MÄNTYHARJU

Mäntyharjun kunta

Kuortin asemakaavan muutos korttelissa 70



Kaavaselostus hyväksyntään 5.11.2026

KUNNANHALLITUS:

KUNNANVALTUUSTO:

LAINVOIMA:

Karttaako

DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41, 48220 Kotka
0400 220 082
jarmo.makela@karttaako.fi

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 ... 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
3.1.1 Luonnonympäristö ... 5
3.1.2 Rakennettu ympäristö ... 5
3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot ... 9
3.1.4 Maanomistus ... 9
3.1.5 Pohjakartta ... 10
3.2 Suunnittelutilanne. ... 10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ... 10
3.2.1 Maakuntakaava ... 10
3.2.2 Yleiskaava ... 11
3.2.3 Asemakaava ... 13
3.2.4 Rakennusjärjestys ... 13

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 14
4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet ... 14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
4.2.1 Osalliset ... 14
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 14
4.2.3 Viranomaisyhteistyö ... 15
4.2.4 Vaihtoehtotarkastelu ... 15
4.2.5 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta sekä palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ... 15

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 15
5.1 Kaavan rakenne ... 15
5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset ... 16
5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain ... 16
5.2.1 Kortteli 70 ... 16
5.2.2 Kadut ja infra ... 17
5.2.3 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 17
5.3 Kaavan vaikutukset ... 18
5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen ... 19
5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen ... 19
5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 19
5.3.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöihin ... 19
5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset ... 20
5.3.6 Palvelut ja elinkeinot, taloudelliset vaikutukset ... 20
5.3.7 Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen ... 20
5.3.8 Vaikutukset ilmastoon ... 21
5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 21

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS 21
6.1 Toteuttamisen aikataulu 21
6.2 Toteuttamista edeltävät luvat 21
6.3 Toteuttamisen seuranta 21

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI

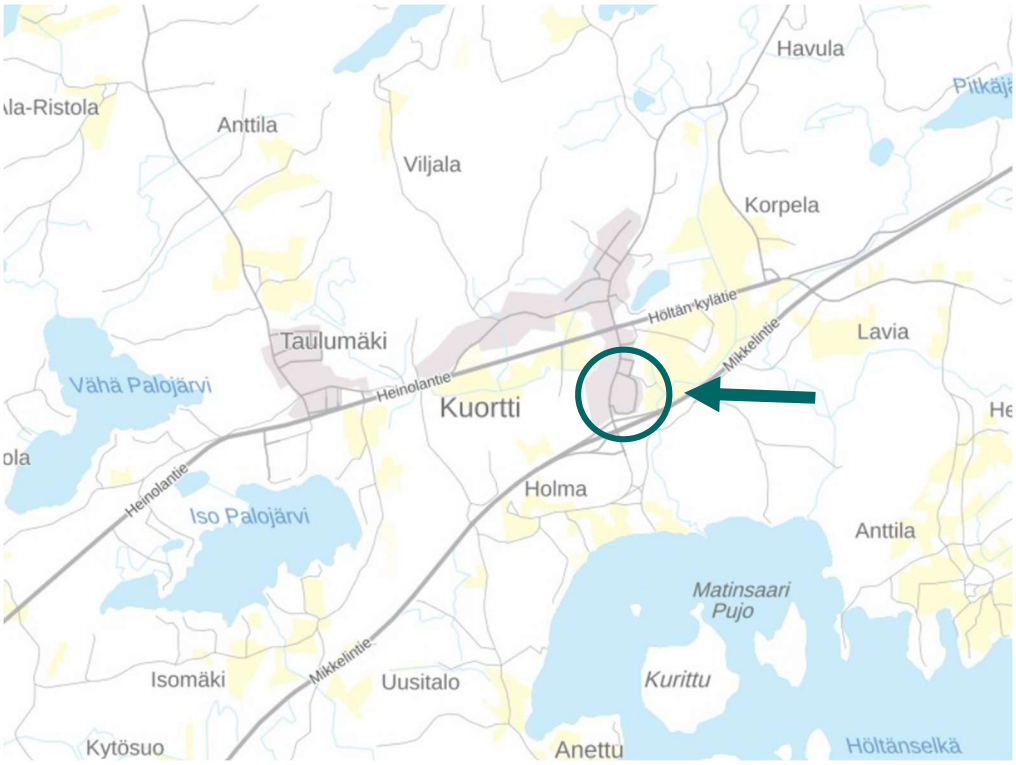
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 5.11.2026)
2. Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen
3. Kaavoittajan vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen
4. Asemakaavan tilastolomake (hyväksymisvaiheessa)

Kaavaselostus liittyy kaavamuutosasiakirjoihin:
Kaavakartta ja kaavamerkinnät 5.11.2026

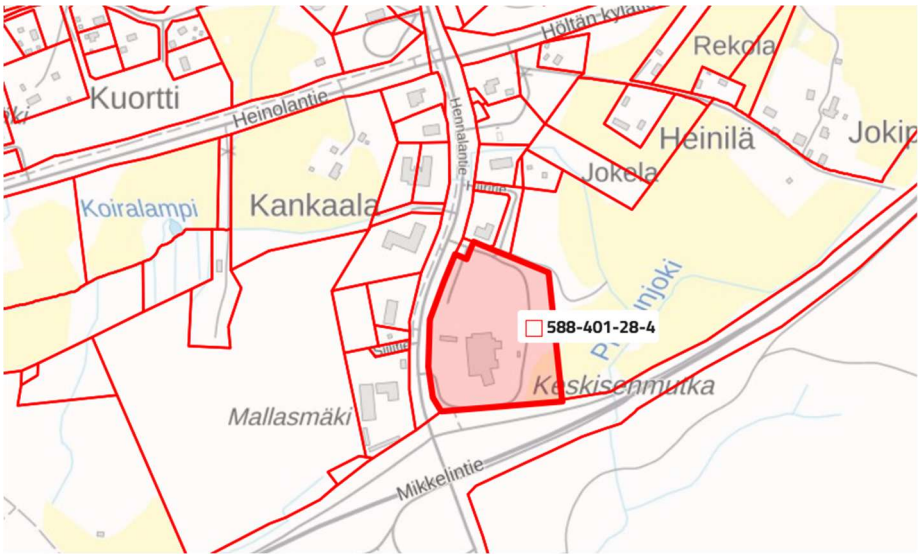
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mäntyharjun kunnassa Kuortin taajamassa valtatien 5 risteysalueen vieressä. Suunnittelualue muodostuu tilasta 588-401-28-4 ABC-Kuortti, pois lukien katualue. Alueella sijaitsee ABC-liikenneasema, jota asemakaavan muutos koskee. Liikenneasema tarjoaa monenlaisia palveluita (mm. ravintola, market, tankkaus, lataus).



Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti Mäntyharjun Kuortissa. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.



Kartalla korostettuna suunnittelun kohteena oleva tila 588-401-28-4. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on ”Kuortin asemakaavan muutos korttelissa 70”.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on Kuortin ABC:n päivittäistavarakaupan puolen laajennus. Päivittäistavarakaupan tilojen laajennus tehdään rakennuksen sisätiloja muuntamalla. Tontin rakennusoikeuden nosto mahdollistaa liikenneaseman toiminnan kehittämisen tulevaisuudessa.

1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen
- Kaavoittajan vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen
- Asemakaavan tilastolomake (hyväksymisvaiheessa)
- Kaavakartta ja kaavamerkinnät

1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Savon maakuntakaava
  - Vaihekaavat
- Kuortin yleiskaavan aineisto

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Asemakaavan laatimistarve on tullut esille keskustelussa kunnan ja maanomistajan kanssa. Alkuneuvottelu kunnan edustajien ja maanomistajan kanssa pidettiin 1.6.2026.

OAS ja kaavaluonnoskartta valmistuivat kesäkuussa 2026.

Kaavaluonnos ja OAS käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 20.5.2026 § 63.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä 2.7. – 16.8.2026.

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen. Ehdotuksen ja selostuksen laatiminen syyskuussa 2026.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.10. – 1.11.2026.

Kaavanlaatijan vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen.

2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Kaavalla osoitetaan yksi liikerakennusten tontti kortteliin 70. Tontin tehokkuusluku on e=0,10. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen osuus rakennusoikeudesta on korkeintaan 1400 kerrosneliömetriä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

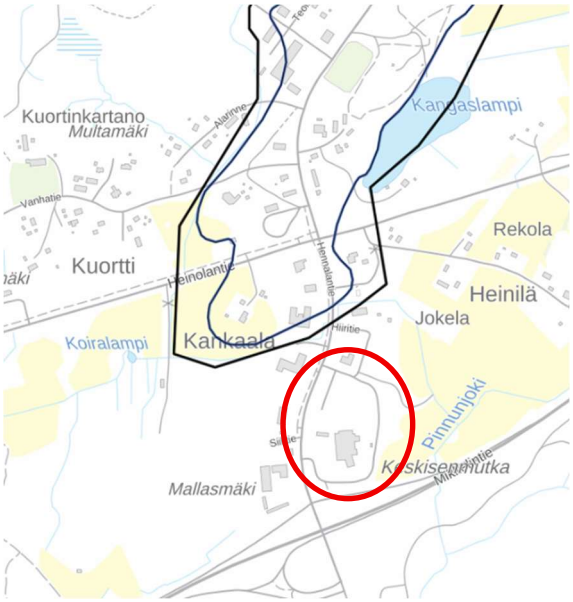
3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin jo rakennettua aluetta. ABC-liikenneaseman pysäköintialueen reuna-alueella on mäntyvaltaista sekametsää.




Puustoa pysäköintialueen reunamilla.

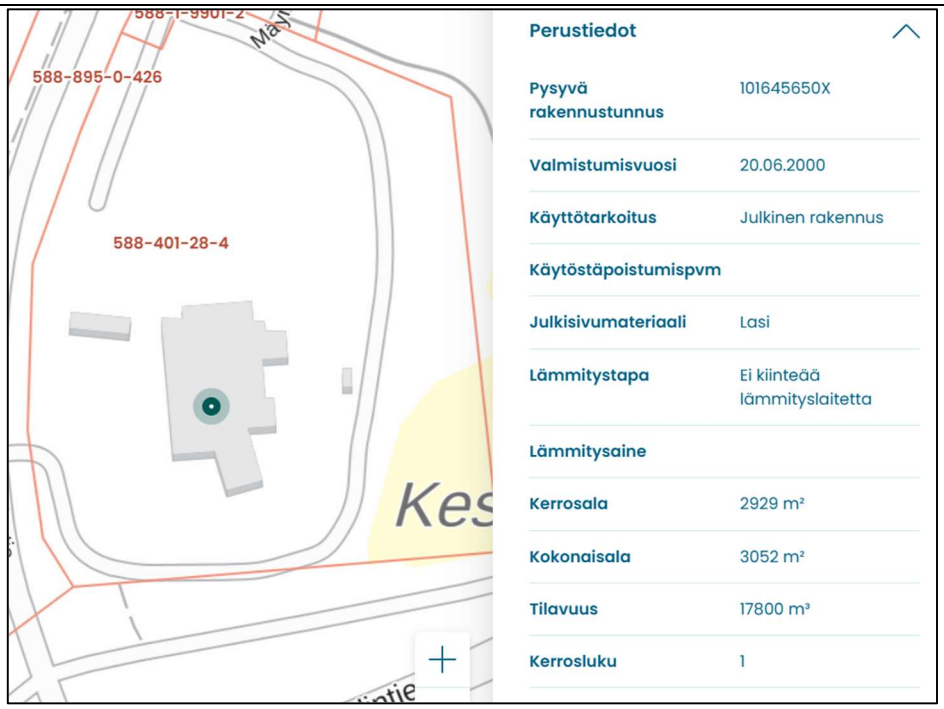
Alue sijoittuu Kuortin pohjavesialueen ulkopuolelle, hieman sen eteläpuolelle.



