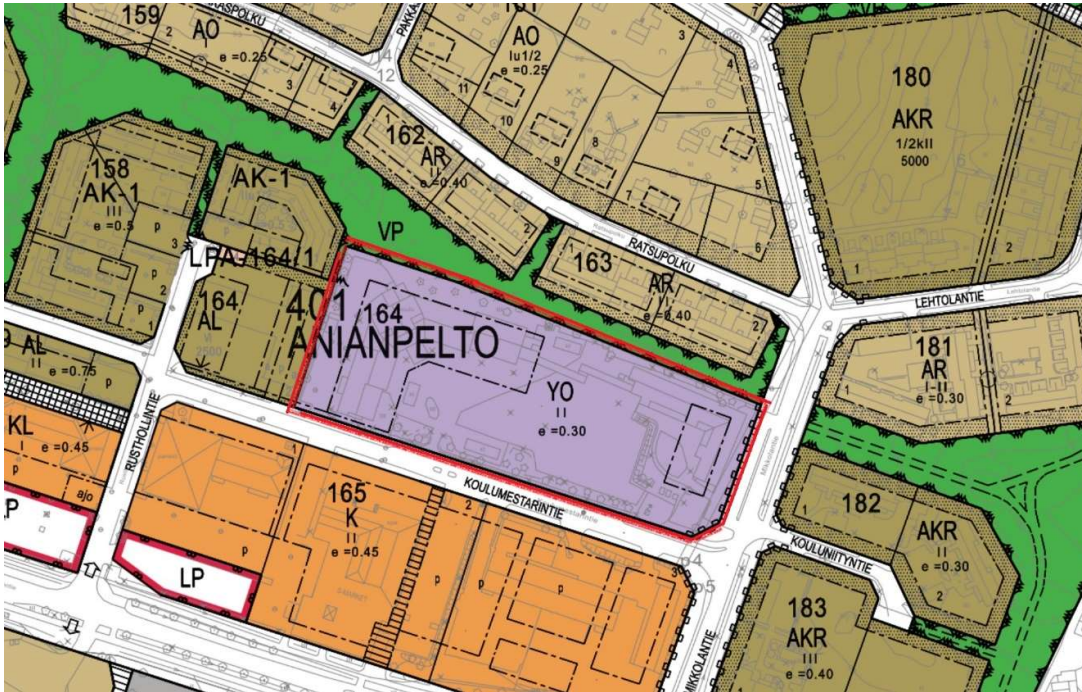


KAAVASELOSTUS

A-119 – Koulumestarintien asemakaavan muutos

Kaavaluonnos

30.9.2025





1. Sisällys

1.	Sisällys.....	2
2.	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
2.1	Tunnistetiedot	5
2.2	Kaava-alueen sijainti.....	5
2.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2.4	Luettelo kaavan liiteasiakirjoista	6
2.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
2.6	Kaavatyön aikana laaditut erillisselvitykset.....	6
3.	Tiivistelmä.....	6
3.1	Kaavaproessin vaiheet	6
3.1.1	Kaavaluonnos.....	7
3.1.2	Kaavaehdotus	7
3.2	Asemakaavan sisältö	8
3.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
4.	Lähtökohdat.....	8
4.1	Alueen yleiskuvaus	8
4.2	Luonnonympäristö	8
4.2.1	Maa- ja kallioperä	8
4.2.2	Vesistöt, pohja- ja pintavedet.....	9
4.2.3	Kasvillisuus ja luontotyytit	10
4.2.4	Luonnonsuojelu	11
4.3	Maisema- ja kulttuuriympäristö	11
4.3.1	Maisemarakenne	11
4.3.2	Maisemakuva.....	12
4.4	Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.....	12
4.4.1	Muinaisjäännökset	12

4.5	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	12
4.5.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	12
4.5.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	13
4.5.3	Virkistys	13
4.5.4	Liikenne	13
4.5.5	Tekninen huolto	14
4.5.6	Erityistoiminnot	14
4.6	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	15
4.6.1	Pilaantuneet maa-alueet	15
4.7	Maanomistus	15
5.	Suunnittelutilanne	15
5.1	Maakuntakaava	15
5.2	Yleiskaava	15
5.3	Asemakaava	17
5.4	Rakennusjärjestys	17
5.5	Pohjakartta	17
5.6	Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	17
6.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
6.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
6.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
6.3.1	Osalliset	18
6.3.2	Vireille tulo	18
6.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
6.3.4	Lausunnot ja vastineet niihin	18
6.3.5	Viranomaisyhteistyö	18
6.4	Asemakaavan tavoitteet	18
6.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
6.4.2	Kunnan asettamat tavoitteet	19
6.4.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	19
6.4.4	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	19
7.	Asemakaavan kuvaus	20
7.1	Kaavamerkinnot	20
8.	Asemakaavan toteutus	21

8.1.1	Yleiset määräykset.....	21
8.2	Mitoitus	22
8.3	Perusteet	22
8.4	Nimistö	23
9.	Kaavan vaikutukset.....	23
9.1	Vaikutusten arviointi	23
9.2	Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin.....	23
9.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	23
9.4	Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen.....	24
9.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	24
9.6	Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin	24
9.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	25
9.8	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	25
9.9	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään	25
9.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	25
10.	Asemakaavan toteutus.....	25
10.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	25
10.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
10.3	Toteutuksen seuranta.....	25
11.	Seurantalomake.....	26

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä 16-401-6-709 joka on osa Anianpellon kylän (401) korttelia 164 Asemakaavan muutoksella muodostuu Anianpellon kylän 401 kortteliin 164 kaksi tonttia. Asemakaavan yhteydessä tehdään ohjeellinen tonttijako. Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024–2027.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Asikkalan kunnan Anianpellon kylässä, Vääksyn taajamassa. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä noin 1.62 hehtaaria, ja se on osa kiinteistöstä 16-401-6-709. Alue rajautuu etelässä Koulumestarintiehen, idässä Mikkolantiehen, pohjoisessa Ratsupellontien asuinalueeseen ja lännessä Rusthollintie 3 hoivakodin tonttiin. Suunnittelualueen maasto on tasaista. Alue on kauttaaltaan koneellisesti muokattua maata.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla (punaisella).

