

KAAVASELOSTUS

A-119 – Koulumestarentien asemakaavan muutos

Kaavaehdotus

26.5.2026 päivitetty 9.9.2026





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	6
2.4	Luettelo kaavan liiteasiakirjoista	6
2.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	7
2.6	Kaavatyön aikana laaditut erillisselvitykset.....	7
3.	Tiivistelmä.....	7
3.1	Kaavaproessin vaiheet	7
3.1.1	Kaavaluonnos.....	8
3.1.2	Kaavaehdotus	9
3.2	Asemakaavan sisältö	9
3.3	Asemakaavan toteuttaminen	9
4.	Lähtökohdat.....	9
4.1	Alueen yleiskuvaus	9
4.2	Luonnonympäristö	10
4.2.1	Maa- ja kallioperä	10
4.2.2	Vesistöt, pohja- ja pintavedet.....	10
4.2.3	Kasvillisuus ja luontotyytit	11
4.2.4	Luonnonsuojelu	12
4.3	Maisema- ja kulttuuriympäristö	12
4.3.1	Maisemarakenne	12
4.3.2	Maisemakuva.....	13
4.4	Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.....	13
4.4.1	Muinaisjäännökset	13

4.5	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	13
4.5.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	13
4.5.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	14
4.5.3	Virkistys	14
4.5.4	Liikenne	14
4.5.5	Tekninen huolto	15
4.5.6	Erityistoiminnot	15
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	16
5.3	Asemakaava	18
5.4	Rakennusjärjestys	18
5.5	Pohjakartta	18
5.6	Alueelle laadittavat selvitykset sekä aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	18
6.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
6.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
6.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
6.3.1	Osalliset	19
6.3.2	Vireille tulo	19
6.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
6.3.4	Lausunnot ja vastineet niihin	19
6.3.5	Viranomaisyhteistyö	21
6.4	Asemakaavan tavoitteet	21
6.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
6.4.2	Kunnan asettamat tavoitteet	22
6.4.3	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	22
6.4.4	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	22
7.	Asemakaavan kuvaus	25
7.1	Kaavamerkinnot	25
7.2	Kaava	26

8.	Asemakaavan toteutus.....	27
8.1.1	Yleiset määräykset.....	27
8.2	Mitoitus	28
8.3	Perusteet	28
8.4	Nimistö	29
9.	Kaavan vaikutukset.....	29
9.1	Vaikutusten arviointi	29
9.2	Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin.....	29
9.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	29
9.4	Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen.....	30
9.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	30
9.6	Vaikutukset vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin	30
9.7	Vaikutukset luonnonympäristöön	31
9.8	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	31
9.9	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään.....	32
9.10	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	32
10.	Asemakaavan toteutus.....	32
10.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	32
10.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
10.3	Toteutuksen seuranta.....	32
11.	Asemakaavan havainnekuvat	32
12.	Seurantalomake.....	35

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1 Tunnistetiedot

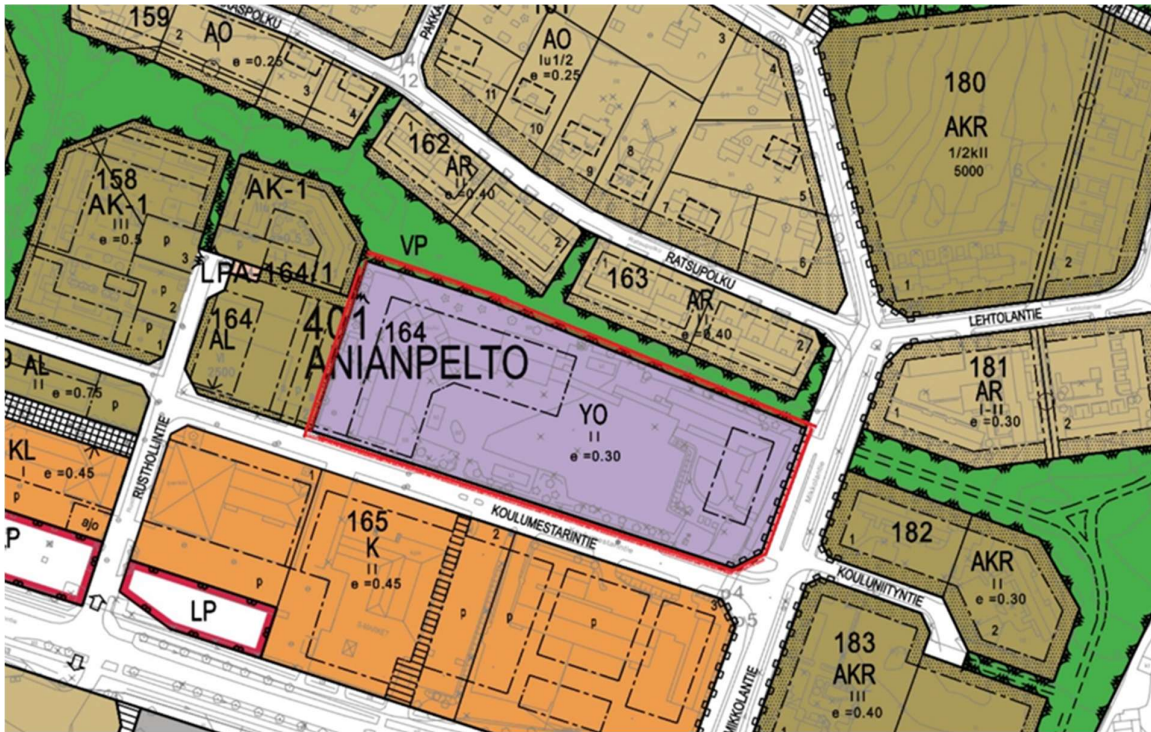
Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä 16-401-6-709 joka on osa Anianpellon kylän (401) kortteliä 164 Asemakaavan muutoksella muodostuu Anianpellon kylän 401 kortteliin 164 kaksi tonttia. Asemakaavan yhteydessä tehdään ohjeellinen tonttijako. Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024–2027.

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: 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
- LIITE 6. Luonnosvaiheen lausunnot
- LIITE 7. Ehdotusvaiheen lausunnot

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 kulttuuriympäristöselvitys 2024
- Liikennemääräkartat, Väylävirasto
- Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035
- Asikkalan ja Padasjoen pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys, Insinööritoimisto Gradientti Oy 28.11.2017

2.6 Kaavatyön aikana laaditut erilliselvitykset

- Hulevesiselvitys
- Pilaantuneen maaperän tutkimus
- Rakennettavuusselvitys
- Liikenteen toimivuustarkastelu

