

Poikkeamisluvan käsittely 16-421-29-1 VESIVEHMAAN KOULU, Vesivehmaantie 285

KHALL 09.03.2026 § 52
89/10.03.00/2026

Hakemus

Asikkalan kunta on jättänyt poikkeamislupahakemuksen koskien kiinteistöä 16-421-29-1 Vesivehmaan koulu.

Hakija omistaa Vesivehmaalla sijaitsevan kiinteistön 16-421-29-1 Vesivehmaan koulu (lainhuutotodistus 3.2.2026). Kiinteistö on pinta-alaltaan 18 294 m², ja se on muodostunut 15.12.2010. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Vesivehmaantien kautta.

Kiinteistöllä sijaitsee

- koulurakennus 1536 k-m²
- päiväkotirakennus 830 k-m²

Käytettyä kerrosalaa kiinteistöllä on näin ollen 2366 k-m².

Tarkoituksena on rakentaa Vesivehmaan uusi koulu noin 1800 k-m² suuruisena, I-II-kerroksisena, koulun tontilla sijaitsevan urheilukentän alueelle, kiinteistön pohjoiseen osaan. Uusi koulu toteutetaan puurakenteisena, ja sen valmistuttua nykyinen koulu puretaan pois. Purun jälkeen vanhan koulun paikalle rakennetaan uusi välituntihiha.

Alueella on voimassa Vesivehmaan osayleiskaava.

Hakija on perustellut hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Asikkalan kunta on päättänyt toteuttaa ja rakennuttaa uuden koulurakennuksen nykyiselle Vesivehmaan koulun tontille. Kiinteistön käyttötarpeet ovat muuttuneet.
- Kiinteistö on Vesivehmaan osayleiskaavassa merkitty pääosin julkisten palvelujen alueeksi (PY). Urheilukentän kohdalle osuu kuitenkin myös pienet AM-, MT- ja MA-1-alueet. Uuden rakennuksen sijoittamisen tähän nurkkaan ei voi kuitenkaan katsoa olevan ristiriidassa kaavan kanssa, koska kenttä kuuluu PY-kiinteistöön ja puurakenteisena toteutettuna sen voi varsin helposti sovittaa ympäröivään maatalousmiljööseen.
- Rakennuskohde soveltuu puurakenteisena rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie, ja vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee Vesivehmaan taajamatoimintojen alueella (A), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (Vesivehmaan kylän kulttuurimaisema, ma) sekä valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä (Vesivehmaan kylä, kmv).

Kiinteistö sijaitsee Vesivehmaan osayleiskaavan alueella (vahvistettu 25.3.2015). Kiinteistö on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), ja pohjoiselta osiltaan osin maatalousalueeksi (MT-1), maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1) ja maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM).

PY-alue on varattu pääasiassa julkisille palveluille, ja alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita. MT-1-alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen, ja alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty AT-alueille (kyläalueille). MA-1-alueella peltoaukea on pyrittävä säilyttämään viljelykäytössä, ja alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden rakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että peltomaisema säilyy avoimena. AM-alue on varattu maatilojen pääkeskuksille sekä niihin liittyville toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia ja elinkeinotoimintaa palvelevia rakennuksia, ja kullekin rakennuspaikalle, jolla on asuinrakennus, on mahdollista sijoittaa enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, mikäli se soveltuu maisemaan eikä merkittävästi tuki avoimia peltonäkymiä. Uudisrakentamisessa tulee muutoinkin huomioida peltonäkymien säilyttäminen sekä rakentamisen soveltuvuus maisemaan.

Alue on lisäksi osayleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (sk-1 ja sk-2), eli valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Vesivehmaan kylä ja kulttuurimaisema). Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliältään, materiaaleiltaan ja värykseltään sopeutuu kyläkuvaan, olemassa olevaan rakennuskantaan sekä maisemaan. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, ja sen voidaan katsoa olevan alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Poikkeaminen

Koska hakemuksen mukainen rakentamisalue on oikeusvaikutteisessa Vesivehmaan osayleiskaavassa osoitettu maatalousalueeksi (MT-1), maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1) ja maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM), on hakemuksen mukaiselle rakentamiselle haettava rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Sijoittamislupa ja hankekuvaus

Luvan hakija hakee poikkeamisluvan lisäksi rakentamislain 43 §:n mukaista sijoittamislupaa hankkeelle. Sijoittamislupaa on käsitelty omassa pykälässään. RakL 43 §:n mukaan kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). Toteuttamisen edellytykset ratkaistaan erikseen rakentamisluvalla, mikäli sijoittamislupapäätös on myönteinen.

