

TAUKANIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavaselostus
EHDOTUS
27.04.2026

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMÄ
KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMÄ

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3	Selostuksen liiteasiakirjat	3
1.4	Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali	3
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.....	4
3.1.3	Liikenne	5
3.1.4	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	5
3.1.5	Maanomistus.....	5
3.1.6	Pohjakartta.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	5
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	5
3.2.2	Maakuntakaava	6
3.2.3	Yleiskaava	6
3.2.4	Ranta-asemakaava.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
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	8
5.1	Kaavan rakenne	8
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset	9
5.3	Kaavan vaikutukset.....	10
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon.....	10
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön	10
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	10
5.3.4	Vaikutukset luonnonympäristöön ja ranta-alueeseen.....	11
5.3.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	11
5.3.6	Epävarmuustekijät	11
5.3.7	Haitallisten vaikutusten lieventäminen	11
5.3.8	Asemakaavamutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	11
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS.....	12
6.1	Toteuttamisen aikataulu.....	12
6.2	Toteuttamista edeltävät luvat.....	12
6.3	Toteuttamisen seuranta	12

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

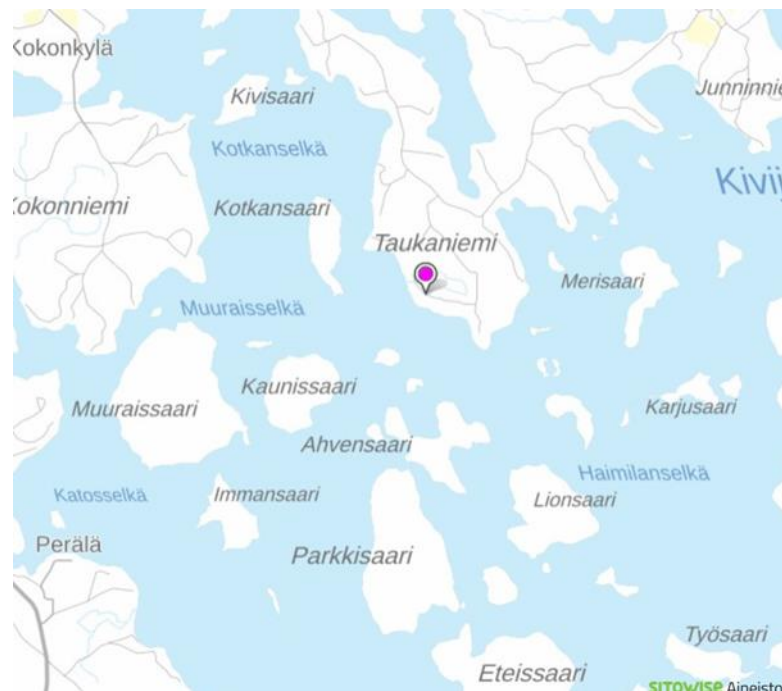
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta
Kaavamerkinnät
Asemakaavan tilastolomakkeet
Yleiskaava

LUUMÄEN KUNTA TAUKANIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualue on Luumäen Kivijärven Taukaniemen alueella. Kaavamuutos koskee yksityisten omistamia kiinteistöjä 441-461-1-133, 441-461-1-136, 441-461-1-149, 441-461-1-181, 441-461-1-182 ja 441-461-1-175. Suunnittelualueet ovat jo rakennettuja lomakiinteistöjä. Tilalle 1:175 on toteutettu puutavaran vesistökuljetuksiin varattu alue.



Suunnittelualueiden seudullinen sijainti

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on ” Taukaniemen ranta-asemakaavan muutos”.

Kaavamuutoksella ajantasaistetaan jo hieman vanhentunutta kaavaa ja nostetaan rakennusoikeudet vastaamaan ympäröivän yleiskaavan mukaisia normeja. Toteutettu puutavaran vesistökuljetusalue huomioidaan.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- Kaavamerkinnät
- Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)

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 185) 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 valmistui huhtikuussa 2026.

Kaavaehdotus oli nähtävillä _____

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Ranta-asemakaavamuutoksella osoitetaan 3 RA-tonttia kolmeen eri kortteliin sekä jo käytössä oleva puutavaran vesistökuljetusten, lastauksien ja varastoinnin alue.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueet ovat jo ihmisen muokkaamia piha- ja varastoalueita. Varsinaista luonnonympäristöä ei juurikaan ole.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueet ovat jo käytännössä rakentuneet nykyisen asemakaavan perusteella. Yksi rakennus on jo rakentamiseen varatun alueen ulkopuolella.