2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Koulumestarintien asemakaavan muutos A-119. Tarkoituksena on monipuolistaa entisen Anianpellon koulun ja päiväkodin tontin käyttötarkoitusta siten, että tontille voi puretun koulun tilalle rakentaa terveysaseman, perhekeskuksen, vanhusten palvelukeskuksen ja liikuntahallin. Kortteliin tehdään tonttijako. Rakennusalle ja velvoiteautopaikoille osoitetaan paikka ja määrä. Monipuolisen uudisrakentamisen mahdollistamisella eheytetään Vääksyn taajamarakennetta. Yleiskaavatasolla alue on varattu

keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavan tarkoituksena on myös tarkistaa olemassa olevaa kaavatilannetta ja siten eheyttää Vääksyn taajamarakennetta.

2.4 Luettelo kaavan liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma,
- LIITE 2. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, ehdotus
- LIITE 3. Kaavaselostus, ehdotus
- LIITE 4. Liikenteen toimivuus
- LIITE 5. Rakennettavuusselvitys, PIMA-tutkimus ja hulevesiselvitys

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vääksyn osayleiskaavamateriaali
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan asiakirjat ja selvitykset
- Asikkalan kulttuuriympäristöohjelma, Annu Tulonen, Ympäristöministeriö, 1998
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto, 2009
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Aarrevaara ym., 2006
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Päijät-Hämeen liitto, 2006
- Liikennemääräkartat, Väylävirasto
- Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035

2.6 Kaavatyön aikana laaditut erillisselvitykset

- Hulevesiselvitys
- Pilaantuneen maaperän tutkimus
- Rakennettavuusselvitys

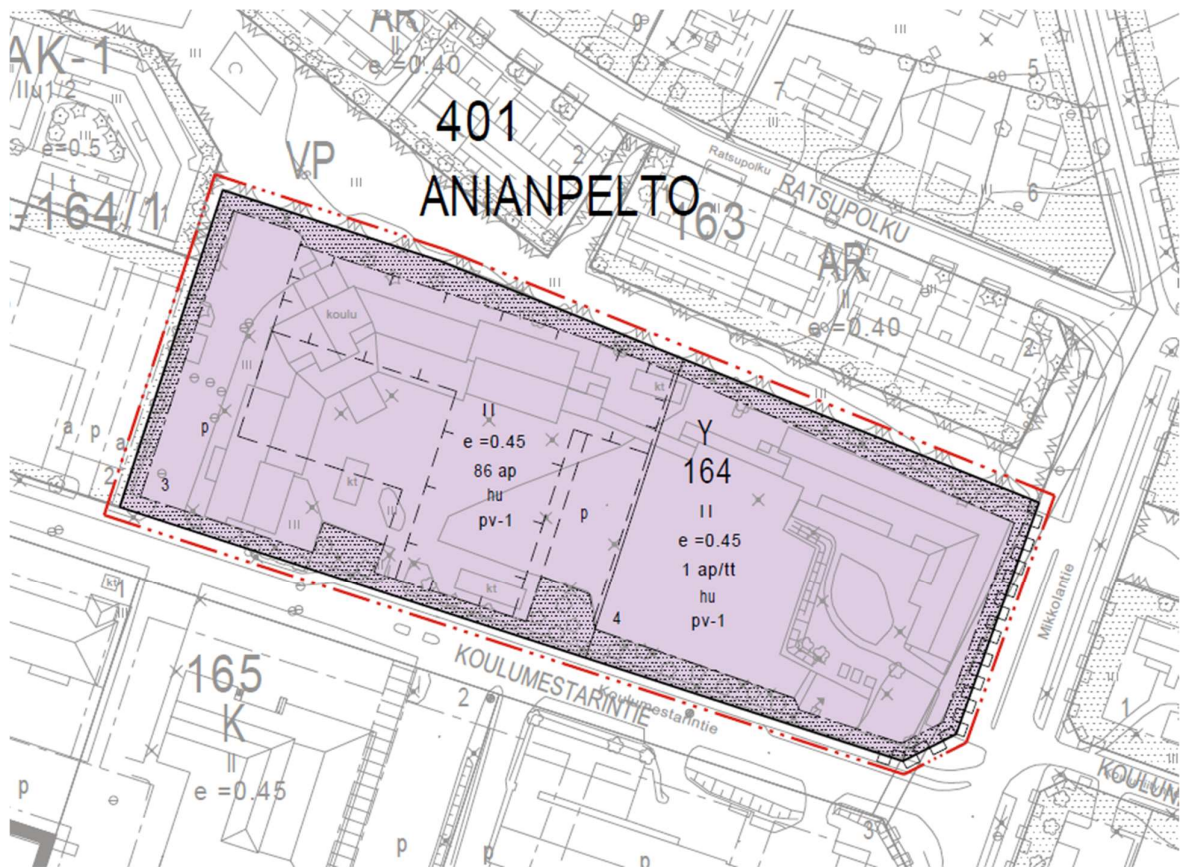
3. Tiivistelmä

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asikkalan kunta on tehnyt aloitteen Koulumestarintien asemakaavan muutoksen laatimiseksi. Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2024–2027 kunnan kaavoituskatsauksessa 2024. Kunnanhallitus on kokouksessaan 16.6.2025, 175 § hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 9.6.2025), ja asettanut sen nähtäville ja päättänyt asettaa hankkeen vireille. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin Päijät-Häme-lehdessä.

Vireilletulo	16.6.2025
OAS nähtävillä	16.6.2025 -
Kaavaluonnoksen hyväksyminen / nähtävilläolo	
Kaavaehdotuksen hyväksyminen; nähtävilläolo	

3.1.1 Kaavaluonnos



Kunnanhallitus päätti kokouksessaan xx.xx.2025 § xx hyväksyä luonnosvaiheen asiakirjat ja asettaa ne MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä xxxxxxxx välisen ajan

3.1.2 Kaavaehdotus

Täydentyy myöhemmin.

