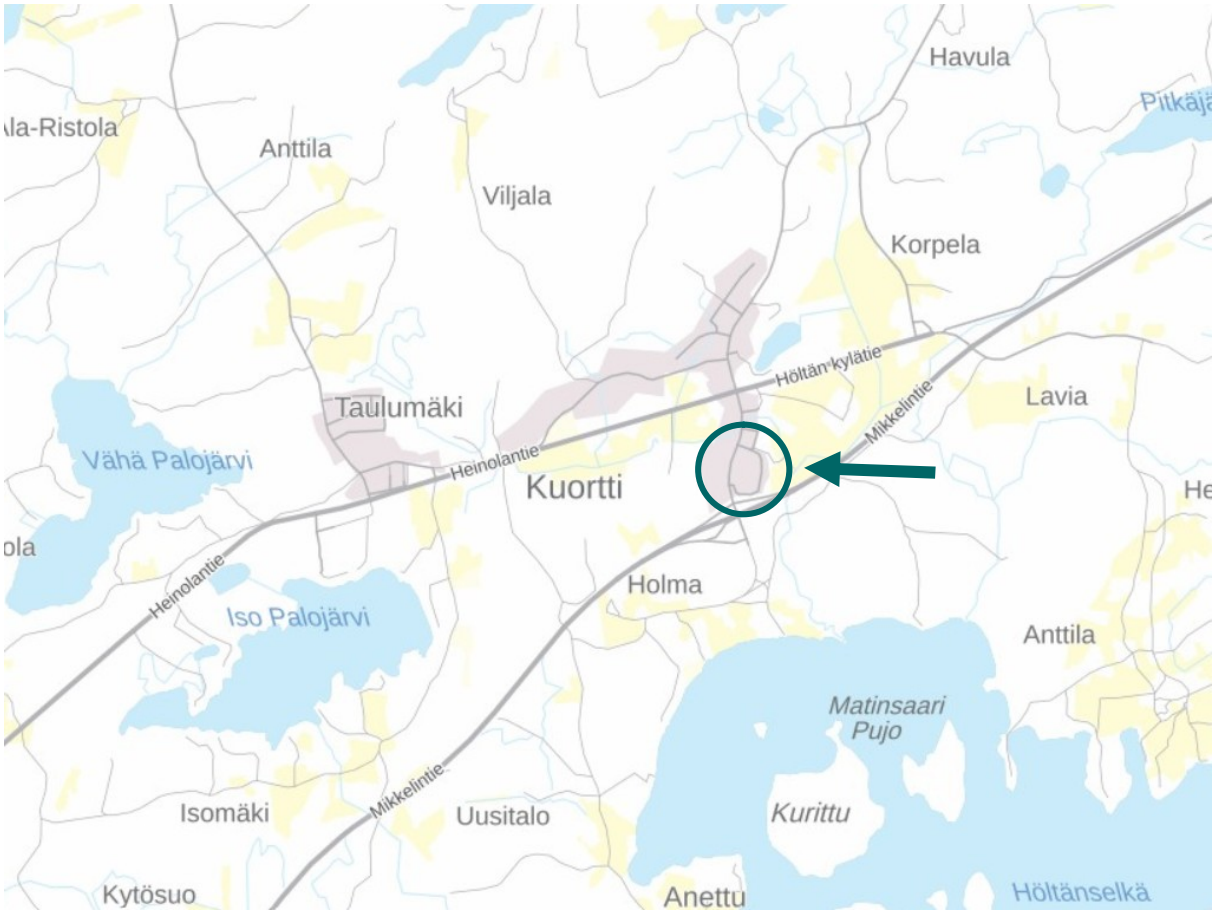
MÄNTYHARJU.

Mäntyharjun kunta

Kuortin asemakaavan muutos korttelissa 70

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyntään 5.11.2026



Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti Mäntyharjun Kuortissa. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

Karttaako

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

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on lakisääteinen (Alueidenkäyttölaki 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja. AKL 63 § mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

