3.9.2026

Mäntyharjun kunta
Kuortin asemakaavan muutos korttelissa 70

Kaavanlaatijan vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 20.5.2026 § 63 Kuortin asemakaavan muutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoskartan AKL 62 ja 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Aineisto oli nähtävillä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 2.7. – 16.8.2026 kunnan verkkosivuilla ja kunnan teknisellä osastolla. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Kunnan jäsenillä, alueiden maanomistajilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää huomautus.

Viranomaislausuntoja jätettiin kuusi kappaletta. Kaavasta ei tullut huomautuksia. Alla ovat tiivistelmät lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet OAS:sta ja kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen.

1. Etelä-Savon pelastuslaitos 2.7.2026

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen ja lausuu viimeistään rakentamislupavaiheessa lisää.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Järvi-Suomen energia 7.7.2026

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Järvi-Suomen Energia Oy:n 20 kV ja 0,4 kV sähköverkkoa. Mikäli asemakaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähkönjakeluverkkoon esim. siirto- tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Riihisaari – Savonlinnan museo 7.7.2026

Kaavamuutoksen ei ole huomauttamista rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Itä-Suomen elinvoimakeskus 12.8.2026

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto huomauttaa, että vaikka alueen kulkuyhteyksiin ei ole tulossa muutoksia, kaava-aineistossa on syytä mainita myös voimassa olevan kaavan Hennalantietä (mt 426) koskevan mustan liittymänuolen merkinnän sisältö (yksisuuntainen ajoneuvoliittymä).

OAS:n perusteella päivittäistavarakaupan laajennus koskee rakennuksen sisätiloja, eli rakennukseen ei tule ensivaiheessa laajennusta, eikä piha-alue supistu. Päivittäistavaravalikoiman laajentumisen johdosta on kuitenkin syytä arvioida lisääntyvätkö asiakasmäärät ja onko Kuortin ABC-piha-alueiden paikoitus riittävää sekä piha-alueen kulkuyhteydet turvalliset ja selkeät jatkossakin? Liikenneosastolla on käsitys, että piha-alue on paikoin ruuhkainen nykyisessäkin tilanteessa. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa on siis syytä huomioida myös ABC Kuortin piha-alueen toimivuus. Jatkosuunnittelussa voisi tarkentaa, että supistaako muu rakennusoikeuden lisäys piha-aluetta tai sen toimintojen sijoittelua jatkossa?

Kaavatyön tausta-aineistona on syytä huomioida myös Mäntyharjun kunnan liikenneturvallisuus-suunnitelma (2025).

Vastine: Kaavakartalla ja merkinnöissä on huomioitu Hennalantien musta liittymänuoli. Lisätään liittymänuolen merkinnän sisällöstä tieto myös selostukseen.

On maanomistajan tavoitteiden ja edun mukaista, että Kuortin ABC:n piha-alueiden paikoitus on riittävää ja että piha-alueen kulkuyhteydet ovat turvalliset ja selkeät jatkossakin. Asemakaavan liikenneratkaisuihin ei tule muutoksia. Yksityiskohdat tarkentuvat jatkosuunnittelussa ja rakentamislupavaiheessa.

Liikenteelliset vaikutukset huomioidaan kaavan vaikutusten arvioinnissa. Huomioidaan liikenneturvallisuussuunnitelma selostuksessa.

5. Lupa- ja valvontavirasto 28.8.2026

Yleistä
Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 55 a §:n mukaan asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Vaikka nähtävillä olevaan aineistoon ei sisälly kaavaselostusta eivätkä kaavan perustelut siten ole tarkemmin arvioitavissa, katsoo Lupa- ja valvontavirasto tarpeelliseksi kommentoida kaavamuutoksen tavoitetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ohella. Lupa- ja valvontavirastolle lähetetyn aineiston perusteella kaava on tullut vireille ja sen valmisteluvaihe (OAS sekä kaavaluonnos) nähtäville samaan aikaan. Mäntyharjun kunnassa lienee arvioitu puheena oleva asemakaavamuutos vaikutuksiltaan vähäiseksi (maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 30.4 §), kun osallisille on varattu tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla vireilletulosta ilmoittamisen kanssa (olisi hyvä tuoda esiin kaavaselostuksessa).

Vastine: Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Lisätään tästä tieto selostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2.1 Kaavatilanne ja yleiskaavan ohjausvaikutus
Kuortin taajama sekä siitä noin 10 km:n päässä sijaitseva Pertunmaan kirkonkylä on kumpikin osoitettu Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 2010, päivitetty 2016) Paikalliskeskuksen (a) kohdemerkinnällä. Lisäksi VT4:n ja Hennalantien risteysalueen pohjoispuolelle on osoitettu Vähittäiskaupan suuryksikön (km Kuortin palvelukeskittymä) kohdemerkintä. Lisäksi Kuortin alue sisältyy maakuntakaavassa Viitosväylän kehitysvyöhykkeeseen.

Asemakaavamuutosta ohjaa oikeusvaikutteinen Kuortin taajaman yleiskaava (hyväksytty 2017), jossa suunnittelualue on osoitettu Kaupallisten palveluiden alueeksi (KM-1), jonka kaavamääräys on seuraava:

> *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.*

Asemakaavaluonnoksessa tontille osoitetussa aluevarausmerkinnässä Liikerakennusten korttelialue KL-2 sallitaan huoltoasemarakennusten rakentaminen ja rajoitetaan päivittäistavarakaupan myymälätilojen määrää. Muilta osin jää epäselväksi voiko tontille toteuttaa ja millaista kauppaa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavamääräystä on täsmennettävä AKL 71 d §:n pohjalta ja arvioitava sen perusteella yleiskaavan mukaisuutta sekä kaavan vaikutuksia. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että mikäli tarkoitus on sallia tontille vähittäiskaupan suuryksikön tai vaikutuksiltaan sellaiseen verrattavan myymäläkeskittymän (AKL 71 a § ja 71 d §) rakentaminen, tulee se osoittaa ao. kaavamääräysten lisäksi myös aluevarausmerkinnällä (KM). Nähtävillä olevan aineiston perusteella asemakaavaluonnos ei vaikuta noudattavan (kaavamääräyksen epäselvyys) ohjaavaa osayleiskaavaa kaupan laadun osalta; kaupan alueellisen kokonaiskerrosalan osalta asiaa ei voi arvioida puutteellisten tietojen vuoksi.

Vastine: Tarkoituksena ei ole sallia tontille vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista. Kyseessä on ensisijaisesti nykyisen ABC-liikenneaseman Sale-myymälän laajennus S-marketiksi ja muut liikenneaseman sisäiset järjestelyt (ravintolat yms.).

Täsmennetään kaavamääräystä seuraavasti, jotta siitä käy paremmin ilmi millaisen toiminnan kaava mahdollistaa jatkossa: ”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.”

Em. määräyksellä varmistetaan, ettei kaava mahdollista yli 4000 k-m2 vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista tulevaisuudessa.

2.2 Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutos on luonteeltaan hyvin tekninen ja koskee ABC-liikenneaseman sisäisiä tilajärjestelyjä eikä kaavaa varten siten tarvitse laatia uusia selvityksiä. Lupa- ja valvontavirasto ei yhdy tähän näkemykseen. Kaavaluonnos mahdollistaa AKL 71 a §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön (yli 4000 k-m2:n vähittäiskaupan myymälä) rakentamisen keskustatoimintojen ulkopuolelle nostamalla tontin nykyinen rakennusoikeus puolitoistakertaiseksi, mikä on Lupa- ja valvontaviraston käsityksen mukaan siinä määrin merkittävä muutos, että sen tulee perustua riittävään selvitykseen alueen palveluverkosta ja sen tulevaisuuden kehitystarpeista

sekä liikenteestä. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa myös ilmastovaikutusten arvioinnista sekä hulevesien (lähistöllä myös pohjavesialue) ja mahdollisesti pilaantuneiden maa-ainesten huomioimisesta kaavassa.

Vastine: Vähittäiskaupan osalta ks. vastine edelliseen kohtaan.

Ilmastovaikutukset huomioidaan vaikutusten arvioinnissa. Kaavassa on 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. Tarkempi hulevesisuunnittelu kuuluu rakentamislupavaiheeseen.

Huoltoasema-alueelta löytyy ympäristöhallinnon avoimesta paikkatietojärjestelmästä (Hertta-Karpalo-Hertta) yksi mahdollinen MATTI-järjestelmän pima-kohde. Kyseinen kohde huomioidaan kaavakartalla ja asiasta lisätään tieto selostukseen.

2.3 Kaavan sisältövaatimukset
Selostuksen puuttumisen vuoksi ei ole arvioitavissa täyttääkö kaava sille lainsäädännössä asetetut sisältövaatimukset, etenkään palvelujen alueellisen saatavuuden ja liikenteen järjestämisen osalta. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että Kuortin kaavamuutoksen tulee asemakaavan sisältövaatimusten (AKL 54 §) lisäksi noudattaa myös vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (AKL 9 a luku).

Vastine: Selostuksessa huomioidaan myös asemakaavan sisältövaatimukset ja vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset. Tarkoituksena ei ole sallia tontille vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista

6. Rakennuslautakunta 4.9.2026

Rakennuslautakunta antaa lausuntonaan, että on erinomaista ja erittäin tärkeää päivittää 2000 -luvun alusta peräisin olevaa asemakaavaa vastaamaan nykyisiä ja tulevia maanomistajien tarpeista yleiskaavan hengen mukaiseksi.

Suunniteltu aikataulu on hyvä, kiinteistön omistaja pääsee luvittamaan rakennushankkeita jo vuoden 2027 alusta, vaikka suositeltavaa on päivittää asemakaavat suurempina kokonaisuuksina useamman kiinteistön alueelle.

OASin tekstiin pyydetään korjaus, että 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakennusjärjestykseen on tehty Rakentamislain korjaussarjan (joulukuu 2024) aiheuttamat muutokset, tämä täydennetty Rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.5.2025 (Yhteisvaltuuston päätös 7.4.2025 § 15).

Rakennuslautakunta pitää tärkeänä, että rakennustarkastaja otetaan mukaan kaavan valmistelun viranomaispalavereihin, jolloin kaavaan saadaan rakentamista koskevat asiat kirjattua oikein.

Vastine: Lisätään OAS:n ja selostukseen tieto, että rakennusjärjestykseen on tehty korjaussarjan aiheuttamat muutokset. Muilta osin merkitään tiedoksi.