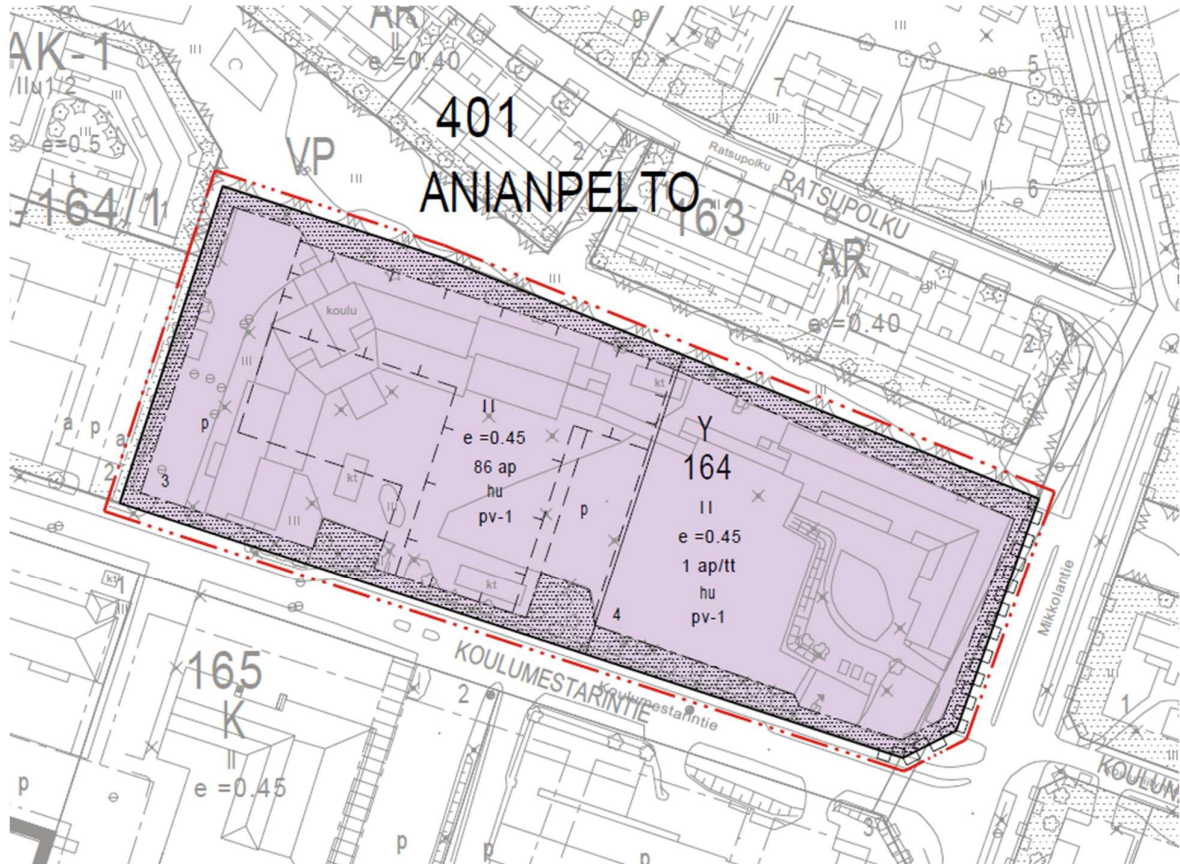
3. Tiivistelmä

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 (päivätty 9.6.2025), ja asettanut sen nähtäville ja päättänyt asettaa hankkeen vireille. Kuulutus kaavan aloittamisesta julkaistiin Päijät-Häme-lehdessä.

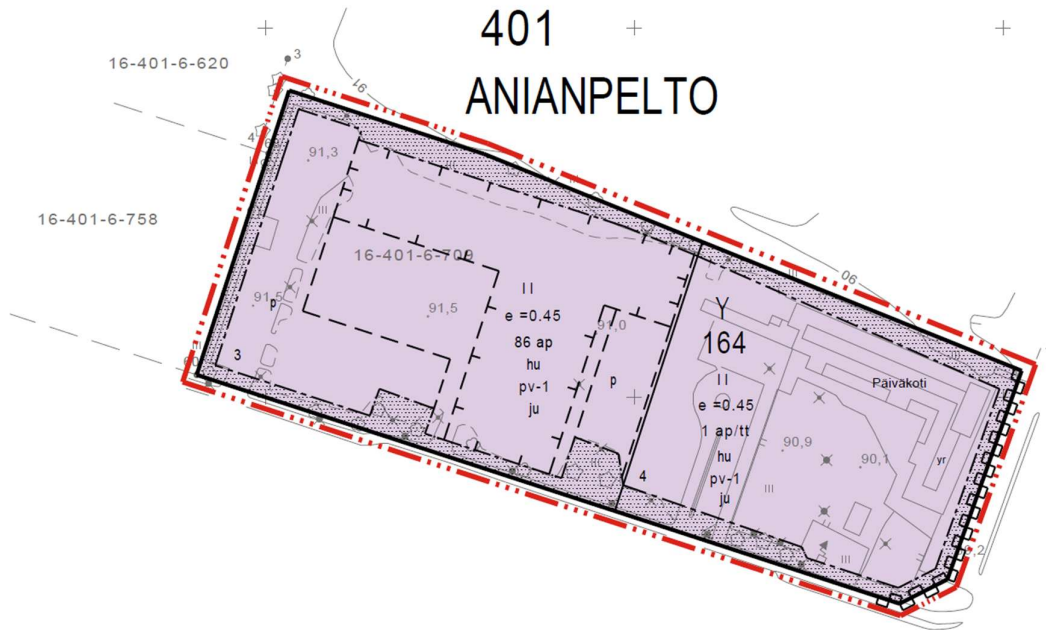
Vireilletulo	16.6.2025
OAS nähtävillä	16.6.2025 -
Kaavaluonnoksen hyväksyminen / nähtävilläolo	16.10-14.11.2025
Kaavaehdotuksen hyväksyminen / nähtävilläolo	4.6-24.7.2026
Kh, Kv	

3.1.1 Kaavaluonnos



Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 13.10.2025 § 251 hyväksyä luonnosvaiheen asiakirjat ja asettaa ne MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.10.-14.11.2025 välisen ajan.

3.1.2 Kaavaehdotus



Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 1.6.2026 § 127 hyväksyä ehdotusvaiheen asiakirjat ja asettaa ne nähtäville AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti sekä pyytää lausunnot osallisilta viranomaisilta.

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 Mikkolantien, pohjoisessa Ratsupellontien asuinalueeseen ja lännessä Rusthollintie 3 hoivakodin tonttiin. Suunnittelualueen maasto on tasaista. Alue on kauttaaltaan koneellisesti muokattua maata, jolta puusto on raivattu. Korttelin reunaosilla kasvaa jonkin verran koivuja.

