



Kaavoituskatsaus 2025

KAAVOITUSOHJELMA 2025 - 2030

LUUMÄEN KUNTA: TEKNINEN JOHTAJA MIKKO HILTUNEN

Sisällys

Yleistä	1
Kaavoituksesta tiedottaminen, kuuleminen ja osallistumisen järjestäminen	2
Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä	3
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
Maakuntakaavoitus.....	4
Yleiskaavoitus.....	5
Asemakaavoitus.....	7

Yleistä

Alueidenkäyttölain 7 mukaisesti ” Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. (29.12.2006/1441) Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.”

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta ei tarvitse enää tehdä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 1.5.2017 voimaantulleen maanäyttö- ja rakennuslain muutoksen perusteella.

Kaavoituksesta tiedottaminen, kuuleminen ja osallistumisen järjestäminen
Kaavoituksesta tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen tapahtuu oheisen kaavion osoittamalla tavalla:

Vaihe	Kunta	Osallinen
1. Vireille	Kunnanhallitus tekee laatimispäätöksen. (vaikutuksiltaan vähäinen kaava on tullut vireille, mikäli se on mainittu kaavoituskatsauksessa)	<i>Osallinen voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta</i>
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma	<i>Osalliset voivat tehdä muutosesityksiä</i>
3. Laatimisvaihe	Valmisteluaineisto nähtäville vähintään 14 päiväksi	<i>Huomautuksen voi tehdä sähköisesti, kirjallisesti tai suullisesti</i>
4. Julkinen nähtävillä olo	Kaavaehdotus nähtäville vähintään 30 päiväksi	<i>Muistutuksen voi tehdä kirjallisesti</i>
5. Kaavan hyväksyminen	Valtuusto tai kunnanhallitus hyväksyy	<i>Valitusmahdollisuus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja sen jälkeen Korkeimpaan Hallinto-oikeuteen</i>
6. Kaavan voimaantulo	Kaava saa lainvoiman sinä päivänä, kun siitä on kuulutettu	

Osallisia ovat:

Kaavoitettavan alueen maanomistajat ja –haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät. Lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee, esim. luonnonsuojelu- ja asukasyhdistykset sekä liikuntajärjestöt.

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttö tavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaavoitus

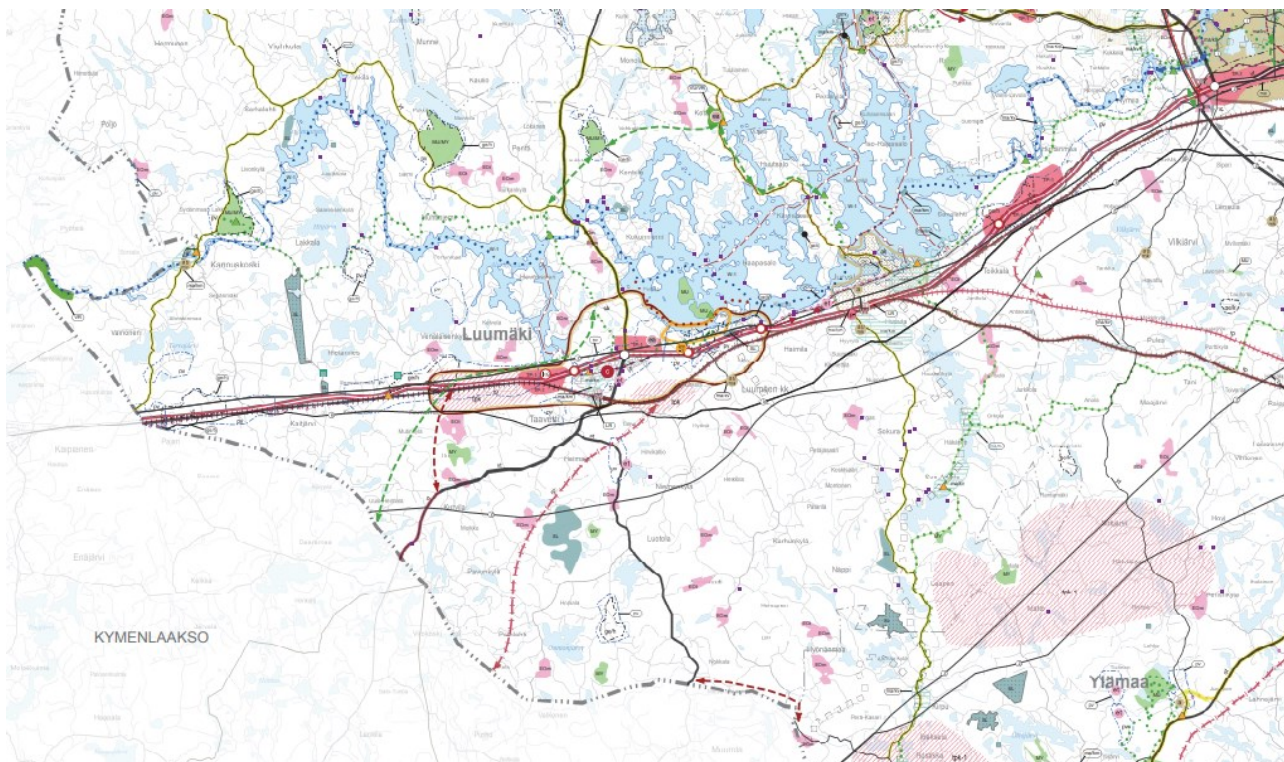
Ympäristöministeriö on 21.12.2011 vahvistanut Etelä-Karjalan maakuntakaavan, jossa osoitetaan maakunnan tärkeimmät alueidenkäyttötarpeet seuraavan 15–25 vuoden aikana. Maakuntakaava on kokonaismaakuntakaava.

