Luumäen kunta

KORTTELIN 133 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

12.8.2026

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ
KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 3
1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus ... 3
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 4
1.3 Selostuksen liiteasiakirjat ... 4
1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali ... 4

2 TIIVISTELMÄ ... 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu ... 4
2.2 Asemakaavan tiivistelmä ... 4

3 LÄHTÖKOHDAT ... 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
3.1.1 Luonnonympäristö ... 4
3.1.2 Rakennettu ympäristö ... 5
3.1.3 Liikenne ... 5
3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot ... 6
3.1.5 Maanomistus ... 6
3.1.6 Pohjakartta ... 6
3.2 Suunnittelutilanne ... 6
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ... 6
3.2.2 Maakuntakaava ... 6
3.2.3 Yleiskaava ... 7
3.2.4 Asemakaava ... 7

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 8
4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet ... 8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 8
4.3.1 Osalliset ... 8
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 8
4.3.3 Viranomaisyhteistyö ... 8
4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu ... 8
4.3.5 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta ... 8

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 9
5.1 Kaavan rakenne ... 9
5.2 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 9
5.3 Kaavan vaikutukset ... 9
5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen ... 10
5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ... 10
5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 10
5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja kestävään kehitykseen ... 10
5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset ... 10
5.3.6 Taloudelliset vaikutukset ... 10
5.3.7 Epävarmuustekijät ... 11
5.3.8 Haitallisten vaikutusten lieventäminen ... 11
5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 11

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS ... 11
6.1 Toteuttamisen aikataulu ... 11

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat 11
6.3 Toteuttamisen seuranta 11

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta
Kaavamerkinnät
Asemakaavan tilastolomakkeet
Yleiskaava

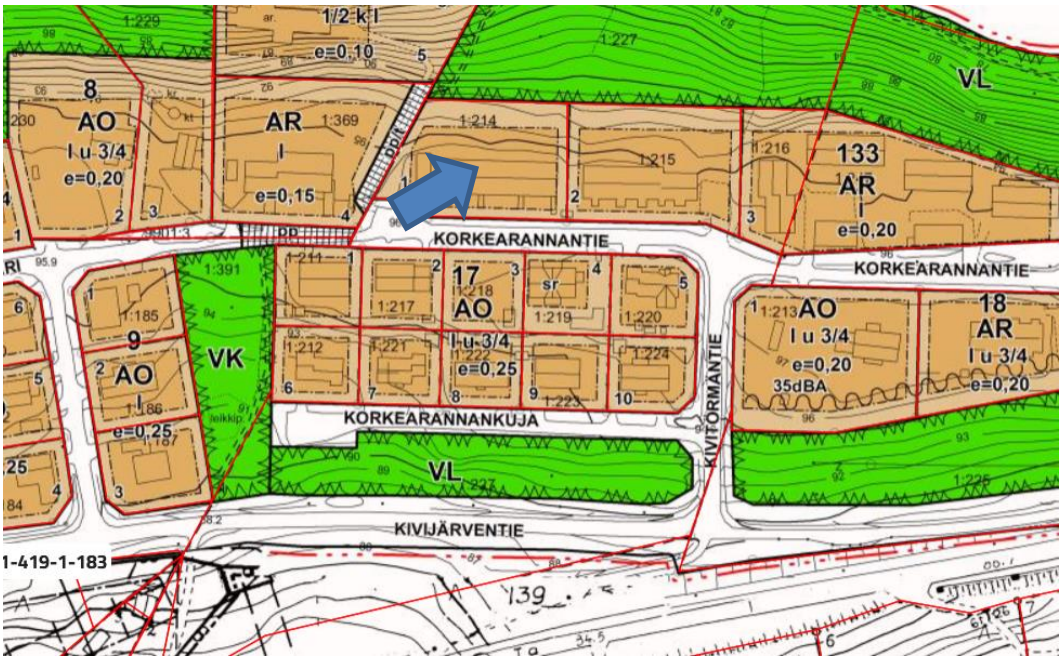
LUUMÄEN KUNTA
KORTTELIN 133 ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualue on Luumäen Jurvalanharjun taajama-alueella Korkearannantien pohjoispuolella. Kaavamuutos koskee kunnan omistamaa kiinteistöä 441-419-1-214. Suunnittelualueelta on tuhoutunut tulipalossa vuonna 2023 rivitalo. Alue on siistitty ja kunta on hankkinut sen omistukseensa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,26 ha.

Suunnittelualueen seudullinen sijainti



Suunnittelualueen alueellinen sijainti ja voimassa oleva asemakaava

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on ” Korttelin 133 asemakaavan muutos”.

Asemakaavalla muutetaan yksi rakentamaton rivitalorakentamiseen varattu tontti kahdeksi erillispientalojen tontiksi.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- Kaavamerkinnät
- Asemakaavan tilastolomakkeet

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Karjalan voimassa olevat maakuntakaavat
- Yleiskaava
- Alueen valokuvia

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Luumäen kunnanhallitus (03.11.2025/Pykälä 184) on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen. Kaavan laatijaksi on valittu Hirvikallio Consulting Tmi.