3.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muutetaan opetustoimintaan tarkoitettujen rakennusten korttelialue yleisten rakennusten korttelialueeksi niin, että kortteliin voi rakentaa terveysaseman, perhekeskuksen, vanhusten palvelukeskuksen ja liikuntasalin.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

4. Lähtökohdat

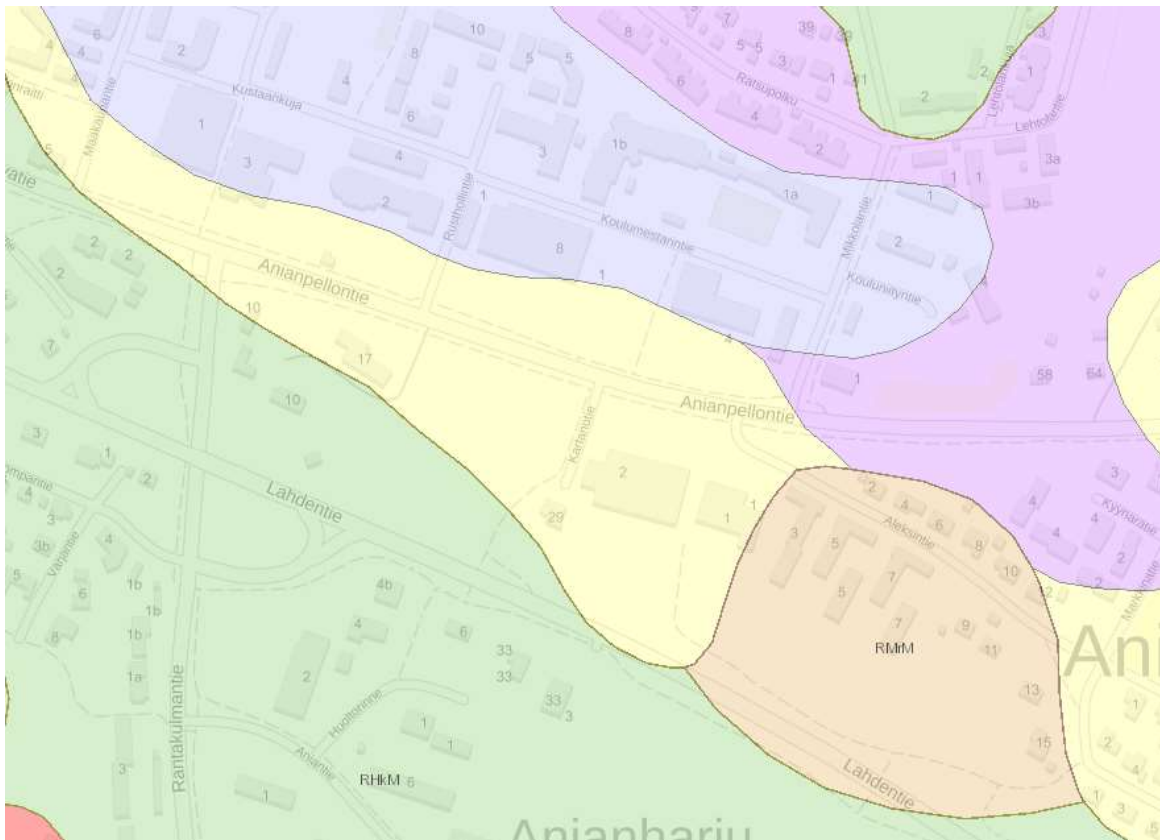
4.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Asikkalan kunnan Anianpellon kylässä, Vääksyn taajamassa. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä noin 1.62 hehtaaria, ja se on osa kiinteistöstä 16-401-6-709. Alue rajautuu etelässä Koulumestarintiehen, idässä Mikkolantiehen, pohjoisessa Ratsupellontien asuinalueeseen ja lännessä Rusthollintie 3 hoivakodin tonttiin. Suunnittelualueen maasto on tasaista. Alue on kauttaaltaan koneellisesti muokattua maata, jolta puusto on raivattu.

4.2 Luonnonympäristö

4.2.1 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue on GTK:n aineiston mukaan maaperältään hiesua. Suunnittelualueelle tehty rakennettavuusselvitys ja sen tulokset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva2. Suunnittelualan maaperä (Geologian Tutkimuskeskus).

4.2.2 Vesistöt, pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Anianpellon pohjavesialuetta (0401602, 1. luokka).



Kuva 3. Pohjavesi- ja pohjaveden muodostumisalueen sijoittuminen.

Suunnittelualue sijaitsee Kymijoen päävesistöalueella, ja Asikkalanselän valuma-alueella. Valuma-alueen vedet laskevat Päijänteen Asikkalanselkään. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Anianharjun muodostuma toimii vedenjakajana, jonka eteläpuolella vedet laskevat Vesijärveen.

Suunnittelualueelle tehty hulevesiselvitys ja sen tulokset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

4.2.3 Kasvillisuus ja luontotyytit

Koulumestartien alue on luonnonoloiltaan täysin ihmistoiminnan muuttamaa. Luonnonmukaista ympäristöä alueella ei ole lainkaan.

Alueen reunoilla kasvaa harvakseltaan koivuja. Puretun koulun paikalla on tasattu sorakenttä.



Kuva 4. Näkymä Koulumestarintieltä etelän suunnasta.

4.2.4 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muita arvokkaita luontokohteita. Lähin luonnonsuojelualue on 600 metrin etäisyydellä idässä sijaitseva Anianpellon markkinapaikan luonnonsuojelualue (YSA040348).

4.3 Maisema- ja kulttuuriympäristö

4.3.1 Maisemarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Järvi-Suomeen, valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaahan, ja tarkemmin Päijänteen seutuun. Maisematyyppiäotellussa suunnittelualue sijoittuu II Salpausselän alueelle. Vääksy sijaitsee suurmaiseman solmukohdassa, jossa II Salpausselkä yhdistyy Vesijärveen ja Päijänteeseen.

Suunnittelualue sijoittuu Vesijärven ja Päijänteen halkaisevan harjuselänteen alueelle, Anianharjun pohjoisen rinteiden pohjoispuolelle. Suunnittelualueen eteläpuolelle jäävät Anianharjun korkeimmat kohdat. Pohjoispuolella maasto viettää loivasti kohti Päijännettä.

Vääksyn taajama sijaitsee suunnittelualueen ympärillä.

4.3.2 Maisemakuva

Suunnittelualueeseen liittyvä maisemakuva muodostuu asutuksen ja tiealueiden ympäröimästä Vääksyn keskustaajamasta. Etelässä kohoavat Anianharjun päälle rakennetut kerrostalot, ns. "haitaritalojen" alue. Idässä on päiväkotit, lännessä hoivakoti ja pohjoisessa asuinrakennuksia (rivitaloja).

