Luhangan kunta

Kirkonkylän ja Hepoluhdan asemakaavojen muutos

Aloitusvaiheen yleisötilaisuus 5.11.2026

RAMBØLL

Bright ideas.
Sustainable change.



Lähtötiedot ja selvitykset

Kirkonkylän ja Hepoluhdan asemakaavojen muutos

Kaava-alue

- Kaavoitettavana on yhdeksän muutoskohdetta Luhangan kirkonkylän ydinkeskustassa ja Hepoluhdan alueella.
- Kohdealueista tullaan muodostamaan kaavakartalle todennäköisesti neljä eri kaava-aluerajausta, joista kullekin sijoittuu 1-4 muutoskohdetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala tulee olemaan yhteensä hieman vajaa 6 hehtaaria.

1) Luhtatien ja Päijänteen väliin rajautuva ranta-alue, joka on kooltaan noin 0,5 hehtaaria.
2) Hepoluhdantien ja Päijänteen väliin rajautuva, vanhan jätevedenpuhdistamon alue, jonka koko on noin 0,8 hehtaaria.
3) Keskustaajaman Rantatien alue ympäristöineen. Alueen koko on yhteensä noin yksi hehtaari.
4) Hepoluhdantien itäpuolelle sijoittuva alue, joka on kooltaan noin 0,3 hehtaaria.
5) Keskustaajamassa Mämminiementien itäpuolelle sijoittuva entisen kirjaston ja paloaseman alue, joka on kooltaan noin 0,3 hehtaaria.
6) Hakulintien ja Päijänteen väliin rajautuva satama-alue, jonka koko on noin yksi hehtaari.
7) Hakulintien varrella sijaitsevan terveysaseman alue ympäristöineen. Alueen koko on noin 1,8 hehtaaria.
8) Idästä Härkiöntien ja lännestä Luhankjärventien rajaama alue, johon sisältyy Kotipellontien ja lämpölaitoksen ympäristöä. Alueen koko on noin yksi hehtaari.
9) Keskustaajamassa Rantatien läheisyyteen sijoittuva jakeluasema lähiympäristöineen. Alueen koko on noin 0,1 hehtaaria.



Kaavoituksen taustalla toiminnalliset muutostarpeet

Tavoitteet

- Kaavamuutokselle on asetettu seuraavat tavoitteet (numerot viittaavat edellä lueteltuihin ja kuvassakin esitettyihin kohdenumeroihin)

