

## Kuortin teollisuusalueen asemakaavan laajennus



**Luonnos 29.4.2024**  
Kaavaselustus

VIREILLE  
KAAVALUONNOS  
KAAVAEHDOTUS  
HYVÄKSYTTY KVALT.  
LAINVOIMA

## 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.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu.....	5
2.2	Asemakaavan tiivistelmä.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Luonnonympäristö.....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.3	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	10
3.1.4	Maanomistus.....	10
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.....	12
3.2.3	Asemakaava.....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1	Suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.2.1	Osalliset.....	16
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.2.4	Vaihtoehtotarkastelu.....	17
4.2.5	Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta.....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	18
5.2	Asemakaava perusteluineen osa-alueittain.....	18
5.2.1	Kortteli 94.....	18
5.2.2	Korttelit 49-52, 64-65, 92-93, 95.....	18
5.2.3	Kortteli 59.....	19
5.2.4	Kadut ja infra.....	19
5.2.5	Virkistysalueet ja metsätalousalueet.....	19
5.2.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
5.3	Kaavan vaikutukset.....	21
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen.....	21
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen.....	21
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
5.3.4	Vaikutukset maisemaan ja luontoon.....	22
5.3.5	Vaikutukset ilmastoon.....	22
5.3.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	23
5.3.7	Taloudelliset vaikutukset.....	24
5.3.8	Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen.....	24
5.3.9	Haitallisten vaikutusten lieventäminen.....	24

---

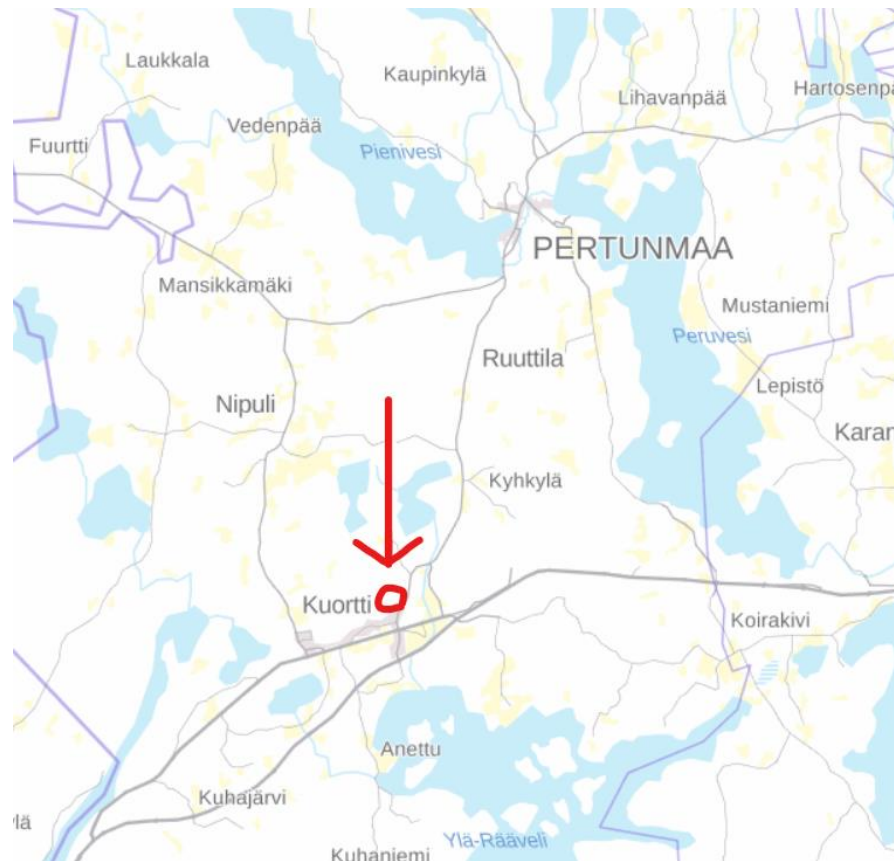
5.4	Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	24
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS .....	25
6.1	Toteuttamisen aikataulu .....	25
6.2	Toteuttamisen seuranta.....	25

LIITTEET JA OHEISMATERIAALI (kts. lista liitteistä osiossa 1.3)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

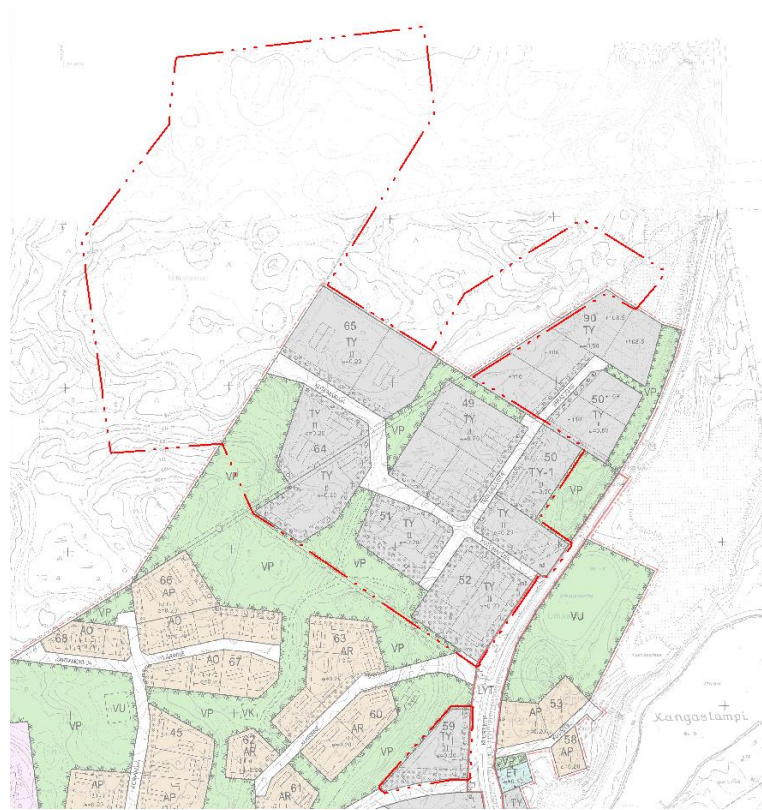
### 1.1 Suunnittelualueen sijainti ja kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pertunmaan kunnassa ja se muodostuu noin 26,7 hehtaarin kokoisesta alueesta Kuortin taajamassa. Alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä valtatie nro 5:stä ja noin 9 kilometrin etäisyydellä Pertunmaan kirkonkylän keskustasta.



*Suunnittelualueen sijainti Pertunmaan kunnan Kuortin taajamassa.*

Suunnittelualue sijaitsee Kuortin teollisuusalueen välittömässä läheisyydessä. Alueen länsipuolella on Lammasvuori ja itäpuolella Noitalansuo. Suunnittelun kohteena olevat tilat ovat Pertunmaan kunnan omistuksessa ja sinne on olemassa osittainen tieyhteys Kutomakujan kautta. Alla kuva tarkemmasta rajauksesta:



*Suunnittelualueen tarkempi sijainti Kuortin teollisuusalueella ja sen välittömässä läheisyydessä.*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on "Kuortin teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus".

Suunnittelukohteena on Kuortin teollisuusalue, jonka tonttitarjontaa halutaan varmistaa tulevaisuuden tarpeita varten. Alueella on tonttitarjontaa vielä vähän, mutta kaavoitustyö on hyvä tehdä etukäteen, silmällä pitäen tulevien vuosien tarpeita. Alueelle on valmistunut äskettäin osayleiskaavan muutos (aurinkopuisto), joka ohjaa myös asemakaavan laajennuksen suunnittelua.

Alueen kaavoitus vaatii jo olemassa olevan kaavan sekä muodostuneen teollisuusalueen huomioimista ja erityisesti liikenteen osalta tulee ottaa huomioon myös tulevaisuuden tarpeet.