I vaihekaava kattaa koko maakunnan ja teemana on kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Se tulee vahvistuessaan korvaamaan 21.12.2011 vahvistetun Etelä-Karjalan maakuntakaavan vaihekaavan aluevarausten osalta. Muilta osin vahvistettu maakuntakaava jää voimaan. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 24.2.2014. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 19.10.2015.

2. vaihemaakuntakaava: Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2021 Etelä-Karjalan 2.vaihemaakuntakaavan. Maakuntavaltuuston päätöksestä jätettiin viisi valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. 2. vaihemaakuntakaava tuli voimaan 6.9.2023. Kaavan tavoitteet koskevat Lappeenrannan jätevedenpuhdistamon sijoittumista.

Etelä-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 24.4.2019 § 63 maakuntakaavan päivitystyön aloittamisesta. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti. Kaavan selvitysten laatiminen on käynnissä ja selvitysten tuloksia julkaistiin kevään ja kesän 2022 aikana. Kaavaluonnos on mahdollisesti nähtävillä vuonna 2026.

[Maakuntakaavayhdistelmä - Etelä-Karjalan liitto](#)



KUVA 1. MAAKUNTAKAAVA [HTTPS://LIITTO.EKARJALA.FI/WP-CONTENT/UPLOADS/SITES/2/ALUESUUNNITTELU/MAAKUNTAKAAVA_OSA12.PDF](https://liitto.ekarjala.fi/wp-content/uploads/sites/2/aluesuunnittelu/maakuntakaava_osa12.pdf)

Yleiskaavoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Yleiskaava voi olla rakennusluvan perusteena ranta-alueilla, kyläalueilla ja muilla maaseutualueilla. Oikeusvaikutteinen kaava mahdollistaa kaavan mukaisten rakennuslupien myöntämisen ilman poikkeamispäätöksiä. Rantaosayleiskaavoissa on tavoitteena vesistön rantavyöhykkeen (noin 200 metriä rantaviivasta lukien) käytön suunnittelu eri tarkoituksiin kuten virkistykseen, suojeluun, maa- ja metsätalouteen ja rakentamiseen. Luumäen kaikki ranta-alueet ovat oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen tai asemakaavojen piirissä.