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



Kuva : 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 luontotyypit

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

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



Kuva : 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

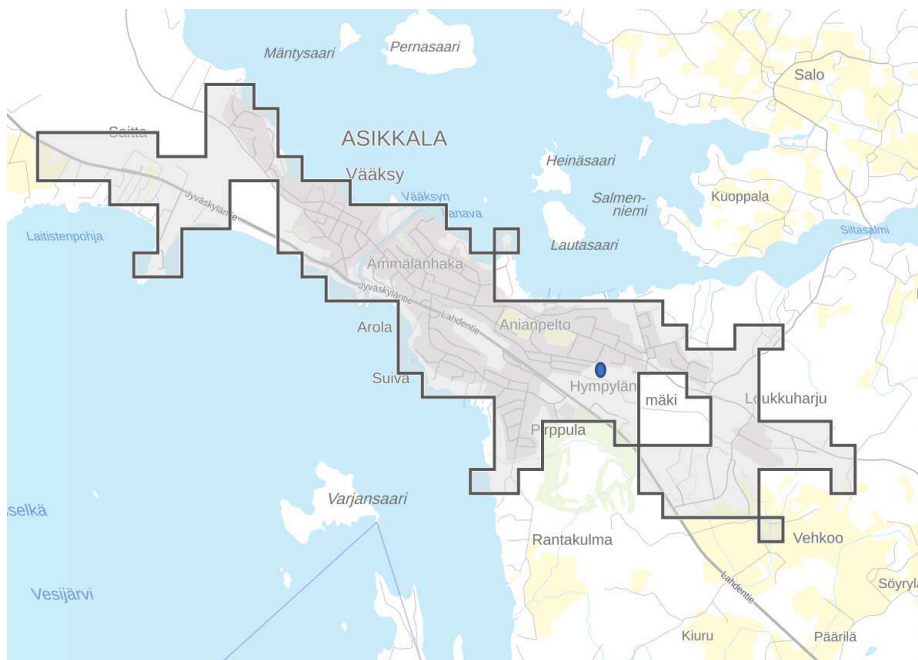
Alueella ei ole muinaisjäännöksiä

4.5 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

4.5.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue sijoittuu pääjätämäläisen 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: Suunnittelualueen sijainti Vääksyn 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 päiväkotia ja vieressä hoivakoti ja Vääksyn taajaman palvelut ovat saatavilla alueen välittömässä läheisyydessä.

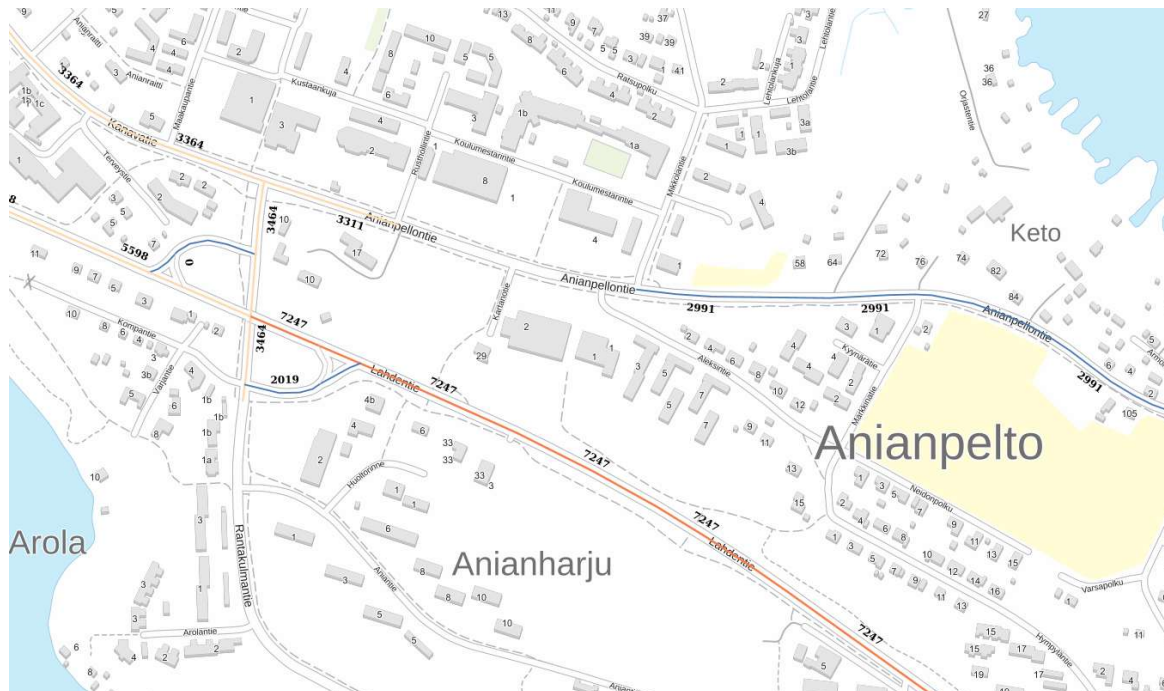
Suunnittelualueelle on erinomaiset liikenneyhteydet sijainnin ollessa keskellä Vääksyn taajamarakennetta. Lahden kaupunki sijaitsee noin 24 kilometrin etäisyydellä.

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 Vääksyn kautta Jämsään sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Suunnittelualueen kohdalla tien nopeusrajoitus on 80 km/h, vaihtuen 60:een km/h lähellä Päijät-Hämeen AD Autokorjaamo Oy:n risteystä. Uudenmaan ELY-keskuksella on vireillä valtatie 24 kehittämissuunnitelma (helmikuu 2022).



Kuva: Suunnittelualueen ympäristön liikennemäärät (Väylä)

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 erottaman pohjoisemman Vääksyn ja eteläisemmän Vääksyn.

Korttelin liikennettä on tarkemmin selvitetty Rambollin liikenteen toimivuustarkastelussa, joka on liitteenä.

Liikenteen toimivuustarkastelun johtopäätös oli seuraava:

Koulumestarintien koulun toiminnot on keskitetty uuteen koulukeskukseen. Koulun vanhassa korttelissa toimiva päiväkoti jää nykyiselleen. Koulurakennuksen tilalle suunnitellut terveys- ja sosiaalipalvelut ja liikuntahalli tuottavat hieman enemmän autoliikennettä kuin koulutoiminnot ovat tuottaneet. Kokonaisuutena vaikutus kriittisimpään Anianpellontien – Mikkolantien liittymään on vähäinen, liikenteellisiä toimivuusongelmia ei ole odotetavissa. Sen sijaan Anianpellontien varren liikekorttelin ympäristössä olisi toivottavaa selvittää jalankulku- ja polkupyöräliikenteen yhteyksien parantamistarpeet, ottaen huomioon yhteyden Koulumestariintielle asti. Muita liikennemuotoja ajatellen erityisesti lasten kävely- ja pyöräilyliikenne vähentyy asemakaavamuutoksen myötä, mikä osaltaan parantaa alueen liikenneturvallisuustilannetta.

4.5.5 Tekninen huolto

suunnittelualue on kunnallistekniikan alueella. Uusi rakennus voidaan liittää kaukolämpöön.