4.4 Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita maisema- ja kulttuuriympäristöalueita. Suunnittelualueesta länteen, lähimmillään noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009), Vääksyn kanava. Vääksyn kanava on myös maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

4.4.1 Muinaisjäännökset

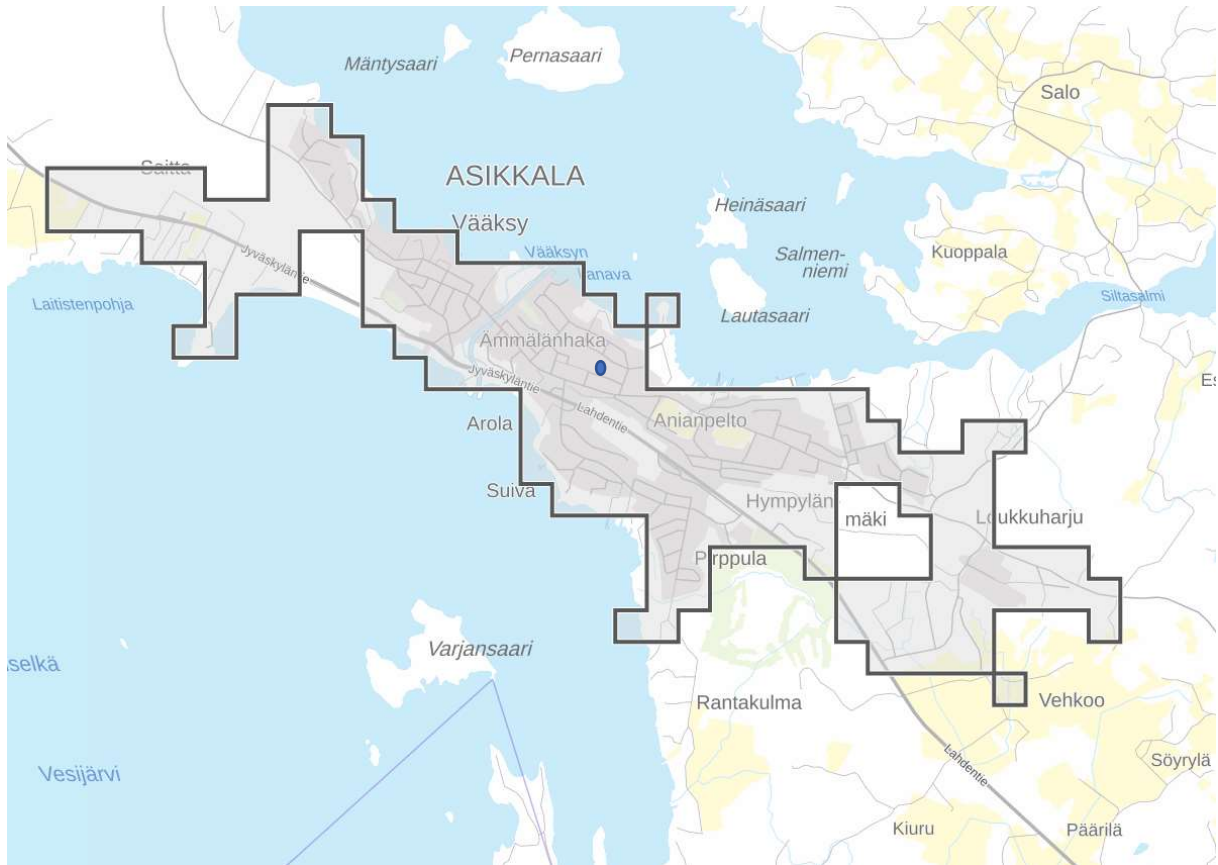
Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

4.5 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

4.5.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue sijoittuu päijäthämäläisen Asikkalan kunnan keskiseen osaan, Anianpellon kylään, Vääksyn keskelle, Lahdentien pohjoispuolelle. Vuonna 2022 joulukuun lopussa Asikkalan asukasluku oli 24.7.2025 7870 (Tilastokeskus). Suunnittelualueelta on maakuntakeskus Lahteen noin 24 kilometriä.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskuntarakenteellisesti taajamarakenteen sisäpuolella, maaseudun paikalliskeskuksessa. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin tiheää taajama-aluetta.



Kuva 5. Suunnittelalueen sijainti Väaksyn taajamarakenteessa.

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteellisesta sijainnistaan huolimatta pääosin rakentamatonta, taajamansisäistä aukeaa aluetta. Korttelista on purettu Anianpellon koulu. Asutusta suunnittelualueella ei ole. Lähin asutus sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella Pakkapolun varrella.

4.5.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Asikkalan kunta on Päijät-Hämeessä sijaitseva kunta, jonka asukasmäärä on vajaat 8000. Suunnittelualueella sijaitsee päiväkoti ja vieressä hoivakoti ja Väaksyn taajaman palvelut ovat saatavilla alueen välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualueelle on erinomaiset liikenneyhteydet sijainnin ollessa keskellä Väaksyn taajamarakennetta. Lahden kaupunki sijaitsee noin 24 kilometrin etäisyydellä.

4.5.3 Virkistys

Kävelyetäisyydellä sijaitsevat ympäristön metsät ovat osiltaan tärkeä virkistysalue. Päijänteen rantaan on alle 300 metriä.

4.5.4 Liikenne

Lahdentie (valtatie 24) Lahdesta Väaksyn kautta Jämsään sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Suunnittelualueen kohdalla tien nopeusrajoitus on 80 km/h, vaihtuen 60:een

Anianpellontien ien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli länteen noin 3311 ja itään 2991, ja vt 24 7247 ajoneuvoa vuorokaudessa (tarkastelupoikkileikkauksessa vuonna 2020). Tästä raskaan liikenteen osuus oli noin 400. Kesällä lomaliikenne kasvattaa keskimääräisen liikennemäärän tasolle 9100 (KKVL). Suunnittelualueen kohdalla valtatie 24:llä ei ole poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2011–2019, lukuun ottamatta autokorjaamon risteyksessä tapahtunutta onnettomuutta vuodelta 2016. Joukkoliikenteen pysäkkejä sijaitsee valtatie 24:n varressa hotelli Tallukan kohdalla sekä autokorjaamon risteyksen kohdalla. Suunnittelualueen kohdalla on kevyen liikenteen väylä, joka alittaa vt 24. Läheisyydessä on myös toinen alikulku. Nämä alikulut yhdistävät valtatie 24:n pohjoisemman Vääksyn ja eteläisemmän Vääksyn.

suunnittelualue on kunnallistekniikan alueella. Uusi rakennus voidaan liittää kaukolämpöön.