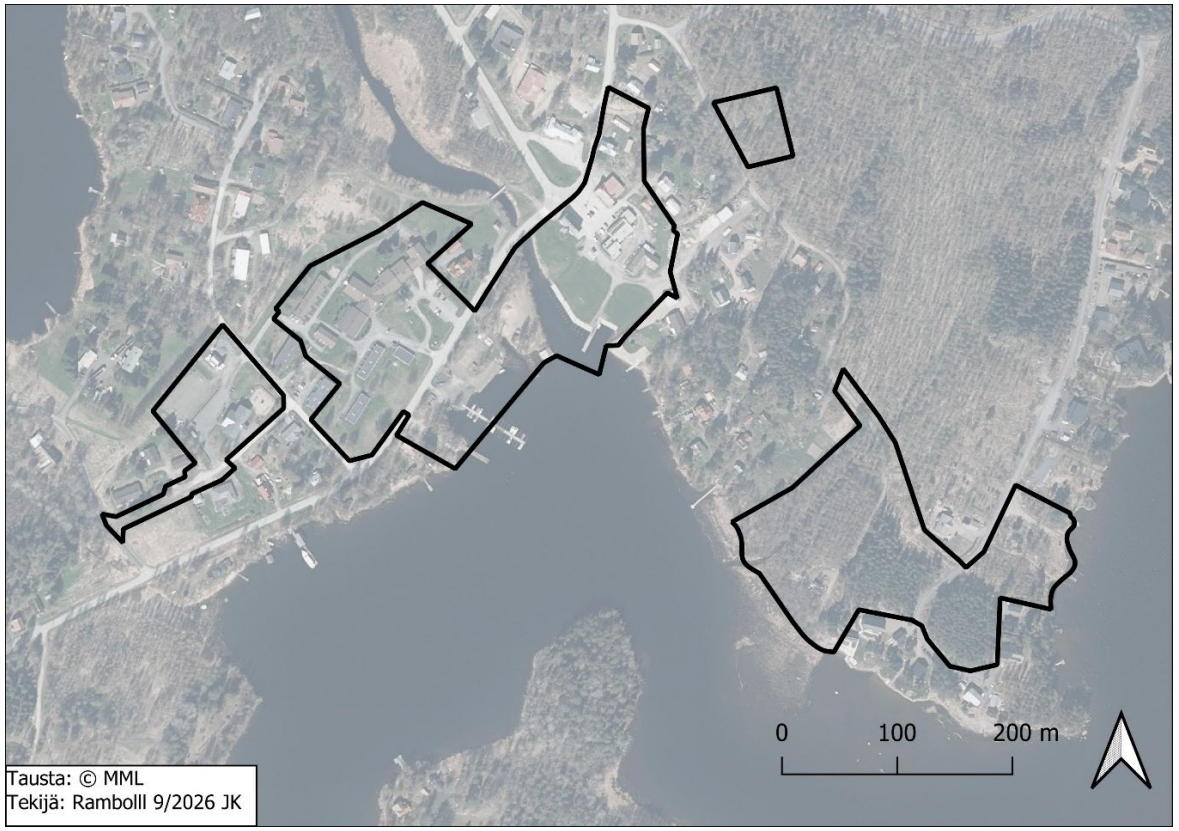
1) Alueella talvisin kulkeva jäätie huomioidaan kaavassa ja kulkuyhteyden toimivuus varmistetaan. Lisäksi alueelle sijoittuva uimapaikka huomioidaan kaavassa.
2) Vanhan jätevedenpuhdistamon alueelle on tavoitteena kaavoittaa rantatontteja asumiskäyttöön. Katuyhteyden ja kunnallistekniikan toteutettavuus alueella varmistetaan kaavoituksen yhteydessä. Samalla huomioidaan alueen mahdolliset luontoarvot.
3) Tavoitteena on muuttaa Rantatien nykyistä linjausta sen länsipäässä. Rantatien varrelle sijoittuvalle asuinalueelle osoitetaan kaavassa uusi katuyhteys.
4) Tavoitteena on kaavoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamaton teollisuusalue Hepoluhdantien varrelle.
5) Kaavan tavoitteena on asuinkäytön mahdollistaminen nykyisessä yleisten rakennusten korttelialueella keskustaajamassa.
6) Tavoitteena on selkeyttää satama-alueen pysäköintiä kaavalla.
7) Tavoitteena on mahdollistaa kunnanviraston toiminta nykyisessä terveysaseman rakennuksessa. Kaavalla mahdollistetaan myös yksityisomisteinen rivitaloasuminen korttelialueella sekä tarkistetaan alueen pysäköintitarpeita.
8) Nykyinen lämpölaitoksen huoltoreitti ei sovellu jyrkkyydeltään huoltoajolle. Tavoitteena on varmistaa lämpölaitoksen huoltoyhteyden toimivuus sallimalla huoltoajo nykyisellä jalankululle varatulla tiellä.
9) Jakeluaseman toteutunut sijainti tarkistetaan kaavassa ja muutetaan sen mukaiseksi. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle pysäköintiä matkailuajoneuvoille.