4.5.6 Erityistoiminnot

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

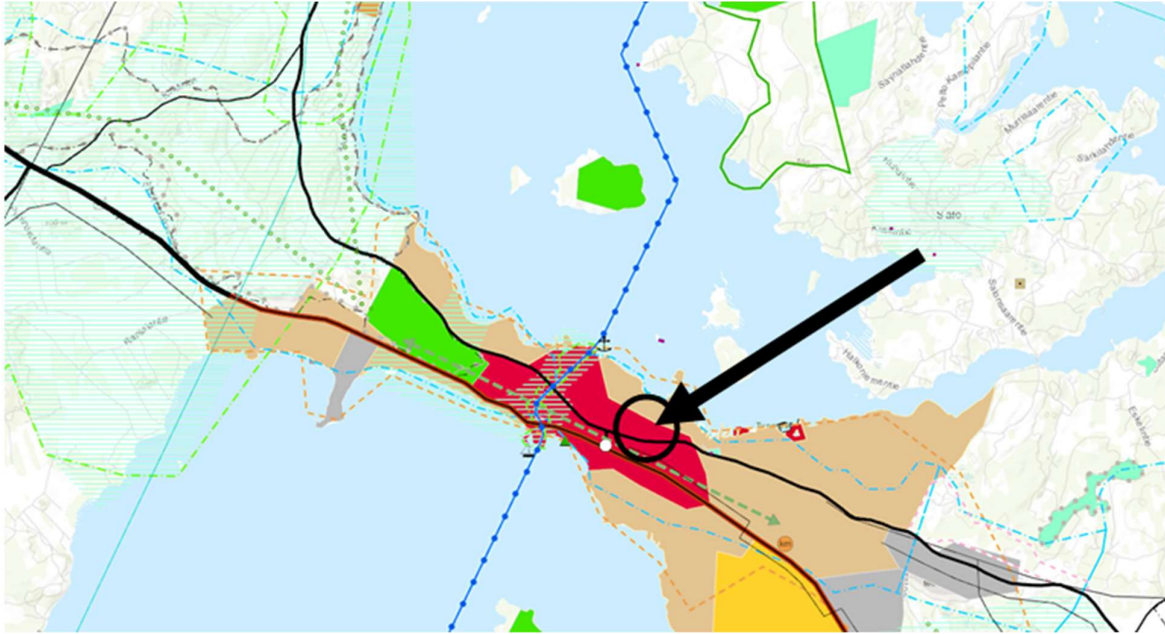
Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

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

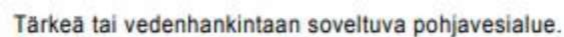
kohdistuu merkintä kaupunkialue (ka, Asikkalan taajama-alue) sekä merkintä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv, Anianpelto A).



Kuva: 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.



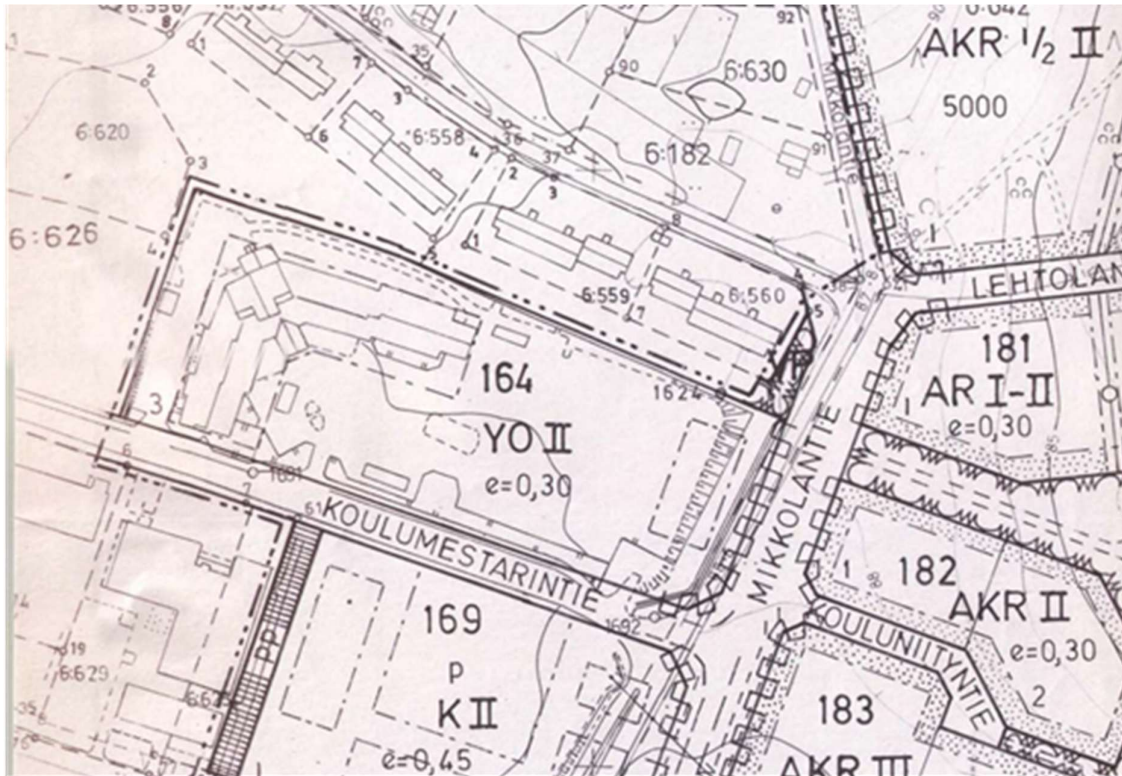
Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 8 §). Jätevesien käsittely on hoidettava kunnan jätevesienkäsittelyohjeiden mukaisesti. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa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



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 27.11.2025

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, työnteeseen 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 16.10.-14.11.2025 asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa

6.3.4 Lausunnot ja vastineet niihin

Päijät-Hämeen ympäristöterveys

- Ei huomautettavaa

Vastine: ok.

Lahden museot

- Vaikutusten arviointia kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevan kulttuuriympäristön osalta tulee täydentää

- Kaavaselostuksessa lähdemateriaalina on vanhentunut maakunnallinen inventointiaineisto rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.
- Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja kaava-alueen rakennusoikeuden kasvu huomioiden rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Museo kehottaa harkitsemaan rakennustapaohjeiden laatimista kaava-alueelle.

Vastine:

- Täydennetään vaikutusten arviointia.
- Vaihdetaan oikea maakunnallinen inventointiaineisto rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.
- Täydennetään kaavamääräyksiä rakentamisen laadun osalta. Erillistä rakennustapaohjetta ei laadita, vaan koska kyseessä on pienialainen kaava, rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä.

Ympäristölautakunta

- Ei huomautettavaa.

Vastine: ok.

Päijät-Hämeen liitto

- Ei huomautettavaa.

Vastine: ok.

Tekninen lautakunta

- Kunnan käyttöön tulevien tilojen osata kaavaa tulee olla vielä mahdollisuus tarkentaa mm. tilojen käyttötarkoituksen sekä liikuntatilan mitoituksen osalta.

Vastine: ok.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, ympäristöterveydenhuolto

- Ei lausuttavaa, paikallinen ympäristöterveysviranomainen antaa lausunnon

Vastine: ok.

Hämeen ELY-keskus

- Vaikutukset vielä jäljellä olevien ja mahdollisesti käytöstä poistuvien rakennusten säilymiseen on syytä tunnistaa vaikutusten arvioinnissa.
- Liikenteellisiä vaikutuksia tulee arvioida tarkemmin hankkeen jatkosuunnittelussa.
- Asikkalan ja Padasjoen pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys, Insinööritoimisto Gradientti Oy 28.11.2017 tulee ottaa huomioon kaavan tausta-aineistossa ja varmistaa, että siinä esitetyt toimenpidesuosituksot tulevat tarvittaessa huomioiduksi jatkosuunnittelussa.
- ELY-keskuksen tilalle tulee valtion aluehallinnon uudistuksen myötä vaihtaa Lupa- ja valvontavirasto.