Kaavaluonnos valmistui tammikuussa 2026. Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.2 – 27.3.2026 välisenä aikana.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.6.2026 – 17.7.2026 välisenä aikana.

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla muutetaan yksi rivitalorakentamiseen varattu AR-tontti kahdeksi asuinpientalojen tontiksi (AP).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on jo ihmisen muokkaamaa aluetta. Varsinaista luonnonympäristöä ei juurikaan ole. Alueen pohjoisosassa on jonkin verran puustoa. Muuten alueen kasvillisuus perustuu levinneisiin puutarhakasveihin.

Lännestä itään päin kuvattuna

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Tulipalon jälkeen ainoa alueelle jäänyt rakennus on lämmönjakokeskus alueen itäosassa. Alueen pohjoisosassa on kolme maalämpökaivoa.

Lämmönjakokeskus ja pieni varasto

3.1.3 Liikenne

Alueen liikenne tapahtuu Korkearannantie nimistä katua myöten.

Joukkoliikenne:

Lähin linja-autopysäkki on vanhan kuutostien varrella noin 400 metrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on Luumäen kunnan omistuksessa.

3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle. Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset huomioiden kuitenkin sen, että kartalla näkyvää rivitalorakennusta ei ole enää.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset alueakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnönsäilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

3.2.2 Maakuntakaava

”Maakuntakaava on alueidenkäyttölain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.” (Etelä-Karjalan liitto)

Tällä hetkellä Etelä-Karjalassa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava, joka on kokonaismaakuntakaava. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys noin vuoteen 2025. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 9.6.2010 yksimielisesti ja ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. Alkuperäisen maakuntakaavan jälkeen on laadittu kaksi vaihekaavaa Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava ja Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

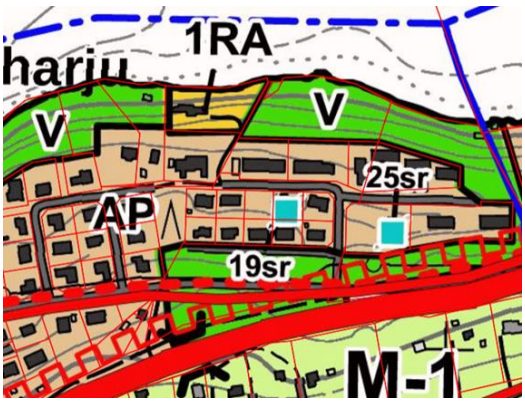
Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040 on parhaillaan valmistelussa ja luonnosvaihe tullee nähtäville 2026.

Lähinnä voimassa olevasta maakuntakaavasta tulee huomioitavaksi Jurvalan Kunta-/Aluekeskuksen kehittämisvyöhyke.

Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta

3.2.3 Yleiskaava

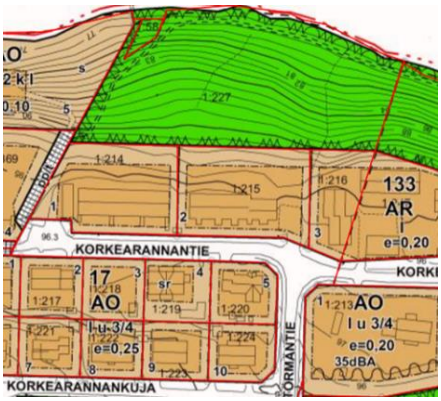
Taavetti – Jurvala osayleiskaava on vuodelta 2004.
Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).



Ote yleiskaavasta

3.2.4 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 12.11.2012) suunnittelualue on osoitettu yhdeksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontiksi.



Asemakaavaote

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt kunnan puolelta. Rivitalorakentamiseen ei ole tällä hetkellä tarpeita Jurvalanharjun alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle paremmin nykyistä kysyntää vastaava pientalorakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Luumäen kunnanhallitus on kokouksessaan 03.11.2025/Pykälä 184 tehnyt asemakaavan laatimispäätöksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Luumäen kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Lähialueen yrittäjät ja yhdistykset
Media
Viranomaiset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Osallistumista ja vuorovaikutusta on tarkemmin kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hallinto-oikeuteen (KuntaLaki 135 §).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot.

4.3.4 Vaihtoehtotarkastelu

Alueen pienialaisuuden takia varsinaista vaihtoehtotarkastelua on vaikea tehdä. Vaihtoehtona kaavamuutokselle on nykyinen asemakaava, joka olisi myös täysin toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

4.3.5 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Luonnosvaiheesta lausuntoja antoivat Etelä-Karjalan pelastuslaitos, Lappeenrannan kaupunki, Lupa- ja valvontavirasto, Savitaipaleen kunta, Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristöterveys), Luumäen tekninen lautakunta ja Luumäen ympäristölautakunta.