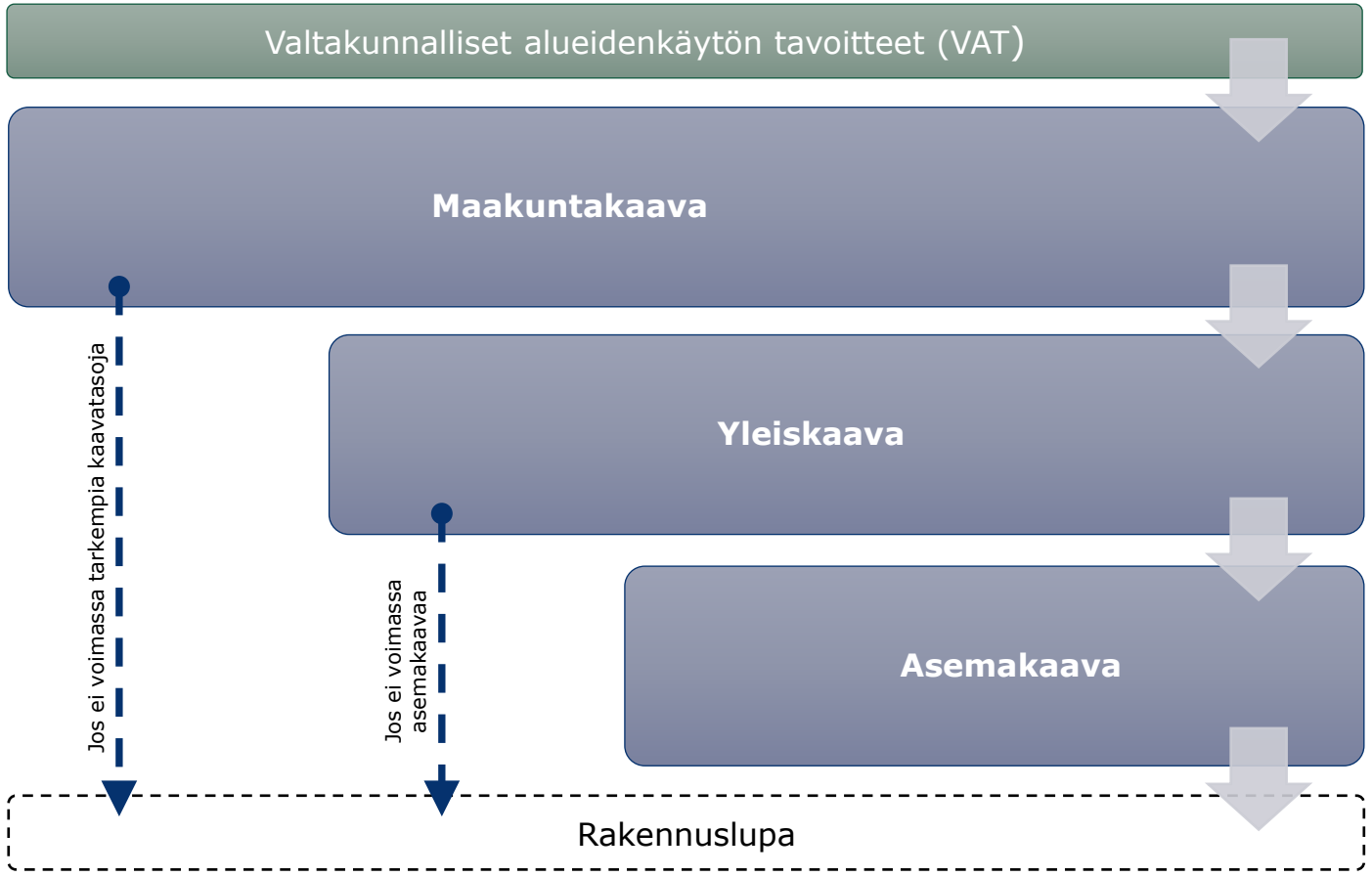
Kaavoituksen lähtökohdat

Alueen nykytila

- Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan ennestään kaavoitettua ja kohdealuetta 4 lukuun ottamatta myös ennestään rakennettua aluetta.
- Alueet ovat pääosin kunnan omistuksessa, mutta kaavoituksen kohdealueisiin sisältyy joiltakin osin myös yksityisessä omistuksessa olevia maa-alueita.



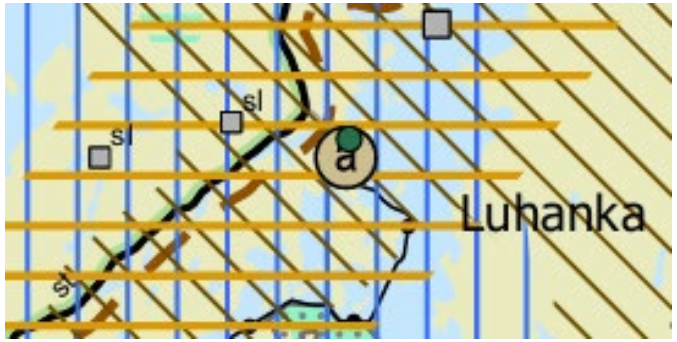
Maankäyttöä ja rakentamista ohjaava hierarkkinen järjestelmä



Maakuntakaava ja yleiskaava ohjaavat asemakaavoitusta (1)