- Rakentamisen tapaan, uusiutuvan energian käyttöön, hulevesien hallintaan sekä viheralueiden riittävyyteen ja laatuun tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa erityistä huomiota.
- Kaavan taajamakuuallisia vaikutuksia on syytä arvioida myös MRA 1 § mukaisesti, tarvittaessa asianmukaisen havainneaineiston avulla.

Vastine:

- Lisätään vaikutusten arviointia
- Tehtiin liikenteen toimivuustarkastelu
- Lisätään pohjavesien suojelusuunnitelma kaavan arvioitavaan tausta-aineistoon
- Vaihdetaan oikea virasto osallisiin
- Lisätään kaavaan mm. rakentamisen tapaa ohjaavia määräyksiä
- Laaditaan havainneaineistoa

6.3.5 Viranomaisyhteistyö

Kaava-aineistosta on pyydetty lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta osallisilta viranomaisilta.

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:t 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 pääosin silttiä ja silttimoreenia. Ylimpänä maakerroksena noin 0.8m-1.44m paksu murskeesta ja hiekkamoreenista koostuva täyttökerros. Alueelle on teetetty rakennettavuusselvitys, joka on tuloksineen tämän kaavaselvityksen liitteenä.

Alueelle suunnitellut raskaammat kaksikerroksiset rakennukset tulee alustavasti perustaa kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen tai kitkapaalujen varaan. Tukipaaluissa varauduttava alustavasti vähintään 25 m paalupituuteen. Rakennussuunnitteluvaiheessa, kun suunnitellun rakennuksen tarkemmat kuormatiedot ovat tiedossa, voidaan maanvaraista perustamista kuitenkin mahdollisuuksien mukaan tarkastella.

Alueella voidaan alustavassa tarkastelussa käyttää silttikerroksen geoteknisenä kantavuutena $p = 60\text{--}80 \text{ kN/m}^2$.

Kellareiden rakentamiselle ei ole rajoitteita, mikäli ne rakennetaan ylimmän pohjavesipinnan yläpuolelle.

6.4.4.1 Ehdotusvaiheessa saatu palaute

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 4.6-24.7.2026, ja siihen saatiin viranomaisilta 7 lausuntoa:

- Lahden museot
- Lupa- ja valvontavirasto
- Tekninen lautakunta

- Päijät-Hämeen liitto
- Ympäristölautakunta
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

Lahden museot

Museo on valmisteluvaiheeseen antamassaan lausunnossa todennut, ettei suunnittelualue sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueille. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva RKY 2009-inventoinnin alue on kaavatyössä huomioitu, mutta museo on pyytänyt täydentämään kaava-asiakirjoja lähistöllä sijaitsevien maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kohteiden osalta. Museo on myös pyytänyt täydentämään vaikutusten arviointia läheisyydessä sijaitsevien kulttuuriympäristöjen osalta. Lisäksi museo on ehdottanut alueen keskeisen sijainnin sekä rakennusoikeuden kasvun vuoksi erillisen rakennustapaohjeen laatimista.

Museo huomauttaa, ettei kaava-asiakirjoja ole täydennetty museon pyynnön mukaisesti kaava-alueen lähistöllä sijaitsevien maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiden alueiden osalta. Vaikutusten arviointia on täydennetty ainoastaan kaavakartan merkinnän ju määräyksen osalta. Valmisteluvaiheen lausunnosta annetun vastineen mukaan erillistä rakennustapaohjetta ei laadita, vaan rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä. Käytännössä tämä tarkoittaa edellä mainittua ju-merkintää ja sen määräysosaa: *Rakentamisen tulee soveltua ympäristöönsä, julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman paljon puuta, ja värityksenä hillittyjä sävyjä. Kattomuodoiksi suositellaan satulakattoa.*

Vastine

- Vaikutusten arviointiin on lisätty kartta suunnittelualueen lähellä olevista kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Kuten jo museokin lausunnossaan totesi, niin lähietäisyydellä niitä ei ole. Lähin kohde on tuo Anianpellon muinaismuistoalue, joka on suunnittelualueesta n. 600 m itään.
- Rakentamista ohjataan riittävällä määrin ju- määräyksellä. Rakennuksen/rakennusten soveltuvuutta ympäristöönsä ohjataan suunnitteluvaiheessa rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Lupa- ja valvontavirasto

Hämeen ELY-keskuksen em. valmisteluvaiheen lausunnossa esiin tuotuun on annettu vastineet kaavaselostuksen sivulla 21. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että valmisteluvaiheen lausunto on otettu pääosin riittävällä tavalla huomioon kaavaehdotusasiakirjoja laadittaessa.

pv-1 kaavamääräykseen (tärkeä pohjavesialue) tulee kuitenkin korjata Lupa- ja valvontavirasto alueellisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tilalle. Kaavamääräyksen sisällössä tulee huomioida pohjaveden pilaamiskielto ja pohjaveden muuttamiskielto. Rakentamista suunniteltaessa tulee aina selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. Pohjaveden laadun tai määrän muuttaminen (kuten korkeuden muuttaminen) vaatii aina vesilain 3:2 § mukaisen luvan hakemisen Lupa- ja valvontavirastolta. Kaavaselostuksessa tulisi sopivassa kohdassa tuoda ilmi, että kaava-alueella voi maahan imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Selostukseen tulisi lisätä ”Alueen rakentamisessa tulee välttää voimakasta maaston leikkausta ja maantäyttöä. Täyttömaina tulee käyttää ainoastaan puhtaita kivennäismaa-aineksia.”

Pohjaveden suojelu tulee huomioida myös liikennesuunnittelussa. Liikenneselvityksessä ei ole huomioitu alueen sijaintia pohjavesialueella. Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Vastine

- Pohjavesimääräys on muutettu Lupa- ja valvontaviraston esittämään muotoon.
- Selostukseen on lisätty viraston esittämät lisäykset.
- Liikenneselvitykseen on lisätty pohjavesialueen huomiointi

Tekninen lautakunta

Alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, minkä vuoksi hulevesien laadulliseen hallintaan ja rakentamisen aikaiseen hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennussuunnitteluvaiheessa hulevesien hallintaa on tarpeen tarkentaa tavanomaisen jatkosuunnittelun yhteydessä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa muun muassa viivytysrakenteiden mitoitus, tulvareittien toimivuus, mahdollisen imeytyksen soveltuvuus sekä se, ettei hulevesien johtamisesta tai imeyttämisestä aiheudu haittaa pohjavedelle, rakennuksille, naapurikiinteistöille tai hulevesiverkostolle.

Koska asemakaavan muutos mahdollistaa sote-keskuksen ja muita yleisiä palveluja, jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen ja esteettömyyteen. Uuteen sote-keskukseen ja muihin alueelle sijoittuviin palveluihin tulee järjestää mahdollisimman turvalliset, selkeät ja esteettömät kulkuyhteydet eri kulkumuodoilla. Erityisesti tulee huomioida jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt sekä esteettömät yhteydet pysäköintialueilta ja lähialueen kevyen liikenteen väyliltä rakennusten sisäänkäynneille.

Tekninen lautakunta korostaa, että hulevesien hallintaa tulee tarkentaa rakennussuunnitteluvaiheessa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa hulevesien viivytyksen riittävyys, rakentamisen aikainen hulevesien hallinta, tulvareittien toimivuus sekä

pohjaveden suojelun huomioiminen. Mahdollinen imeytys tulee toteuttaa vain, mikäli paikalliset maaperä-, pohjavesi- ja kuivatustekniset olosuhteet sen mahdollistavat.

Tekninen lautakunta toteaa, että sillä ei ole muutoin huomautettavaa Koulumestarintien asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineistosta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Koulumestarintien asemakaavan muutoksesta.

Vastine

Ok.

Ympäristölautakunta

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotusaineiston asiakirjoista.

Vastine

Ok.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Koulumestarintien kaavahankkeen ehdotusvaiheen asiakirjoista.

Vastine

Ok.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksella ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta: Asemakaavan muutos, Koulumestarintie, osa tilasta Anianraitti, 16-401-6-709, Asikkala.

Vastine

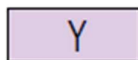
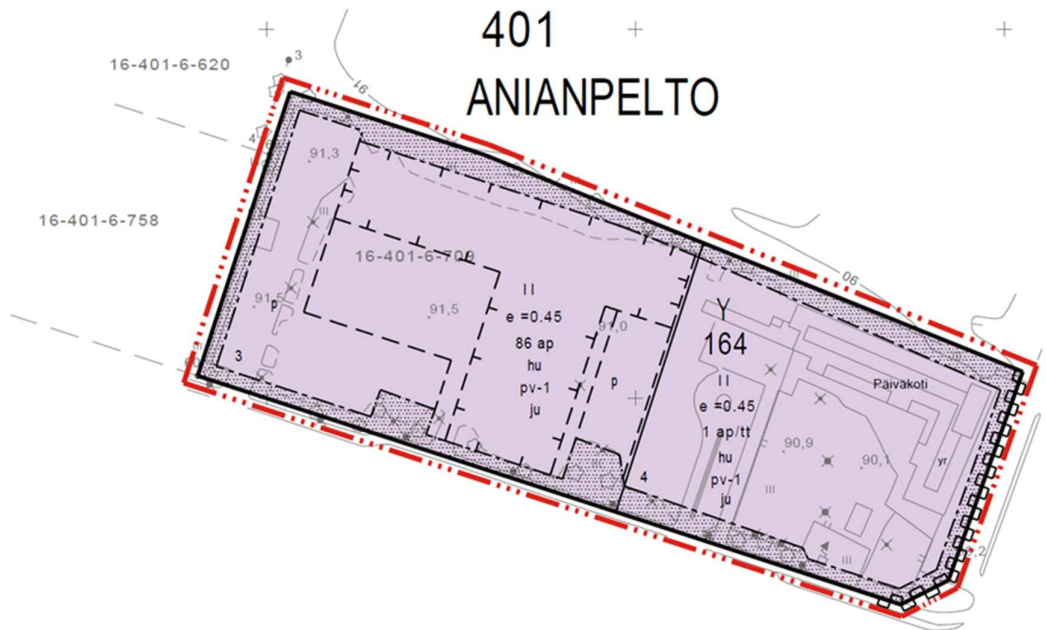
Ok.

7. Asemakaavan kuvaus

7.1 Kaavamerkinnot

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

7.2 Kaava



Yleisten rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



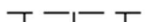
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin raja.

401

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ANI

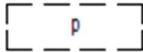
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

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.
hu	Kaava-alueella on viivytettävä 1,2 m ³ hulevesiä jokaista 100 m ² päällystettyä/kovaa pintaa kohden. Rakentamislupaan tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka käsittää myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittelyn.
ju	Rakentamisen tulee soveltua ympäristöönsä, julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman paljon puuta, ja väriyksenä hillittyjä sävyjä. Kattomuodoiksi suositellaan satulakattoja.
pv-1	Asemakaava on tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei saa toteuttaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakennustoimenpiteitä tai toimintoja. Pohjavettä ei saa pilata eikä muuttaa. Rakentamista suunniteltaessa tulee aina selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtauksiin. Pohjaveden laadun tai määrän muuttaminen (kuten korkeuden muuttaminen) vaatii aina vesilain 3:2 § mukaisen luvan hakemisen Lupa- ja valvontavirastolta. Pohjaveden laatuun ja määrään mahdollisesti vaikuttavista toiminnoista on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta.
	Ohjeellinen pysäköintialue.
	Istutettava alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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.

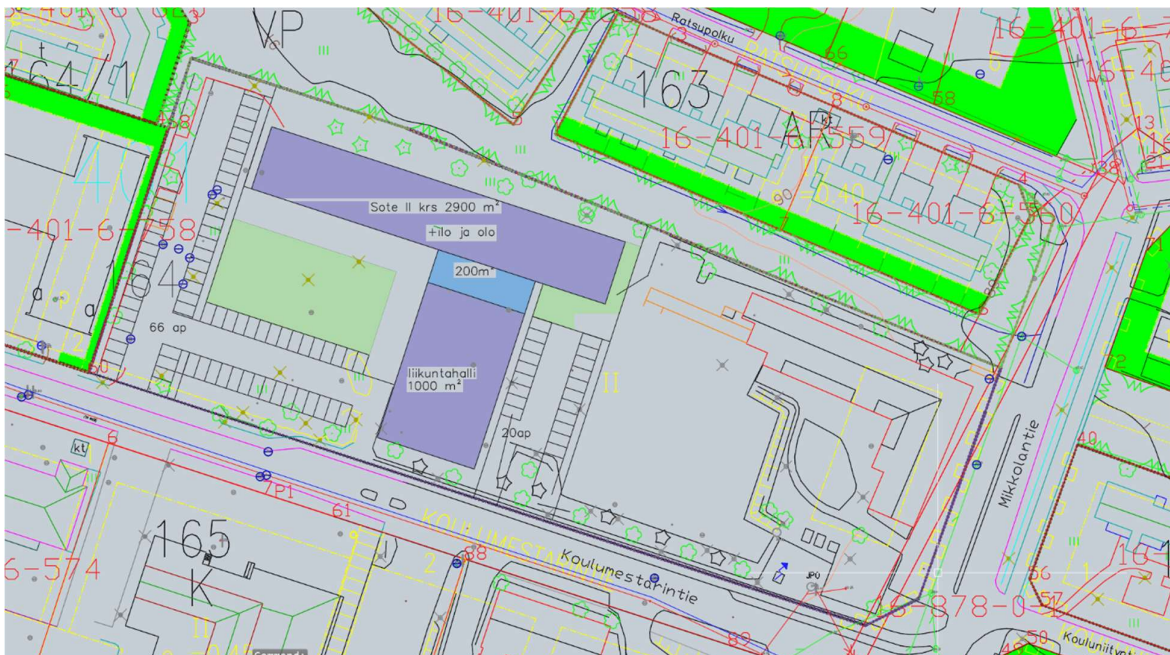
ASIKKALAN KUNTA

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

Suunnittelun 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-aluetta.

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. Korttelissa sijaitseva päiväkotikoti säilyy päiväkotikäytössä.

Alueen rakentamisessa tulee välttää voimakasta maaston leikkausta ja maantäyttöä. Täyttömaina tulee käyttää ainoastaan puhtaita kivennäismaa-aineksia.

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 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 kohtalaisen hyvin läpäisevää silttiä ja silttimoreenia. Kairaukset ovat päättyneet hiekkaan, hiekkaiseen silttiin tai moreeniin.

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. Kaava-alueella voi maahan imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Hulevesiä suositellaan viivyttäväksi alueella $1.2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ 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 ratkaisilla.

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 kaavamääräyksiin. 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.

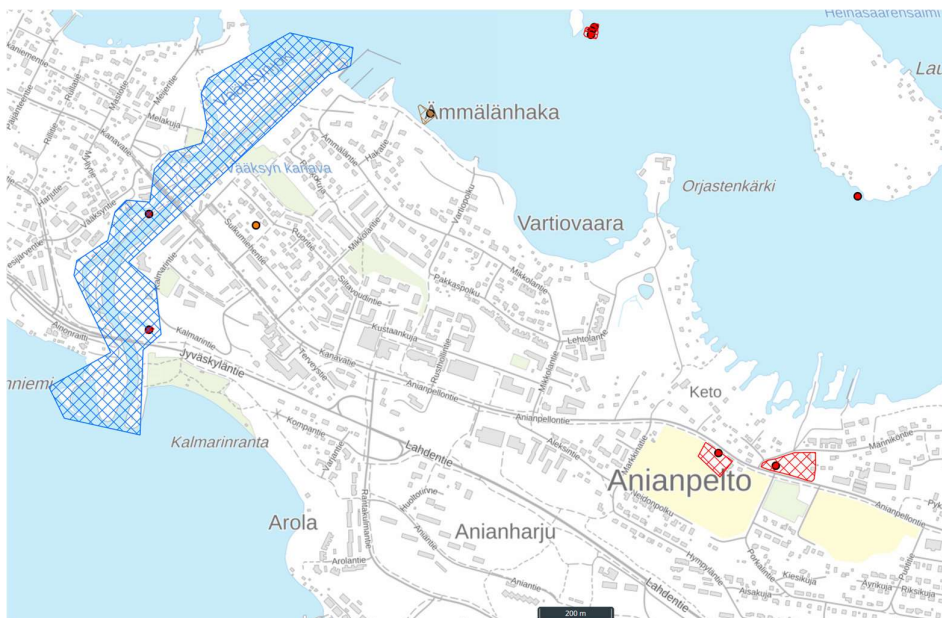
Viheralueyhteydet asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin virkistysalueisiin turvataan.

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, joka osaltaan ohjaa uudisrakentamisen sopivuutta kulttuuriympäristöön:

Ju Rakentamisen tulee soveltua ympäristöönsä, julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman paljon puuta, ja värityksenä hillittyjä sävyjä. Kattomuodoiksi suositellaan satulakattoa.

Rakentamisen massoittelu on vastaavaa kuin naapurikortteleissa.



Kuva: Kulttuuriympäristön kannalta merkittävät kohteet kartalla.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita. Lähimmät kohteet ovat Anianpellon muinaisjäännösalueet noin 600 m päässä idässä, sekä Vääksyn kanavan kulttuuriympäristöalue noin kilometrin päässä lännessä. Lisäksi kilometrin säteellä on joitain yksittäisiä pistemäisiä kohteita. Nämä eivät vaarannu kaavamuutosalueen käyttötarkoituksen laajentamisesta.

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 ja rakennusjärjestyksellä.

Rakennettavuusselvityksessä (Ramboll 2026) on annettu suosituksia, jotka on esitetty kohdassa 6.4.4.

10.2 Toteuttaminen ja ajoitus

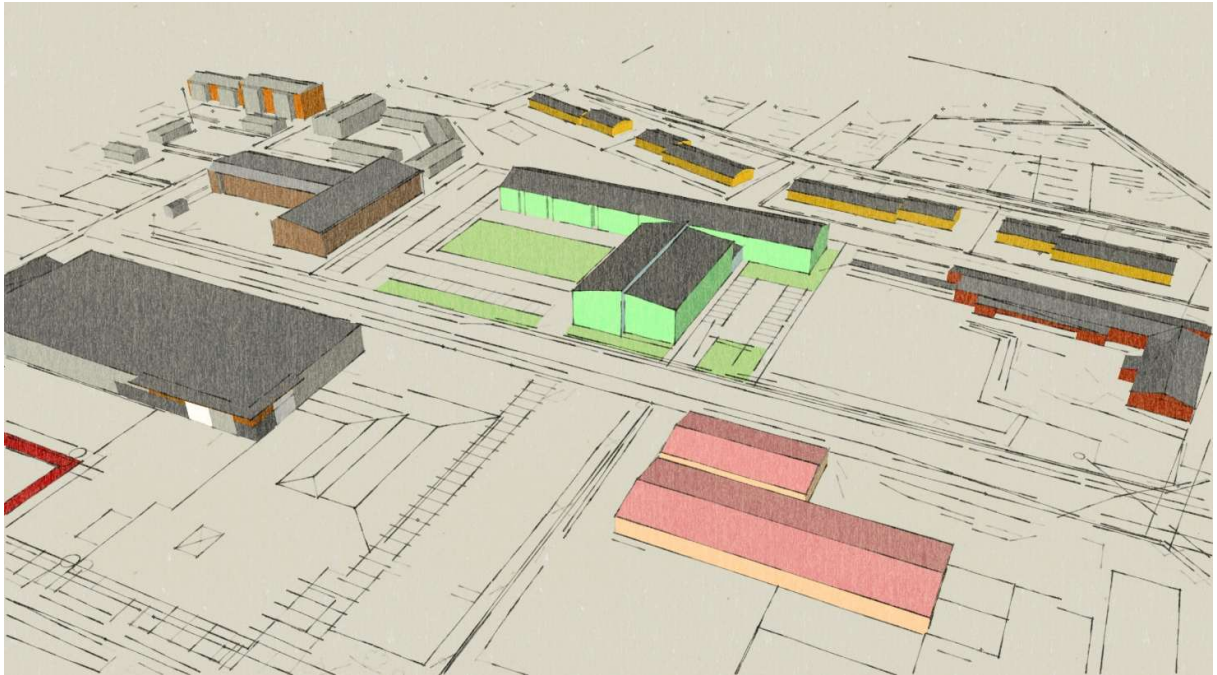
Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