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

4.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

4.6.1 Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella selvitettiin maaperän mahdollista pilaantuneisuutta selvityksessä, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Suunnittelualueella sijainneissa tutkimuspisteissä ei todettu kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia.

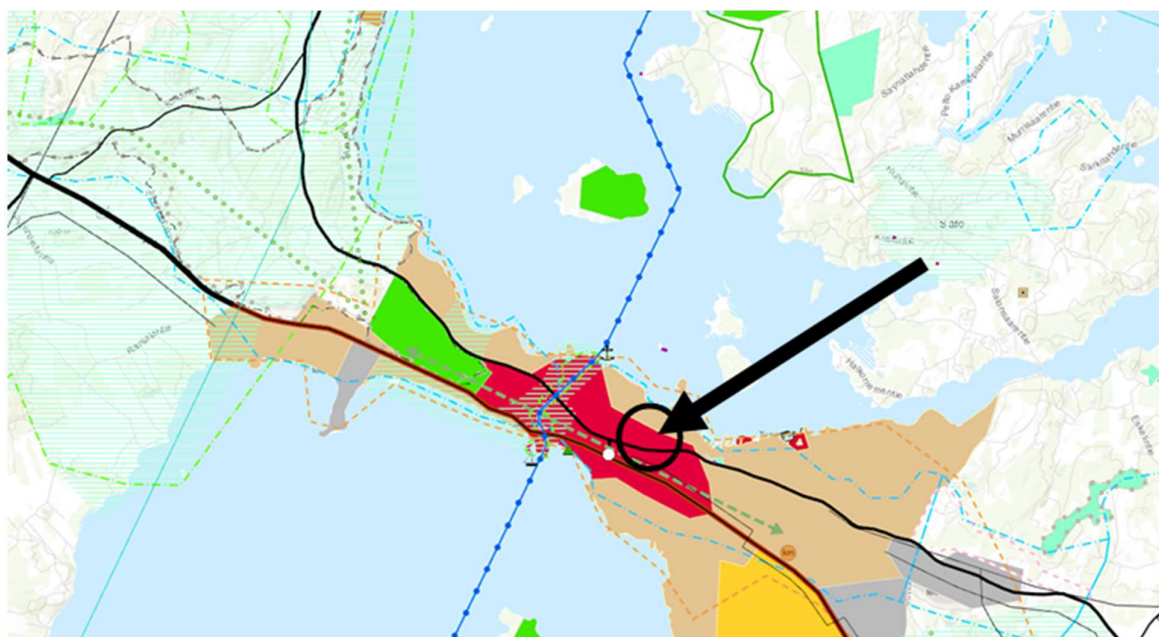
4.7 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

5. Suunnittelutilanne

5.1 Maakuntakaava

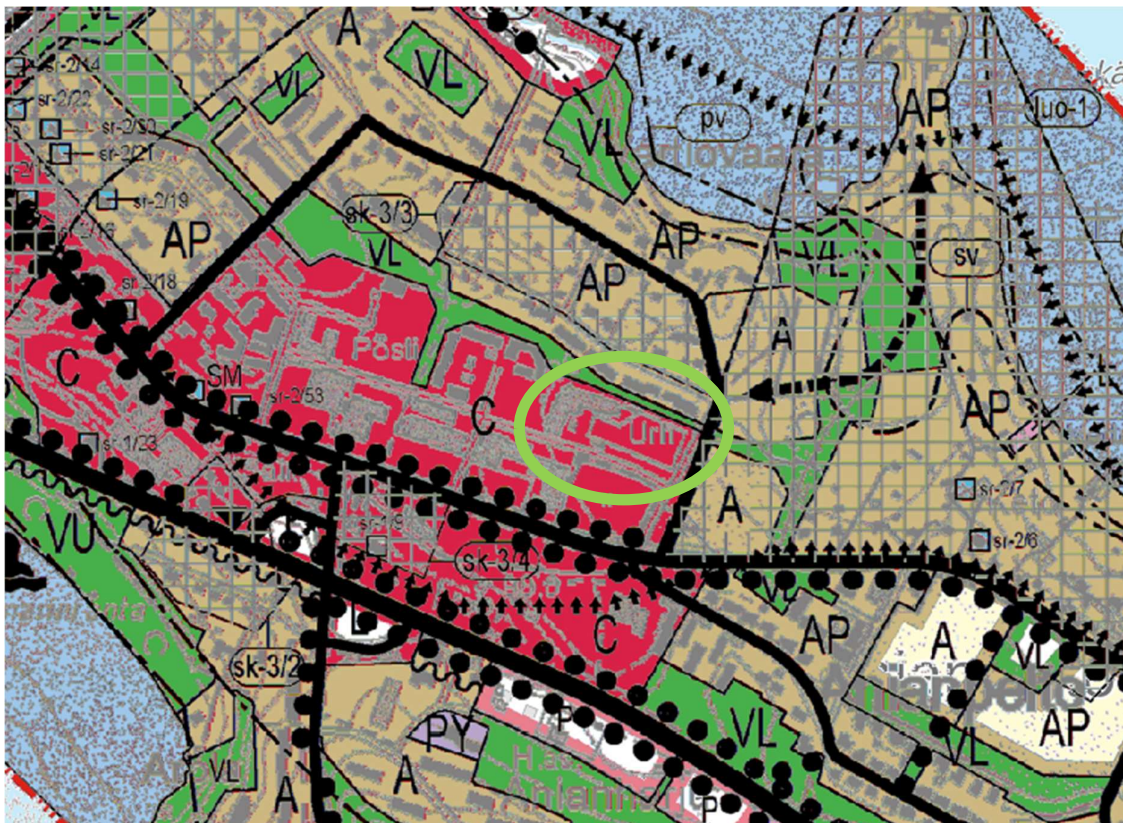
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Kaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C, Vääksyn keskustatoimintojen alue). Lisäksi alueeseen kohdistuu merkintä kaupunkialue (ka, Asikkalan taajama-alue) sekä merkintä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv, Anianpelto A).