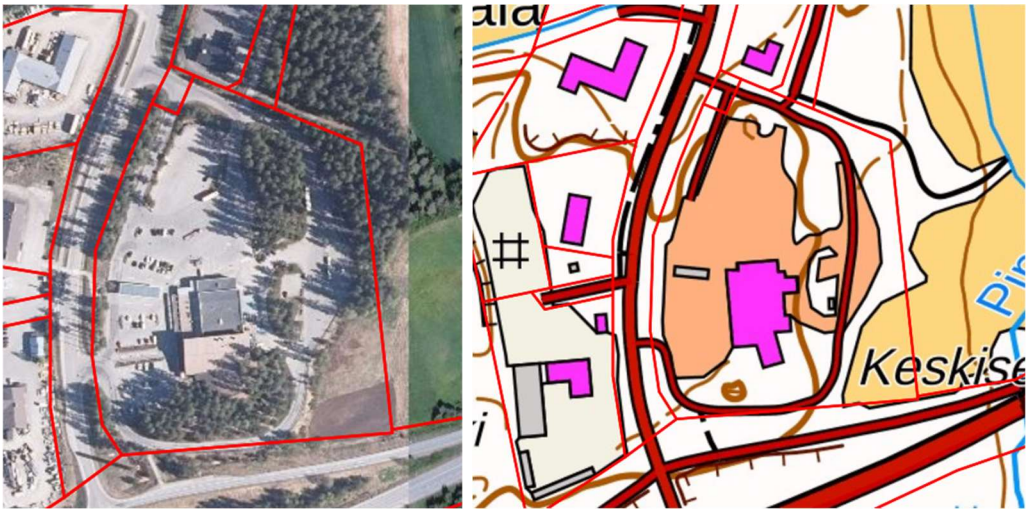
Suunnittelualue jää Kuortin pohjavesialueen ulkopuolelle. Lähde: www.vesi.fi.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee ABC-liikenneasema, jota asemakaavan muutos koskee. Liikenneasema tarjoaa monenlaisia palveluita (mm. ravintola, Sale-myymälä, tankkaus, lataus). Ryhti-järjestelmän rakennustietojen mukaan liikenneaseman kerrosala on tällä hetkellä 2929 k-m² eli asemakaavan rakennusoikeus (3000 k-m²) on lähes kokonaan käytetty.



ABC-liikenneaseman rakennustietoja Ryhti-järjestelmässä. Lähde: https://ryhti-palvelut.syke.fi/kartta.



Kuortin ABC-liikenneasema ilmakuvassa (vas.) ja maastokartalla (oik.). Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

Kaavoittaja teki alueelle maastokännin kesällä 2026. Alla olevissa kuvissa näkyy liikenneaseman ympäristöä.

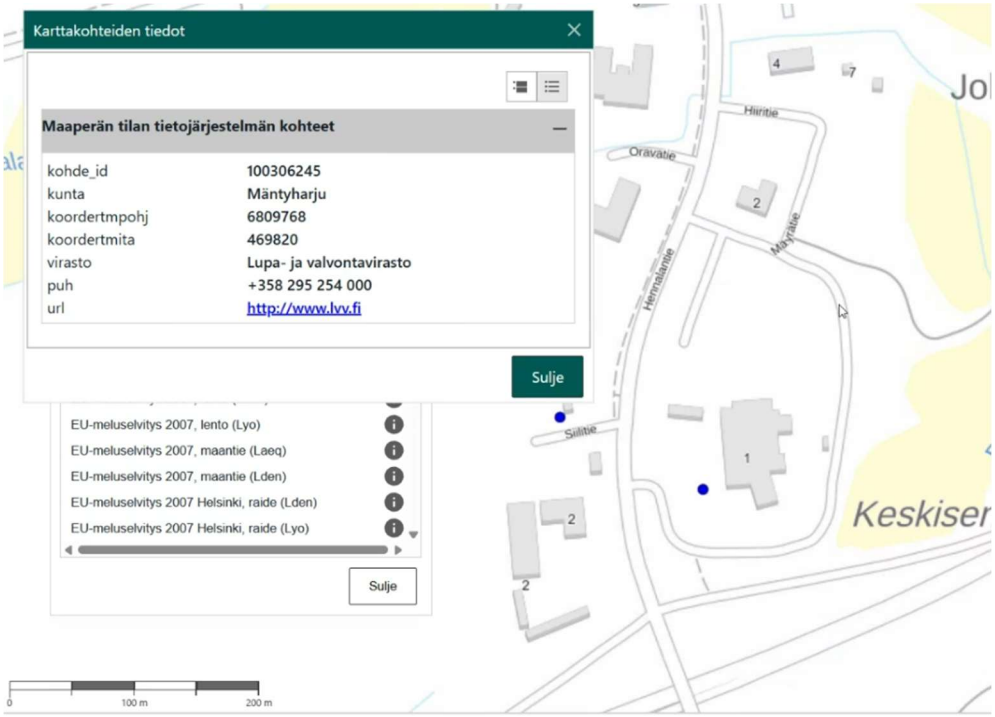








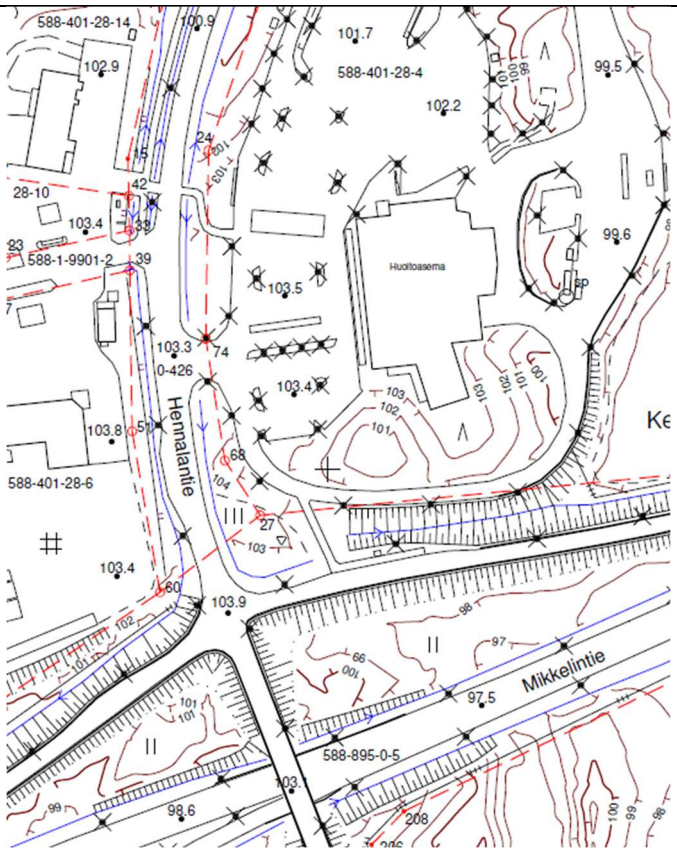
Huoltoasema-alueelta löytyy Maaperän tilan tietojärjestelmästä (MATTI) yksi kohde, (ks. kartta alla) jonka kohdetunnus on 100306245. Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisimmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Kyseinen kohde huomioidaan kaavamääräyksissä.