Alueen rakennuskantaa



Kuva varastointialueesta

3.1.3 Liikenne

Alueen liikenne tapahtuu Saunalahti nimistä yksityistietä pitkin.

3.1.4 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja eikä muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alueet ovat yksityisen omistuksessa.

3.1.6 Pohjakartta

Kaava laaditaan digitaaliselle pohjakartalle.

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 alueiden-käyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, 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. Osia siitä on kumottu tai kumoutunut 2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (kauppa, matkailu, elinkeinot) myötä. Lisäksi maakunnan alueella ovat osittain voimassa 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (Lappeenrannan seudun jätevesiratkaisu).

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

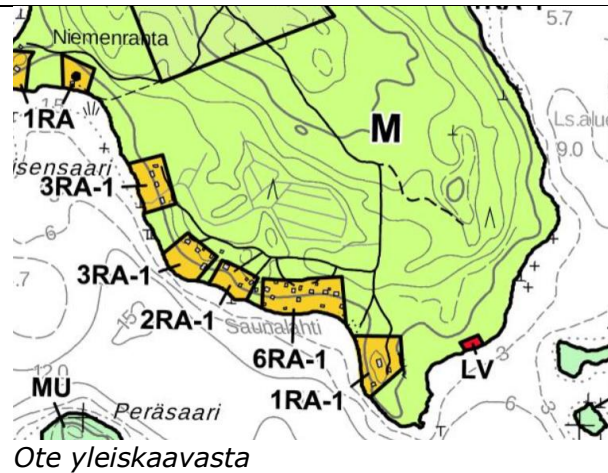


Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta suunnittelualueelta

3.2.3 Yleiskaava

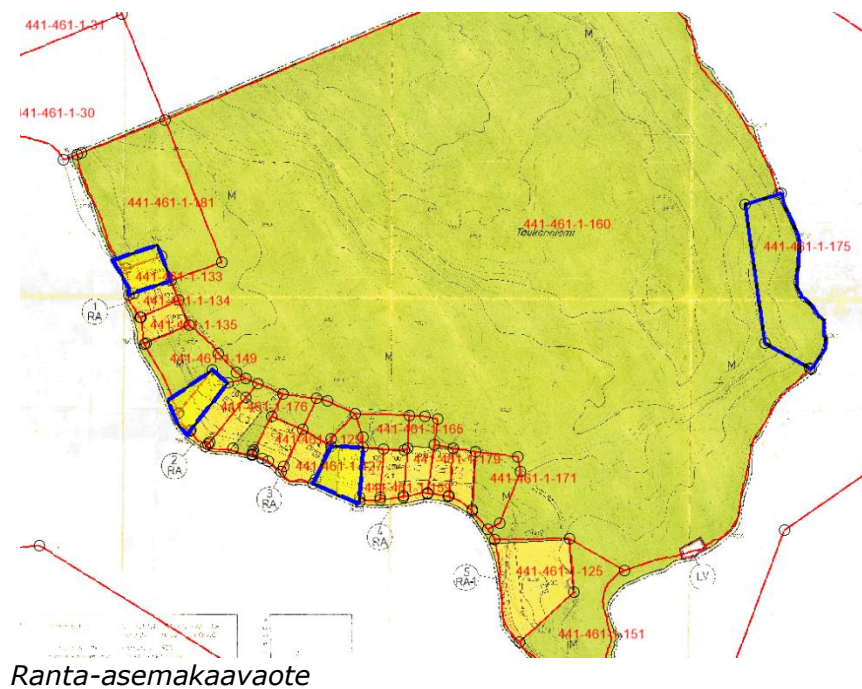
Kivijärven osayleiskaava on vuodelta 1999.

Yleiskaavassa rakennuspaikat on osoitettu voimassa olleen ranta-asemakaavan mukaisina. Suurin osa ranta-asemakaavasta on yleiskaavassa metsätalousalueeksi osoitettua.



3.2.4 Ranta-asetmakaava

Voimassa oleva ranta-asetmakaava on vuodelta 1993. Kaavamuutosalueet ovat RA-rakennuspaikka-alueita sekä metsätalousalueita (M). Kaavamuutosalueet rajattu alla olevaan karttaan sinisellä.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on laajentaa pieniä ranta-asetmakaavatontteja suuremmiksi ja nostaa rakennusoikeuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Luumäen kunnanhallitus on kokouksessaan (03.11.2025/Pykälä 185) 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 90 §).

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 esitti radonhaitan torjumisen huomioimista kaavamääräyksissä.