## 1.3 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 29.4.2024)
- Kaavakartta
- Kaavamerkinnät
- Asemakaavan tilastolomakkeet (ehdotusvaihe)
- Yleiskaavan luontoselvitysraportti ja täydennetty raportti (biologi Jouko Siipari 21.2.2016 ja 23.9.2022)
- Yleiskaavan Kuortin kulttuuriympäristöselvitys (Arkkitehtuuri-palvelu Nina Könönen 2.5.2016).

Kaavaselostus liittyy kaavamuutosasiakirjoihin:  
Kaavakartta ja kaavamerkinnät A2 (Kuortin teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus, kaavaluonnoskartta 29.4.2024 mittakaavassa 1:2000)

## 1.4 Kaavatyöhön liittyvät muut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Etelä-Savon maakuntakaava
  - Vaihekaavat
- Kuortin osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (aurinkopuisto) 2023 aineisto (mukaan lukien selvitykset)
- Kuortin osayleiskaavan muutoksen 2017 aineisto (mukaan lukien selvitykset)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Aiheesta käytiin alkuneuvottelu kunnan edustajan kanssa 28.4.2021. Kaavoittaja teki alueelle maastokäynnin 6/2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui marraskuussa 2023.

Kaavoitus on tullut vireille (täydennetään).

Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2024.

Kaavaluonnos oli nähtävillä (täydennetään)

Kaavaehdotus oli nähtävillä (täydennetään)

Kaavaprosessin vaiheita, aikataulua sekä osallistumisen ja vaikuttamisen mahdollisuuksia prosessin eri vaiheissa on esitelty tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 2.2 Asemakaavan tiivistelmä

Asemakaavalla osoitetaan alueita pääosin erilaiseen teollisuuden toimintaan. Teollisuusrakennusten kortteleiden lomaan jää lähivirkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Lisäksi osoitetaan tarpeelliset kulkuyhteydet katualueina.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Luonnonympäristö

Asemakaavan laajennuksen alue on rakentamaton, mutta suunnittelualue sisältää jo rakennettua Kuortin teollisuusaluetta. Alue on osittain pohjavesialuetta (Kuortin pohjavesialue).

#### Luonto ja maisema

Pertunmaan Kuortin yleiskaavaa (2017) varten tehtiin rakennus- ja maankäyttölain mukainen luontoinventointi touko-elokuussa 2015. Luontoselvitystä on myös täydennetty yleiskaavamuutoksen 2023 aikana. Sekä alkuperäisen selvityksen että täydennyksen on laatinut biologi Jouko Sipari. Luontoselvityksien raportit ovat selostuksen liitteinä ja niistä löytyvät tarkemmat tiedot alueesta. Täydennetyt selvityksen osa-alueet C (Noitalansuon alue) ja D (Kuortinkartanon – Ruusukallion alue) ovat lähimpänä nyt laadittavaa asemakaavan laajennusta.

Poimintoja **luontoselvityksen** täydennetystä raportista (23.9.2022):

*Kuortin — Ukonvuoren — Noitalansuon — Ruusukallion suunnittelualue on keskiosiltaan laakeiden kalliomäkien ja alavien pienialaisten soistumien kirjo-maa aluetta. Suunnittelualan kaakkois- ja eteläosa on voimakkaasti muokattua aluetta (viljelymaata, liikenne- ja teollisuusaluetta) pienine metsäsaarekkeineen.*

*Suunnittelualan metsät ovat mänty- ja kuusivaltaisia talousmetsiä. Avohakkuut ja nuoret ensiharvennusvaiheen taimikot kattavat laajoja alueita. Metsät suunnittelualueella ovat korkeintaan keski-ikäisiä, harvennettuja päättöhakkuuvaiheen metsiä oli todettavissa runsaasti. Alavammat alueet todettiin järjestään ojitetuiksi. Virramientien varressa sekä Lammasvuoren eteläpuolella todettiin lähes luonnontilaiset nevalaikut.*

*Noitalansuon osa-alue on loivasti kumpuilevaa kalliomäkialuetta, joiden väliin jää pienehköjä korpimaisia painanteita ja nevalaikkuja. Korpipainanteet ovat kuusivaltaisia ja nevalaikut isovarpurämeiden reunustamia. Laakeiden kalliomäkien lakialueet joko kuusi- tai mäntyvaltaisia tuoreita kankaita (MT). Suurin osa alueesta on harvennushakattu tai avohakattu ja osa on nuorta ensiharvennusvaiheen sekametsää. Osa-alueen läpi kulkevan suurjännitelinjan ympäristö on puutonta. Osa-alueen metsissä todettiin niukasti kookkaita lehtipuita ja vain vähän kolopuita. Alueen metsät ovat intensiivisen metsätalouden piirissä eikä iäkkäämpää puustoa todettu osa-alueella. Osa-alueella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä alue ole liito-oravalle erityisen soveliaista elinympäristöä.*

*Noitalansuon osa-alueen kasvilajisto todettiin monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi tuoreiden kankaiden (MT, MaT) lajistoksi. Alavimpien alueiden kasvilajisto todettiin tavanomaiseksi kuusikkokorpien ja isovarpurämeiden lajistoksi. Osa-alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja. Osa-alueen lintulajisto todettiin tavanomaiseksi boreaalisten havumetsien lajistoksi (esim. mustarastas, punarinta, talitiainen, vihervarpunen, peippo, pajulintu, käpytikka). Uhanalaisia lintulajeja ei todettu. Kesäinventoinnissa seurattiin myös mahdollista liito-oravan esiintymistä alueella mutta lajia tai merkkejä lajin oleskelusta osa-alueella ei todettu.*

*Lammasvuoren lakialue kohoaa hieman muuta osa-alueen mäkiä korkeammalle. Lammasvuoren alueella oli todettavissa avohakkuualueita ja puusto Lammasvuoren alueella oli mäntyvaltaista (MT), sekapuuna hieman nuorehkoa lehtipuuta (pääasiassa koivua). Lammasvuoren itäpuolella, metsäautotien varressa todettiin pienialainen saraneva, jossa on rämereunus. Nevan luoteisreuna on lähteinen. Rämeeen puustoa on paikoin harvennettu. Neva on ojitettu mutta sen pohjoisreuna on lähteinen, jonka vuoksi neva on säilyttänyt varsin hyvin luonnontilaisuutensa. Neva lähteineen tulisi jättää nykytilaansa metsälain perusteella.*

### **Luontoselvityksen johtopäätökset:**

*Kuortin suunnittelualan kasvi- ja lintulajisto todettiin inventoinnissa tavanomaiseksi boreaalisten havumetsien ja sekametsien lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisia lintulajeja ei todettu. Liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta tai liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä suunnittelualueella ei todettu. Virramientien länsipuolen pienialainen neva rämereunuksineen on lähes luonnontilainen, jonka vuoksi se tulisi jättää nykytilaansa (Metsälaki 10§). Lammasvuoren kaakkoispuolella pienialainen, lähteinen neva, joka tulisi jättää nykytilaansa (metsälaki).*

### Maastohavainnot

Alueen maastokäynti tehtiin kesällä 2021. Maastokäynnillä todettiin alueen maastossa olevan pehmeähköjä kohtia, joita voi pyrkiä rajaamaan rakentamislueiden ulkopuolelle. Muuten maasto on kohtuullisen tasaista, ja suuria korkeuseroja ei esiinny. Alla on kuvia maastokäynniltä.