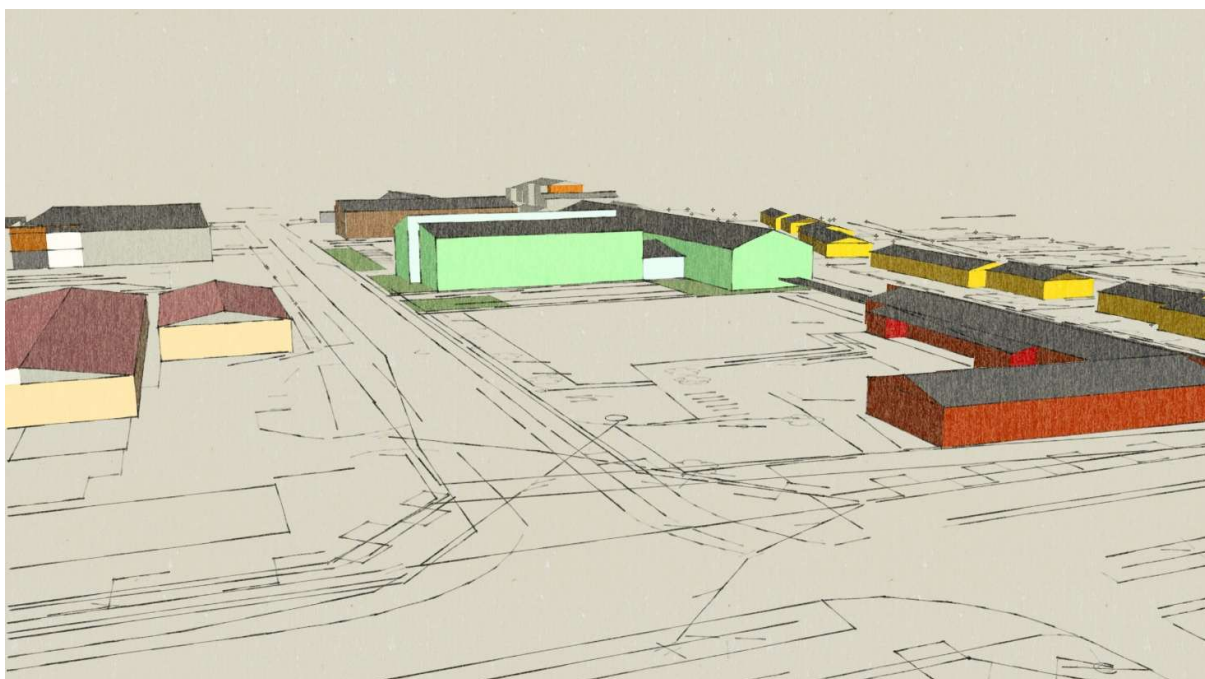
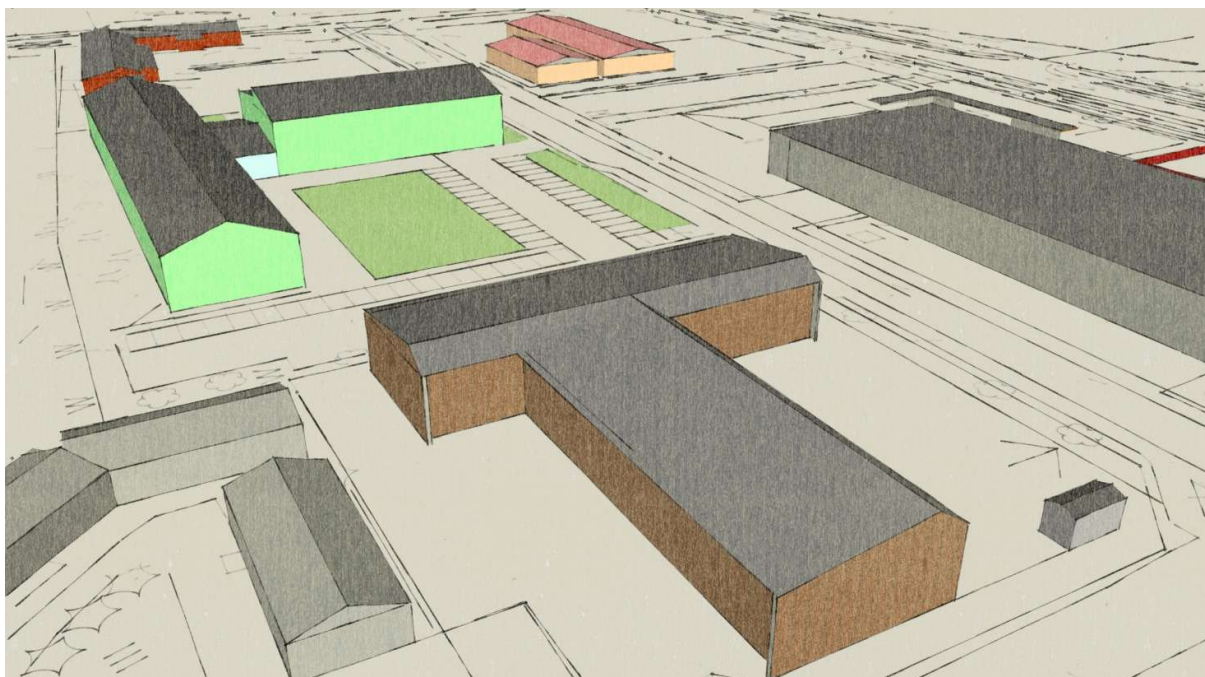
10.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

11.Asemakaavan havainnekuvat

Uudisrakentaminen on esitetty kirkkaan vihreällä havainnollisuuden takia. Se ei ole kuitenkaan tavoiteltava toteutusväri.





Asikkalan kunta
Kaavoituspalvelut

Kimmo Sutinen
kaavoituspäällikkö

Asikkalassa 9.9.2026

12.Seurantalomake

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm 6.5.2026	
Asemakaavan perustiedot			
Asemakaavan nimi			
Kunta	Koulumestarin tien	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	16	Kunnan kaavatunnus	A-119
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	16.06.2025
Kaava-alueen pinta-ala	1,6234	Uusi ak:n pinta-ala	
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	1,62
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm
		Oma ranta	Muut
Yhteenveto aluevarauksista			
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²
			Tehokkuus e
			Pinta-alan muut. ha+
			Kerrosalan muut.k-m ² +
Aluevar.			
yhteensä	1,6234	100,0	7305 0,45 0 +2 435
A yhteensä			
P yhteensä			
Y yhteensä	1,6234	100,0	7305 0,45 0 +2 435
C yhteensä			
K yhteensä			
T yhteensä			
V yhteensä			
R yhteensä			
L yhteensä			
E yhteensä			
S yhteensä			
M yhteensä			
W yhteensä			
Yhteenveto maanalaisista tiloista			
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²
			Pinta-alan muut. ha+
			Kerrosalan muut.k-m ² +
Maan.til. yht.			
Rakennussuojelu			
	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. muutos lkm+ k-m ² +
Suoj.rak. yht.			
asemakaava			
muu			

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4			Täyttämispvm		6.5.2026	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi						
Kunta	Koulumest		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	arintien	16	Kunnan kaavatunnus			A-119
Hyväksymispvm						
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,6234	100,0	7 305	0,45		+2 435
A yhteensä						
A						
AK						
AP						
AR						
AO						
AL						
AH						
AM						
P yhteensä						
P						
PL						
PV						
Y yhteensä						
Y	1,6234	100,0	7 305	0,45		+2 435
YL						
YH						
YO					-1,6234	-4 870
YS						
YY						
YM						
YK						
YU						
C yhteensä						
C						
K yhteensä						
K						
KL						
KM						
KT						
KTY-1						
T yhteensä						
T						
TT						