Mahdollinen pilaantunut maa-alue (pima-kohde) kartalla.

Liikenne ja infra

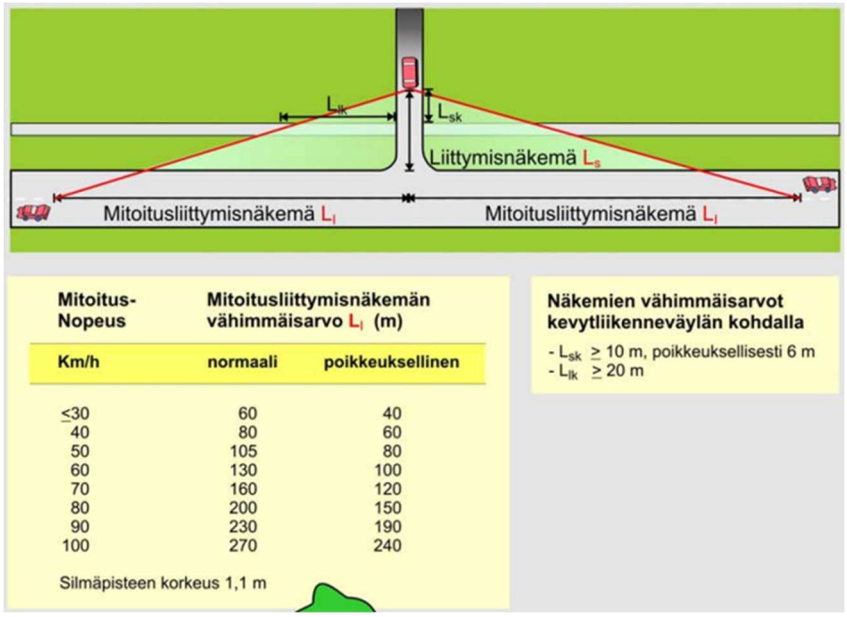
Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan valtatiehen 5 ja länsiosastaan maantiehen 426 (Hennalantie). Alueen kulkuyhteyksiin ei ole tulossa muutoksia, mutta nykyiset liittymät huomioidaan kaavamuutoksessa. Alla olevassa pohjakartassa näkyy Hennalantien liittymä ja huoltoaseman sijainti valtatien 5 risteyskohdassa.



Ajantasainen pohjakartta, jossa näkyvät alueen liittymät ja tiet.

Kaavamuutosalue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla ja suunnittelussa huomioidaan myös Mäntyharjun kunnan liikenneturvallisuussuunnitelma (2025). Suunnitelman keskeiset tavoitteita ovat mm. onnettomuuksien vähentäminen, kestävän liikkumisen (kevyt liikenne, joukkoliikenne) edistäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Lisäksi huomioidaan liittymien näkemäalueet (ks. kuva alla).



Näkemäalueet (Tiehallinto 2007).

Kunnallistekniikka ja energia

Energiajakelun ja kunnallistekniikan runkolinjat kulkevat Hennalantien varressa. ABC-liikenneasema on jo olemassa olevan katu-, vesi-, viemäri- ja sähköverkon piirissä.

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja.

Alueen pohjoispuolella, varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee Viisarinmäentie. Viisarinmäentie kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja on osa RKY-kohdetta Suuri Savontie. Rky.fi verkkosivustolla on kerrottu alueesta seuraavaa:

Kuvaus

Suuri Savontie on johtanut Hämeenlinnasta Mikkelin kautta Savonlinnaan. Tien syntyvaiheet liittynevät Olavinlinnan perustamiseen 1470-luvulla. Kuortin-Miekansalmen välinen sorapäällysteinen maantie on osa Suuri Savontietä ja yksi tiehallinnon museoteistä. 1840-luvulla Suuri Savontie siirrettiin kulkemaan Kuortista nykyisen Pertunmaan kirkon kautta ja entinen reitti jäi paikallistieksi. Uuden tielinjauksen kestikievareista on jäljellä Pertunmaalla oleva erittäin kookas ja edustava Ahvenniemen talo.

Historia

Suuri Savontie mainitaan Jaakko Teitin luettelossa yleisenä tienä 1550-luvulla. Miekansalmi oli Ruotsin ja Venäjän rajana Turun rauhassa 1743. Nähtävästi 1700-luvulle saakka tie säilyi polku- eli ratsastienä, sitten sitä ryhdyttiin kunnostamaan vaunutieksi.

Kuortissa toimi kestikievari vuoteen 1807 saakka. Mäkisyyden vuoksi Kuortin ja Toivolan välistä osuutta ei voitu käyttää talvisin. Talvitie kulki kesätien eteläpuolelta, tukeutuen vesistöihin. Höltänselän rannalla oleva Höltän (nyk. Jussila) talo toimi talvitien kestikievarina 1840-luvulle saakka.

Uuden tielinjauksen rakentaminen, nykyisen Pertunmaan kirkon kautta, alkoi 1835. Vanha linjaus jäi paikallistieksi ja osuus Kuortti-Koirakivi-Miekka julistettiin tiehallinnon museotieksi 1981. Tieosuuden länsipää on rikkoutunut uuden 5-tien rakentamisen yhteydessä.

Ahvenniemen talo, joka sijaitsi nykyisen Peltoniemen talon paikalla, sai kievarinoikeudet ensimmäisen kerran 1642. Nykyinen suuri päärakennus rakennettiin 1820 ja kievarinoikeudet talo sai uudelleen 1842, kun Suuri Savontie oli siirretty kulkemaan sen kautta. Talon yhteyteen avattiin kauppa 1864 ja talo toimi kunnan, seurakunnan ja muun julkisen toiminnan kokoontumispaikkana aina 1960-luvulle saakka.



Suuri Savontie (www.rky.fi).

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttaa päivitetään suunnittelun aikana. Pohjakartta hyväksytään ennen kaavan hyväksymispäätöstä (Heinolan kaupunki).