Ympäristötoimi lausui kaavaluonnoksesta seuraavaa:
Tulipalon seurauksena sammutusvesien ja -aineiden mukana maaperään on voinut päätyä haitta-aineita. Mikäli maaperää ei ole tutkittu eikä pintamaa-

massoja vaihdettu tontin siistimisen yhteydessä, on suositeltavaa tutkia soveltuvin osin PIMA-asetuksen (214/2007) mukaisia haitta-ainepitoisuuksia ja tarvittaessa arvioida maaperän puhdistustarve. Maaperän pilaantuneisuus voi rajoittaa maankaivuuta ja esimerkiksi kotipuutarhaviljelyä.

Kunta toteaa, että pilaantuneisuus on selvitetty riittävällä tasolla ennen kunnan ostokauppaa kiinteistöstä. Pilaantuneisuutta ei havaittu.

Muut lausunnot olivat neutraaleja eivätkä aiheuta muutoksia kaava-asiakirjoihin. Huomautuksia kaavaluonnoksesta ei jätetty.

Ehdotusvaiheessa lausuntoja antoivat Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuolto, Lupa- ja valvontavirasto sekä Lappeenrannan kaupunki. Lausuntojen perusteella kaava-asiakirjoihin tehtiin tekninen korjaus rakennuslupa korjattiin uutta lakia vastaavaksi termiksi rakentamislupa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaan osoitetaan kaksi AP-tonttia, joiden pinta-alat ovat noin 1 260 m2 ja 1 360 m2. Rakentaminen voi olla I ½ kertaista. Rakennustehokkuus on 0,25 ja se antaa alueen kokonaisrakennusoikeudeksi 655 k-m2.

5.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AP-korttelit 2 ap/asunto

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

Hulevesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua tonttikohtaisesti.

Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Alueidenkäyttölaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arvioina kaavoittajan ja sidosryhmien yhteistyönä. Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa.

Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa.

Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä mm. aloitusvaiheen neuvottelussa.

Kaavamuutoksen vaikutukset jäävät kokonaisuutena vähäisiksi.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Liikennemäärät: Autoliikenteen määrä tontilla pysyy lähes samana tai saattaa jopa laskea, jos asuntojen kokonaismäärä vähenee rivitaloon verrattuna.

Liittymät: Merkittävin muutos on tonttiliittymien määrä. Yhden yhteisen liittymän sijaan tonteille tarvitaan mahdollisesti kaksi erillistä ajoneuvoliittymää, mikä on huomioitava katualueen turvallisuudessa ja pysäköinnissä.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Taajamakuva: Kahden erillisen talon sijoittelu voi istua luontevammin olemassa olevaan pientalovaltaiseen ympäristöön kuin pitkä rivitalomassa. Toisaalta tontin tehokkuus saattaa laskea tai nousta riippuen määritellystä kerrosalasta.

Tiiviys: Muutos voi joko tiivistää tai väljentää rakennetta. Yleensä kaksi erillistaloa tuottaa vähemmän asuntoja kuin yksi rivitaloyhtiö, mikä voi hieman vähentää alueen asukastiheyttä.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on vähän vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja kestävään kehitykseen

Hulevedet: Kun alueelle rakennetaan kaksi erillistä asuinrakennusta (ja mahdolliset autotallit), läpäisemättömän pinnan (katot, asfaltointi) määrä voi muuttua. Hulevesien hallinta on suunniteltava niin, ettei naapuritonteille aiheudu haittaa.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asumisen laatu: Pientalot tarjoavat erilaista asumisväljyyttä ja yksityisyyttä verrattuna rivitaloasumiseen. Tämä monipuolistaa alueen asuntotarjontaa.

Palveluiden kysyntä: Koska kyseessä on vain yhden tontin jakaminen, vaikutus kunnallisiin palveluihin (koulut, päiväkodit) on marginaalinen. Väestömäärän muutos on niin pieni, ettei se vaadi uusien palveluiden rakentamista.

5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikka: Alue sijaitsee jo valmiissa infrastruktuurissa, joten vesihuollon ja sähköverkon liittymät ovat helposti toteutettavissa. Toinen tontti voi tuoda kunnalle uusia asukkaita ja verotuloja.

Kiinteistöarvo: Muutos voi nostaa tontin kokonaisarvoa ja selkeyttää sen myytävyyttä, jos alueella on kova kysyntä nimenomaan omakotitonteista.

5.3.7 Epävarmuustekijät

Vaikutusten arvioinnin tuloksiin liittyy epävarmuustekijöitä. Vaikka asemakaava määrittelee alueiden käyttötarkoituksen, lopputulos saattaa poiketa suunnitellusta, varsinkin jos toteutusaikataulu pitkittyy tai rakentaminen toteutuu esim. suunniteltua paljon pienemmällä volyymillä.

5.3.8 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Alue on ollut rakennettuna vuoteen 2023, joten alueen ottaminen uudelleen rakentamisen käyttöön ei aiheuta haitallisia vaikutuksia.

5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan eikä yleiskaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla mm. ilmastonmuutoksen torjuminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

6.2 Toteuttamista edeltävät luvat

Alueiden toteuttaminen edellyttää normaalia rakentamislupaprosessia.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Luumäen kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Antti Hirvikallio
Maankäyttöinsinööri, YKS 371