Maakuntakaava

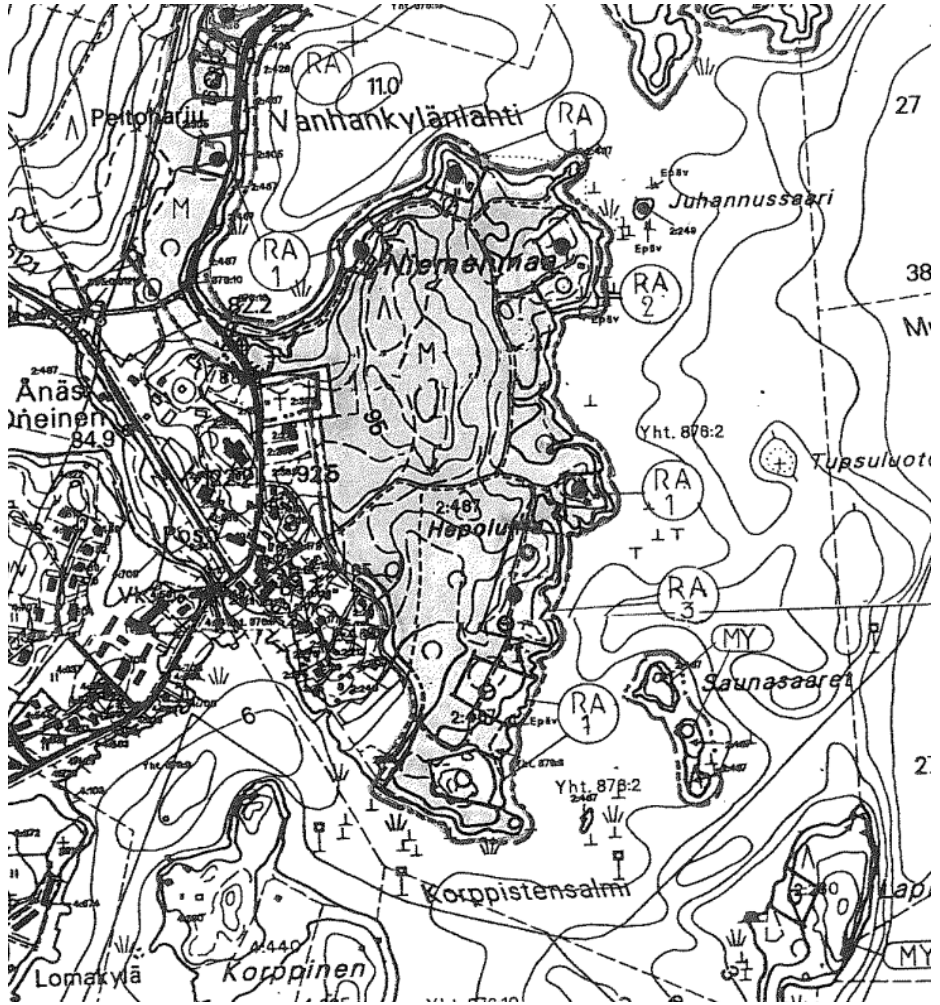
- Alueella ovat voimassa Keski-Suomen maakuntakaava (2020) ja sitä täydentävä Keski-Suomen maakuntakaava 2040 (2025).
- Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu merkinnällä kunta- tai palvelukeskus (a) ja kuntakeskukseksi (ruskea ympyrä). Alue on osoitettu matkailun ja virkistyksen vetovoima-alueeksi, kulttuuriympäristön vetovoima-alueeksi sekä asumisen ja vapaa-ajanasumisen vetovoima-alueeksi. Alueella kulkee laivaväylä merkintä, jolla osoitetaan laivaliikennettä palveleva vesiväylä.
- Alueelle on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön merkintä (Luhangan vanha kirkko). Suunnittelumääräys: *Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.* Luhangan kirkonkylä on myös osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (maakuntakaavan kohde numero 351).
- Maakuntakaavassa 2040 alueen läheisyydessä kulkee kansainvälisen pyöräilyreitin merkintä, joka osoittaa pitkänmatkan pyöräliikenteen yhteystarvetta (ruskea katkoviiva).