Lisätään kaavamääräyksiin: *Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.*

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaan osoitetaan kolme RA-tonttia, joiden pinta-alat ovat noin 2 440 m², 2 600 m² ja 2 830 m². Rakentaminen voi olla I ½ kertaista. Rakennusoikeutta per tontti osoitetaan 120 k-m² päärakennukselle ja 60 k-m² talousrakennuksille.

Nykyinen puutavaran käsittelyalue osoitetaan sopivalla kaavamerkinnällä ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 100 k-m².

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 m etäisyydelle rantaviivasta. Yli 80 k-m² suuriset rakennukset on sijoitettava vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta ja yli 100 k m² suuriset rakennukset vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta. Enintään 30 k m² suuruinen sauna voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa.

Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Jätevesihuollossa tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta nro 157/2017, joka käsittää talousjätevesien käsittelyä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodattamoa voidaan yleensä käyttää. Maasuodattamon jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

RA-alueita koskevat seuraavat määräykset

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti.

Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

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. kaavan aloitusvaiheessa.

Kaavalla vaikutukset jäävät kokonaisuutena vähäisiksi.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Loma-asuntojen käyttö voi jonkin verran tehostua, mutta liikennemäärien lisäys on vähäinen eikä edellytä muutoksia tieverkkoon.

Teknisen huollon osalta muutos ei aiheuta uusia verkostotarpeita. Vesi- ja jätevesihuolto sekä jätehuolto järjestetään edelleen kiinteistökohtaisesti voimassa olevien määräysten mukaisesti.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön

Ranta-asemakaavamuutoksella laajennetaan kolmen olemassa olevan RA-korttelin tonttialuetta vähäisessä määrin sekä tarkistetaan tonttikohtaista rakennusoikeutta. Muutos ei johda uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen eikä muuta alueen käyttötarkoitusta. Alue säilyy loma-asumiseen tarkoitettuna ranta-alueena.

Rakennusoikeuden nostaminen 100 kerrosneliömetristä 180 kerrosneliömetriin tonttia kohden mahdollistaa nykyistä toimivammat ja nykyaikaisemmat loma-asumisen ratkaisut. Muutos on luonteeltaan täydennysrakentamista eikä aiheuta hajarakentumista tai yhdyskuntarakenteen laajenemista.

Puutavaran vesistökuljetuksiin, lastauksiin ja varastointiin varatun alueen osoittaminen kaavaan selkiyttää maankäytöllistä tilannetta ja mahdollistaa jatkossa lupaprosesseja ilman ristiriitaista kaavatulkintaa.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa rakennusten koon ja varustelutason kasvattamisen, mutta rakentaminen sijoittuu edelleen kaavassa osoitetuille rakennusaloille. Tonttien vähäinen laajentaminen parantaa rakennusten sijoit-
tamismahdollisuuksia siten, että rakennukset voidaan sopeuttaa paremmin maaston muotoihin ja olemassa olevaan kasvillisuuteen.

Rakentamisen mittakaava säilyy ranta-alueelle tyyppillisenä eikä muutos merkittävästi lisää rakennusten näkyvyyttä vesialueelta tai vastarannalta tarkasteltuna. Maisemavaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä.

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja ranta-alueeseen

Kaavamuutos ei kohdistu luonnonsuojelualueisiin eikä tiedossa oleviin arvokkaisiin luontokohteisiin. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei lisäännny, eikä ranta-rakentamisen mitoitus ranta-kilometriä kohden muutu.

Rakennusoikeuden lisääminen voi lisätä pihapiirin käyttöä ja rakennettua pinta-alaa, mutta vaikutukset ranta-alueen luonnontilaan jäävät vähäisiksi, kun rakentaminen tapahtuu jo olemassa olevilla rakennuspaikoilla. Ranta-vyöhykkeen luonne säilyy pääosin ennallaan.

LV-alueen täydennysrakentaminen voi muuttaa maisemaa jonkin verran.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Rakennusoikeuden lisääminen parantaa loma-asuntojen käytettävyyttä ja asumismukavuutta. Muutos ei rajoita yleistä virkistyskäyttöä eikä heikennä ranta-alueiden saavutettavuutta, sillä kaavamuutos koskee yksityisiä rakennuspaikkoja.

5.3.6 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.

5.3.7 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Kaavan laadinnan kuluessa on pohdittu arvioitujen haitallisten vaikutusten lievennysmahdollisuuksia. Alue on jo rakennettua, joten alueen ottaminen uudelleen rakentamisen käyttöön ei aiheuta haitallisia vaikutuksia.

5.3.8 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