*Suunnittelualueeseen rajattua asemakaavoitettua aluetta (tasainen kenttä).*



*Pehmeintä osaa suunnittelualueesta. Maaston pehmeimmät osat pyritään jättämään rakentamisen ulkopuolelle.*

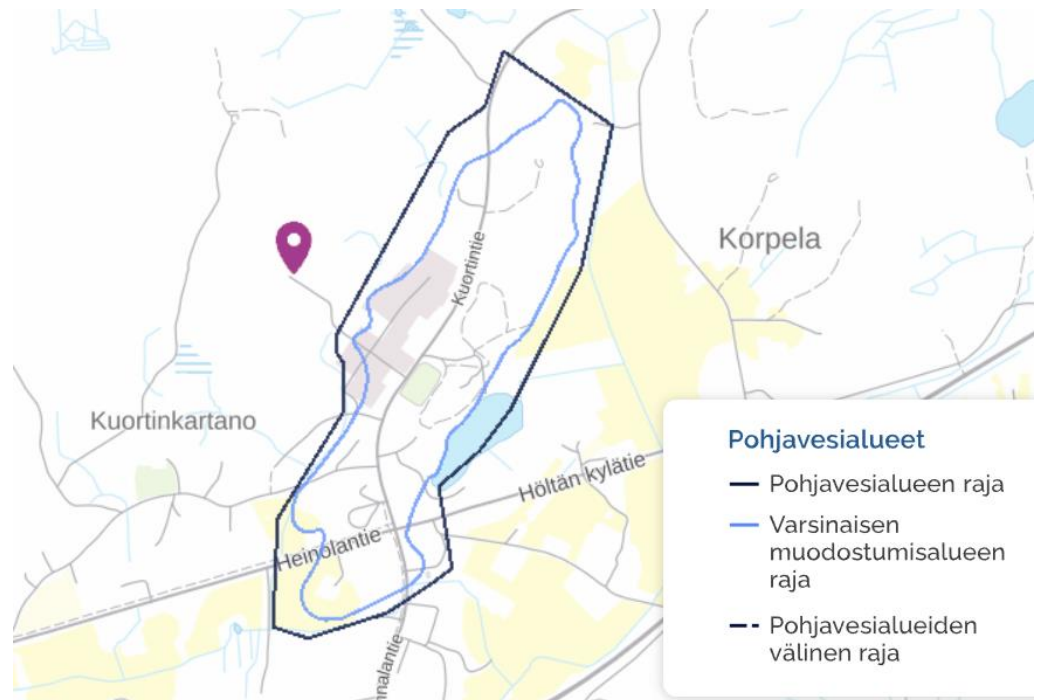


*Alueen maasto-olosuhteita, oikealla alueen luontaisesti rajaava metsäautoväylä alueen länsiosassa.*

### Pohjavesi

Suunnittelualueen itäpuolella on Kuortin pohjavesialue, joka löytyy niin maakuntakaavasta kuin yleiskaavastakin. Alla on kuva pohjavesialueen rajauksesta ja varsinaisen muodostumisalueen rajauksesta.





Kartalla Kuortin pohjavesialueen rajaus kaavan suunnittelualueeseen nähden. Lähde: [www.vesi.fi](http://www.vesi.fi).

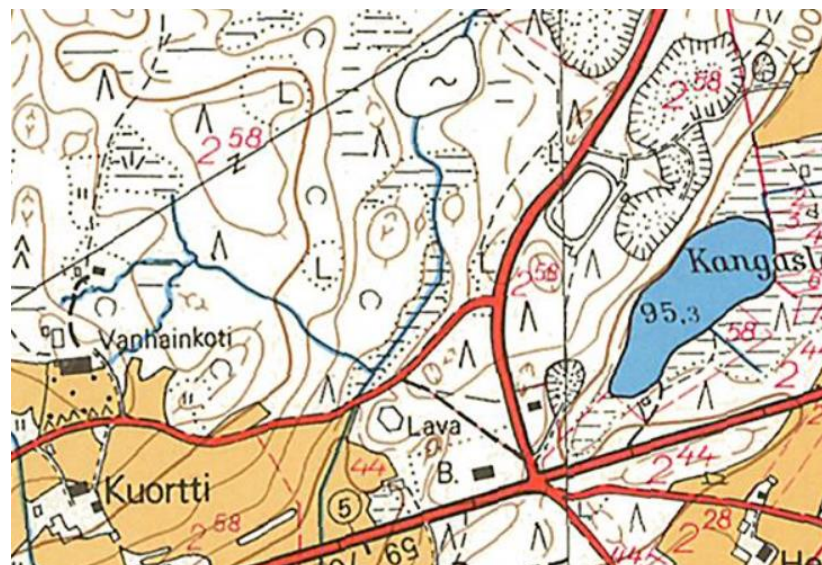
### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Rakennuskanta

Alue on osittain rakennettua teollisuusaluetta. Pohjoisosa alueesta on rakentamaton. Sinne on olemassa tieyhteys Kutomakujan kautta. Alueen länsipuolella on asuinalue, joka on osittain rakentamaton.

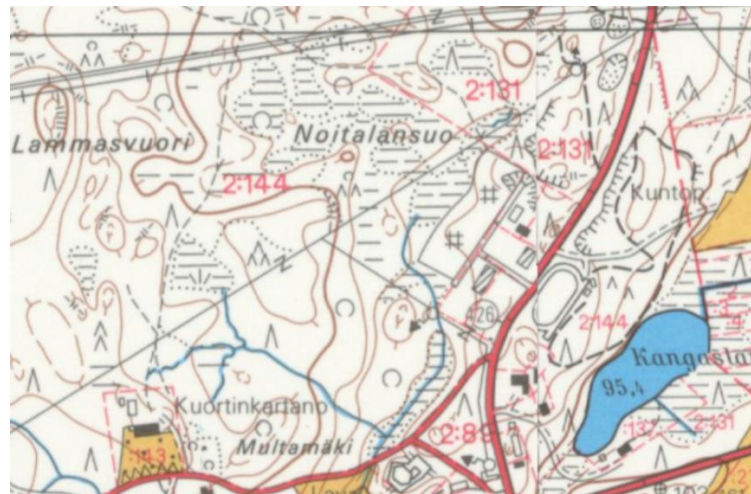
#### Historia

Asemakaavan laajennusosa on edelleen rakentamaton, mutta lähialueella on ollut teollisuutta muutaman vuosikymmenen ajan. Vielä 1960-luvulla alue oli melko rakentamatonta (kuva alla) ja sen lähistöllä oli lähinnä haja-asutusta, vanhainkoti, tanssilava ja joitakin yksittäisiä rakennuksia.



Vuoden 1969 peruskartassa alueella ei ole ollut vielä teollisuutta. Kuortissa on ollut yksittäisiä rakennuksia, kuten vanhainkoti ja lava. Lähde: Pertunmaan karttapalvelu.

Vanhoissa peruskartoissa alueella on ollut vuonna 1986 jo joitakin rakennuksia (kuva alla). Noitalansuon itäpuolelle on ilmestynyt teollisuusrakennuksia ja uusia katuja.



Vuonna 1986 alueelle on jo ilmestynyt joitakin teollisuusrakennuksia Noitalansuon itäpuolelle. Lähde: [www.vanhatkartat.fi](http://www.vanhatkartat.fi).

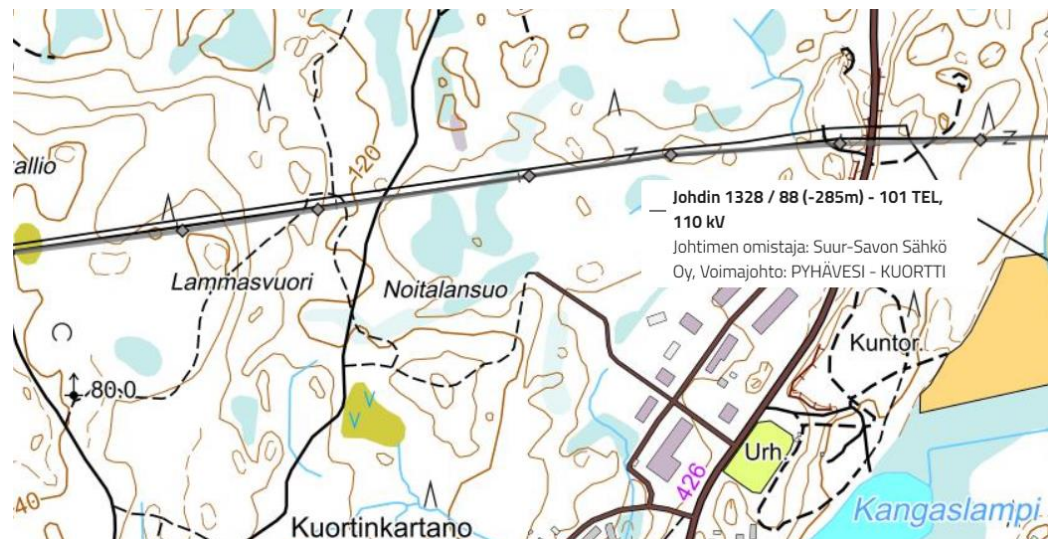
### Liikenne

Kaava-alueelle kulkee katuyhteys Kutomakujan kautta, mutta tulevaisuudessa ainakin osalle uusista teollisuustonteista tulee rakentaa uudet katuyhteydet ja liittymät.

### Kunnallistekniikka ja energia

Alueelle johtaa Kutomakuja, jonne liitytään Kuortintieltä. Alueella on hyvät valmiudet liittyä kunnallistekniikkaan, sillä se sijaitsee jo olemassa olevan ja rakennetun teollisuusalueen yhteydessä.

Alueen läpi kulkee myös osittain 110kW voimajohto Pyhävesi-Kuortti, jonka omistaa Suur-Savon Sähkö (kuva alla). Voimajohto otetaan huomioon kaavamerkinnöissä. Tällä hetkellä suunnittelualue rajautuu johtoon ja sen pohjoispuoleinen alue ei ole kunnan omistuksessa. Aluerajaus saattaa kuitenkin tärkeitä vielä jatkossa, jos naapuritilat otetaan mukaan kaavaan.



Alueen läpi kulkeva voimajohto. Lähde: <https://karttapalaute.fingrid.fi/>.

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

#### Muinaismuistot

Alueella ei ole nykyisten tietojen mukaan muinaismuistoja. (Kuortin taajaman yleiskaava, kyppi.fi)

#### Kulttuuriympäristöt

Kuortin alueelle on laadittu kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2016 yleiskaavaa varten (Arkkitehtuuripalvelu Nina Könönen). Selvityksessä on kuvattu Kuortin alueen historiaa, maankäyttöä ja rakennuskantaa. Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, mutta lähialueella on joitakin raportissa huomioituja rakennuksia, kuten Kuortinkartano ja Kuortin tilan alue. Mainitut rakennukset jäävät etäälle nyt suunnitellusta alueesta.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavan laajennusalue ja osa jo kaavoitetusta alueesta on Pertunmaan kunnan omistuksessa. Ensivaiheessa kaavoitus tapahtuu kunnan maalle ja päivitystä tehdään lähinnä rajojen tarkistuksen osalta sekä rakennusoikeuden noston osalta myös jo joillekin olemassa oleville teollisuustonteille.

### 3.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään asemakaavan pohjakarttaa. Kyseinen pohjakartta on hyväksytty 2.12.2021 Kangasniemen kunnassa (maanmittausteknikko Jouko Romo).

## 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 alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3.2.1 Maakuntakaava

#### Yleistä maakuntakaavasta

**Maakuntakaava** on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Etelä-Savon maakuntaliitto. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen

periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämislle tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan aikatahtäin on 10–20 vuotta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella. Se on kuitenkin ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

#### Voimassa olevat maakuntakaavat

Pertunmaan kunta kuuluu Etelä-Savon maakuntaan ja siten Etelä-Savon maakuntaliitos alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava. Se on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyyppjejä. Vanhat seutukaavat on tuolloin kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavaruksen osalta välillä Lahti-Heinola-Mikkeli.

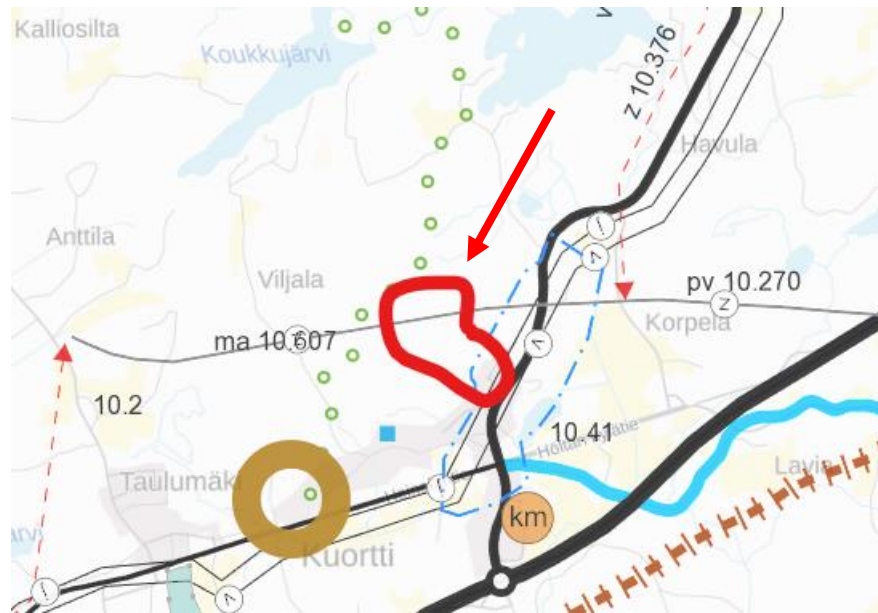
Etelä-Savon maakuntakaavan lisäksi Etelä-Savossa on voimassa ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava. Siinä on osoitettu tuulivoimatuotantoon soveltuvia alueita ja ohjattu kaavamääräyksen tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella.

Kolmas Etelä-Savossa voimassa oleva maakuntakaava on maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava. Tämän kaavan laadinnan aikana maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin niin, ettei maakuntakaavoja alistettu enää Ympäristöministeriön vahvistettavaksi vaan maakuntavaltuuston hyväksymispäätös toimii prosessin päätöksenä. 2.vaihemaakuntakaavassa voimassa olevia maakuntakaavoja on päivitetty kaikkien maankäyttömuotojen osalta. Tämän vuoksi kaava voidaan kuvata voimassa olevan Etelä-Savon maakuntakaavan päälle tulevana päivityselementtinä.

Etelä-Savon voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty yhdistelmäjulkaaisu Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017 (<https://www.esavo.fi/maakuntakaavojen-yhdistelma>).

Maakuntaliitto on käynnistänyt Etelä-Savon 3. vaihemaakuntakaavan laadinnan. 3. vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.9 - 31.10. 2022.

Maakuntaliitossa on käynnissä myös 4. vaihemaakuntakaavan laadinta. Siinä käsitellään tuulivoimaa. Alun perin tarkoitus oli käsitellä tuulivoima vireillä olevassa Etelä-Savon 3.vaihemaakuntakaavassa. Maakuntaliiton kaavoitusressurssien ja vireillä olevien, nopeasti etenevien, tuulivoimahankkeiden vuoksi, kuitenkin päädyttiin irrottamaan tuulivoima omaksi vaihemaakuntakaavakseen. Kaavan OAS ja luonnosvaihe ovat olleet nähtävillä ja ehdotusta valmistellaan keväksi 2024. Tavoitteena on, että kaavaehdotus tulisi nähtävillä syksyllä 2024 ja se tulisi hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2024.



Kuvassa ote Maakuntakaavasta, jossa likimääräinen suunnittelualue on osoitettu punaisella.

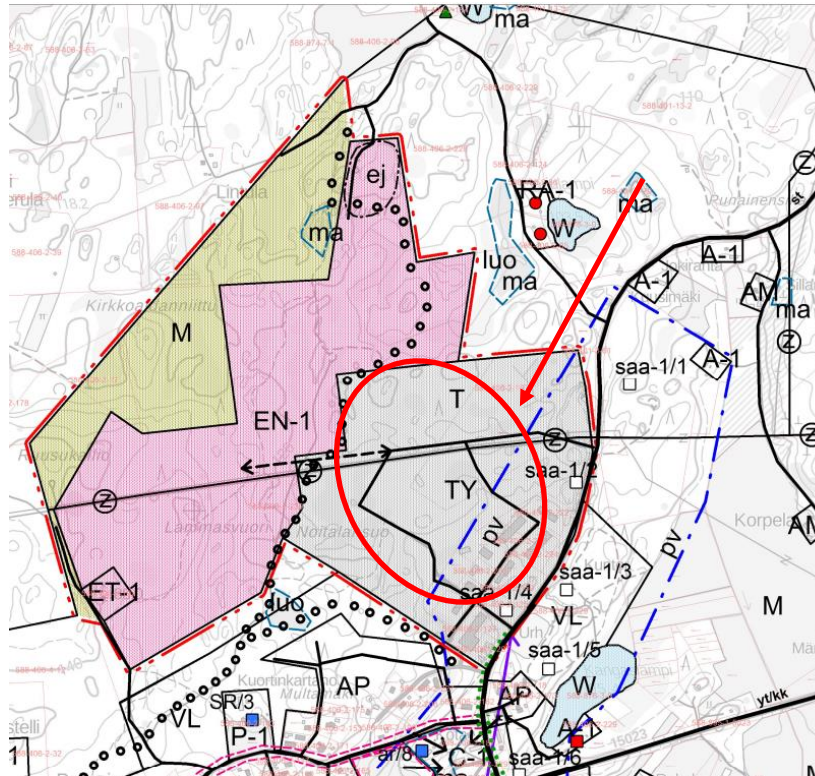
Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavassa siten, ettei siihen varsinaisesti osu mitään maakuntakaavan merkintöjä. Merkintöjä, joihin suunnittelualueen rajaus tapaa, ovat:

- Rr, 9.66, Mäntyharju - Pertunmaa retkeilyreitti (yhteystarve)
- Pv 10.270, Kuortin pohjavesialue
- Z 9.376 Voimalinja Mäntyharju – Kuortti

Edellä mainitut merkinnät voivat kuulua kaavan vaikutusalueeseen ja ne tulee huomioida tarpeellisin osin suunnittelutyössä.

### 3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kuortin taajaman osayleiskaavan muutos – aurinkopuisto ja se on hyväksytty Pertunmaan kunnanvaltuustossa 4.9.2023. Valtuuston tekemä päätös (§ 26 Kuortin osayleiskaavan muutos ja laajennus – Aurinkopuisto) on saanut lainvoiman 9.11.2023. Alla on kuvat kaavakartasta ja merkinnöistä.



Ote yleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (2023) kartasta. Kaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu suuri aurinkovoimala-alue (EN-1) sekä teollisuusalueita (T, TY).


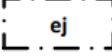
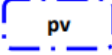
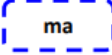








**TY** YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATON TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

**T** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

**EN-1** ENERGIAHUOLLON ALUE, JONNE VOI SIIJOITAA AURINKOVOIMAPUISTON  
Alue on tarkoitettu aurinkovoimaloiden rakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa aurinkovoimaloita, aurinkopaneeleja ja niitä palvelevia huoltoteitä, teknisiä verkostoja sekä varastointi- ja kokoonpanoalueita. Se osa alueesta, jolle ei sijoiteta rakennuksia tai rakenteita, voi jatkossa toimia normaalissa metsätalouskäytössä. Alueella olevia pohjaveden tarkistus-/näytteenottopisteitä ei saa hävittää tai muokata.

Aurinkopaneeleita tai muita teknisiä laitteita tai laitoksia ei saa sijoittaa 30 metriä lähemmäs naapurin rajaa. Sijoittaminen voidaan tehdä määrättyä lähemmäs ainoastaan naapurin antamalla kirjallisella suostumuksella.

**ET-1** YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE  
Alueelle voi sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan maston sekä toimintaan liittyviä oheislaitteita.

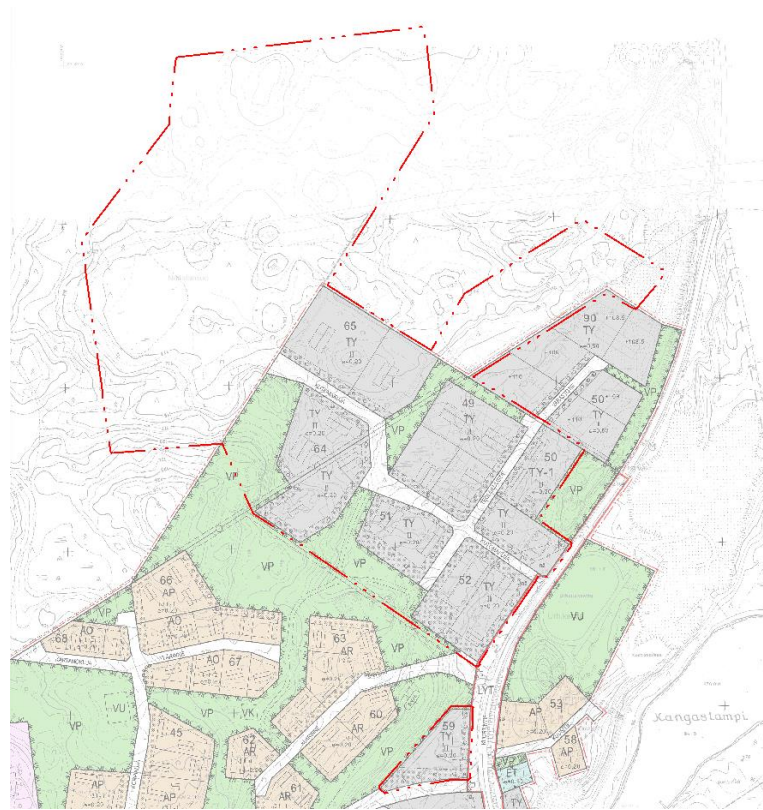
-  **MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**  
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Alueen rakennusoikeus on siirretty A-1, A-2, AP, AP-1 ja AM sekä RA ja RM – alueille.
-  **ENTINEN KAATOPAIKKA-ALUE**  
Osa-alueella on huomioitava, että alueen pintarakenteita ei saa rikkoa rakentamisen tai muiden maankäytön muutosten yhteydessä. Alueella olevia pohjaveden tarkistus-/näytteenottopisteitä ei saa hävittää tai muokata.
-  **VEDENHANKINTAAN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE (I)**  
Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset muuttamis- ja pilaamiskiellot.
-  **MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ ALUE**
- saa-1/2**  
 **MAHDOLLISESTI PILAANTUNUT KOHDE**  
Kohteen maaperä tulee tutkia ja tarpeen mukaan kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteitä. Numero viivan jälkeen viittaa kaavaselostukseen.
-  **SEUTUTIE**  
Suunnitteluohje:  
Seututien 426 ajoneuvoliikenteen katuliittymien toimivuus tulee varmistaa
-  **YHDYSTIE / KOKOOJAKATU**
-  **OHJEELLINEN TIEYHTEYSTARVE**
-  **UUSI KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI**
-  **OHJEELLINEN ULKOILUREITTI**
-  **JOHTO TAI LINJA. Z = SÄHKÖLINJA**
-  **10 M KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA**

Yllä näkyvistä osayleiskaavan kaavamerkinnoistä asemakaavan muutosaluetta koskevat lähinnä merkinnät TY ja T. Alueen läpi kulkee voimajohto (z) ja se suunnittelualue kuuluu osittain pohjavesialueeseen (pv). Kaikki edellä mainitut merkinnät sekä suunnittelun aikana tarkentuvat mahdollisesti pilaantuneen maan kohteet (saa-1/2) otetaan huomioon myös asemakaavoituksessa.

Alueelle on laadittu myös aiemmin vuonna 2017 Kuortin Taajaman osayleiskaavan muutos ja se on hyväksytty 21.4.2017 §18 Pertunmaan kunnanvaltuustossa.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja, mutta suunnittelualueeseen rajautuu asemakaavoja. Ohessa ote asemakaavojen yhdistelmästä. Aluetta rajaavat ainakin merkinnät TY (ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusalue) ja VP (puistoalue).



Ote Kuortin alueen asemakaavayhdistelmästä. Punaisella rajattuna suunnittelualue.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutostarve on lähtenyt liikkeelle kunnan aloitteesta. Kunnan tavoitteena on laatia alueelle asemakaavan laajennus, jossa laajennetaan kunnan teollisuustonttivarantoa tulevaisuuden tarpeita varten. Vuoden 2021 aikana on teollisuusalueelle tehty muutamia varauksia ja vapaiden teollisuustonttien varanto tällä alueella alkaa olla melko niukka.

Lisäksi huomioidaan alueen pohjoisosaan ympäristöluvan saanut biokaasulaitoksen tilantarvevaraus. Sen toteuttamisesta ei ole tällä hetkellä tarkempaa tietoa ja aluevaraus tulee suunnitella siten, että se voidaan tarvittaessa jalostaa myös muuhun käyttöön.

Alueen suunnittelussa otetaan huomioon myös korttelin nro 59 käyttötarkoituksenmuutos (T->AP) kiinteistön nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Teollisuusaluetta on tarkoitettu kaavoittaa osissa, joten suunnittelussa on tärkeää huomioida kattavasti myös tulevan suunnittelun tarve ja mahdollistaa alueen liikenneteellinen sujuvuus myös jatkosuunnittelua silmällä pitäen.

Alueen luontoarvot ja tehdyt maaperätutkimukset huomioidaan suunnittelussa. Alueen suunnittelua helpottaa alueelle laadittu tuore osayleiskaavan muutos ja laajennus (aurinkopuisto), jossa muun muassa luontoa ja maisemaa on kattavasti kartoitettu. Myös teollisuusalueen osalta yleiskaavan aluevaraukset ovat ajan tasalla ja antavat mahdollisuuden alueen merkittäväänkin laajennukseen.



Ensivaiheessa on tarkoitus laatia kaavaa pääosin kunnan omistamalle maalle. Myös laajempi tarkastelu on yleiskaavan puolesta mahdollinen, mutta se vaatii maanhankintaa ja/tai maankäyttösopimuksen perusteella laadittavaa kaavaa.

Ennen suunnittelutyön käynnistämistä pidettiin asiasta alustava palaveri, jossa kartoitettiin mahdollisia tavoitteita ja kartoitettiin käytettävissä olevaa aineistoa ja selvityksiä. Palaverin pohjalta listattu seuraavia alustavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

- Teollisuusalueen laajennus (voidaan toteuttaa osissa tarvittaessa, riippuu varsinaisen suunnittelualueen rajauksesta)
- Aikaisempia kairaustietoja olemassa (maanmittauspalvelu Puttonen), täydennetään tarvittaessa
- Pohjakartta-aineisto on olemassa, voidaan hyödyntää osayleiskaavaa varten laadittua karttaa
- Huomioitava tielinjauksen kierto laajennusalueelle
- Ensivaiheessa kaavoitus kunnan maalle, voimalinjan pohjoispuoli ei kunnan omistuksessa
- Mahdollisuus ja optio biokaasutehtaan rakentamiseksi tutkittava (ei poissuljeta)
- Pehmeikköjen huomioiminen
- Yleiskaava hyvin ajan tasalla (mahdollisuus vähäisesti tulkita yleiskaavan rajoja maasto-olosuhteiden perusteella, pehmeiköt).
- Mahdollisesti saastuneet maa-alueet (saa) merkitään kaavaan

#### **Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset:**

Kaavahanke käynnistyi Pertunmaan kunnan toimesta.

Kaavasuunnittelusta vastaa Karttaako Oy.

Kunnan yhteyshenkilö on tekninen johtaja Jouni Huusari.

## **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.2.1 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

- Pertunmaan rakennusvalvonta
- Mikkelin seudun ympäristölautakunta
- kunnanvaltuusto ja kunnanhallitus
  
- Viranomaiset ja muut yhteistyötahot
  - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Etelä-Savon maakuntamuseo
  - Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
  - Etelä-Savon pelastuslaitos

#### 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 tarpeelliset viranomaislausunnot. Kaavoituksen aikana pidetään tarvittaessa työneuvottelu Etelä-Savon ELY-keskuksen, kunnan sekä kaavoittajan kesken.

#### 4.2.4 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavatyön pohjaksi ei ole laadittu erilaisia vaihtoehtomalleja kaavatyön teknisen luonteen vuoksi. Kaavaluonnosta hahmotellessa on kuitenkin pohdittu esimerkiksi katualueiden ja liittymien tarkoituksenmukaisuutta.

#### 4.2.5 Palaute luonnos- ja ehdotusvaiheesta

Täydennetään kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuvat korttelit 49-52, 59, 64-65, 92-95. Näistä kortteli 94 on tavanomainen teollisuusrakennusten korttelialue (T), jolla on yhteensä 3 ohjeellista tonttia. Muut korttelit ovat sen sijaan TY-merkinnällä osoitettuja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla on yhteensä 22 tonttia. Tonttien muotoa ja kokoa suunnitelmassa on otettu huomioon kiinteistöjaotus, katualueet sekä paikalliset olosuhteet (esimerkiksi maastonmuodot).

Erityyppisten teollisuuskortteleiden väliin jää VL-lähivirkistysalueita viisi kappaletta sekä kaksi metsätalousvaltaista aluetta merkinnällä M. Asemakaavassa on myös osoitettu lisäksi katualueet ja liittymien paikat.

#### Vaihtoehtoiset kaavaratkaisut

Kaavaluonnosta varten on laadittu vaihtoehtoinen kaavaratkaisu, jossa tontteja on sijoiteltu eri tavalla ja myös Kehruukujan alue on ainoastaan hahmoteltu. Kehruukujan pohjoispuolinen alue jätettiin varsinaisesta kaavaratkaisusta pois siksi, että alue ei ole kunnan omistuksessa. Vaihtoehtoisesta kaa-

varungosta voi kuitenkin päätellä, että pohjoispuoli on toteutettavissa mahdollisesti tulevaisuudessa vaihtoehdon osoittamalla tavalla. Toteuttaminen edellyttää maanhankintaa.

Alla kuva vaihtoehdoisesta luonnoksesta



Ote vaihtoehdoisesta asemakaavaluonnoksesta.

### 5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueita kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa (viimeistään ehdotusvaiheessa).

## 5.2 Asemakaava perusteluineen osa-alueittain

### 5.2.1 Kortteli 94

Kaavalla osoitetaan kaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta (merkintä **T**), joilla on yhteensä 3 ohjeellista tonttia. Tonttitehokkuus on kaikilla tonteilla  $e=0,50$ . Rakentaminen on sallittua kahteen kerrokseen. Rakennusalat on merkitty tonttien sisälle pistekatkoviivoilla.

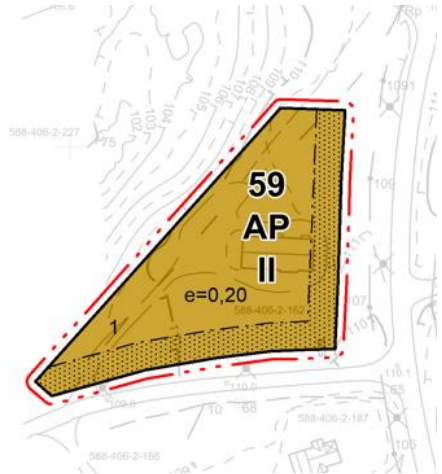
### 5.2.2 Korttelit 49-52, 64-65, 92-93, 95

Korttelit ovat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla on yhteensä 16 tonttia. Kaavamerkintänä toimii **TY**. Korttelien tehokkuusluku on  $e=0,50$  ja rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen.

Eteläisimpiä tontteja halkoo Kuortin pohjavesialueen raja (pv-1). Pohjavesialueella ei saa rakentaa tai toimia siten, että pohjavedelle aiheutuu vaaraa. Rakentamisessa ja toiminnassa tulee huomioida pohjavesialueen aiheuttamat rajoitteet ja ne on kirjattu kaavamääräyksiin.

### 5.2.3 Kortteli 59

Korttelialueelle on osoitettu yksi asuinpientalotontti (**AP**). Korttelialueen käyttötarkoitus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja myös kortteli-alueella olevan rakennuksen rekisterissä olevan käyttötarkoituksen mukainen. Korttelialueen tehokkuus ( $e=0,20$ ) on ympäröivien AP-tonttien mukainen.



### 5.2.4 Kadut ja infra

Alueelle on osoitettu uusia katuja ja liittymiä asemakaavakartassa. Jo olemassa olevaa Kutomakujaa jatketaan kaavan laajennusalueelle. Kaavassa on osoitettu Kutomakujalta lähteviksi uudet kadut nimeltään Kehruukuja ja Loimitie. Noitalansuon puolella katualue on nimeltään Noitalantie.

Kaikki rakentamiseen tarkoitetut tontit tullaan liittämään keskitettyihin kunnallistekniikan järjestelmiin. Ne on läheiselle Kuortin teollisuusalueelle jo pääsääntöisesti rakennettu ja niihin on mahdollista liittyä tulevaisuudessa.

### 5.2.5 Virkistysalueet ja metsätalousalueet

Kaavassa on osoitettu viisi kappaletta lähivirkistysalueita (VL). Ne jakavat aluetta ja osittain ne on jätetty katujen päihin myös siksi, että niiden kautta voidaan tulevaisuudessa kaavaa muuttamalla järjestää katuyhteys, jos asemakaava-alueita laajennetaan.

Kaavassa on myös kaksi metsätalousvaltaista aluetta merkinnällä M. Ne sijoituvat voimajohtoalueen tuntumaan ja sen pohjoispuolelle. Metsäaluetta on sijoitettu T ja TY-alueiden välille sillä ajatuksella, että T-alueelle saattaa sijoittua ns. raskaamman teollisuuden alue, jonka mahdollisia ympäristöhäiriöitä metsäalue voisi jonkin verran torjua. Toisaalta sähkölinjan alueelle ei sallittane korkeaa puustoa, vaan se pidetään raivattuna. Siksi myöskään VL-merkintä ei sovi alueelle.






















Alueen itäosaan metsätalousvaltaisen alueen sisälle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys. Se voidaan toteuttaa, mikäli alueen länsipuolelle sijoittuvalle aurinkopuistoalueelle on tarpeen järjestää vaihtoehtoinen tai rinnakkainen kulkuyhteys, esim. pelastustie tai huoltotie.

Viheralueille alueen länsiosassa voidaan sijoittaa osia retkeilyreitistä, mikäli vanhaa metsäautotien pohjaa ei voida aurinkovoimala-alueella enää käyttää reitin osana. Tarkempaa suunnitelmaa sijoittamisesta ei ole laatimishetkellä käytettävissä.

## 5.2.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset perustuvat soveltuvin osin ympäristöministeriön ohjeistamiin asemakaavamerkintöihin.

Määräyksiä osoitetaan seuraavasti:

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue.
	Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
	Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden asunnon yrityksen henkilökuntaa varten.
	Lähivirkistysalue.
	Metsätalousvaltainen alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
<b>91</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LOIMITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Pohjavesialue
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
	Mahdollisesti pilaantunut maaperä Alueen maaperä tulee tutkia tarvittavalta laajuudelta ja se on tarpeen mukaan kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteitä.
	Ohjeellinen ajoyhteys
	Risteyksen näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa

Yleiset määräykset:

**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 vesihuoltoverkkoon.

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

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 liikenteeseen, turvallisuuteen ja työpaikkoihin.

#### 5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavassa on osoitettu uusia katuja ja liittymiä teollisuusalueen tonteille. Alueen rakentuessa liikenne tulee lisääntymään jonkin verran. Lähialueella on jo nykyisin teollisuuteen liittyvää liikennettä, eikä siltä osin ole tulossa muutoksia – ainoastaan liikennemäärät kasvavat todennäköisesti.

Alueen kaavaratkaisu on laadittu siten, että sisäisen liikenteen kiertoreitti voidaan ohjata pohjoisen ja idän kautta alueelle. Kiertoreitin toteuttaminen vaatii kuitenkin maanhankintaa, sillä alue ei ole kunnan omistuksessa.

Aurinkovoimala-alueelle on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen ajoyhteys, jonka voi tarvittaessa toteuttaa varatie- tai huoltoyhteystenä.

Kevyen liikenteen osalta alueelle on Kuortin suunnalta osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve yleiskaavatasolla, mutta sen toteutuksesta on epävarmuutta. Alueen sisäinen erillinen kevyen liikenteen tarve ei ole noussut esiin, sillä alueen pääsääntöinen kulkumuoto on ajoneuvoliikenne. Työmatkaliikenne pyöräillen ja kävellen on oletettavasti melko vähäistä, eikä se tule merkittävästi kasvamaan, vaikka alue laajenee.

#### 5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Yleiskaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen osalta Kuortin teollisuusalueeseen. Teollisuusalueen viereen on äskettäin kaavoitettu myös aurinkovoimalan alue.

Asemakaava laaditaan olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja se on osittain jo nykyisin teollisuusaluetta. Alue on hyvin liikenteellisesti saavutettavissa ja liitettävissä kunnallistekniikkaan. Uusi kaavan laajennusalue liittyy luontevasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja siten edistää sen eheyttä.

Raskaamman teollisuuden alue on sijoitettu mahdollisimman kauas nykyisestä asutuksesta sekä pohjavesialueesta.

### 5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla on huomattavaa vaikutusta rakennettuun ympäristöön, sillä alue on ollut aikaisemmin rakentamaton. Kaavamuutos siis lisää alueen rakennusoikeutta kokonaisuutena entiseen verrattuna. Aluevaraus vastaa kuitenkin äskettäin lainvoiman saanutta yleiskaavaa ja lähialueella voimassa olevaa Kuortin teollisuusalueen asemakaavaa, jossa on voimassa vastaavia TY-merkintöjä. Kaikkien uusien teollisuustonttien tehokkuusluku on  $e=0,50$  ja se mukailee Kuortin teollisuusalueen uusimpien asemakaavojen tehokkuutta.

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

### 5.3.4 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Lähialue on jo käytännössä rakentunut teollisuus- ja liike-/toimitilarakennuksilla. Tuleva rakentaminen sijoittuu pääsääntöisesti jo olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Vielä rakentamattoman alueen maisema muuttuu väistämättä jonkin verran rakentamisen myötä.

Alueella on otettu huomioon luonto- ja maisema-arvot, joita on kuvattu liitteinä olevissa luontoselvitysraporteissa. Kuortin suunnittelualueen kasvi- ja lintulajisto todettiin inventoinnissa tavanomaiseksi boreaalisten havumetsien ja sekametsien lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisia lintulajeja ei todettu. Liito-oravaa, merkkejä liito-oravan oleskelusta tai liito-oravalle soveliaita elinympäristöjä suunnittelualueella ei ole todettu. Lammasvuoren kaakkoispuolen pienialainen, lähteinen neva jää alueen ulkopuolelle.

Asemakaava-alueelle on osoitettu viisi lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi rakentamisen ulkopuolelle jää metsätalousvaltaisia alueita (M) kaksi kappaletta. Alue ei välttämättä ole virkistykseen soveliaain sen päämaankäyttötarkoituksen takia, mutta pienialaiset alueen tuovat alueeseen mielenkiintoa ja niiden loimaan voi muodostua erilaisia kulkureittejä luontaisesti.

### 5.3.5 Vaikutukset ilmastoon

Vaikutuksia ilmastoon on arvioitu soveltuvien osin KILVA-työkalun listauksen avulla, mutta erityistä laskentaa ei ole työkalun avulla tehty.

Kaavasuunnitelma laajentaa yhdyskuntarakennetta, mutta se on tehty kestäväällä tavalla siten, että alue yhdistyy saumattomasti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Olemassa oleva infra on hyödynnetty täydellisesti, eikä tulevaisuudessa ole tehty muutoksia, jotka aiheuttaisivat esim. olemassa olevien katujen tai muiden jo rakennettujen rakenteiden muuttamistarpeita. Olemassa olevia rakennuksia ei tarvitse purkaa.

Suunnitelmassa on pyritty hyödyntämään maastonmuotoja, mikä vähentää massantaus- ja vaihtotarvetta. Alueella on myös alavia alueita, joita joudutaan mahdollisesti täyttämään, jotta rakentaminen mahdollistuisi. Toisaalta alueeseen sisältyy osittain myös tasaustarvetta, joten ylimääräisiä maamassojen hyödyntämistä samalla voidaan tutkia aluesuunnittelun yhteydessä. Tämä vähentää maamassojen kuljetustarvetta alueen ulkopuolelle ja ulkopuolelta alueelle. Maamassojen rakenne kuitenkin tulee vaikuttamaan siihen, voiko maa-aineksia hyödyntää kuinka suurinta osin.

Alueen puustoa pystytään säilyttämään ainakin lähivirkistys- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. Toisaalta koko alue ei tule rakentumaan kerralla, joten puustoa on tarpeen poistaa vain niiltä osin kuin se infran rakentamisvaiheessa on tarpeen.

Alue ei ole tällä hetkellä kevyen liikenteen kannalta täysin saavutettavissa, mutta kevyen liikenteen yhteys on varauksena osoitettu alueen yleiskaavaan. Sen toteuttaminen on kuitenkin epävarmaa, sillä käyttö on melko pientä. Työmatkaliikenne alueelle on pääsääntöisesti omien autojen varassa. Kuortin taajaman alueelta on kuitenkin mahdollista pyörällä tai kävellä alueelle. Kunta- ja taajamasta kevyen liikenteen reittiä ei ole, mutta Pertunmaan kunta pyrkii siihen, että kevyen väylän reitti välille kirkonkylä-Kuortti toteutetaan. Joukkoliikennetarve alueella on pientä, eikä kannattavaa joukkoliikennettä ole alueella mahdollista järjestää.

Alueella on huomioitu alueen erityispiirteet mm. pohjavesialueen suhteen, ja se osa, joka voi olla pohjavesien kannalta riskialuetta, on osoitettu TY-merkinnällä. Lisäksi pohjavesialueen raja-alue on osoitettu kaavakartalle. Lisäksi yleisissä määräyksissä on otettu pohjavesialueen erityistarpeet huomioon. Raskaamman teollisuuden mahdollistava alue on sijoitettu mahdollisimman kauas pohjavesialueesta ja asutuksesta.

Alueella on mahdollista tuottaa uusiutuvaa energiaa ja se sijoittuu uusiutuvan energiantuotannon alueen välittömään läheisyyteen.

Alueen suunnittelussa on pyritty huolehtimaan katuverkoston ja teknisen verkoston mahdollisimman lyhyistä siirtymistä ja pyritty sitä kautta myös taloudellisesti edullisempaan kaavaratkaisuun. Kiinteistöomistukset ovat osaltaan ohjanneet kaavaratkaisua ja siinä on otettu huomioon mahdolliset laajenemistarpeet myöhemmässä vaiheessa.

Hulevesien lisääntyminen on alueella otettu huomioon ja esim. hulevesipainanteita on mahdollista rakentaa alueen lähivirkistysalueille. Tonttikoot ja katualueiden leveydet on mitoitettu reiluiksi etenkin laajennusalueella, joten aurauksista syntyneet lumet on ainakin osittain mahdollista jättää alueelle, eikä poiskuljetustarve on suuri. Toisaalta lumimassat voivat olla kohtuullisen suuria, koska piha-alueet ovat kookkaita ja aurauksitarvekin suuri.

### 5.3.6 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on ainoastaan vähäisiä sosiaalisia vaikutuksia. Lähi-alueella ei ole juurikaan asutusta, vaan se on ennen kaikkea teollisuusaluetta. Uusilla teollisuustonteilla on luultavasti positiivisia vaikutuksia työpaikkoihin ja alueen yleiseen vetovoimaan.

Alueen käyttö virkistystarkoitukseen on vähäinen. Alueen länsipuolella metsäalueella kulkee retkeilyreitti, mutta sen ei oleteta jatkossa suuntautuvan teollisuusalueelle. Teollisuusalueen länsipuolelta on kuitenkin mahdollisuus linjata



---

reittiä, mikäli alueelle toteutetaan aurinkovoimala-alueita, jonka vuoksi ole-  
massa oleva reitin sijaintia joudutaan muuttamaan.

#### 5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue on Pertunmaan kunnan omistuksessa ja kunta vastaa muun muassa kunnallistekniikasta. Jo vuoden 2021 aikana teollisuusalueelle on tehty muutamia varauksia ja vapaille teollisuustonteille on kysyntää. Kaavan toteutuminen lisää kunnan verotuloja ja kunnan on mahdollista tarjota jatkossa uusia teollisuustontteja halukkaille.

#### 5.3.8 Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen

Alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, että huomioidaan erityisesti pohjavesien suojelu. Alueelle on kielletty sellaisien toimintojen sijoittaminen, josta voi olla vaaraa läheiselle Kuortin pohjavesialueelle.

Hulevesien osalta rakentamisaikaisen suunnittelun merkitys korostuu. Alueelle saattaa rakentua merkittäviäkin maa-aloja, jotka päällystetään. Se lisää korostetusti hulevesien määrää alueella. Lähivirkistysalueille ja tonttien kulmauksiin on mahdollista toteuttaa tarvittaessa hulevesialtaita tai painanteita, joihin hulevesiä on mahdollista ohjata ja humus tai muu kiintoaines ei kulkeudu vesistöihin.

Viheralueet sijoittuvat pohjavesialueen ulkopuolelle, joten pohjavesiin ei hulevesistä ainakaan niiden keräämisen takia voida katsoa aiheutuvan erityistä haittaa taikka riskiä.

#### 5.3.9 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Haitallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään kaavamääräyksillä. Teollisuusalueiden kaavamääräyksissä sekä kaavan yleismääräyksissä otetaan huomioon mahdolliset hättäväikutukset ja niiden torjuminen.

### 5.4 **Asemakaavamuutoksen suhde muihin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö koskettavat nimenomaan eniten tätä kaava-alueita. Alueella on voimassa äskettäin lainvoiman saanut Kuortin taajaman osayleiskaava muutos ja laajennus - aurinkopuisto, jonka merkinnät ovat yhtenäiset asemakaavan laajennuksen kanssa.

## **6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttamisen aikataulu**

Kaavan toteutuminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman, edellyttäen että muut luvat ja suunnitelmat ovat valmiina.

### **6.2 Toteuttamisen seuranta**

Pertunmaan kunta valvoo viranomaisen roolissa alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.



Hanna Nirkko  
kaavoitusinsinööri, YKS 591



Susanna Mäkelä  
Kaavasuunnittelija FM