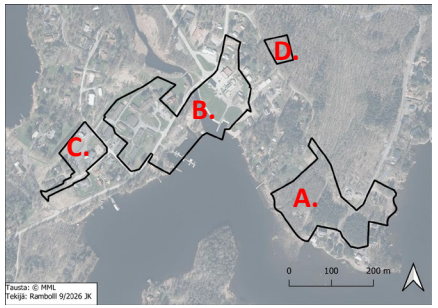
Maakuntakaava ja yleiskaava ohjaavat asemakaavoitusta (2)

Yleiskaava

- Kirkonkylän ydintaajaman aluetta ei ole yleiskaavoitettu.
- Hepoluhdan ranta-alueella on voimassa Hepoluhdan rantayleiskaava (15.10.2005, vahv. 20.12.2005). Kaava on

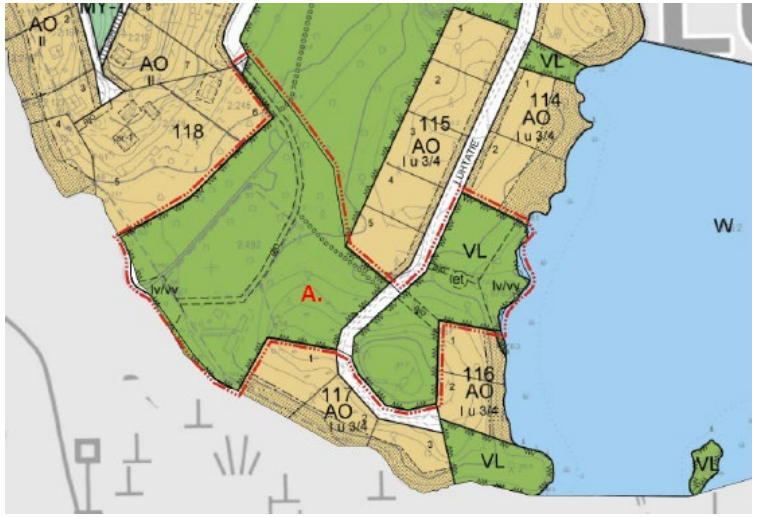


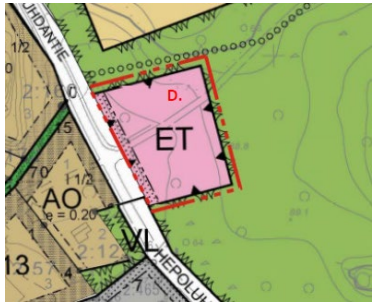
Laadittava asemakaava korvaa nykyiset asemakaavat



Otteet asemakaavayhdistelmästä

- Neljä kaáva-aluetta (A, B, C ja D)