Uusi koulurakennus on tarkoitus toteuttaa SR-urakkana, eli tuleva urakoitsija vastaa myös suunnittelusta. Uusi koulurakennus tulisi sijoittumaan kunnan omistamalle tontille (nykyisen urheilukentän kohdalle). Vanha

koulurakennus on tarkoitus säilyttää toiminnassa rakentamisen ajan, jolloin erillisiä väistötiloja ei tarvita. Uudisrakennuksen kokonaislaajuus tulisi olemaan noin 1800 k-m². Uuden koulun rakentamisen ja vanhan koulun purkamisen myötä tulee huomioida myös päiväkodin lämmitys, joka on nyt koulun lämpökeskuksen perässä. Vanhan koulun purkamisen jälkeen rakennettaisiin vanhan koulun paikalle uusi välituntihiha ja liikuntapaikka. Samassa yhteydessä huomioidaan myös liikennejärjestelyt sekä parkkialueet.

Hankkeeseen liittyy käytännössä kolme erillistä vaihetta:

1. Uuden puurakenteisen koulun rakentaminen lämpökeskuksineen ja koulun välituntihiha (2026–2027).
2. Vanhan koulun purkaminen ja vaaditut muutokset päiväkodin sisäänkäyntiin ja julkisivuun sekä päiväkodin lämpökeskuksen rakentaminen päiväkodin yhteyteen (2027 kesä) – Lahden museoille varattava mahdollisuus dokumentoida nykyinen rakennus kesän 2026 aikana; lisäksi haitta-ainekartoitus ja muut purkuselvitykset kesän 2026 aikana.
3. Uuden liikuntapaikan ja välituntihihan rakentaminen ja liikennejärjestelyt (2028 kesä).

Tontin pohjatutkimus ja perustamistapalausunto on teetetty Insinööritoimisto Lepistö Oy:llä.

Rakennusjärjestys

Asikkalan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.4.2025, ja se on tullut voimaan 22.4.2025.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (RakL 64 § ja MRA 86 §). Naapurikuulemisesta kuulutettiin kunnan nettisivuilla, ja kuulemiseen liittyen julkaistiin kuulutus ESS Viikko-lehdessä 18.2.2026.

Naapurikiinteistöjä kuullaan uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä tarkentuneiden suunnitelmien osalta. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-410-8-0
- 16-421-3-27
- 16-421-3-28
- 16-421-5-36
- 16-421-5-49
- 16-421-13-36
- 16-421-17-38
- 16-421-17-39
- 16-421-17-46
- 16-895-2-16 (yleinen tie)

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009, Vesivehmaan kylä), ja poikkeamislupahakemuksesta pyydettiin lausunto alueelliselta vastuumuseolta, Lahden museoilta rakentamislain 67 §:n mukaisesti. Lahden museot antoi lausuntonsa 3.3.2026, ja se on kokonaisuudessaan tämän päätösehdotuksen oheisaineistona. Lausunnon johtopäätös oli:

- Museolla ei ole asiakohdan kaavahankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Museo ei vastusta Vesivehmaan koulurakennuksen purkamista, mutta edellyttää sen dokumentointia valokuvin. Dokumentointi voidaan suorittaa sovittuna ajankohtana museon puolesta.
- Vesivehmaan kylällä koulutoiminta on pysynyt vuodesta 1898 samalla paikalla kylän keskellä, Kartin mäellä maantien varressa. Uusi koulurakennus on tarkoitus toteuttaa puurakenteisena. Huomioiden alueen sijoittuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, museo pitää materiaalivalintaa positiivisena asiana.
- Osayleiskaavan aluesuojelumerkintöjen määräyksen mukaisesti museo on mukana hankkeen jatkosuunnittelussa. Alueen tunnustetut arvot edellyttävät korkeatasoista suunnittelua.
- Museolla ei ole poikkeamis- tai sijoittamislupahakemukseen huomautettavaa.

Rakennuspaikka sijaitsee yleisen tien varressa (tie 3131, Vesivehmaantie), ja poikkeamislupahakemuksesta kuultiin Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusta. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksella ei ollut huomautettavaa poikkeamislupa.