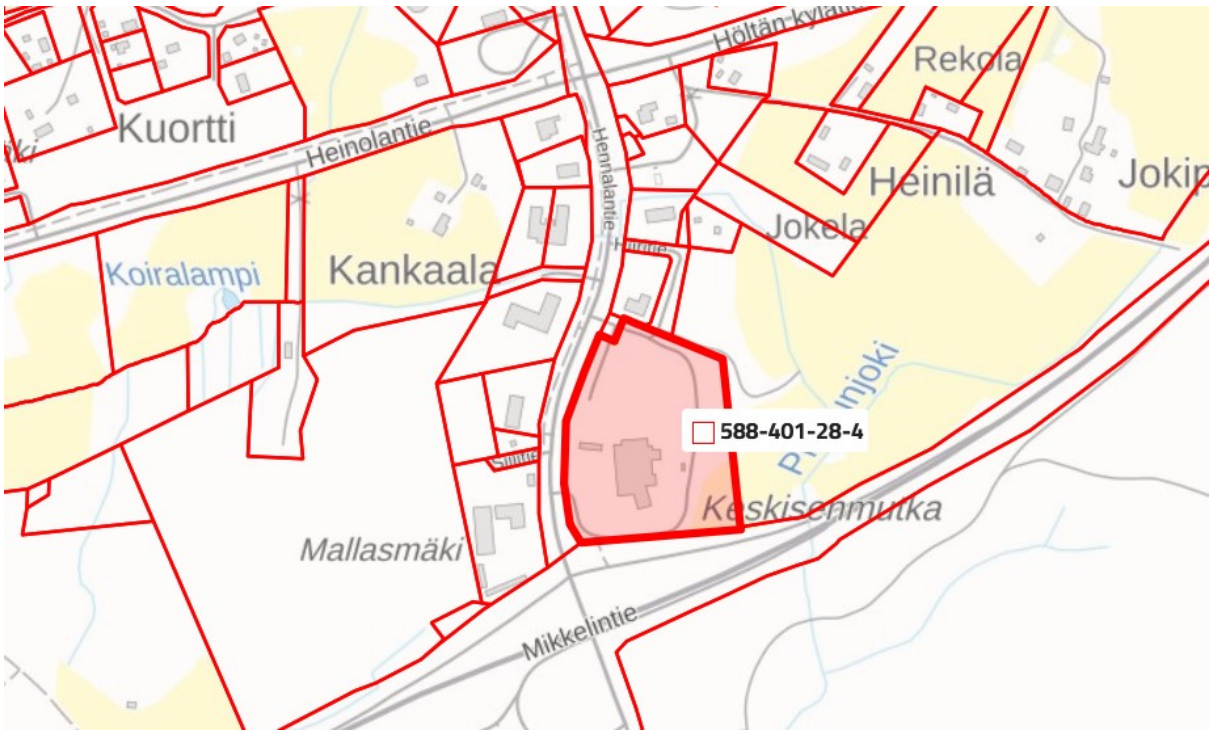
Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Mäntyharjun kunnan tekniseltä osastolta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle tai Mäntyharjun kunnan tekniselle osastolle (yhteystiedot löytyvät kohdasta 7).

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan. Alla on kuva kaavoituksen yleisestä prosessikaaviosta, jossa on korostettu punaisella nyt käynnissä oleva vaihe.

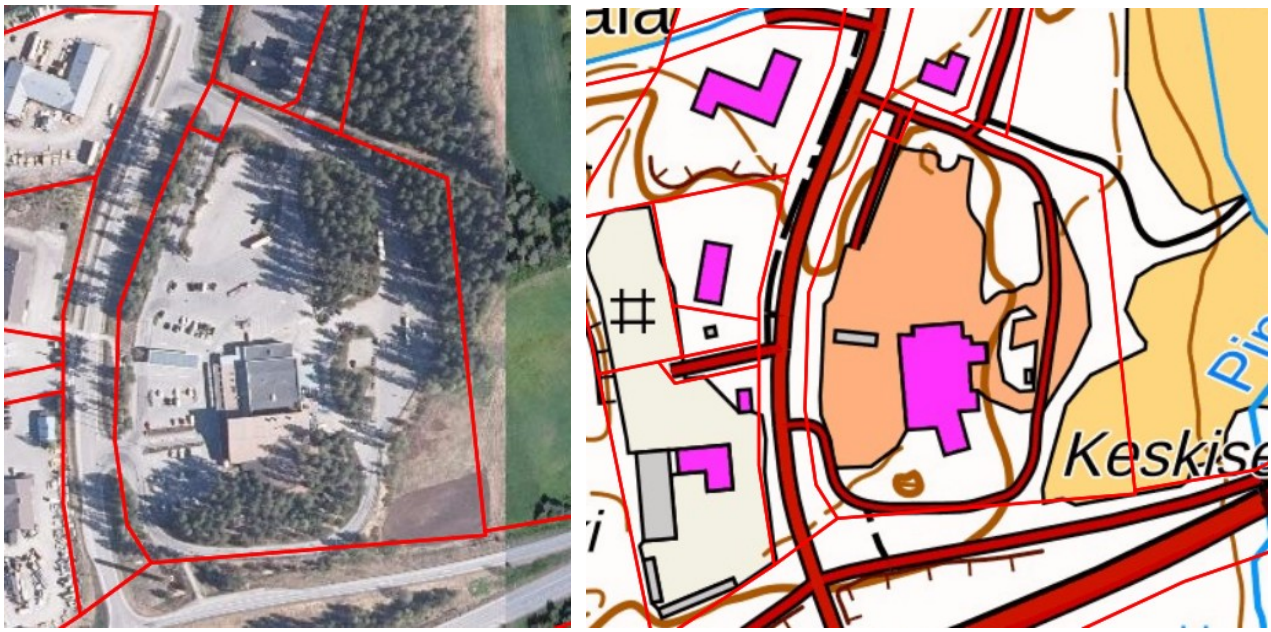
Suunnittelu	Päätöksenteko	Osallistuminen
Aloitusvaihe		
Kaavoitustarpeen arviointi	Päätös kaavan laadinnasta	
Suunnittelun ohjelmointi Alustavat tavoitteet Selvitystarpeet, aluerajaus Vaikutusarviointien laajuus Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma (OAS)		
	OAS:n käsittely	Ilmoitus vireilletulosta OAS:sta tiedottaminen
Valmisteluvaihe		
Tavoitteiden tarkennus Perusselvitysten laadinta ja täydentäminen Kaavaratkaisun periaatteet ml. mitoitusperiaatteet Vaihtoehdot Vaikutusten selvittäminen ja arviointi		Osallistumistilaisuuksia ja viran-omaisyhteistyötä kaavan merkit-tävyyden mukaan Palaute vaihtoehdoista
	Mitoitusperiaatteiden käsittely Kehitettävän vaihtoehdon valinta palaute huomioon ottaen	
Kaavaluonnos valmistuu	Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville	Kaavaluonnos nähtävillä Mielipiteet (ja lausunnot)
Palautteen käsittely Kaavaehdotuksen laadinta		Osallistumistilaisuuksia ja viranomaisyhteistyötä tarpeen mukaan
Ehdotusvaihe		
	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville	Kaavaehdotus nähtävillä Muistutukset Lausunnot
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista Muutosehdotukset		Ehdotusvaiheen viranomais-neuvottelu Vastaus muistutusten tekijöille (pyydettäessä)
Kaavaehdotuksen tarkistaminen	(tarvittaessa uudelleen nähtäville)	(uusi nähtävillä olo jne.)
Hyväksymisvaihe		
	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä (Muutoksenhaku) Kuulutus voimaantulosta

1. TAUSTAA JA SUUNNITTELUN KOHDEALUE

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).



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



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

2. NYKYINEN TILANNE JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavamuutoksen päätavoitteena on Kuortin ABC:n päivittäistavarakaupan puolen laajennus. Päivittäistavarakaupan tilojen laajennus tehdään rakennuksen sisätiloja muuntamalla. Nykyisessä asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus on 500 k-m². Tämä nykyisen kaavan rakennusoikeus on jo käytetty, minkä vuoksi kaavaa tulee päivittää.

Samalla varaudutaan myös tulevaan kehitykseen siten, että esitetään kaavassa tontille rakennusoikeutta noin 4500 k-m², josta myymälätilojen osuus olisi jatkossa 1400 k-m².

Alueen liittymät ja tiet säilyvät ennallaan. Myöskään tontin rakennusalaan ei tule muutoksia. Tontin tehokkuus (e=0,10) suhteessa ympäristöönsä säilyy erittäin väljänä.

Esitetty ratkaisu tukee täysin maakuntakaavaa ja yleiskaavaa.

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevia tavoitteita ovat lähinnä:

- *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*
- *Tehokas liikennejärjestelmä*
- *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*
- *Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

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 aluevaraustyyppejä. 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



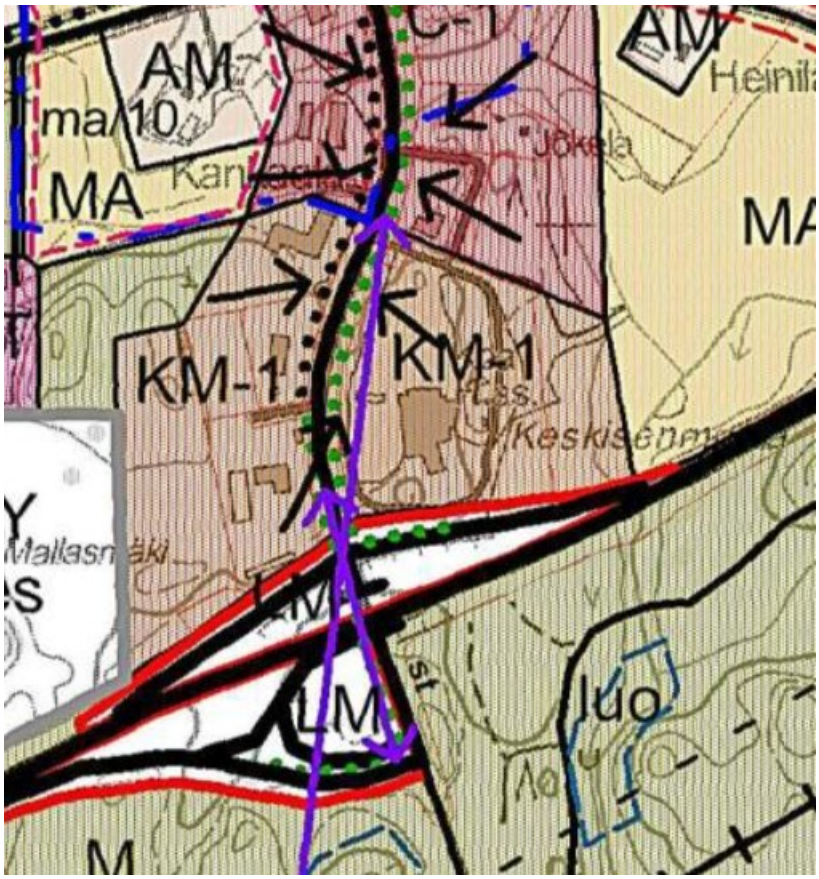
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa Kuortin ABC sijoittuu Kuortin palvelukeskuksen (km 10.41) kohdalle. Lähde: Etelä-Savon maakuntaliitto.

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.

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 (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

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.

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).

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

4. KAAVATYÖTÄ KOSKEVAT VALMIIT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Kaavatyössä voidaan hyödyntää seuraavia olemassa olevia selvityksiä:

- Pertunmaan luonto ja arvokkaat luontokohteet 2010 (Mikkelin seudun ympäristöpalvelut)
- Kuortin taajaman osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset

Kaavamuutos on luonteeltaan hyvin tekninen ja koskee ensisijaisesti ABC-liikenneaseman sisäisiä tilajärjestelyjä (päivittäistavarakauppa jne.). Kaavaa varten ei siten tarvitse laatia uusia selvityksiä.

5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Alueidenkäyttölaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”*Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

Kuortin asemakaavan muutoksen eri vaiheissa pyritään selvittämään asemakaavan muutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

<u>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</u>
- uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön

<u>Taloudelliset vaikutukset</u>
- alueen kehittymisen vaikutukset koko kunnan elinvoimaan
- elinkeinot ja palvelut, päivittäistavarakaupan laajentuminen
- yhdyskuntatekniikka

<u>Ympäristölliset vaikutukset</u>
- maisemakuva
- luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus
- vaikutukset pohjaveteen

Kulttuurilliset vaikutukset
- maisema, taajamakuva
- muinaismuistot (ei tiedossa)

Liikenteelliset vaikutukset
- tieverkon toimivuus, liittymät
- kevyen liikenteen yhteydet

Sosiaaliset vaikutukset
- alueen turvallisuus ja viihtyisyys

6. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- kunnan jäsenet
- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.

Luottamuselimet ja kunnan organisaatio
- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, ympäristölautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Riihisaari – Savonlinnan museo
- Suur-Savon sähkö Oy
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Etelä-Savon kauppakamari

7. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija: DI Jarmo Mäkelä Metsontie 41 48220 Kotka p. 0400 220 082 etunimi.sukunimi@karttaako.fi	**Avustava suunnittelija:** FM Susanna Mäkelä p. 045 1371 544 etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Mäntyharjun kunnan yhteyshenkilö: Maankäyttökoordinaattori Markku Lamponen p. 0400 384 291 etunimi.sukunimi@mäntyharju.fi	

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa. Alkuneuvottelu kunnan edustajien ja maanomistajan kanssa pidettiin 1.6.2026.

Kaavoittaja toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä alustavan kaavaluonnoskartan kuntaan 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 kaavaluonnos-kartta 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.

Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (AKL 62 ja 63 §) tiedotettiin kunnan verkkosivuilla ja Pitäjänuutiset-lehdessä sekä kirjeitse lähialueen maanomistajille. Myös tarvittavat lausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ainakin Lupa- ja valvontavirasto, Itä-Suomen elinvoimakeskus, maakuntaliitto, maakuntamuseo, ympäristötoimi, tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, kunnanhallitus). Osalliset voivat jättää kaavasta huomautuksen.

Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu (AKL 66.2§).

Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen (ks. erillinen liite). Ehdotuksen ja kaavaselostuksen laatiminen syyskuussa 2026.

Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kuntaan syksyllä 2026. Asemakaavaehdotus asetettiin 1.10. – 1.11.2026 yleisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta muistutus. Kaava-alueen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse kaavaehdotuksen nähtävilläolosta. Nähtävilläolosta tiedotettiin myös kunnan verkkosivuilla ja Pitäjänuutiset-lehdessä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus loppuvuonna 2026.

Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).