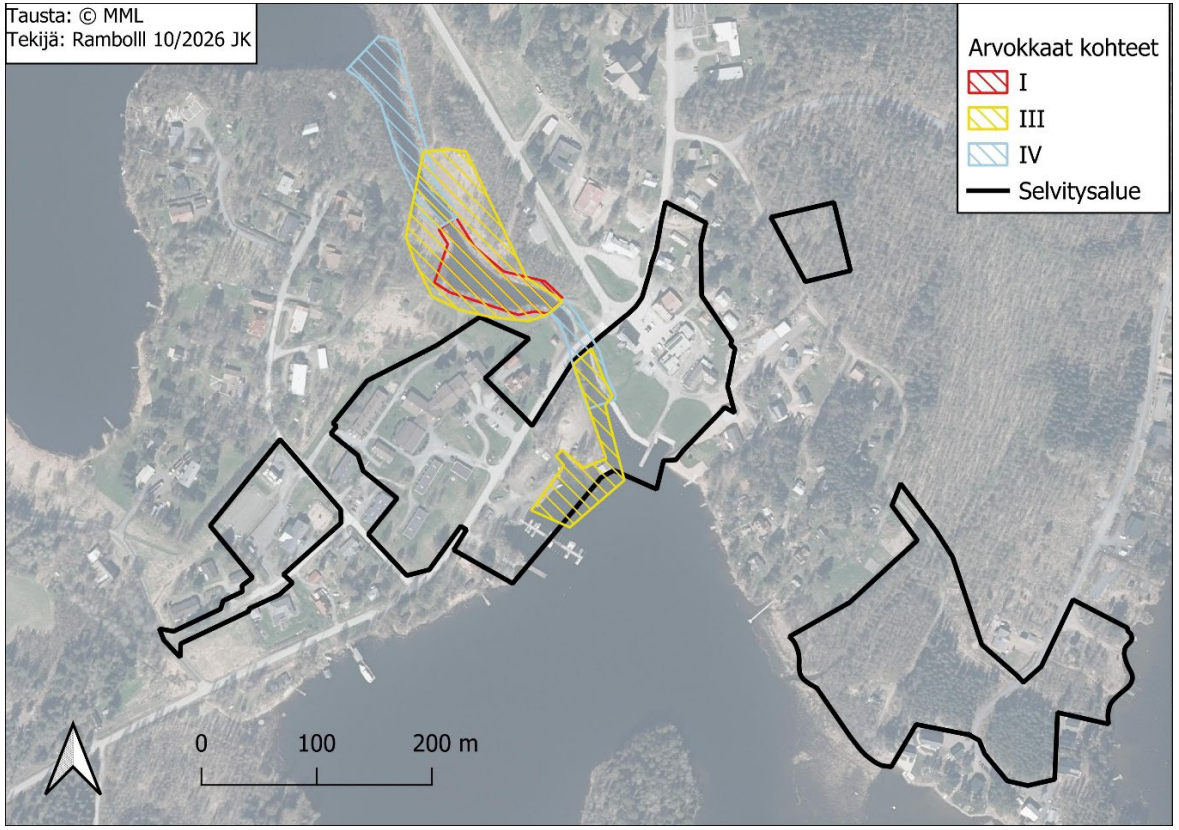




Kaavoituksen tausta-aineistot

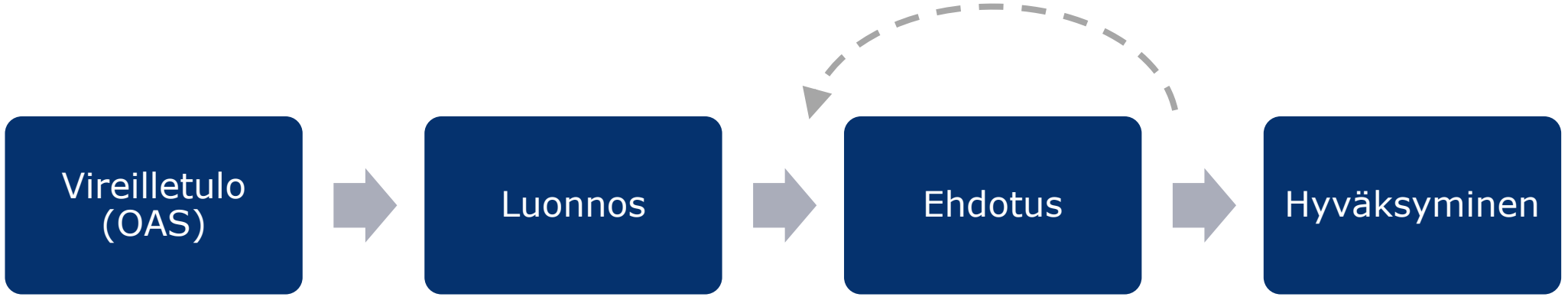
Selvitykset

- Asemakaavan selvityksinä käytetään soveltuvilta osin maakuntakaavan selvitysaineistoja.
- Kaavatyöhön liittyen laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:
    - Luontoselvitys:
        - Noro: viranomaisten osoittama noro osoittautuikin tavalliseksi ojaksi
        - Linnusto: paljon huomionarvoista linnustoa, pesiviä silkkiuikkuja
        - Viitasammakot: ei havaintoja viitasammakoista, mutta havaittu ruskosammakoita alueilla A ja D
        - Korennot: korentohavaintoja Luhankjoen varrella
    - Maaperän pilaantuneisuuden selvitys (kohdealue A):
        - ei maaperän pilaantuneisuutta
    - Kulttuuriympäristöselvitys (kohdealue B):
        - lukuisia aiemmissa inventoinneissakin arvokkaaksi todettuja ja asemakaavalla suojeltuja kohteita
- Lisäksi on laadittu kaavoitettavat alueet lähiympäristöineen kattava asemakaavatason pohjakartta (odottaa vielä vahvistamista).