Valmistelija

suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy,
p. 044 534 0061, sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi

kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen,
p. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena. Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset ja alueen kaavallinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

1. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2010, ja sille on jo muodostunut olemassa oleva koulun ja päiväkodin ja niihin liittyvien oheistoimintojen rakennuspaikka. Rakentaminen ei muuta alueen luonnetta, ja puurakenteinen uusi koulu sijoitetaan maastoon ympäristö huomioiden. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä yleiselle edulle, ottaen huomioon myös Vesivehmaan osayleiskaavan mittakaava ja tarkkuustaso sekä kiinteistön

nykyisin jo toteutunut rakentamisen tilanne. Kiinteistön pohjoisosa nivoutuu tosiasiallisesti luontevaksi osaksi osayleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Hanke ei aiheuta merkittävää haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonsuojelullisiin tekijöihin. Lähimmät suojellut alueet ovat Iso-Pietilän pähkinälehto (LTA204553) noin 550 metriä rakennuspaikasta pohjoisluoteeseen sekä Iso-Pietilän luonnonsuojelualue (YSA205902) noin 600 metriä rakennuspaikasta luoteeseen.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Vesivehmaan kylä), mutta koulu toteutetaan puurakenteisena alueen keskeisiin kulttuuriympäristöllisiin arvoihin sopeutuen, ja niitä kunnioittaen. Rakennuspaikan lähiympäristössä ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, lukuun ottamatta Ylä-Vähälän muinaisjäännöstä (1000029765), joka sijaitsee noin 180 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta luoteeseen sekä Ylä-Vähälä 2:n muinaisjäännöstä (1000029766), joka sijaitsee noin 210 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta länsilounaaseen.

4. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistö on jo olemassa olevan koulun ja päiväkodin sekä niihin liittyvien oheistoimintojen käytössä. Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie Vesivehmaantieltä, ja alue on vesihuolto-yhtiö Aurinkovuoren Vesi Oy:n toiminta-alue. Näin ollen vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Teiden, vedensaannin ja viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia.

Uudisrakennuksen rakentamisen ja vanhan koulun purkamisen myötä merkittävät vaikutukset ympäristöön ovat käytännössä lähes nykyisen kaltaisia toimintojen sijoittelun muuttumisesta huolimatta. Rakentaminen on mahdollista sopeuttaa ympäristöönsä maisemallisesti eikä sen arvioida vaikeuttavan erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapureille, eikä sen voida katsoa vaikeuttavan naapurikiinteistöjen rakentamista. Naapureita kuullaan vielä rakentamislupavaiheessa yksityiskohtaisten suunnitelmien osalta.

Rakennuspaikan pinta-ala on riittävä suunnitelluille toiminnoille, eikä rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman eikä vyörymän vaaraa. Rakentamisessa huomioidaan riittävät etäisyydet naapurien rajoihin.

Puurakentaminen soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, eikä se aiheuta merkityksellistä kulttuuriympäristöarvojen heikkenemistä. Rakentamislupavaiheessa yksityiskohtaisista rakennussuunnitelmista pyydetään alueellisen vastuumuseon lausunto. Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan ja muuhun ympäristöön.

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Lupaehdot:

- Rakentamislupavaiheessa yksityiskohtaisista tarkentuneista suunnitelmista pyydetään alueellisen vastuumuseon, Lahden museoiden, lausunto, joka tulee huomioida rakentamislupapäätöstä tehtäessä. Rakennus sopeutetaan muodoltaan ja massoitteperiaatteiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään ympäristöönsä, ja rakennuksen tulee julkisivuiltaan soveltua ympäröivään rakennuskantaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Hulevesien hallinnan osalta on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä hulevesien ja valumavesien hallintasuunnitelma riittävässä laajuudessa, myös työmaavesien osalta.
- Alueen huolto- ja pelastusyhteydet sekä liittymät tulee esittää rakentamislupahakemuksessa, ja liittymä Vesivehmaantielle tulee hyväksyttävä tienpidosta vastaavalla viranomaisella. Pelastusyhteyksiin liittyen tulee huomioida Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen mahdollisesti esittämät seikat ja näkökohdat.
- Rakentamisluvan haun yhteydessä on esitettävä piha- ja istutussuunnitelmat, millä lievennetään maisemavaikutuksia valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (Vesivehmaan kylä).
- Vanha koulurakennus puretaan uuden koulun valmistuttua.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakentamislupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupa ja saatava todistus poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuudesta.

Poikkeamislupapäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 7+30 päivän kuluttua päätöksen julkisesta kuulutuksesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.