3.2 Suunnittelutilanne.

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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 merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uusimmat alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

3.2.1 Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa useita maakuntakaavoja. Näistä vanhin on Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava. Se on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia alueviaraustyyppejä. Etelä-Savon maakuntakaavan lisäksi Etelä-Savossa on voimassa ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava. Siinä on osoitettu tuulivoimatuotantoon soveltuvia alueita ja ohjattu kaavamääräyksin tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella.

Kolmas Etelä-Savossa voimassa oleva maakuntakaava on maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava. Tässä vaihemaakuntakaavassa voimassa olevia maakuntakaavoja on päivitetty kaikkien maankäyttömuotojen osalta. Tämän vuoksi kaava voidaan kuvata voimassa olevan Etelä-Savon maakuntakaavan päälle tulevana päivityselementtinä. Myös 3. vaihemaakuntakaava on parhaillaan tekeillä ja sen OAS on ollut nähtävillä vuonna 2022. Viimeisempänä Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi 4.12.2024 (§ 28) Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaavan, joka käsittelee pääosin tuulivoimaa.

Maakuntavaltuusto päätti 11.06.2025 § 13, että uuden maakuntakaavan valmistelu toteutetaan kokonaismaakuntakaavana. Etelä-Savon maakuntahallitus päätti käynnistää kokonais-maakuntakaavan laatimisen 18.5.2026 § 67. Maakuntakaava on nimeltään Etelä-Savon maakuntakaava 2045 ja sen OAS on nähtävillä 25.5.-30.6.2026. Kaikista Etelä-Savossa voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty erillinen maakuntakaavojen yhdistelmä (ks. kuva alla).

Maakuntakaavan merkinnät suunnittelualueella ja sen läheisyydessä:

- km 10.41 Kuortin palvelukeskus
- rt 4.150 Helsinki-Sodankylä

- maV 10.550 Suuri-Savontie Kuortti-Miekansalmi -maantie
- st 10.150 Seututie Kuortti-Pertunmaa
- pv 10.270, Kuortin pohjavesialue



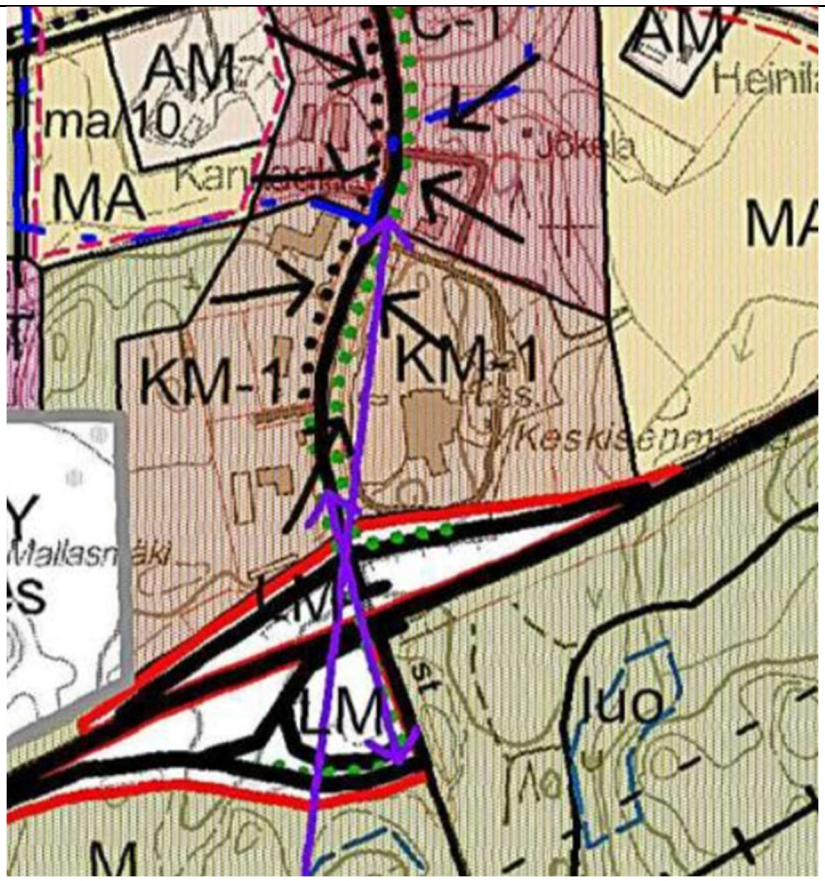
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa Kuortin ABC sijoittuu Kuortin palvelukeskuksen (km 10.41) kohdalle. Lähde: Etelä-Savon maakuntaliitto.

3.2.2 Yleiskaava

Alueelle on laadittu v. 2017 Kuortin Taajaman osayleiskaavan muutos ja se on hyväksytty 21.4.2017 §18 Pertunmaan kunnanvaltuustossa. Kuortin ABC sijoittuu yleiskaavan KM-1-alueelle eli kaupallisten palveluiden alueelle.

KM-1-alueen määräyksen mukaan alue varataan pääasiassa liikerakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteitä.

KM-1- ja C-1-alueiden liikerakennusten myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 000 k-m². Ryhti-järjestelmän rakennustietojen mukaan alueella on tällä hetkellä käytetty yhteensä 9527 kerrosneliömetriä (huom. kaikki rakennukset ja käyttötarkoitukset). Kahden tontin osalta tiedot olivat puutteelliset. Kokonaisuudessaan KM-1 ja C-1-alueilla on joka tapauksessa käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä asemakaavamuutoksen tarpeisiin nähden riittävästi.



Ote yleiskaavasta, jossa aluetta koskee merkintä KM-1. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

Yleiskaavassa aluetta koskevat merkinnät:

KM-1 KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE

Alue varataan pääasiassa liikerakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteitä. KM-1 – ja C-1 -alueiden liikerakennusten myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 000 k-m².

Suunnitteluohje:
Aluetta kehitetään ohikulkuliikenteeseen tukeutuvana vähittäiskaupan myymälä- ja palvelukeskittymänä. Asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kilpailun edistämiseen. Suunnittelussa on huomioitava alueen sisäinen saavutettavuus ja turvallisuus jalankulkijoille ja muulle kevyelle liikenteelle. Valtatieltä 5 tulee alueelle avautua kaupallisten palveluiden alueen imagoon soveltuvia näkymiä.

YHDYSKUNTARAKENTEEN TIIVISTÄMISEN TARVE
Alueen maankäytössä tulee edistää alueen uusiutumista ja yhdyskuntarakenteen täydentymistä.

UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

KEVYENLIIKENTEEN YHTEYSTARVE

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava numero 135 Kuortti, ABC-aseman – studiolasin seutu, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.4.2001 § 38. Kaavamuutos koskee asemakaavan korttelia 70, tonttia 1. Alueella on asemakaavassa merkintä KL-2 eli se on liikennerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös huoltoasemarakennuksia. Nykyisessä kaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on 500 k-m². Ryhti-järjestelmän rakennustietojen mukaan liikenneaseman kerrosala on tällä hetkellä 2929 k-m² eli asemakaavan rakennusoikeus on lähes kokonaan käytetty.



Ote Kuortin alueen asemakaavayhdistelmästä. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

Asemakaavan merkinnät suunnittelualueella:

KL-2	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa myös huoltoasemarakennuksia.
ptm 500	Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa korkeintaan 500 m^2 käyttää päivittäistavaran myymälätiloja varten.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Mäntyharjun rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Valtuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 11.11.2024 § 13. Edellä mainittuun 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakennusjärjestykseen on tehty rakentamislain korjaussarjan (joulukuu 2024) aiheuttamat muutokset ja tämä täydennetty rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.5.2025 (Yhteisvaltuuston päätös 7.4.2025 § 15).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on tullut esille keskustelussa kunnan ja maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen päätavoitteena on Kuortin ABC:n päivittäistavarakaupan puolen laajennus. Päivittäistavarakaupan laajennuksen lisäksi tontin rakennusoikeuden nosto mahdollistaa liikenneaseman toiminnan kehittämisen muutenkin tulevaisuudessa.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alkuneuvottelu kunnan edustajien ja maanomistajan kanssa pidettiin 1.6.2026.

Kaavasuunnittelusta vastaa Karttaako Oy. Kunnan yhteyshenkilö on maankäyttökoordinaattori Markku Lamponen.

OAS ja kaavaluonnos

OAS ja kaavaluonnoskartta valmistuivat kesäkuussa 2026.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 30.4 § mukaan, jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta. Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja vireilletulo, OAS sekä kaavaluonnoskartta käsiteltiin samassa kokouksessa.

Tekninen lautakunta päätti Kuortin asemakaavan muutoksen korttelissa 70 vireilletulosta ja asetti kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoskartan nähtäville kokouksessaan 20.5.2026 § 63.

Kaavaluonnos ja OAS olivat nähtävillä 2.7. – 16.8.2026. Lausunnot viranomaisilta ja mahdollisuus mielipiteiden jättämiseen.

Kaavaehdotus

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen. Ehdotuksen ja selostuksen laatiminen syyskuussa 2026. Ehdotus oli nähtävillä 1.10. – 1.11.2026.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Mäntyharjun kunta
Lähialueen asukkaat ja maanomistajat
Viranomaiset

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa mielipiteitä. Ne huomioidaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelun edetessä. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hallinto-oikeuteen (Kuntalaki 135 §).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana pyydetään kirjalliset viranomaislausunnot. Lisäksi pidetään tarvittaessa työneuvotteluja osallisten viranomaisten kanssa.

4.2.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavatyön pohjaksi ei ole laadittu erilaisia vaihtoehtomalleja kaavatyön teknisen luonteen vuoksi. Nähtävilläolojen aikana saatava palaute pyritään huomioimaan.

4.2.5 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta sekä palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoskartta ja OAS olivat julkisesti nähtävillä 2.7. – 16.8.2026 välisen ajan kunnan internetsivulla www.mantyharju.fi. Lisäksi asiakirjat olivat vapaasti selailtavissa kunnan teknisellä osastolla.

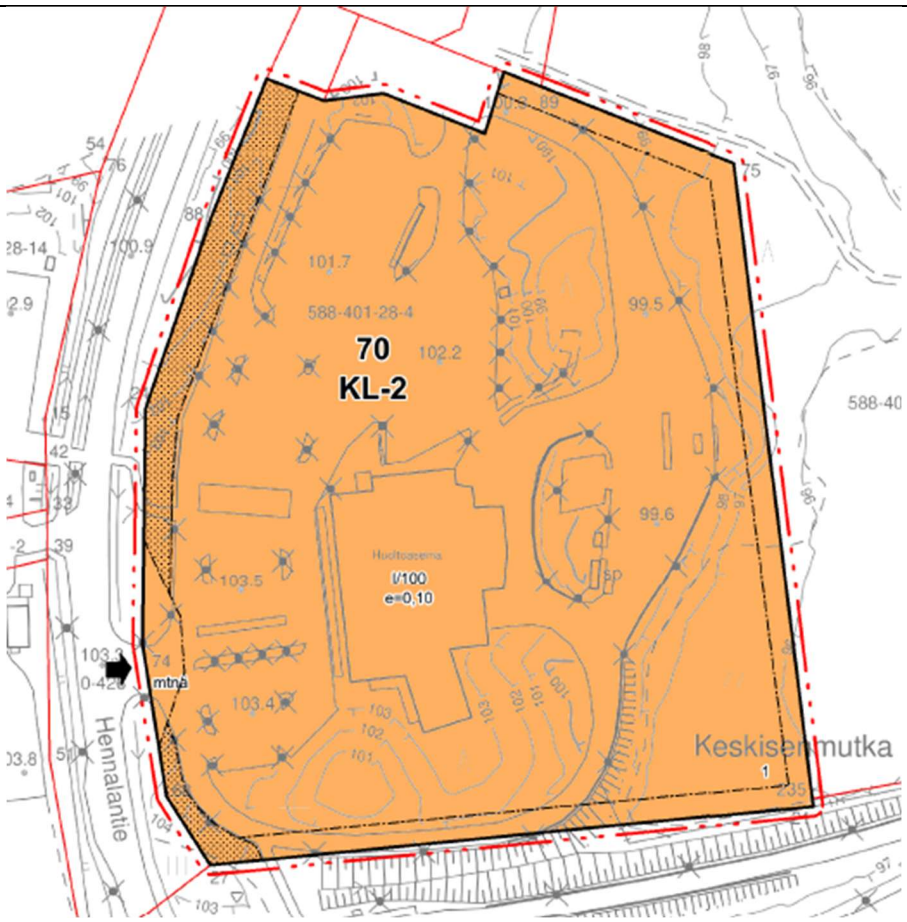
Kaava-asiakirjoista pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Lisäksi kaava-asiakirjoista oli mahdollisuus jättää huomautus. Kaavasta ei tullut huomautuksia. Kaavaehdotukseen on tehty vastineen mukaiset korjaukset ja täydennykset (ks. erillinen liite).