Asemakaavan laatimisen prosessi

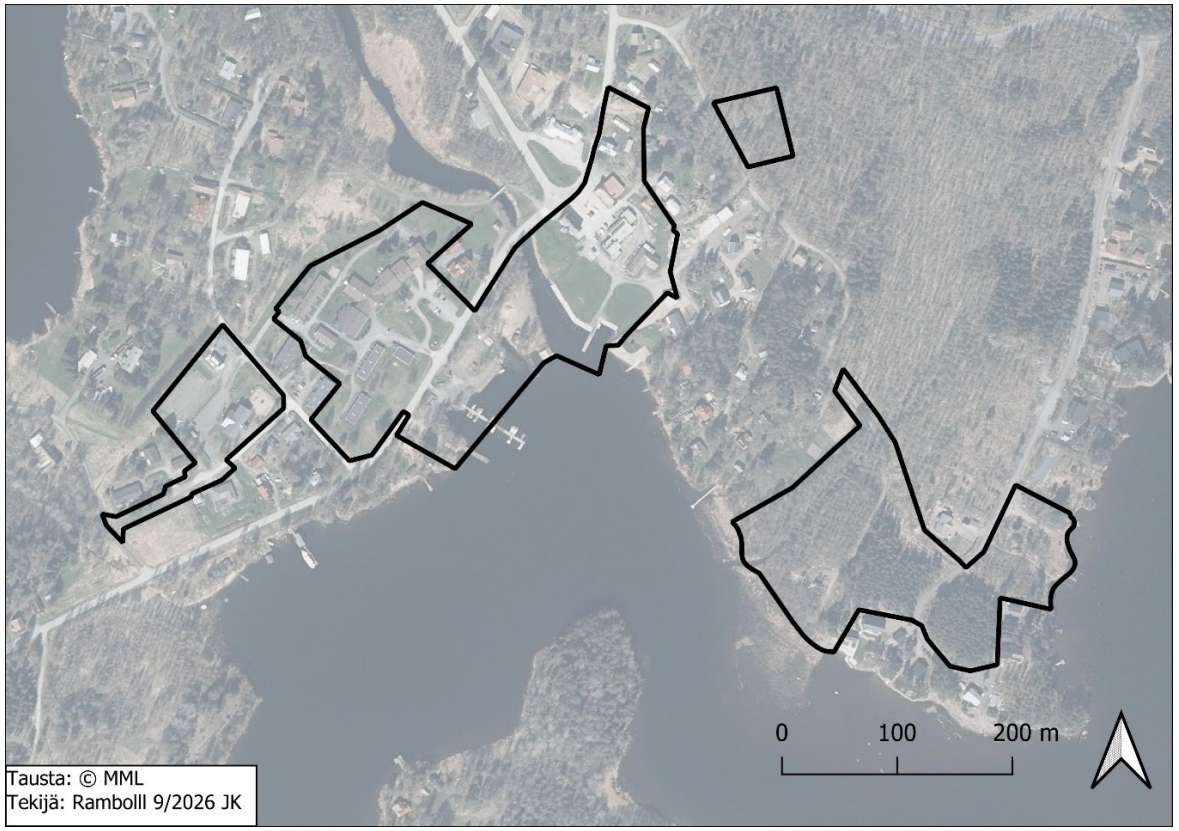
Kaavaprosessin kulku



Tämän kaavahankkeen eteneminen

Aikataulu
Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

- **Vireilletulo-/aloitusvaihe (syksy 2026)**
  - Kaavan vireilletulovaiheessa kaava kuulutetaan vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. OAS:sta voi jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Hankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty syksyllä 2025.
  - Hankkeeseen liittyen järjestetään yleisötilaisuus. Yksityisiä kiinteistönomistajia kuullaan tarpeen mukaan lisäksi erillisissä tapaamisissa.
- **Luonnos-/valmisteluvaihe (kevät 2027)**
  - Kaavan luonnosvaiheen aineisto asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta voi jättää mielipiteitä, viranomaisilta pyydetään lausunnot. Viranomaisneuvottelu ja yleisötilaisuus järjestetään tarvittaessa.
- **Ehdotusvaihe (kesä 2027)**
  - Kaavaehdotus ja kaavan tausta-aineistot asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta voi jättää muistutuksia, viranomaisilta pyydetään lausunnot. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
  - Julkisista nähtävilläoloista tiedotetaan ja mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toivotaan jätettävän kohdan ”Tiedottaminen ja yhteystiedot” mukaisesti.
- **Kaavan hyväksyminen (syksy 2027)**
  - Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Mahdolliset hyväksymispäätöstä koskevat valitukset tulee osoittaa hallinto-oikeuteen.



Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBØLL