

## Sijoittamisluvan käsittely 16-421-29-1 VESIVEHMAAN KOULU, Vesivehmaantie 285

KHALL 09.03.2026 § 53  
46/10.03.00/2026

### Hakemus

Asikkalan kunta on jättänyt sijoittamislupahakemuksen 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 m<sup>2</sup>, ja se on muodostunut 15.12.2010. Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys Vesivehmaantien kautta.

Kiinteistöllä sijaitsee

- koulurakennus 1536 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotirakennus 830 k-m<sup>2</sup>

Käytettyä kerrosalaa kiinteistöllä on näin ollen 2366 k-m<sup>2</sup>.

Tarkoituksena on rakentaa Vesivehmaan uusi koulu noin 1800 k-m<sup>2</sup> 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 kaksiasuntainen 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, tyyliltään, 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 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. Poikkeamislupa on käsitelty erikseen omassa pykälässään.

#### Sijoittamislupa ja hankekuvaus

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

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-m<sup>2</sup>. 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.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella (RakL 45 §) ja suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

1. rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1000 neliometriä;
2. rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
3. rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle;
4. rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
5. rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
6. vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
7. teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
8. rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
9. rakentaminen on soveltuvaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
10. rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1. ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
2. ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
3. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Asikkalan kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää sijoittamislupien myöntämisestä (RakL § 42, 43a, 44–46 ja 62).

#### Rakennusjärjestys

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

#### Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu sijoittamisluvan 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 sijoittamislupaan 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 sijoittamislupahakemuksesta 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 sijoittamislupahakemuksesta kuultiin Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusta. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksesta ei ollut huomautettavaa sijoittamislupa.

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 sijoittamisluvan ehdolisena.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset ja alueen kaavallinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta RakL 45 §:ssä ja 46 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

1. Ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaisen yleis- tai asemakaavan laatimista.

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 haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

2. Ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

Uudisrakennuksen rakentamisen ja vanhan koulun purkamisen myötä merkittävät vaikutukset ympäristöön ovat käytännössä lähes nykyisen

kaltaisia toimintojen sijoittelun muuttumisesta huolimatta. Rakentaminen soveltuu ympäristöönsä maisemallisesti eikä se vaikeuta 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.

3. On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

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 viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia.

#### 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 sijoittamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Sijoittamisluvan kohteelle on haettava rakentamislupa tässä ajassa.

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

Sijoittamislupapäätökseen 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.