Voimassa olevat yleiskaavat:

Luumäelle on laadittu neljä oikeusvaikutteista yleiskaavaa:

- a) Kivijärven rantaosayleiskaava. Vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 10.10.2000.
- b) Luumäen rantaosayleiskaava. Hyväksytty valtuustossa 28.6.2004
- c) Taavetti - Jurvalan osayleiskaava. Hyväksytty valtuustossa 28.6.2004.
- d) Itäosan osayleiskaava. Hyväksytty valtuustossa 10.11.2014 / Kunnan itäosan osayleiskaavan muutos 2025. Hyväksytty valtuustossa 26.5.2025

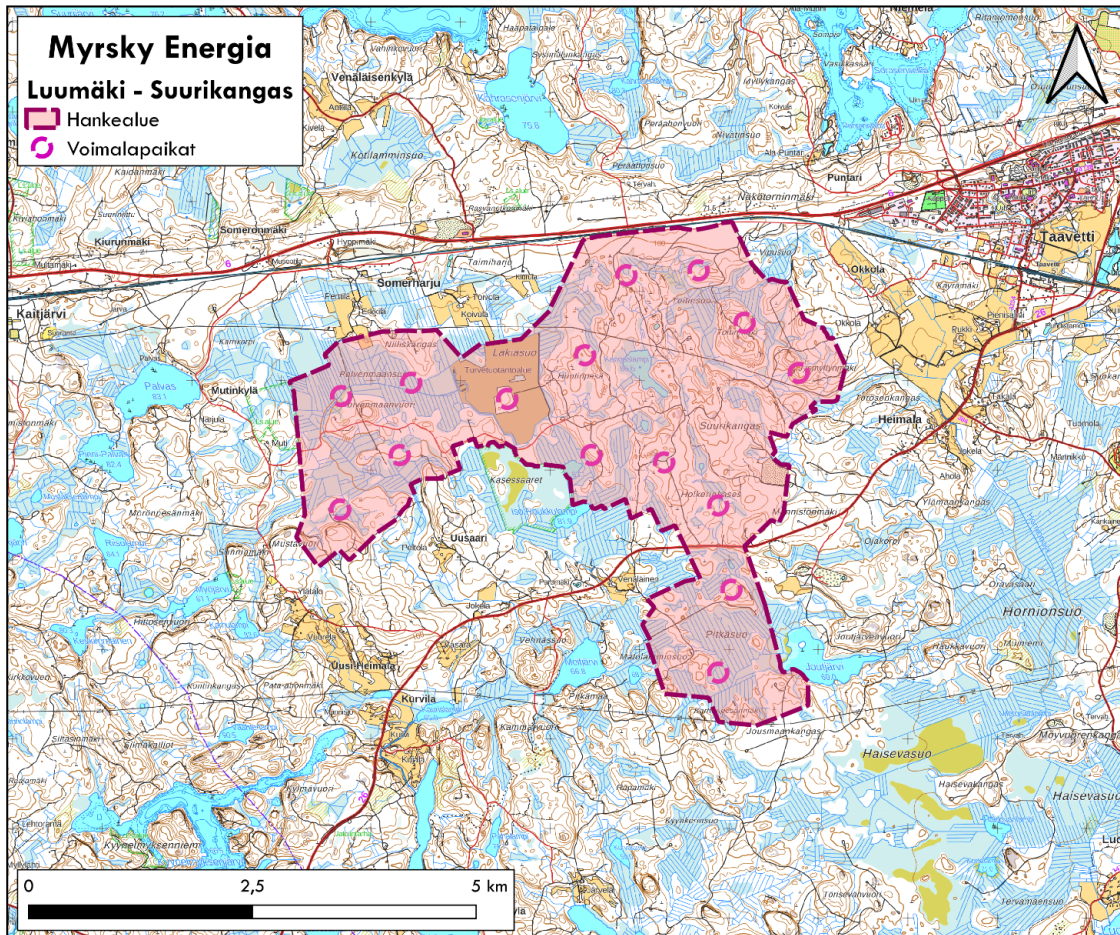
Kaikkiin edellä mainittuihin kaavoihin on tehty myöhemmin pienialaisia muutoksia tai laajennuksia.

Luumäen kunnan kaavat ovat nähtävillä kunnan karttapalvelussa osoitteessa <https://luumaki.karttatiimi.fi/link/NTCgk> ja kaavoihin on mahdollista tutustua myös kunnan teknisellä osastolla.