Kuva 7. Ote 14.5.2019 voimaan tulleesta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

5.2 Yleiskaava

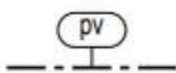
Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen Vääksyn osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 31.5.2010. Suunnittelualue on Vääksyn osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.



Kuva 8. Ote Vääksyn osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympäröity vaaleanvihreällä.



Keskustatoimintojen alue.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 8 §). Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesienkäsittelyohjeiden mukaisesti. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

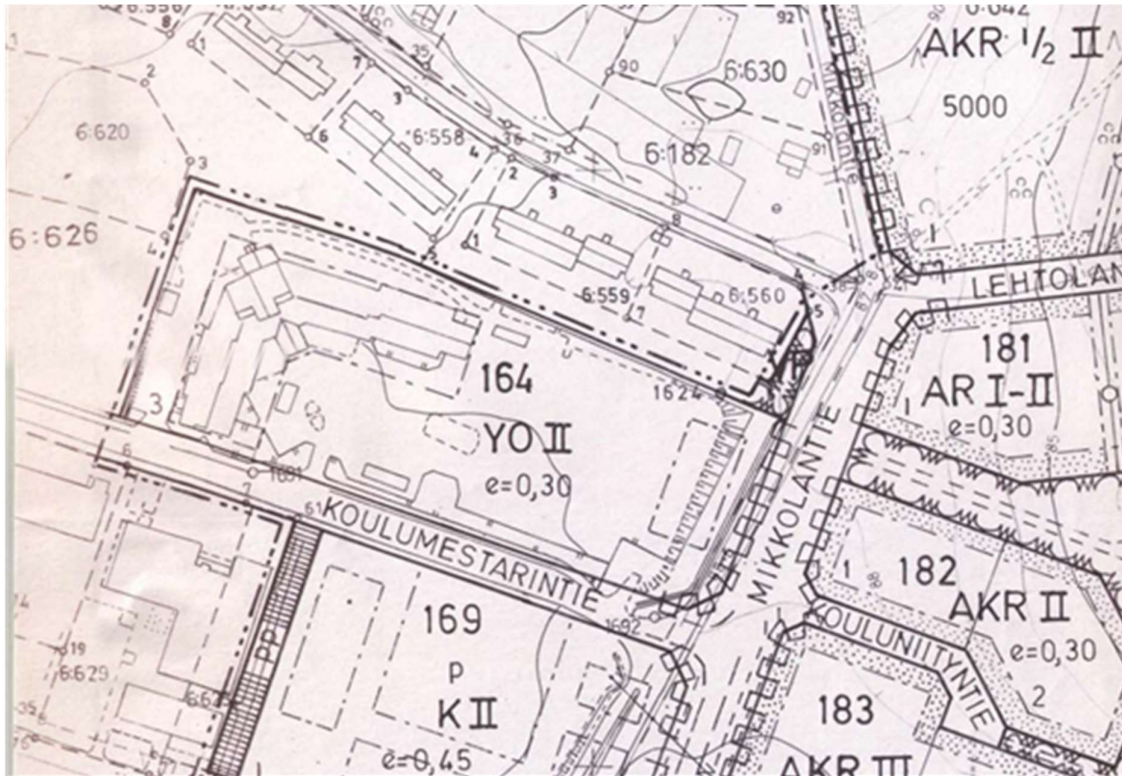


Kevyen liikenteen yhteystarve.

Merkintä ei osoita väylän tyyppiä eikä tarkkaa sijaintia.

5.3 Asemakaava

Alueelle on laadittu vuonna 1996 asemakaava, jossa suunnittelualueen kaavamerkintä on YO, eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Asemakaava on vahvistunut 17.5.1996

5.4 Rakennusjärjestys

Asikkalan kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 22.4.2025

5.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Asikkalan kunnan digitaalista pohjakarttaa (ETRS-GK26, N2000). Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Pohjakartta on tarkistettu xx.xx.xxxx

5.6 Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alueelle on laadittu erillisselvityksiä, jotka on lueteltu kaavaselostuksen kohdassa 1.6.

6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Koulumestarintien asemakaavan muutos on käynnistetty Asikkalan kunnan aloitteesta. Kaavahanke vastaa osaltaan MAL-sopimuksessa asetettuihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. Sopimuksen toimenpiteillä luodaan edellytyksiä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävä

yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää, parantaa elinympäristön viihtyisyyttä ja sosiaalista kestävyttä sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikennejärjestelmän taloudellisuutta sekä lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta.

6.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualue on otettu mukaan kaavoitusohjelmaan 2024–2027 kunnan kaavoituskatsauksessa 2024. Kunnanhallitus on 16.6.2025, 175 § päättänyt asettaa asemakaavahankkeen vireille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville koko hankkeen ajaksi.

6.3 Osallistuminen ja yhteistyö

6.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset viranomaiset ovat lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

6.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella Päijät-Häme -lehdessä. Kaava on asetettu vireille, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 16.6.2025 § 175, jonka jälkeen se on asetettu nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi.

6.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Työn aluksi on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (selostuksen liitteenä). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu kaavan tavoitteista, aikataulusta, osallistumismahdollisuuksista ja vuorovaikutusmenettelyistä kaavoituksen aikana.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana xx.xx.xxxx asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin x lausuntoa

6.3.4 Lausunnot ja vastineet niihin

Täydentyy myöhemmin

6.3.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa käsiteltiin Elyjen ajonkohtaisten asioiden työneuvottelussa xx.xx.xxxx .

6.4 Asemakaavan tavoitteet

6.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §:

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan valtioneuvoston päätöksellä 1.4.2018. VAT:et on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

6.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on lisätä Asikkalan kunnan yleisten rakennusten tonttitarjontaa. Tarkoituksena on myös eheyttää Vääksyn taajamarakennetta MAL-sopimuksen mukaisesti.

6.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Aurinkovuoren Vesi Oy:n toiminta-alueella. Kunnallisteknisen verkoston läheisyyttä hyödynnetään, ja se otetaan huomioon kaavamuutoksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Vääksyn taajamarakenteen sisällä. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi – osayleiskaavatasolla keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on tarkoitus kehittää monipuolisemman yleisten rakennusten alueeksi. Maakunnallisesti tärkeä valtatie 24 Lahdesta Vääksyyn kulkee suunnittelualueen eteläpuolella. Suunnittelualueelle tulee suunnitella toiminnot siten, että ne hyödyntävät tehokkaasti ja turvallisesti alueen erinomaista liikenteellistä sijaintia niin, etteivät ne kuitenkaan häiritse ympäröivien lähialueiden asumista ja muita toimintoja.

6.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan tärkeälle pohjavesialueelle. Lähtökohtana ja pääasiallisena tavoitteena on, ettei alueen rakentaminen eikä sille sijoittuva toiminta aiheuta vaaraa ja haittaa pohjaveden laadulle tai sen määrälle. Näin ollen rakentamisen ja toiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä tuottamatonta.

Alue on maaperältään xxxxxxxxxxxxxx. Alueelle on teetetty rakennettavuusselvitys, joka on tuloksineen tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6.4.4.1 Ehdotusvaiheessa saatu palaute

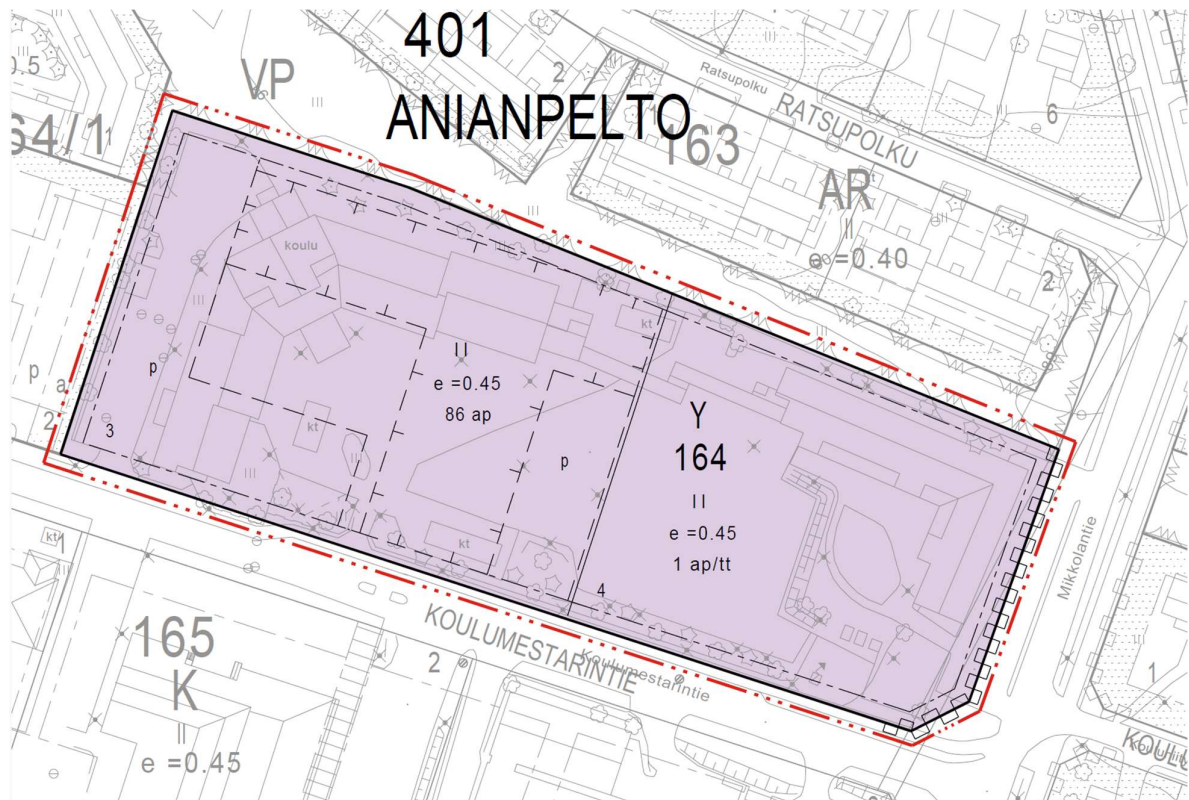
Täydennetään myöhemmin.

7. Asemakaavan kuvaus

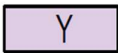
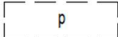
7.1 Kaavamerkinnät

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

7.2 Kaava



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Yleisten rakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
401	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
ANI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
164	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e = 0.30$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
86 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tontille on rakennettava.
1 ap/tt	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa on rakennettava työntekijää kohti.
	Ohjeellinen pysäköintialue.
	Kaava-alueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa laajentaa alomerkintäviivaa.

8. Asemakaavan toteutus

8.1.1 Yleiset määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamislupahakemukseen tulee liittää selvitys varautumisesta radon-haitan torjuntaan.

Rakennukset suositellaan liitettäväksi kaukolämpöverkkoon tai muuhun vastaavaan vähäpäästöiseen lämmitysjärjestelmään.

ASIKKALAN KUNTA

KOULUMESTARIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Asikkalan kunnan Anianpellon kylän 401 korttelia 164.

8.2 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu yleisten rakennusten korttelialue tehokkuuden $e=0.45$ mukaan, eli rakennusoikeus on noin 7300 m²



Kuva: Uudisrakentamisen rakennusoikeuden jakautuminen ja autopaikoituksen sijoittuminen.

8.3 Perusteet

Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella edellyttää pohjaveden huomioivia määräyksiä (indeksi- ja yleismääräykset). Koska koko kaava-alue on pohjavesialuetta, on asia todettu kaavamääräyksissä eikä pohjavesialuetta ole erikseen osoitettu kaavakartalle. Kortteliin on lisätty kaavamerkintä pv-1. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydettävä ympäristöviranomaisen lausunto.

Yleisten rakennusten korttelialueen rakentuminen lisää liikennettä Anianpellontiellä aiheuttaen mahdollisesti meluhaittoja. Tätä pyritään hillitsemään istutettavaksi osoitetuilla alueen osilla. Istutettavat alueen osat tulee säilyttää mahdollisimman puustoisina olemassa olevaa kasvustoa säästäten.

Asemakaavamuutos tukee Asikkalan kunnan tavoitetta edistää monipuolisesti palveluja sekä uusien työpaikkojen syntymistä. Asemakaavamuutos toteuttaa lisäksi kunnan tavoitteita lisätä yleisten rakennusten tonttitarjontaa sekä tiivistää Vääksyn taajamarakennetta.

8.4 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä

9. Kaavan vaikutukset

9.1 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan. Kaavan vaikutusten arvioinnista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä asetuksessa (MRL 9 § ja MRA 1 §).

Vaikutusarvioinnin toteuttaminen pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

”Kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” (MRL 9 §.)

9.2 Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin

Kaavaratkaisu tukee sekä maakuntakaavan että osayleiskaavan tavoitteenasettelua osoittamalla alueelle keskustan elinvoimaa tukevia ja säilyttäviä palveluja yhdyskuntarakennetta täydentävästi. Kaavaratkaisu ottaa huomioon liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden sekä pohjavesien asettamat erityiset vaatimukset. Pohjaveden määrän ja laadun vaaliminen on huomioitu kaavamerkinnässä ja kaavan yleismääräyksissä. Pohjaveden määrän ja laadun suojelua voidaan edistää lisäksi esimerkiksi rakennusluvan yhteydessä ja hulevesiratkaisuilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

9.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ei aiheudu suuria alue- tai yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia muutoksia, suunnittelualueen sijaitessa jo Vääksyn taajamarakenteen sisällä. Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntarakenteen kestävä kehittäminen ja täydentäminen kannalta on perusteltua sijoittaa uusia palveluja liikenteellisesti edulliselle sijainnille hyvien yhteyksien äärelle. Toimintojen rakentaminen olemassa olevaan yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen hyödyntää jo olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja,

pienentäen samalla rakentamisen ilmastovaikutuksia. Yleisten palvelujen rakentamisen myötä alue täydentää Vääksyn taajama-alueetta.

9.4 Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen

Asemakaavan muutoksen kielteiset vaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vakituista asumista, mutta välitöntä haitallista vaikutusta ihmisten elinympäristöön ei muodostu.

Rakennusvaiheen jälkeen, muodostuneen toiminnan aikana yleisten rakennusten korttelialueella muodostuu lisääntyvää liikennettä.

9.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Alueelle muodostuu yleistä rakentamista, joka tulee osaltaan lisäämään henkilöautoliikennettä. Tosin liikennemäärät eivät lisäännä merkittävästi korttelialueen aikaisempaa käyttöä suuremmiksi. Valtatie 24:n liikennemääriin suunnittelualueen toteutumisella ei arvioida olevan suurta vaikutusta.

Asemakaavan muutos lisää rakennusoikeutta 50 %, ja tontille suuntautuvan liikennemäärän kasvun arvioidaan olevan hieman pienempi.

9.6 Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin

Pohjavesien laadun ja määrän suojelua painotetaan kattavin kaavamääräyksin eikä alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja (kappale 6.1.3).

Suunnittelualueen valumavedet purkautuvat pohjoiseen Päijänteen Asikkalanselkään. Suunnittelualueen maaperä on vettä hyvin läpäisevää hiekkaa.

Hulevesiä on tarpeen viivyttää hulevesien johtamisjärjestelmän kapasiteetin turvaamiseksi. Läpäiseviä pintoja on suositeltavaa säilyttää siellä, missä pohjavesiin ei pääse imeytymään haitallisia aineita. Kaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys, jossa esitetään toimenpiteitä hulevesien hallinnan parantamiseksi.

Hulevesiä suositellaan viivytettäväksi alueella 1 m³/100 m² päällystettyä kovaa pintaa kohden. Tämä suositus on huomioitu asiaa koskevalla kaavamääräyksellä, joka sitoo hulevesien hallintatarpeen niitä muodostavien pintojen määrään. Hulevesiä voidaan viivyttää sekä maanpäällisillä (esim. altaat, painanteet, levennetyt avouomat) että maanalaisilla ratkaisuilla.

Hulevesien hallinta pyritään ensisijaisesti toteuttamaan luonnonmukaisen, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvan hallinnan kautta (imeyttäminen). Imeytys on mahdollista toteuttaa esimerkiksi imeytyskaivon tai hulevesitunnelin/-kasetin avulla. Piha- ja kattovesiä suositellaan käsiteltäväksi eri jakeina, koska pihavedet vaativat enemmän laadullista käsittelyä kuin kattovedet. Laadullinen käsittely voidaan toteuttaa esimerkiksi biosuodatuksen avulla. Hulevesien hallintaa tuetaan kaavamääräyksin (kappale 6.1.3). Pohjavesiin ja hulevesiin liittyvillä määräyksillä pyritään vähentämään kaavasta aiheutuvia vaikutuksia niin pohjavesiin kuin Päijänteeseen ja muihin pintavesiin. Ennen rakentamista tulee tehdä riittävät lisätutkimukset pohjavesiolosuhteiden selvittämiseksi, ja rakennuslupa on liitettävä hulevesien

käsittelysuunnitelma. Suunnitelman tulee käsittää myös rakentamisen aikainen hulevesien käsittely.

Tarkempi hulevesiselvitys asemapiirroksineen on kaavaselostuksen liitteenä.

9.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita eikä hankkeella siten arvioida olevan vaikutuksia luonnonsuojeluun.

Viheralueyhteydet asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin virkistysalueisiin turvataan.

9.8 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Rakentamisen tavan ohjaamisella pystytään tehokkaasti hillitsemään negatiivisia ympäristö- ja maisemavaikutuksia, ja nivomaan tuleva alue osaksi Vääksyn taajamarakennetta. Kaavassa on annettu seuraava määräys rakentamisen tavasta:

Täydentyy myöhemmin

9.9 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään

Alueelle tulevan yleisen rakentamisen uskotaan parantavan osaltaan Asikkalan kunnan palvelutarjontaa ja työllisyystilannetta sekä lisäävän kunnan houkuttelevuutta asuinpaikkana. Näillä on suora positiivinen vaikutus kunnan talouteen ja elinvoimaisuuteen.

9.10 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston sekä kaukolämpölinjan välittömässä läheisyydessä, joihin alue on liitettävissä. Kaava näin ollen hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

10. Asemakaavan toteutus

10.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä, rakennusjärjestyksellä ja tarvittaessa erikseen laadittavilla rakentamistapaohjeilla.

Rakennettavuusselvityksessä (Ramboll xxxx) on annettu seuraavat suositukset:

10.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

10.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

Asikkalan kunta
Kaavoituspalvelut

Kimmo Sutinen
kaavoituspäällikkö

Asikkalassa 30.9.2025

11.Seurantalomake