Ehdotus oli nähtävillä 1.10. – 1.11.2026. Viranomaislausuntoja jätettiin ehdotusvaiheessa viisi kappaletta. Kaavasta ei tullut muistutuksia. Kaavaan on tehty vastineen mukaiset korjaukset ja täydennykset ennen kaavan viemistä hyväksyntään (ks. erillinen liite).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu korttelialue 70, joka on varattu liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä KL-2. Alla on kuva kaavaehdotuskartasta. Varsinainen kartta mittakaavassa on selostuksen ohessa.



Kaavaehdotuskartta.

Lisäksi osoitetaan istutettava alueen osa tien varteen sekä maantien näkemä-alueeksi varattu alueen osa. Maaperän tilan tietojärjestelmän pima-kohde on huomioitu kaavamääräyksissä.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-aluetta kuvaavat keskeiset mitoitustiedot aluevarauksineen on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa (hyväksymisvaiheessa).

5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain

5.2.1 Kortteli 70

Kaavalla osoitetaan yksi liikerakennusten tontti. Tonttien lukumäärä ei muutu alkuperäiseen kaavaan verrattuna. Kaavassa nostetaan tontin rakennusoikeutta ja päivitetään kaavamerkintä paremmin liikenneaseman toimintaa kuvaavaksi. Päivittäistavarakaupan myymälätilojen osuutta kasvatetaan, jotta nykyisen Sale-myymälän laajentaminen on mahdollista.

Tontin tehokkuusluku on e=0,10. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan tiloja korkeintaan 4000 kerrosalaneliömetriä, josta päivittäistavarakaupan myymälätilojen osuus on korkeintaan 1400 kerrosalaneliömetriä. Rakentaminen on sallittua yhteen kerrokseen. Kerroksen yläpuolelle saa lisäksi rakentaa 100 kerrosalaneliömetrin verran teknisiä tiloja.

Kaavamerkinnöissä huomioidaan huoltoasematoimintaan liittyvä yksi mahdollinen pima-kohde.

Korttelin 70 liikennejärjestelyt

Alueen kulkuyhteyksiin ei ole tulossa muutoksia. Kaavassa on osoitettu informatiivisena liittymät nykytilanteen mukaisesti.

Yleisesti voidaan sanoa, että näkymät kaava-alueen liittymästä Hennalantielle ovat erinomaiset, joten erityisiä ongelmia näkemien suhteen ei ole odotettavissa. Tämä toki edellyttää tienpitäjältä/ kiinteistön omistajilta jatkossakin hoitotoimenpiteitä, jottei tiealueen reunamille ala kasvaa vesakkoa ja siten aiheuta näkemähaittoja.

5.2.2 Kadut ja infra

Alueelle ei suunnitella uusia katuja.

Keskitetyn kunnallistekniikan järjestelmät on alueelle jo pääsääntöisesti rakennettu.

5.2.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

KL-2	Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman, siihen liittyvät ravintolat ja muita liiketiloja. Alueelle saa sijoittaa myös tarvittavat huolto- ja toimistotilat. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan tiloja korkeintaan 4000 kerrosalaneliömetriä, josta päivittäistavarakaupan myymälätilojen osuus on korkeintaan 1400 kerrosalaneliömetriä. Alueella ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa läheisen pohjavesialueen likaantumista tai muuttumista.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
70	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
I/100	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerroksen yläpuolelle saa rakentaa korkeintaan 100 kerrosalaneliömetriä teknisiä tiloja.
e=0,10	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
mtnä	Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Yksisuuntaisen ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, liikenne on sallittu vain liikennealueelta korttelialueelle (kaavamuutosalueen ulkopuolinen merkintä).

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Alueen tontit tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (pohjaveden laatu).

Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä. Alueella on maaperän tilan tietojärjestelmän (arkistonumero 100306245) perusteella harjoitettu tai harjoitetaan toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Ennen rakentamiseen ja maankaivutoimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueen maaperän tila selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

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 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. Kaavalla voi olla lähtökohtaisesti vaikutuksia mm. liikenteeseen, talouteen ja palveluihin.

AKL 54 § mukaan *"asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*

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."

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan tai yleiskaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla.

Asemakaavan muutos parantaa mahdollisesti palvelujen saatavuutta. Kaavamuutos ei vaaranna ympäristön terveellisyyttä, turvallisuuta tai viihtyisyyttä. Liikennejärjestelyihin ei ole tulossa muutoksia, vaan nykytilanne huomioidaan kaavassa. Rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvoihin ei kohdistu riskejä. Kaava-alue on rakennettua aluetta, mutta lähiympäristössä on useita virkistykseen sopivia alueita. Asemakaava ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, vaan päinvastoin parantaa maanomistajan tilannetta mahdollistamalla liikenneaseman kehittämisen tulevaisuudessa.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Maanomistajan tavoitteena on, että Kuortin ABC:n piha-alueen kulkuyhteydet ovat turvalliset ja selkeät jatkossakin. Alueen sisäisiin kulkuyhteyksiin ei ole tulossa muutoksia kaavassa.

Kaavassa on osoitettu informatiivisena Hennalantietä (mt 426) koskeva musta liittymänuoli. Kyseessä on yksisuuntainen ajoneuvoliittymä. Kaavaa varten ei tarvitse suunnitella uusia liittymiä. Alueen liikenneturvallisuus ei vaarannu, sillä Hennalantien liittymästä on tarpeelliset ja viranomaisen määrittelemät näkemät molempiin suuntiin. Kaavakartalla on osoitettu myös maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Jos liikenneaseman asiakasmäärä rakennusoikeuden noston myötä kasvaa, myös ajoneuvoliikenteen määrä voi kasvaa. Toisaalta vaikutus saattaa jäädä vähäiseksi, sillä rakennusoikeuden lisäys kohdistuu ensisijaisesti olemassa olevan rakennuksen sisätiloihin. Rakennukseen ei siis tule ainakaan ensivaiheessa laajennusta, eikä piha-alue siten supistu.

Olemassa olevaan, Hennalantien varressa olevaan kevyen liikenteen yhteyteen kaavalla ei ole vaikutusta.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Kaavamuutos kehittää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

ABC-liikenneasema on jo olemassa olevan katu-, vesi-, viemäri- ja sähköverkon piirissä. Siksi toiminnan laajentaminen olemassa olevalla liikenneasemalla on yhdyskuntarakenteen kannalta tehokasta verrattuna kokonaan uuden alueen rakentamiseen.

Alue on hyvin liikenteellisesti saavutettavissa ja Hennalantiellä on hyvät kevyen liikenteen yhteydet.

Kaavamääräyksen mukaan alue on liitettävä kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos sijoittuu jo pääosin rakennettuun ympäristöön nykyisen ABC-liikenneaseman tontille. Muutos koskee vain tätä yhtä tonttia ja asemakaavalla on vain vähän vaikutusta muuhun ympäröivään rakennettuun ympäristöön.

Rakennusoikeuden lisääminen liittyy ensisijaisesti päivittäiskaupan laajentamiseen ja laajennus tehdään alkuvaiheessa liikenneaseman sisäisillä järjestelyillä. Muista liikenneaseman tulevaisuuden suunnitelmista ei ole vielä tässä vaiheessa tietoa, mutta korttelin tehokkuus jää kaavamuutoksen jälkeenkin hyvin maltilliseksi (e=0,10) suhteessa ympäristöönsä.

Alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen ympäröivään ympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöihin

Alue on jo käytännössä rakentunut ja sillä sijaitsee ABC-liikenneasema. Tuleva rakentaminen sijoittuu edelleen lähtökohtaisesti olemassa olevalle liikenneasemalle.

Jos päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden lisäys käytetään kokonaan nykyisen rakennuksen sisällä, vaikutus maisemaan voi olla hyvin pieni. Muista liikenneaseman tulevaisuuden suunnitelmista ei ole vielä tässä vaiheessa tietoa, mutta korttelin tehokkuus jää kaavamuutoksen jälkeenkin hyvin maltilliseksi (e=0,10) suhteessa ympäristöönsä.

Hennalantien varteen osoitetaan istutettava alueen osa, kuten nykyisessäkin kaavassa. Istutettavalla alueella voidaan vähentää maisemavaikutuksia tien varressa.

Alueella ei ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja.

Alueen pohjoispuolella, varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee Viisarinmäentie. Viisarinmäentie kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja on osa RKY-kohdetta Suuri Savontie. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia RKY-alueeseen.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Mahdollisia vaikutuksia lähialueen asukkaisiin ovat liikenteen ja melun lisääntyminen, jos liikenneaseman asiakasmäärät kasvavat ja toiminta laajenee.

Rakennusoikeuden nostaminen ei itsessään aiheuta melua tai liikennettä, vaan se mahdollistaa toiminnan laajentamisen, joka voi niitä aiheuttaa.

5.3.6 Palvelut ja elinkeinot, taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos vahvistaa alueen kaupallista palvelutarjontaa ja mahdollistaa etenkin päivittäistavarakaupan kehittämisen. Rakennusoikeuden nosto parantaa liikenneaseman toimintaedellytyksiä.

Kuortin ABC on ensisijaisesti viitostien liikennevirtoja ja ohikulkuliikennettä palveleva liikenneasema. Sen asiakaskunta muodostuu paikallisten asukkaiden lisäksi ohikulkevasta liikenteestä, matkailijoista ja ammattiautoilijoista.

Mäntyharjun keskusta sijaitsee yli 20 kilometrin ja Pertunmaan kirkonkylä yli 10 kilometrin etäisyydellä liikenneasemasta. Molemmat taajamat sijaitsevat sivussa valtatie 5:ltä, minkä vuoksi niiden kaupalliset palvelut palvelevat pääosin eri asiakasryhmiä kuin Kuortin ABC.

Liikenneaseman ja taajamien palveluiden erilaiset sijainnit ja asiakaskunnat huomioon ottaen asemakaavamuutoksen vaikutukset Mäntyharjun keskustan ja Pertunmaan kirkonkylän kaupallisiin palveluihin arvioidaan vähäisiksi.

Kunnalle kaavamuutoksesta voi olla positiivisia vaikutuksia mm. verotulojen kautta.

5.3.7 Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen

Kaavamuutosalue sijoittuu Kuortin pohjavesialueen ulkopuolelle. Liikennerakennusten korttelialuetta koskee määräys, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa läheisen pohjavesialueen likaantumista tai muuttumista.

Kaavassa on myös yleinen määräys, jonka mukaan hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (pohjaveden laatu). Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.

Noudattamalla edellä mainittuja kaavamääräyksiä, ei kaavalla ole vaikutuksia pohjaveteen tai vesistöihin.

Hulevesien hallinnan tarkempi suunnittelu tapahtuu rakentamislupavaiheessa.

5.3.8 Vaikutukset ilmastoon

Rakennusoikeuden kasvattaminen voi toteutuessaan lisätä rakentamisesta, rakennusmateriaaleista ja kuljetuksista sekä rakennusten energiankulutuksesta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä. Lisäksi toiminnan laajentuminen saattaa lisätä liikenneaseman asiakas- ja huoltoliikennettä ja siten liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä.

Olemassa olevan rakennetun ympäristön hyödyntäminen vähentää kuitenkin kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia. Kaavan toteuttaminen ei myöskään lähtökohtaisesti edellytä viheralueiden, puuston tai muun kasvillisuuden poistamista.

Kaavan ilmastovaikutuksia voidaan vähentää myös huolehtimalla hulevesien hallinnasta sekä edistämällä rakennusten energiatehokkuutta ja vähähiilisiä ratkaisuja. Liikenteen osalta vaikutuksia voidaan lieventää turvaamalla nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä huomioimalla sähköinen liikenne. ABC-liikenneasemalta löytyy sähköautojen latauspaikkoja ja valtatien liittymässä sijaitsevat joukkoliikenteen pysäkit.

5.3.9 Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan tai yleiskaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö koskettavat nimenomaan eniten tätä kaava-aluetta.

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 rakentamisen lupaprosessia.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Mäntyharjun kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kaavan laatija:
DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41
48220 Kotka
p. 0400 220 082

Avustava suunnittelija:
FM Susanna Mäkelä
p. 045 1371 544

sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@karttaako.fi