Rantayleiskaavojen perusteella kunta voi myöntää yleiskaavan mukaiset rakentamisluvat. Tämä on vähentänyt oleellisesti poikkeamislupien sekä ranta-asemakaavojen tarvetta. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaavan alueella, joten näillä alueilla rakennusluvut ratkaistaan ranta-asemakaavan perusteella. Taajama-alueilla yleiskaava ohjaa asemakaavojen laadintaa.

Meneillään olevat yleiskaavahankkeet:

a) Suurikankaan tuuli -ja aurinkovoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadinta Suurikankaan tuulivoimahankkeen suunnittelualueelle. Kaavaluonnos ja ympäristövaikutusten arviointimenettely on ollut nähtävillä kesällä 2024. Kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2025. Kaavoitus on toistaiseksi kesken ja seuraavaan vaiheeseen päästään viimeistään alkuvuodesta 2026.



KUVA 2. TUULIVOIMAN HANKEALUE

b) Luumäen kunnan itäosan yleiskaavan muuttaminen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittyminen uusiutuvan energian tuotantoalueena. Ensimmäisen kaavamuutoksen Luumäen kunnan valtuusto on hyväksynyt 26.5.2025. Alueella on meneillään myös toinen kaavamuutos, mutta asia on vielä kesken.

c) Rantaosayleiskaavojen muuttaminen. Rantarakennuspaikkojen siirtäminen paikasta toiseen ja samalla mahdollisesti tarkastellaan vakituisen asumisen poikkeusluvut ja päivitetään mahdollisuuksien mukaan kaavakarttaan rakennuspaikkojen ajankohtainen tieto.

Asemakaavoitus

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaava huomioi paikalliset olosuhteet, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan.

Asemakaavan sisältövaatimuksissa todetaan mm. seuraavia seikkoja:

- terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö
- palvelujen saatavuus ja liikenteen järjestäminen
- rakennettua ja luonnonympäristöä tulee vaalia
- tulee olla riittävästi puistoja/virkistysalueita

Luumäen kunnan kaavat ovat nähtävillä kunnan karttapalvelussa osoitteessa <https://luumaki.karttatiimi.fi/link/NUdSe> ja kaavoihin on mahdollista tutustua myös kunnan teknisellä osastolla.

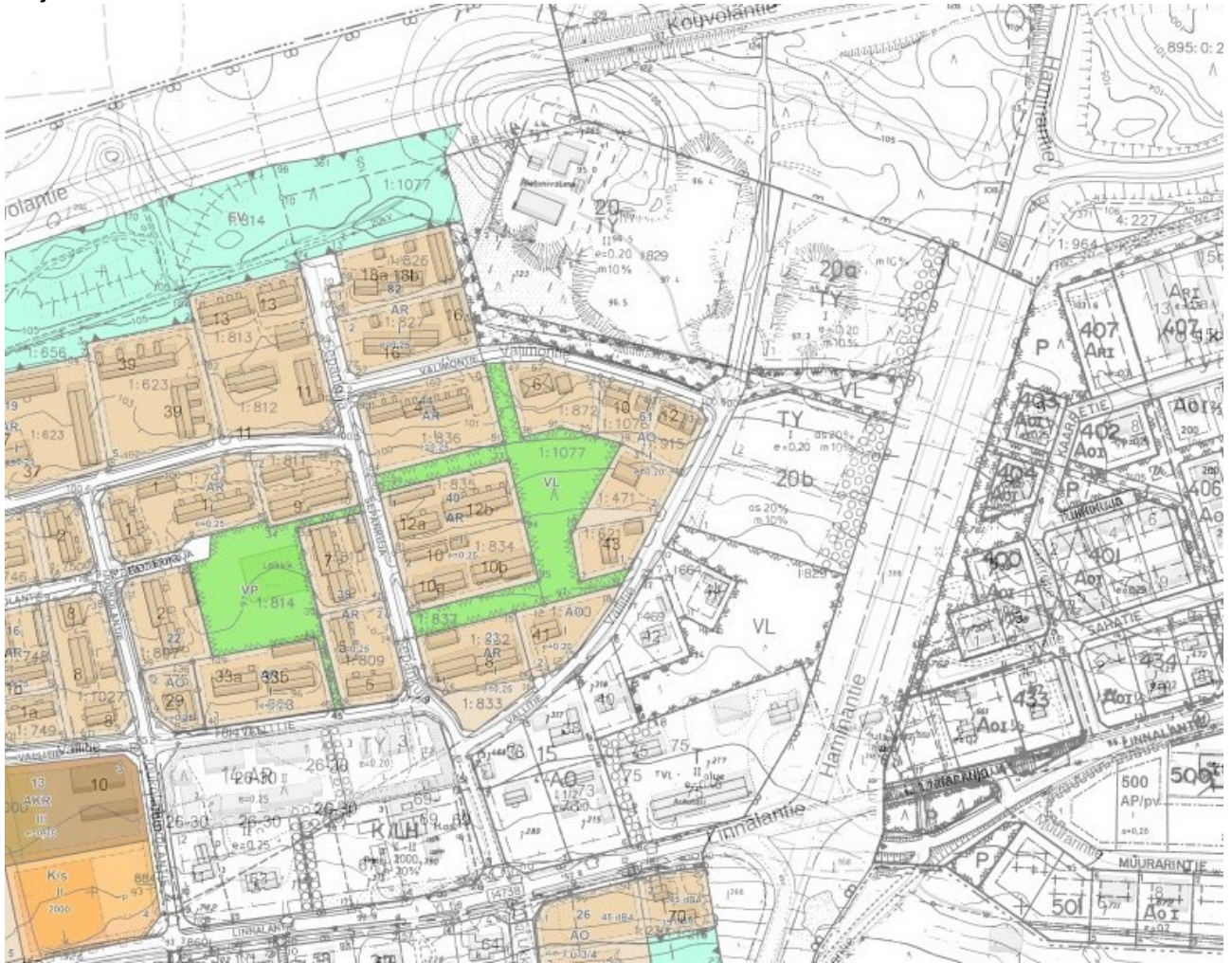
Vireillä olevat asemakaavahankkeet:

1. Pihlajaniemen asemakaava-alueen laajennusta on ryhdytty valmistelemaan 2018 alussa. Kaava-alue koskee hotellin alueen lisäksi Impilinnan kiinteistöä. Lisäksi huoltoaseman alue hotellin vieressä on otettu mukaan kaavaprosessiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria, ja sen alullepanija on hotellin ja Impilinnan kiinteistöt omistava Kivijärven rantakiinteistöt Oy. Asemakaavoituksella pyritään kehittämään hotellin ja siihen liittyvien palvelujen toiminnallisuutta. Kaavaehdotus oli nähtävillä loppuvuodesta 2019. Lopullinen hyväksymiskäsittely odottaa aluetta koskevan maankäyttösopimuksen neuvottelutulosta edelleen ja kaavan valmistelu on keskeytetty.
2. Jurvalanharju – Lepola asemakaavan muuttamisen on kunnanhallitus hyväksynyt 3.11.2025. Kaavamuutoksella on mahdollista muuttaa kaavaa niin, että se pystyisi mahdollisuuksien mukaan toimia tulevaisuudessa rivitalo, omakotitalo tai paritalontonttina. Kaavamuutoksen kustannukset ovat hyvin alhaiset mahdollisesti saatavaan hyötyyn ja tämä olisi myös mahdollisesti kiinteistön arvoa nostava teko yhdessä olemassa olevan maalämpö-järjestelmän kanssa.

Tulevia asemakaavahankkeita 2025 – 2029

Liite 1. sisältää Luumäen kunnan voimassa olevat asemakaavat. Asemakaavojen päivitystarvetta on ilmaantunut moniin eri alueisiin ja tärkeimmät on listattu alle. Kaavoituksen ehtona on tietenkin, että tarvittavat määrärahat kaavoitukseen on saatu talousarviossa.

1. Vallitie – Valimontie – Sepänkuja ympäristössä olevan asemakaavan päivittäminen tämänhetkisen maankäytön tarpeisiin. Alueelle on mahdollisesti kaavailtu uusia joukkoliikennepysäkkejä, joidenka rakentaminen ei ole mahdollista ilman kaavan muuttamista. Samassa yhteydessä on järkevää päivittää asemakaava-aluetta myös laajemmin.



KUVA 3. PÄIVITETTÄVÄ ALUE

2. Rantsilanmäen asemakaava. Tällä hetkellä asemakaavan piirissä ovat ainoastaan Teboilin, Kiinteistö Rantsilanrinne Oy:n ja Kiinteistö Rantsilanmäki Oy:n alueet. Uudet eritasoliittymäjärjestelyt aiheuttavat merkittäviä maankäytöllisiä paineita. Rakentamistiheys alueella on kasvanut niin suureksi, että yleiskaavan ei voida enää katsoa ohjaavan alueen rakentamista riittävällä tasolla. Tavoiteaikataulu on 2025 – 2029.



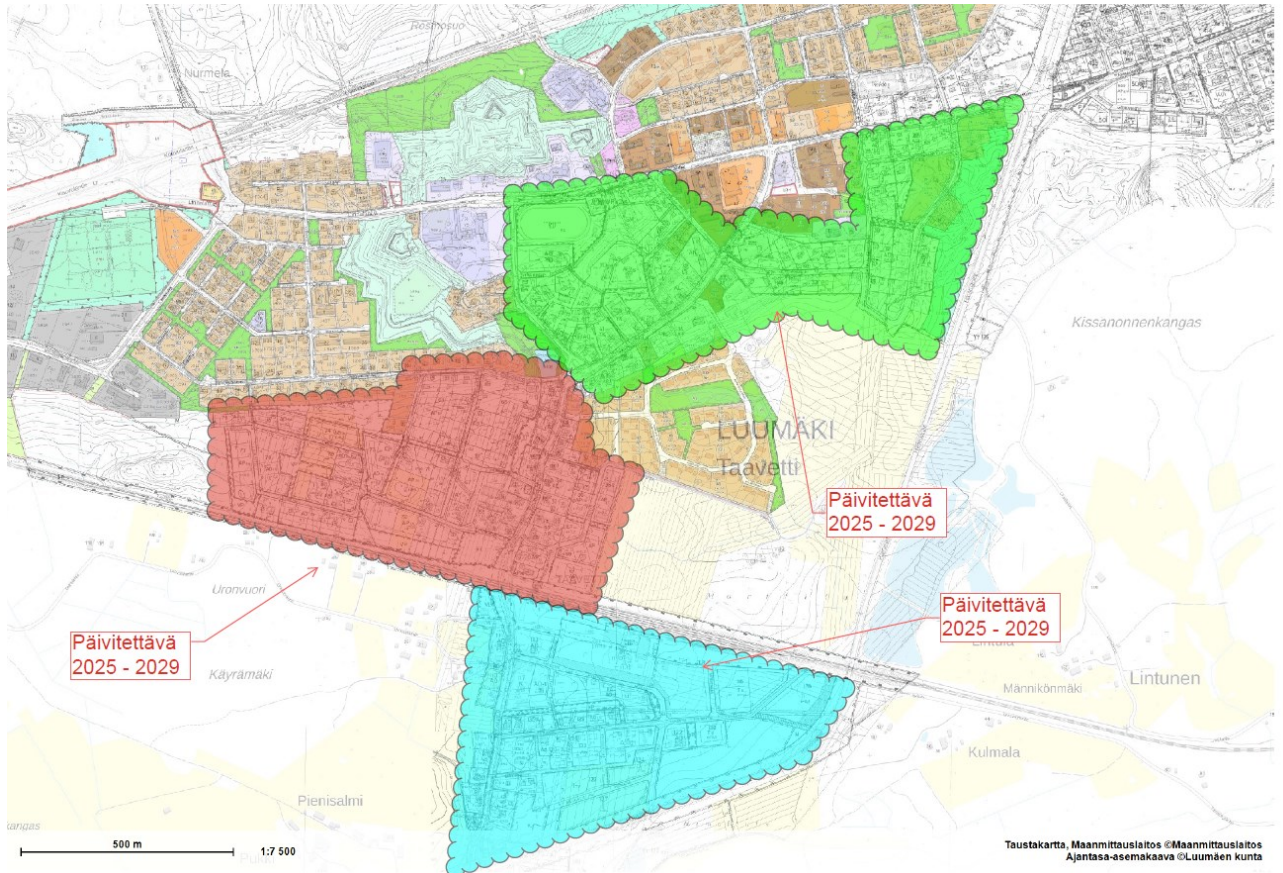
KUVA 4. RANTSILANMÄEN UUSI ASEMAKAAVA-ALUE

3. Jurvalan asemakaavan uudistaminen Salen ympäristössä. Alueellinen maankäyttö on muuttunut ja tuottaa haasteita kyseiselle alueelle.



KUVA 5. ASEMAKAAVA JURVALA

4. Taavetin asemakaavojen päivittäminen. Taavetissa on vanhanaikaisia kaavoja, jotka eivät täsmää tämänhetkiseen maankäyttöön, eivätkä ole tämänhetkisen lainsäädännön mukaisia.



KUVA 6. PÄIVITETTÄVÄT KAAVAT

5. Taavetin teollisuusalueen laajennus VT 6 pohjoispuolella.

Taavetin läntisellä teollisuusalueella ei ole enää kovinkaan montaa tonttia vapaana. Riittävän yritystonttivarannon turvaamiseksi on syytä käynnistää asemakaavoitus. Tavoiteaikataulu on 2026–2028.

RANTA-ASEMAKAAVOITUS

Tällä hetkellä meneillään on Taukaniemen ranta-asemakaavan päivittäminen.

1. Taukaniemen ranta-asemakaavan päivittämisen on kunnanhallitus hyväksynyt 3.11.2025. Kaavoituksella on tarkoitus päivittää vuonna 1993 hyväksytty Taukaniemen ranta-asemakaava vastaamaan nykytilaa sekä samalla myös alueellista rakennusoikeutta päivitetään.

Ranta-asemakaava on ns. maanomistajakaava, jonka laadituttamisesta vastaa maanomistaja kustannuksellaan. Tarkastelujaksolla saattaa tulla joitakin ranta-asemakaavan päivityshankkeita, mutta muutostarve on viime aikoina toteutettu rantaosayleiskaavojen muutoksilla.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §). Siinä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Voimassa oleva Luumäen kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 16.5.2013. Rakennusjärjestys on luettavissa Luumäen kunnan internetsivuilla

<https://luumaki.fi/media/liitetiedostot/asuminen-ja-rakentaminen-2/rakennusjarjestys.pdf>

Muuttuva lainsäädäntö edellyttää kunnan rakennusjärjestyksen uudistamista vuoden 2025 aikana, jotta sen mukainen – uuteen lainsäädäntöön yhteensopiva – soveltaminen on mahdollista mahdollisimman nopeasti uusien lakien voimaantulosta lähtien.

Rakennusjärjestyksen päivittäminen on käynnissä ja tarkoitus materiaali on asettaa nähtäville viimeistään alkuvuonna 2026.

KAAVOITUKSEN POHJAKARTAT

Yleiskaavojen pohjakarttoina käytetään Maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa täydennettynä ajantasaisella kiinteistöraja-aineistolla. Ortoilmakuvia käytetään myös kaavoituksen apuna. Asemakaavaa varten laaditaan ajantasaiset mittakaavaan 1 : 2 000 pohjakartat.

Asemakaavojen pohjakartat hyväksyy ja tarkastaa Lappeenrannan kaupungin mittaus-toimi voimassa olevan sopimuksen mukaisesti.

Viimeisin hyväksytty pohjakartta on vuoden 2022 aikana laadittu rajattu osa Palanutkankaan alueesta.

LISÄTIETOJA

Lisätietoja kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvissä antaa

Tekninen johtaja Mikko Hiltunen, puh. 040 628 0550, sähköposti: etunimi.sukunimi@luumaki.fi
ja

rakennustarkastaja Antti Tuuva puh. 040 770 8851, sähköposti: etunimi.sukunimi@luumaki.fi