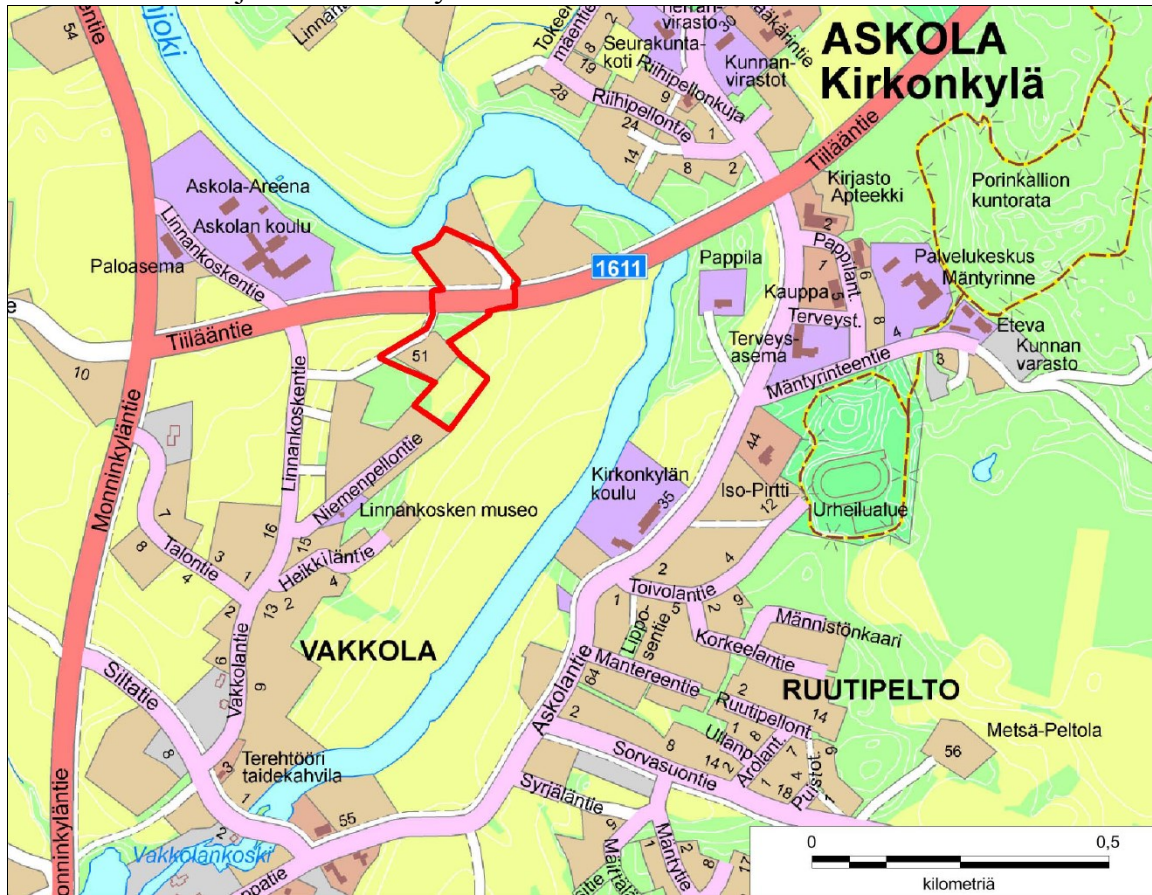
Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3
p. 09-1481943, 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulo: KH:n päätös 28.3.2018
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) ...
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
Hyväksytty valtuustossa ...
Tullut voimaan ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylä-Vakkolassa Tiiläntien varressa



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kestikukkula.

Kaavan tarkoitus

Alue suunnitellaan pientaloalueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Maanomistajat vastaavat kaavoituskustannuksista ja ovat solmineet kaavan laatijan kanssa kaavan laadintaa koskevan sopimuksen. Kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi vasta sitten, kun kunnan ja maanomistajien kesken on laadittu maankäytösopimus. Maankäytösopimuksella sovitaan maanomistajien osallistumisesta siihen kunnallistekniikan rakentamiseen, jonka kunta on jo toteuttanut ja mitä kaavan toteuttaminen vielä edellyttää.

Suunnittelussa otetaan huomioon, että osa alueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), koko kaava-alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja koko kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson maisema-alueeseen.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	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	Vesihuolto	5
2.24	Sähköistys	5
2.3	Toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Rakennettu ympäristö	6
3.13	Luonnonolot ja luonnonmaisema.....	7
3.14	Kulttuuriympäristö	10
3.141	Yleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys.....	10
3.142	Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö	10
3.143	Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.....	11
3.144	Muinaisjäännökset.....	11
3.15	Pohjavesi	12
3.16	Liikenne	12
3.17	Tekninen huolto	13
3.19	Maanomistusyksiköt	13
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
3.21	Maakuntakaava	13
3.22	Yleiskaava.....	14
3.23	Asemakaava	15
3.24	Rakennusjärjestys.....	15
3.25	Pohjakartta	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.31	Osalliset.....	16
4.32	Vireilletulo	16
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.41	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	16
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	17
4.43	Kunnan asettamat tavoitteet	17
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	17
4.51	Vakkolan kaavoitustarvetta koskeva selvitys.....	17
4.52	Kaavarunkovaihtoehdot	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1	Kaavan rakenne	19

5.11	Mitoitus	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.31	Korttelialueet	19
5.32	Liikennetkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	20
5.411	Maakuntakaava	20
5.412	Yleiskaava	20
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	21
5.421	Yhdyskuntarakenne	21
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset	21
5.423	Liikenteelliset vaikutukset	21
5.424	Rakennettu kulttuuriympäristö	21
5.426	Vesihuolto ja sähköistys	21
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.44	Taloudelliset vaikutukset	22
5.45	Tiiläntien meluvaikutus	22
6	KAAVAN HAVAINNOLLISTAMINEN	22
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 12.3.2018
- Luonnos nähtävänä (MRA 30 §)
- Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

2.2 Asemakaava

2.21 Liikennratkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Ajoneuvoliikenteen osalta kaavaratkaisu tukeutuu Tiilääntiehen, josta liikenne ohjataan kaava-alueelle olemassa olevien tieyhteyksien kohdalta. Tiilääntie on maantie, jonka liikennemäärä on n. 2340 ajoneuvoa/vrk.

Tiilääntie on osoitettu maantien alueeksi (LT) lunastetun tiealueen mukaisesti.

Kevyen liikenteen yhteys Kirkonkylän palveluihin ja Vakkolan kyläkeskukseen hoidetaan Tiilääntien pohjoispuolella sijaitsevan olemassa olevaan kevyen liikenteen väylän välityksellä. Alueen läpi kulkeva perinteinen kulkuyhteys (vanhastaan yhteinen tie) suljetaan osoittamalla se rakennuspaikaksi. Kestikukkulan alueen kevyen liikenteen yhteys Vakkolan kylän suuntaan edellyttää siten kiertämistä Tiilääntien kautta ja tien ylitystä kahteen kertaan. Ratkaisulla suljetaan myös perinteinen suora kevyen liikenteen yhteys Kirkonkylän palveluihin.

2.22 Korttelialueet

Noin kolmasosa korttelialueista on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP) ja muu osa erillispientalojen alueeksi (AO).

AP- merkintä mahdollistaa erillispientalot, kytketyt ratkaisut, rivitalot ja näiden yhdistelmät. Yhteenlaskettu pinta-ala on 7768 m². Enimmäiskerrosluku mahdollistaa rinneratkaisun sekä sen lisäksi osin kaksikerroksisen ratkaisun (1/2k I u2/3). Rakennusoikeus on 30 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,30), mikä merkitsee yhteensä 2330 kerrosala-m²:n rakennusoikeutta ja laskennallisesti noin 40-50 asukasta. Rakennuksen enimmäispituus on 30 m.

Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 7, joista 6 on uusia rakentamattomia rakennuspaikkoja. Uusien rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 2017 m², pienin rakennuspaikka on 1268 m² ja suurin 3053 m². Enimmäiskerrosluku on kaksitasoratkaisu (Iu2/3). Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20).

Koko kaava-alueen laskennallinen asukasluku on n. 60-70 asukasta.

Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:2 - 2:3. Rakennuksen julkisivun pääasiallinen materiaali on vaaleilla peittoväreillä maalattu lauta tai vaalea rappaus. Rakennuksen katon väri on musta, harmaa tai tummanruskea.

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 Vesihuolto

Alue sijaitsee vesijohto- ja viemäriverkon tuntumassa. Tiiläntien varressa sijaitsee paineviemäri.

2.24 Sähköistys

Kestikukkulantiellä sijaitsee muuntaja ja 20 kV:n sähkölinja. Ympäristön viihtyisyyden kannalta linjan kaapelointi on tarpeen.

2.3 Toteuttaminen

Alue on yhdyskuntarakenteessa sekä luonnonolojen kannalta niin edullista aluetta, että osa Kirkonkylä-Vakkolan rakennuspaikkojen kysynnästä kohdistunee lähivuosina tähän alueeseen.

Alue on yksityisessä omistuksessa, minkä seurauksena alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Alueen toteuttaminen kestää noin 5-10 v.

Maanomistajat vastaavat kaavoituskustannuksista. Kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi vasta sitten, kun kunnan ja maanomistajien kesken on laadittu maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajien osallistumisesta siihen kunnallistekniikan rakentamiseen, jonka kunta on jo toteuttanut ja mitä kaavan toteuttaminen vielä edellyttää.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

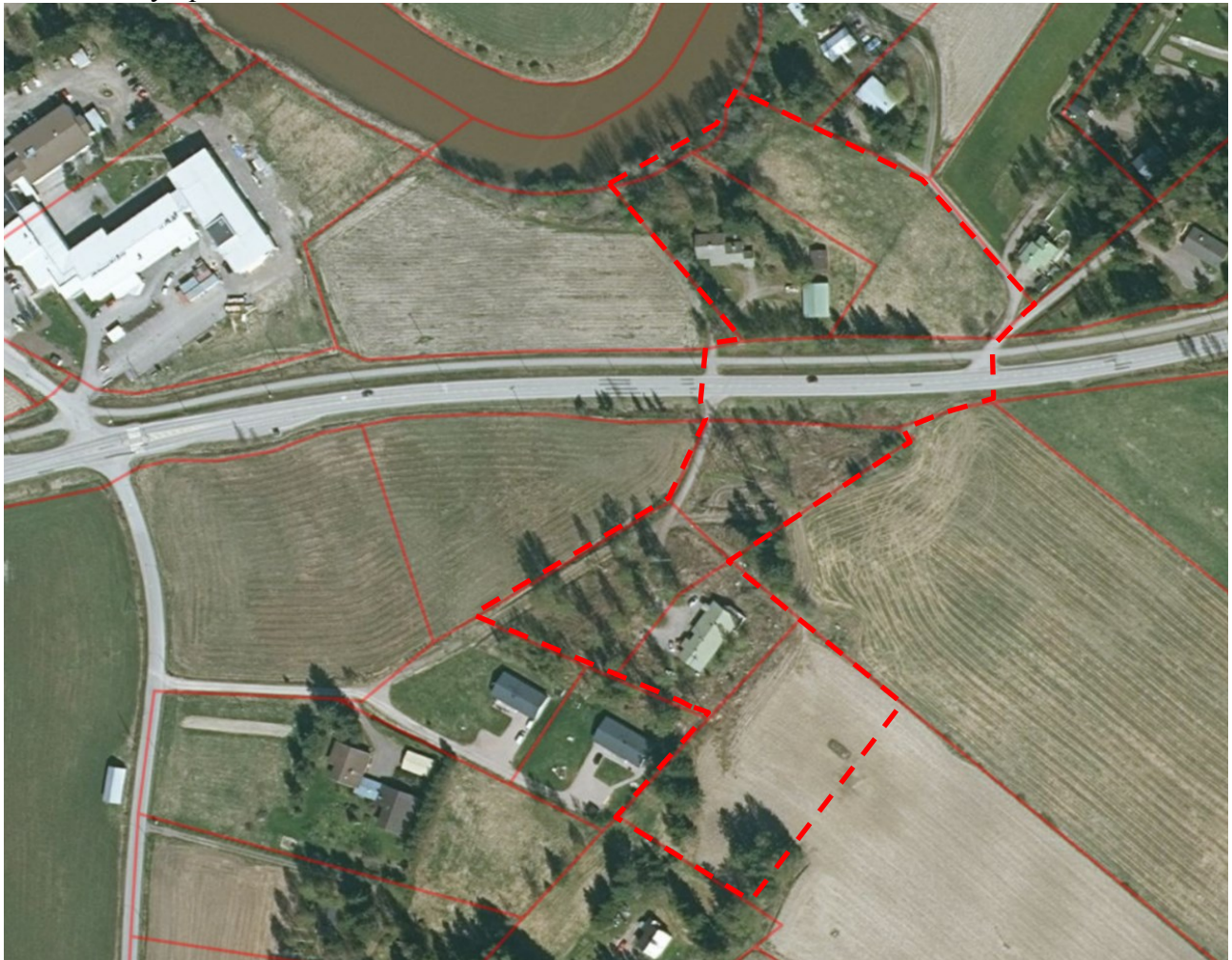
Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa edullisesti olemassa olevien palvelujen tuntumassa. Etäisyys kouluun on alle 0,5 km ja kaupallisiin palveluihin alle 1 km. Palveluihin johtaa kevyen liikenteen väylä (kohdan 1.1 kartta).

Peruskartta havainnollistaa sijaintia rakennetussa ympäristössä.



Rakennettu ympäristö hahmottuu tuoreesta ilmakuvasta

C Maanmittauslaitos



Kestikukkulan 1970-luvulla rakennettu asuinrakennus on aikaisemmin ollut ravintolakäytössä.



Jokirannassa on arviolta 1940-luvulla rakennettu omakotitalo.



Kestikukkulan vieressä on kaksi uutta omakotitaloa kaava-alueen vieressä.



3.13 Luonnonolot ja luonnonmaisema

Vakkolan mahdolliseen asemakaavoitukseen on varauduttu laatimalla alueelle luonto ja maisemaselvitys: Vakkolan luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 2016. Selvitys on laadittu käsillä olevaa kaava-aluetta paljon laajemmalle alueelle. Sen raportointi on luonnosvaiheessa ja se viimeistellään vasta laajemman alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Seuraavaan on koottu käsillä olevan suppean kaavahankkeen kannalta oleellinen tieto.

Koko Vakkolan selvitysalueen (kaava-aluetta paljon laajempi alue) osalta alueen luonnonoloja luonnehditaan seuraavasti.

Metsäluonto selvitysalueella on usein vaikeasti tyypiteltävää, sillä pitkä asutushistoria on lyönyt siihen oman leimansa. Tyypillisiä ovat kulttuurivaikutteiset tuoreen ja lehtomaisen kankaan laikut, joiden lajistossa sekoittuvat metsä- ja niittykasvit sekä viljelykarkulaiset. Puusto on yleisesti vanhaa ja usein kuusivaltaista. Pienillä kalliolaikuilla kasvaa myös vanhaa mäntyä. Pihlaja ja vaahtera muodostavat tiheitä alikasvoksia. Tienvarsien ja pihapiirien puusto vaihtelee paljon, mutta tyypillisiä ovat suuret koivut ja koivuryhmät sekä yksittäiset korkeat kuuset. Yleisiksi pihapuiksi todettiin mm. koivu, mänty, pihlaja, vaahtera, hopeapaju, tammi, lehtikuuset ja eri tuijalajit. Erilaisissa reunusmetsiköissä vallitsevat toisinaan harmaaleppä, raita ja tuomi yhdessä koivun kanssa.

Selvitysalueella on peltojen reunamilla ja tievarressa useita pienialaisia niittytaikkuja ja peltoheittoja. Lajistossa esiintyy runsaana kaksi silmälläpidettävää lajia: ketoneilikka ja keltamatara (Myös puhdas *Galium verum*). Muutoin lajisto on varsin tavanomaista ja lajimäärät keskitasoa. Teiden varsilla kasvaa runsaasti erilaisia viljelykarkulaisia.

Pesimälinnusto on hyvin sekalainen yhdistelmä avomaiden, reunusmetsien/-pensaikkojen, metsien ja pihapiirien lajistoa. Kokonaislajimäärä nousee suureksi, mutta todelliset harvinaisuudet puuttuvat. Alueelta todettiin varmasti pesivinä haarapääsky (3-5 paria), peippo (5), punarinta (1), kirjosiippo (3-4), harmaasiippo (1-2), sinitiainen (2-3), talitiainen (3), varpunen (2), viherpeippo (1), punavarpunen (1), mustarastas (2-3), räkättirastas (2), sepelkyyhky (1) ja lehtokerttu (1). Tyypillisestä peltoalueiden (tai reunusmetsien) linnustosta tavattiin niittykirvinen (1), keltasirkku (1), kiuru (2), västäräkki (1), hemppo (1), harakka (1) ja pajusirkku (1).



Ote selvityksen kuviokartasta

Kuvio 6. Kulttuurivaikutteinen tuore tai lehtomainen kangas sekä pieniä kalliolaikkuja. Puusto on vanhaa kuusikkoa, sekapuuna mäntyä. Kuusikelo ja maapuuta löytyy runsaasti. Välipuustossa ja alikasvoksessa kasvaa etenkin tiheää pihlajaa, joukossa vaahteraa, kuusta ja paikoin tuomea. Pellon reunamilla puusto on lehtipuuvaltaisempaa. Taikinamarja muodostaa tiheitä pensastoja, ja myös terttuseljää kasvaa runsaasti. Kasvillisuuden valtalajeina esiintyvät mustikka, oravanmarja, käenkaali, valkovuokko, metsäalvejuuri, lehtonurmikka ja ahomansikka. Muusta lajistosta mainittakoon sudenmarja, jänönsalaatti, keltamo, haurasloikko ja kalliokielo.

Kuvio 7. Kulttuurivaikutteinen rehevä tuoreen kankaan alue. Kuviolla kasvaa varttunutta, äskettäin harvennettua koivu- ja kuusivaltaista puustoa, sekapuuna hiukan mäntyä ja raitaa. Pihlaja muodostaa tiheitä alikasvoksia (selvityksen jälkeen alueen puustoa on voimakkaasti harvennettu (kohdan 3.12 ilmakuva)

Kuvio 10. Piha-alueita

Kuvio 11. Peltoheittoja ja niittyalaikkuja. Valtalajeina esiintyvät voikukka, nurmipuntarpää, niityleinikki, koiranputki, juolavehnä, pelto-ohdake, leskenlehti ja karhunputki.

Kuvio 12. Viljeltyä peltoa.

Tiiläntien pohjoispuoli. Rakennuspaikkaan kuuluva Porvoonjoen jyrkkä, luonnonmukainen rantatörmälehto. Tiheä puuston muodostaa pääosin koivu, tervaleppä, haapa, vaahtera sekä lukuisat kookkaat raidat. Joukossa on muutama kookas mänty

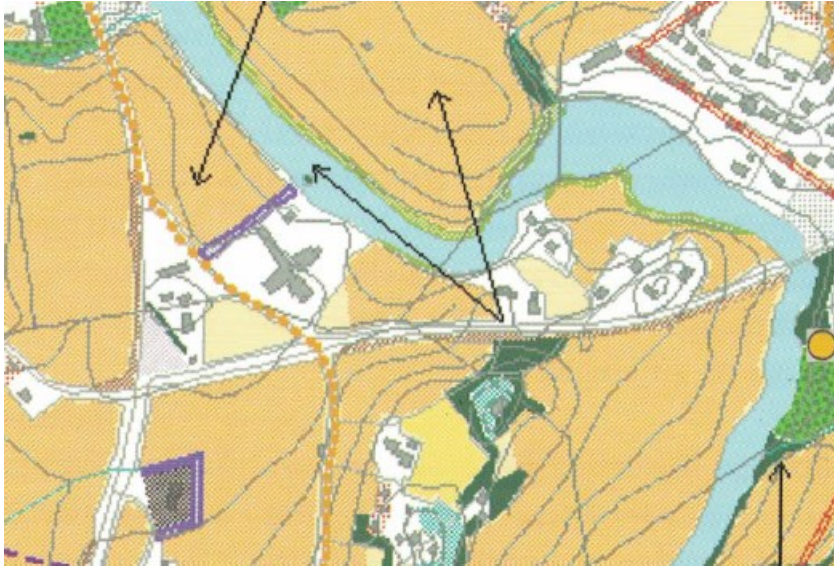


Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Koko kaava-alue sisältyy Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Arvokkaat maisema-alueet, maisema-aluetyöryhmän mietintö Osa 2. Mietintö 66/1992): Porvoonjokilaakso on edustavaa Eteläisen viljelyseudun kulttuurimaisemaa. Sen arvo perustuu viljavan jokilaakson hyvin hoidettuun, loivasti kumpuilemaan viljelymaisemaan sekä vanhaan rakennus- ja asutuskulttuuriin.

Porvoonjokilaakson maisemaselvitys

Itä-Uudenmaan liiton vuonna 2001 laatimassa Porvoonjokilaakson maisemaselvityksessä ja maisemanhoidon yleissuunnitelmassa Porvoonjokilaakson pellot on todettu maiseman ydinalueella sijaitsevaksi arvokkaaksi viljelyalueeksi, joka suositellaan säilytettäväksi viljelyksessä.



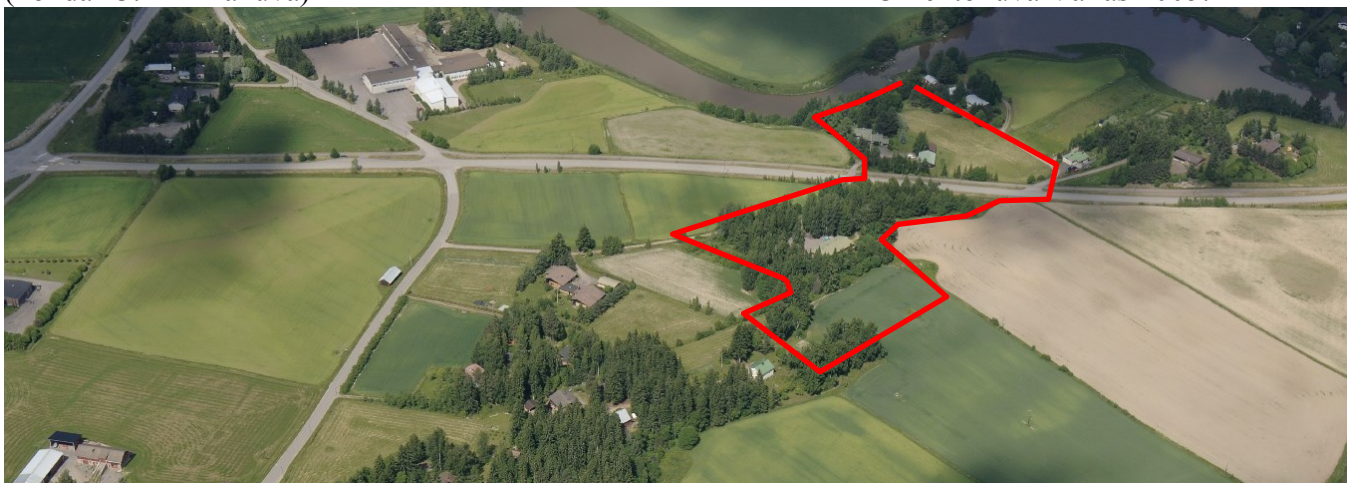
arvokas viljelyalue maiseman ydinalueella, säilytetään viljelyksessä



arvokkaan saarekkeen tai reunavyöhykkeen hoito

(korttelit 120 ja 121)

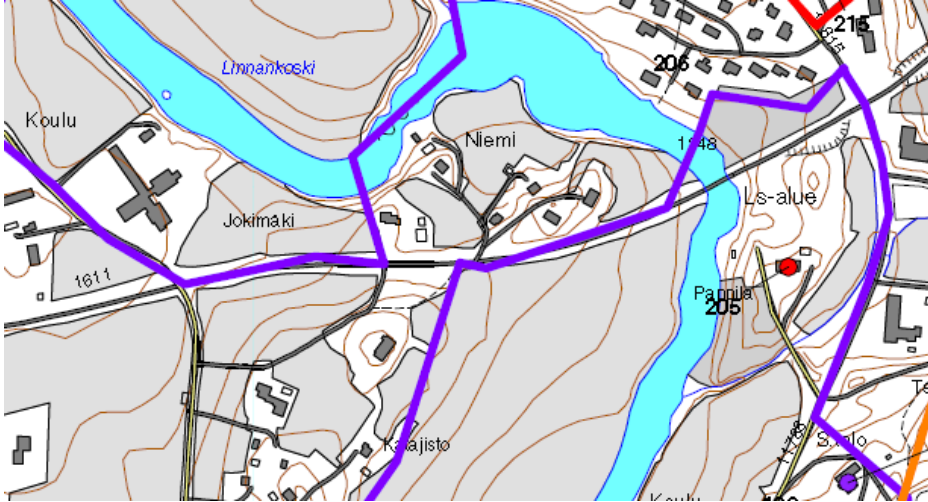
Ilmakuva havainnollistaa asemaa maisemassa. Kuvasta puuttuu koulun laajennus ja kaksi uutta omakotitaloa kaava-alueen vieressä. Kestikukkulan puustoa on harvennettu kuvauksen jälkeen (kohdan 3.12 ilmakuva) C Lentokuva Vallas 2005.



3.14 Kulttuuriympäristö

3.141 Yleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys

Yleiskaavoitusta varten on laadittu vanhaa rakennuskantaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys: Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys Askolan keskustaajamien osayleiskaava-alueella, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, 8.11.2006. Käsillä alueella ei ole selvityksessä todettua arvokasta rakennuskantaa.



3.142 Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Osa kaava-alueesta sisältyy Vakkolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4935



Otteita alueen kuvauksesta:

- Vakkolan kylä, joka on rakentunut maisemallisesti poikkeuksellisen vaikuttavalle paikalle, kosken partaalle Porvoonjokilaakson avoimeen viljelymaisemaan, kuvastaa Uudenmaan jokilaaksojen keskiajalta nykyaikaan jatkunutta kyläasutusta ja viljelytraditiota.
- Vakkolan koski on yksi Porvoonjoen koskipaikoista, jotka ovat tarjonneet vesivoimaa myllyille ja sahoille. Sahatoiminta onkin säilynyt Vakkolan koskipaikassa. Vanhan kyläasutuksen ja vuosisatojen viljelyssä olleiden peltojen lisäksi kylämaisemaa leimaavat kolmiaukkoinen kiviholvisilta ja vesisahan punamullattu rakennuskanta. Kylä liittyy kirjailija Johannes Linnankosken elämänvaiheisiin, kylässä on hänen synnyinkotinsa pihapiiri.
- Yhtenäisenä ja tiiviinä säilynyt kylä koostuu maatalojen pihapiireistä, joissa on 1800-luvun ja 1900-luvun alun päärakennuksia, vanhoja aittoja ja yksi kivinavetta.
- Vakkolan kolmeaukkoinen kiviholvisilta on ollut pitkään yksi tärkeimmistä Porvoonjoen ylittävistä silloista. Joen itäpuolelle on rakentunut pieni kaupallinen keskus, johon kuuluu mm. apteekin ja osuuskaupan rakennukset ja viljavarasto.

- Vakkolan kylän tiivis kyläasutus, kivisilta sekä mylly- ja sahamiljöö muodostavat maisemallisen kiintopisteen Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

3.143 Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Alue sisältyy maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Missä maat on mainiommatt, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012). Oteita selvityksestä:

Porvoonjokilaakson maisema-alue kulkee Askolassa pohjoisessa jyrkkärinteisen kalliomaaston suoissa laajentuen ennen Askolan kirkonkylää avarammaksi, loivapiirteiseksi viljelylaaksoksi, jota reunustavat korkeat selänteet. Jokilaakso on muinaisen merenlahden tuntumassa löydettyjen muinaisjäännösten perusteella ollut huomattava asutuskeskittymä kivikaudella. Alue on ollut pitkään viljelyksessä.

Kulttuurimaiseman kohokohta on kosken partaalle rakentunut, yhtenäisenä ja tiiviinä säilynyt Vakkolan kylä, joka on ollut pysyvästi asutettu ainakin 1300-luvulta. Kylän maisemassa keskeistä on 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta säilyneen rakennuskannan lisäksi 1900-luvun alun kiviholvisilta ja vesisahan punamullattu rakennuskanta.

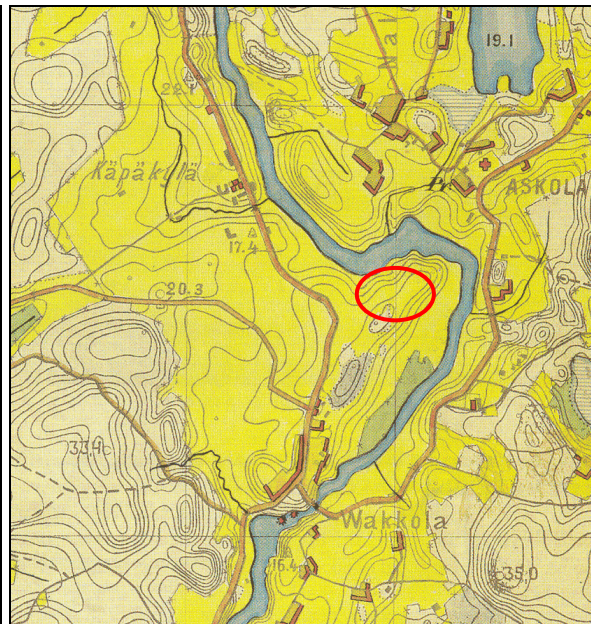


Historialliset kartat osoittavat rakentamistilannetta ja tiestöä vv. 1778 ja 1873. Alue oli tuolloin vielä rakentamaton, mutta Vakkolan kylä kosken rannalla oli jo olemassa

Kuninkaan kartta vuodelta 1778

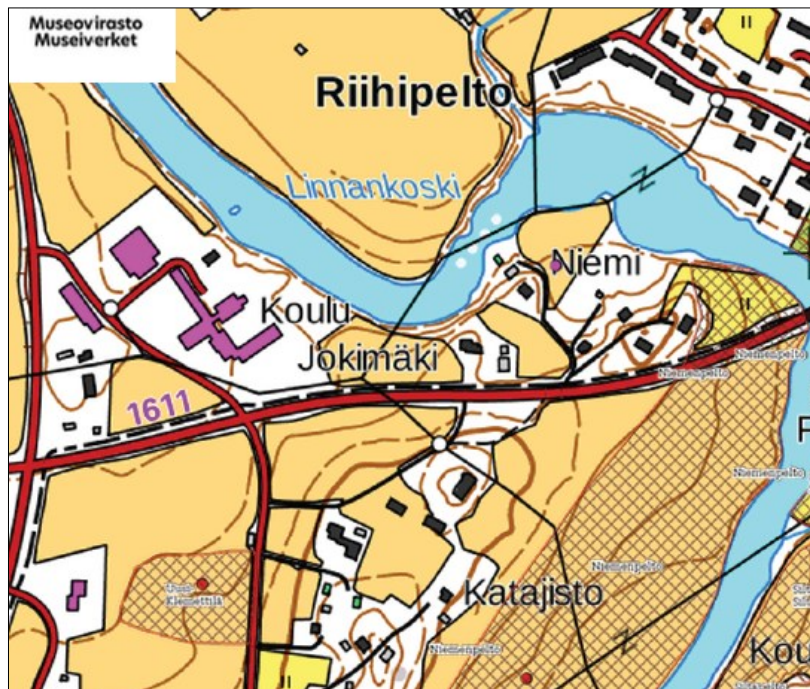


Senaatin kartta vuodelta 1873



3.144 Muinaisjäännökset

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



Ote muinaisjäännösrekisteristä

3.15 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

3.16 Liikenne

3.161 Maantie

Alueen läpi kulkeva Tiiläntie on maantie, jonka liikennemäärä on n. 2340 ajoneuvoa/vrk. Nopeusrajoitus on 60 km/h. Tien vieressä on erillinen kevyen liikenteen väylä.

3.162 Yksityistiet

Alueen läpi johtaa vanha tieyhteys Linnankoskentieltä Porvoonjoen rantaan. Kysymyksessä on aikanaan maanjakotoimituksessa perustettu tilojen yhteinen tie. Tilojen yhteisiksi erotettujen teiden ja valtaojien alueet määrättiin lakkaamaan yhteisinä alueina ns. ojalailta v. 1977. Lakannut yhteinen alue siirrettiin korvauksetta alueeseen rajoittuvaan kiinteistöön tai kunnan omistukseen. Lakanneen yhteisen tien ja valtaojan osakastilat saivat korvauksetta pysyvän rasiteoikeuden alueeseen, jos niiden omistajat käyttivät lain voimaantullessa aluetta sen alkuperäiseen tai siihen verrattavaan tarkoitukseen. Rasiteoikeudet eivät näy kiinteistörekisteristä. Niiden selvittäminen edellyttää maanmittausviranomaisen suorittamaa yksityistietoimitusta.

Lakanneen yhteisen tie sijainti ilmenee vuoden 1963 peruskartasta ja se näkyy myös kaavan pohjakartasta. Kartasta voi havaita, että tie palveli pääsyä Porvoonjoen rantaan sekä useiden kiinteistöjen peltotiluksille. Epäselvää on millä kiinteistöillä mahdollisesti on ojalain tarkoittama käyttöoikeus tiehen. Tiiläntie rakennettiin ennen ojalain voimaantuloa (1977).



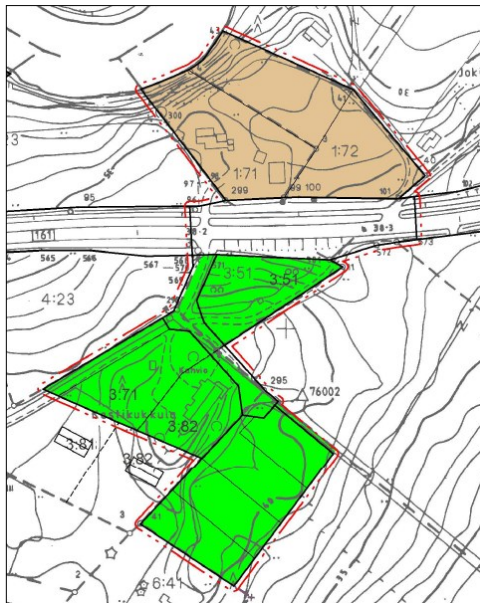
3.17 Tekninen huolto

Alue sijaitsee vesijohto- ja viemäriverkon tuntumassa. Tiiläntien varressa sijaitsee paineviemäri.

3.18 Sähköistys

Kestikukkulantiellä sijaitsee muuntaja ja 20 kV:n sähkölinja.

3.19 Maanomistussyksiköt



Alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistussyksiköt on osoitettu viereisessä kuvassa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja:

Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava

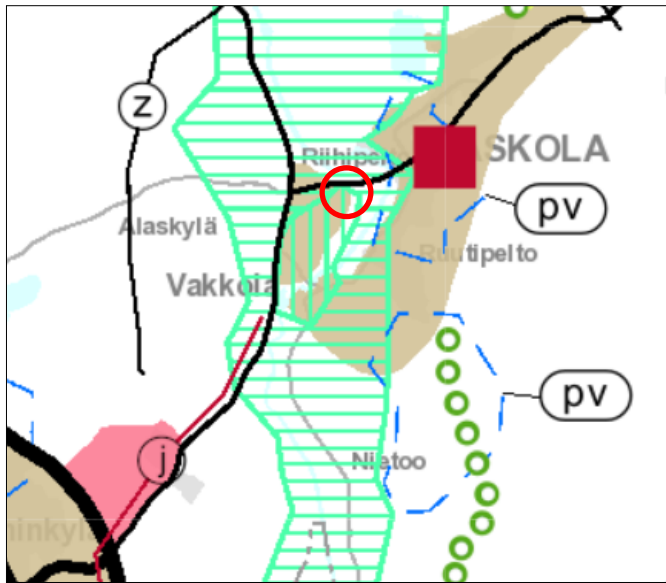
Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Voimassaolvien maakuntakaavojen yhdistelmä



Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea alue).

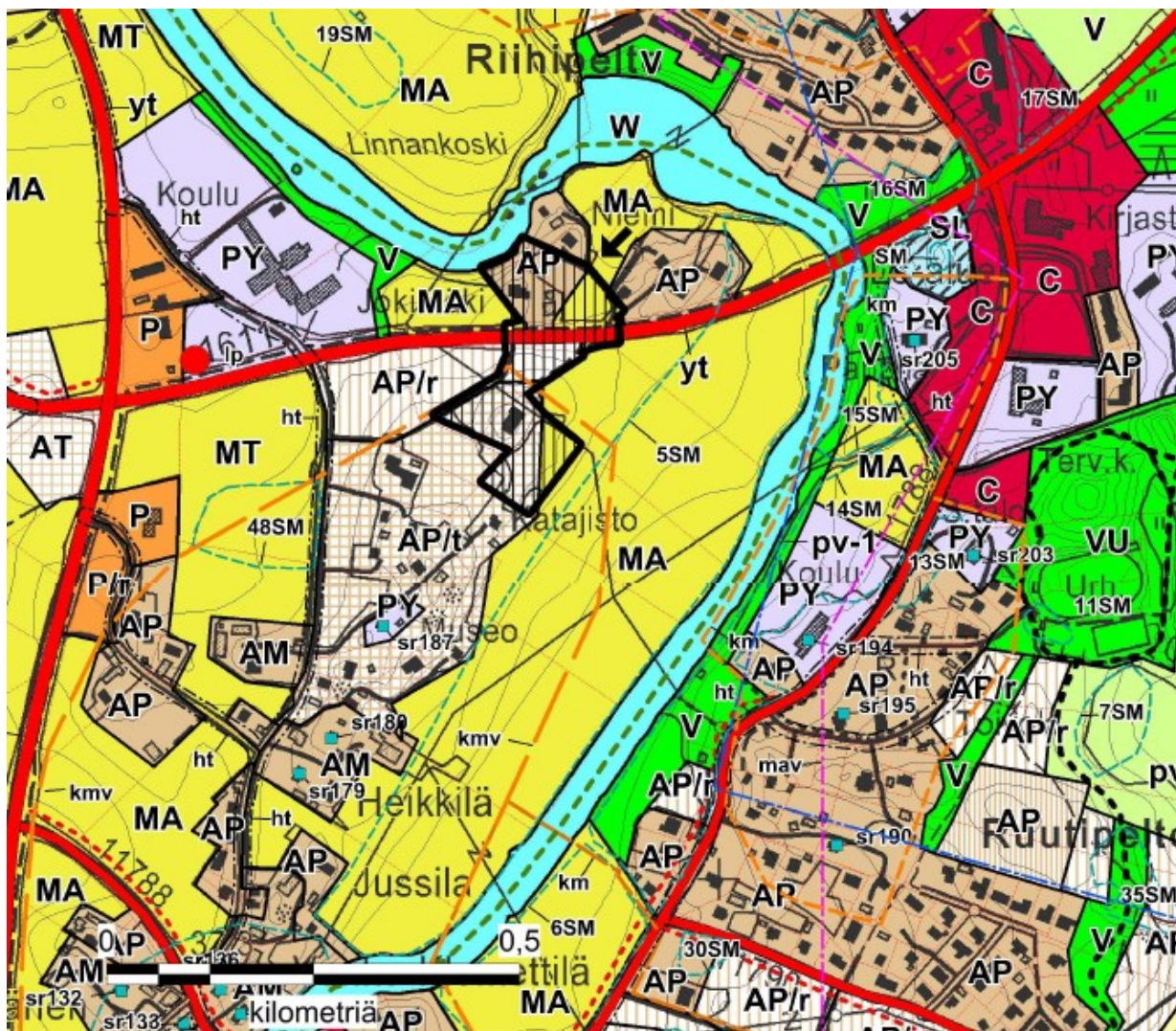
Aluetta koskee merkintä, joka on: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä (vaakaviivoitettu alue).

Osa alueesta koskee merkintä, joka on: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, 2009 (turkoosi pystyviivoitettu alue)

Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

3.22 Yleiskaava

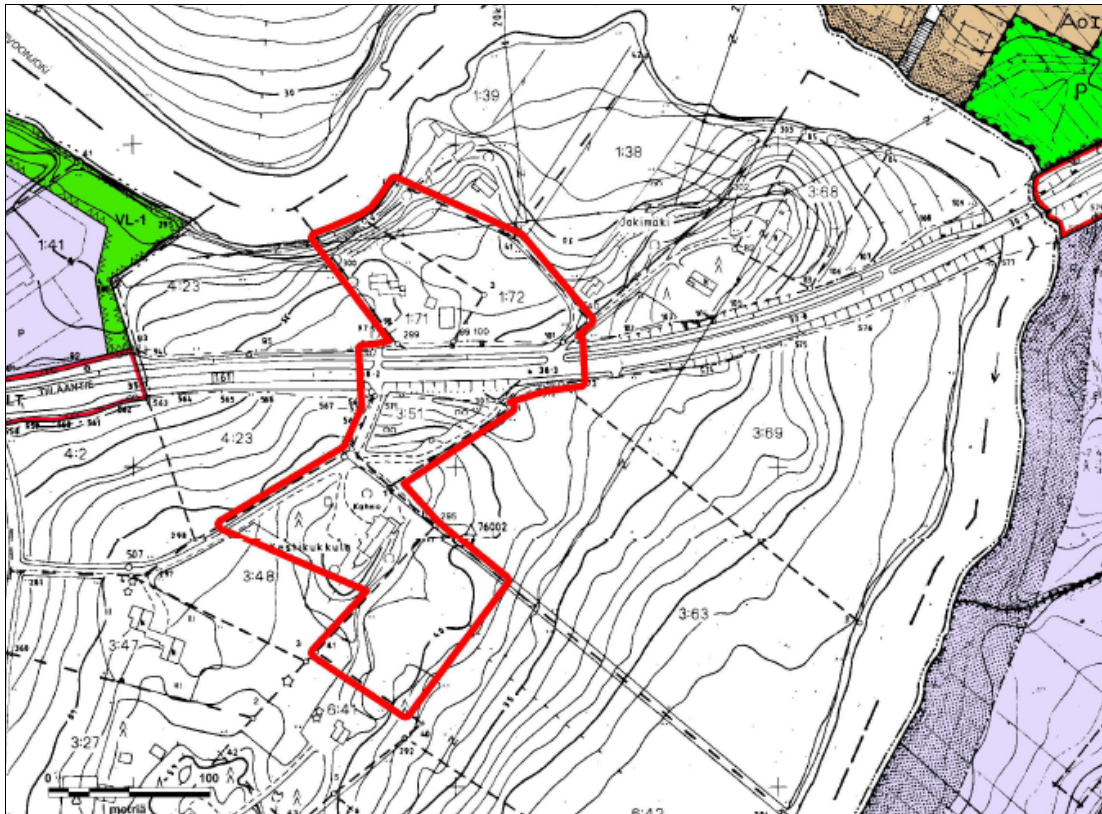
Askolan keskustaajamien osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 5.5.2011.



- Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP, AP/r). Merkintä /r osoittaa, että alue on pääosin rakentamaton. Merkintä /t osoittaa tiivistettävää aluetta. Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille ja erillispientaloille. Alueelle saa rakentaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
- Vähäinen alue on osoitettu merkinnällä: Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta sekä osa arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on tärkeää. Uuden asutuksen sijoittamista avoimelle peltoaukealle tulee välttää ja ohjata se olevan asutuksen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin ja peltoaukeiden reunoille.
- Koko kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.
- Alueen eteläosaa koskee merkintä: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ruskea katoviiva, kmv). Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä kulttuuriympäristöön.
- Alueen läpi kulkevan Tiiläntien toiminnallinen luokka on yhdystie (yt).

3.23 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Ote voimassa olevasta asemakaavasta



3.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty v. 2002.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu v. 1984 ja hyväksytty 22.9.1986. Kaava-alueen osalta kartta on pääpiirteissään ajan tasalla. Kohdan 3.12 tuore ilmakuva havainnollistaa olemassa olevan tilanteen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vakkolan alueen asemakaava on pahasti vanhentunut ja huomattavalla osalla ei ole lainkaan asemakaavaa. Tilanne vaikeuttaa alueen rakentamista.

Vakkolan asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2020.

Alue suunnitellaan pientaloalueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen maanomistajat tekivät 12.3.2018 päivätyllä hakemuksella asemakaavoituksen käynnistämistä koskevan esityksen. Hakemusta on edeltänyt kohdan 4.52 kaavarunkotarkastelu.

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 teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 28.3.2018 ja päätti mm. seuraavaa:

- Liitteessä likimääräisesti rajatun alueen asemakaavoitus laitetaan vireille.
- Asemakaavan laatimista hakeneet vastaavat kaavoituskustannuksista ja solmivat kaavan laatijan kanssa sopimuksen kaavoituksen valmistelusta.
- Ennen mahdollista kaavan hyväksymistä kunnan ja asemakaavoitusta hakeneiden kesken laaditaan maankäytösopimus.

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

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Maakuntakaavan asettamat lähtökohdat

Ote maakuntakaavasta on esitetty kohdassa 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 ja vähäiseltä osin MA-alueeksi. Alueen eteläosaa koskee merkintä: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

4.43 Kunnan asettamat tavoitteet

Alue suunnitellaan pientaloalueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Maanomistajat vastaavat kaavoituskustannuksista ja ovat solmineet kaavan laatijan kanssa kaavan laadintaa koskevan sopimuksen. Kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi vasta sitten, kun kunnan ja maanomistajien kesken on laadittu maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajien osallistumisesta siihen kunnallistekniikan rakentamiseen, jonka kunta on jo toteuttanut ja mitä kaavan toteuttaminen vielä edellyttää.

Suunnittelussa otetaan huomioon, että osa alueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), koko kaava-alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja koko kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson maisema-alueeseen.

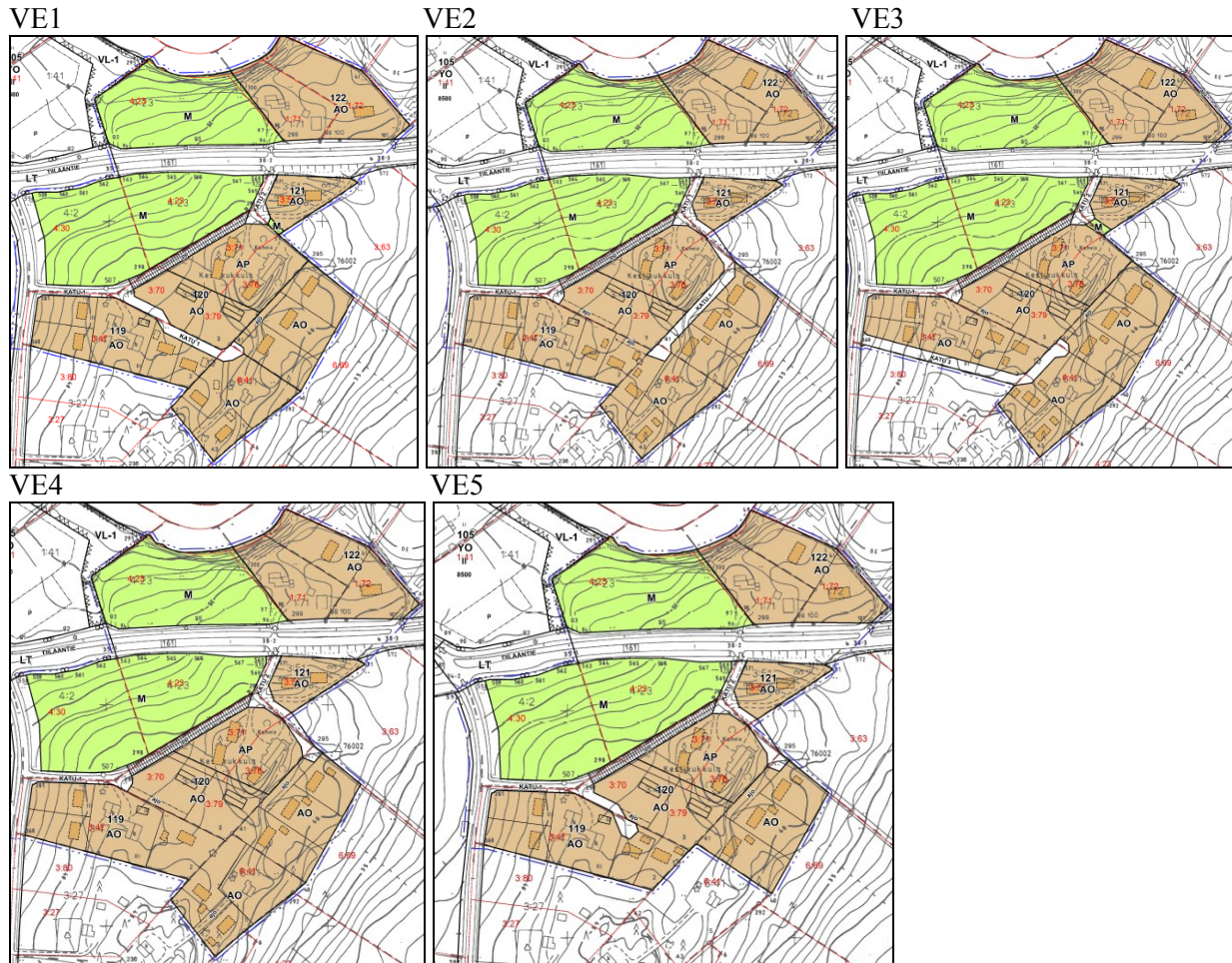
4.5 Tutkitut vaihtoehdot

4.51 Vakkolan kaavoitustarvetta koskeva selvitys

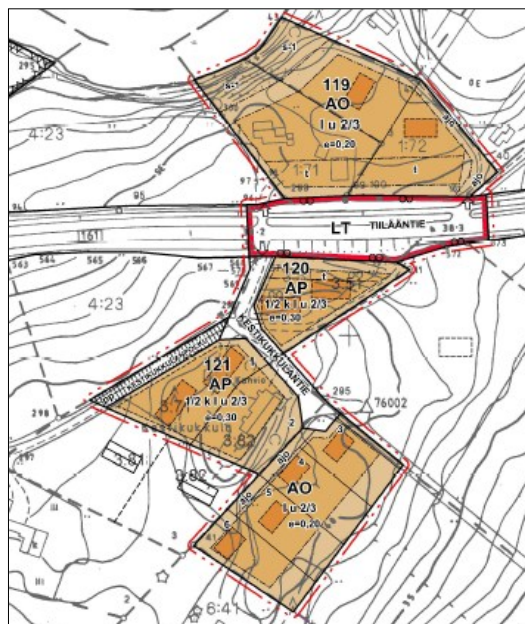
Vakkolan alueen asemakaava on pahasti vanhentunut ja huomattavalla osalla ei ole lainkaan asemakaavaa. Tilanne vaikeuttaa mm. alueen rakentamista ja kunnallistekniikan suunnittelua.

Vakkolan asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2020. Kaavoituksen valmistelu käynnistettiin maanomistajia koskevalla kuulemisella (2016), jonka tarkoituksena oli saada käsitys alueen kehittämiseen liittyvistä maanomistajien toiveista ja odotuksista.

Kohdan 4.51 tarkastelun perusteella Vakkolan pohjoisosaan laadittiin viisi vaihtoehdoista kaavarunkoa (VE1-VE5) ja niiden perusteella kuultiin alueen maanomistajia. Vaihtoehdot poikkesivat toisistaan ennen muuta pääsytievaihtoehtojen osalta. Tarkastelu ja kuulemiset osoittivat, että suunnittelutarvepäätökseen nojautunut rakentaminen (3:81 ja 3:82) vaikeuttaa kaavan laadintaa ennen muuta pääsytievaihtoehtojen ja kevyen liikenteen yhteyksien osalta. Alueen asukkaat esittivät keskenään ristiriitaisia näkemyksiä vanhastaan yhteisen tien tarpeellisuudesta ja koh- tuullisuudesta kevyen liikenteen väyläksi.



Kuulemisten perusteella kaavoitettavaa aluetta supistettiin sillä perusteella mitkä maanomistajat tekivät hakemuksen kaavoituksen käynnistämisestä.



Kaavan laatija valmisteli viereisen kaavaluonnoksen (31.5.2018) vaihtoehdon VE5 pohjalta.

Kunnanhallitus käsitteli luonnoksen 6.6.2018 ennen kaava-asiakirjojen valmistumista ja päätti, että lakanneen yhteisen tien (kohta 3.152) kohdalle (K 121 reuna) ei osoiteta luonnoksen mukaista kevyen liikenteen väylää eikä siihen varauduta myöskään jättämällä tien kohta kaavan ulkopuolelle. Sen sijaan KH päätti, että kortteli 121 laajennetaan käsittämään omistusrajaa myöten myös kyseisen vanhastaan yhteisen tiealueen. Perusteluna esitettiin yksityinen maanomistus, kulku tiellä on jo estetty rakennuspaikan 3:81 kohdalla ja ettei kyseistä kevyen liikenteen yhteyttä tarvita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

- AP-alueet: Yhteenlaskettu pinta-ala on 7768 m². Rakennusoikeus on yhteensä 2330 kerrosala-m². Laskennallinen asukasluku on noin 40-50 asukasta.
- Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 7, joista 6 on uusia rakentamattomia rakennuspaikkoja. Uusien rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 2017 m².
- Koko kaava-alueen laskennallinen asukasluku on n. 60-70 asukasta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisella täydennetään olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Rakentaminen tukeutuu olevaan asutukseen, metsänreunoihin ja metsäsaarekkeisiin siten, ettei se aiheuta oleellisia muutoksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksillä siten, että se sopeutuu alueen perinteiseen rakentamistapaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Noin kolmasosa korttelialueista on osoitettu asuinpientalojen alueeksi (AP) ja muu osa erillispientalojen alueeksi (AO).

AP- merkintä mahdollistaa erillispientalot, kytketyt ratkaisut, rivitalot ja näiden yhdistelmät. Yhteenlaskettu pinta-ala on 7768 m². Enimmäiskerrosluku mahdollistaa rinneratkaisun sekä sen lisäksi osin kaksikerroksisen ratkaisun (1/2k I u2/3). Rakennusoikeus on 30 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,30), mikä merkitsee yhteensä 2330 kerrosala-m²:n rakennusoikeutta ja laskennallisesti noin 40-50 asukasta. Rakennuksen enimmäispituus on 30 m.

Ohjeellisia AO-rakennuspaikkoja on 7, joista 6 on uusia rakentamattomia rakennuspaikkoja. Uusien rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on 2017 m², pienin rakennuspaikka on 1268 m² ja suurin 3053 m². Enimmäiskerrosluku on kaksitasoratkaisu (Iu2/3). Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20).

Koko kaava-alueen laskennallinen asukasluku on n. 60-70 asukasta.

Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:2 - 2:3. Rakennuksen julkisivun pääasiallinen materiaali on vaaleilla peittoväreillä maalattu lauta tai vaalea rappaus. Rakennuksen katon väri on musta, harmaa tai tummanruskea.

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.

5.3.2 Liikennematkaisu ja kevyen liikenteen yhteydet

Ajoneuvoliikenteen osalta kaavaratkaisu tukeutuu Tiiläntiehen, josta liikenne ohjataan kaava-alueelle olemassa olevien tieyhteyksien kohdalta. Tiiläntie on maantie, jonka liikennemäärä on n. 2340 ajoneuvoa/vrk.

Tiiläntie on osoitettu maantien alueeksi (LT) lunastetun tiealueen mukaisesti.

Kevyen liikenteen yhteys Kirkonkylän palveluihin ja Vakkolan kyläkeskukseen hoidetaan Tiiläntien pohjoispuolella sijaitsevan olemassa olevaan kevyen liikenteen väylän välityksellä. Alueen läpi kulkeva perinteinen kulkuyhteys (vanhastaan yhteinen tie) suljetaan osoittamalla se rakennuspaikaksi. Kestikukkulan alueen kevyen liikenteen yhteys Vakkolan kylän suuntaan edellyttää siten kierämistä Tiiläntien kautta ja tien ylitystä kahteen kertaan. Ratkaisulla suljetaan myös perinteinen suora kevyen liikenteen yhteys Kirkonkylän palveluihin.

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 alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP/r, AP/t).

Asemakaavan AO- ja AP-varaukset toteuttavat yleiskaavan tarkoituksen.

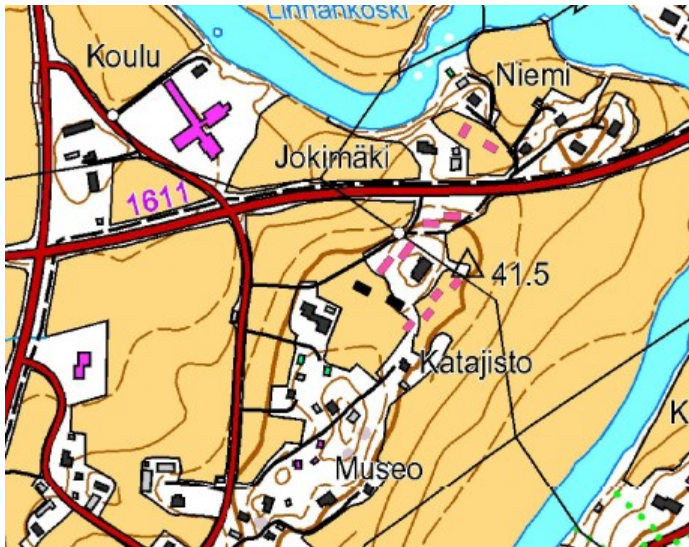
Alueen eteläosaa koskee merkintä: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ruskea katoviiva, kmv). Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä kulttuuriympäristöön.

Rakentamistapaa säädellään melko tiukoin määräyksin:

- Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:2 - 2:3.
- AP-alueella rakennuksen enimmäispituus on 30 m.
- Rakennuksen julkisivun pääasiallinen materiaali on kylän perinteisen rakentamistavan mukaisesti vaaleilla peittoväreillä maalattu lauta tai vaalea rappaus. Rakennuksen katon väri on musta, harmaa tai tummanruskea.
- 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.

Koko kaava-alue sisältyy Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (kohta 3.13)

- Rakentaminen tukeutuu olevaan asutukseen sekä metsäalueisiin ja metsäsaarekkeisiin siten, ettei se aiheuta oleellisia muutoksia arvokkaaseen maisema-alueeseen (kohta 3.12). Rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksillä siten, että se sopeutuu alueen perinteiseen rakentamistapaan.



Rakennusten sijoittuminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisulla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta yleiskaavan tarkoittamalla tavalla.

5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla suunnitellulla rakentamisella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Etäisyys kouluun on alle 0,5 km ja kaupallisiin palveluihin alle 1 km. Palveluihin johtaa kevyen liikenteen väylä (kohdan 1.1 kartta).

5.423 Liikenteelliset vaikutukset

Ajoneuvoliikenteen osalta kaavaratkaisu tukeutuu Tiilääntiehen, josta liikenne ohjataan kaava-alueelle olemassa olevien tieyhteyksien kohdalta.. Tiilääntie on maantie, jonka liikennemäärä on n. 2340 ajoneuvoa/vrk. Näkyvyys liittymäkohdissa on hyvä

Tiilääntie on osoitettu maantien alueeksi (LT) lunastetun tiealueen mukaisesti.

Kevyen liikenteen yhteys Kirkonkylän palveluihin ja Vakkolan kyläkeskukseen hoidetaan Tiilääntien pohjoispuolella sijaitsevan olemassa olevaan kevyen liikenteen väylän välityksellä. Alueen läpi kulkeva perinteinen kulkuyhteys (vanhastaan yhteinen tie) suljetaan osoittamalla se rakennuspaikaksi. Kestikukkulan alueen kevyen liikenteen yhteys Vakkolan kylän suuntaan edellyttää siten kiertämistä Tiilääntien kautta ja tien ylitystä kahteen kertaan. Ratkaisulla suljetaan myös perinteinen suora kevyen liikenteen yhteys Kirkonkylän palveluihin. Kaavaratkaisu ei turvaa luontevaa kevyen liikenteen yhteyttä alueelta Vakkolan kylän suuntaan.

5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön huomioonotto on selvitetty kohdassa 5.412.

5.426 Vesihuolto ja sähköistys

Alue sijaitsee vesijohto- ja viemäriverkon tuntumassa. Tiilääntien varressa sijaitsee paineviemäri.

Kestikukkulanttiellä sijaitsee muuntaja ja 20 kV:n sähkölinja. Ympäristön viihtyisyyden kannalta linjan kaapelointi on tarpeen.

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu alueille, joihin ei liity erityisiä luontoarvoja. Korttelin 119 joenrannan lehtoalue on suojeltu kaavamerkinnällä s-1. Kaava määrää, että olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi vasta sitten, kun kunnan ja maanomistajien kesken on laadittu maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajien osallistumisesta siihen kunnallistekniikan rakentamiseen, jonka kunta on jo toteuttanut ja mitä kaavan toteuttaminen vielä edellyttää.

5.45 Tiiläntien meluvaikutus

Aluetta sivuva Tiiläntie on yhdystieluokkainen maantie, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 2340 ajoneuvoa. Liikennemelun vaikutusalue on seuraavan laskelman mukainen

- liikenne-ennuste 2500 ajoneuvoa/vrk.
- nopeus 60 km/t
- raskaan liikenteen osuus 5 %

Ennustetilanteessa 55 dB:n päivämelu ulottuu noin 25 m:n etäisyydelle Tiiläntien keskilinjasta. Korttelissa 119 asumisen salliva rakennusala on n. 40 m ja korttelissa 120 n. 25 m tien keskilinjasta.

6 KAAVAN HAVAINNOLLISTAMINEN

Havainnekuva on esitetty liitteessä 1 (puuttuu toistaiseksi).

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Helsinki 21.6.2018

KARTTAAKO OY Pertti Hartikainen
 dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva (puuttuu toistaiseksi)
2. Seurantalomake (puuttuu toistaiseksi)

Erilliset asiakirjat
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma