



PERTUNMAAN KUNTA

**KUORTIN TAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA
PERTUNMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS
Kaavaselostus 15.3.2017**

Hyväksymisvaihe

Kaavan vireille tulo:

Kunnanhallitus 9.2.2015

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen:

Kunnanhallitus 12.12.2016 § 223

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanvaltuusto 21.4.2017 § 18



Yleiskaavamuutoksen selostusosa, joka koskee 15.maaliskuuta 2017 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Sisällys

1 JOHDANTO

YLEISKAAVAN TEHTÄVÄ

TAVOITTEET

Yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus
Pertunmaan kunnan strategiset tavoitteet Kuortille
Suunnittelun tavoitteet
SUUNNITTELUALUE

2 LÄHTÖKOHDAT

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET
ETELÄ-SAVON MAAKUNTAKAAVA
VOIMASSA OLEVAT YLEISKAAVAT
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

SUUNNITTELUALUEEN LÄHTÖKOHDAT
Yhdyskuntarakenteen nykytila ja kehitys

SELVITYKSET

Kulttuuriympäristöselvitys
Luontoselvitys
Liikenneselvitys
Nykyisten yleis- ja asemakaavojen toteutuneisuus
Maanomistus
Tekniset verkostot
Maa-ainesten otto
Pohjavesialueet
Pima, mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet
Muut suunnitelmat ja aineistot

VÄESTÖ

Väestörakenne
Työpaikat



PALVELUVERKON SEKÄ VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

Julkiset palvelut Pertunmaalla ja Kuortissa

Kuortin palvelukeskittymän nykytila

Kuortin palvelukeskittymän voimassa olevia kaavamääräyksiä

Vähittäiskauppaa koskeva lainsäädäntö vaikuttaa Kuortinkin kehittämiseen

Kuortin palvelukeskittymän kehitysnäkymät

Voimassa oleva maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista

Pike elinvoimalaskenta 2015, kirkonkylien kaupallisen elinvoiman selvitys

Vaeltavat keskustat – havaintoja maaseututaajamien kehityksestä

Keskustatoimintojen alueen määritelmä, vähittäiskaupan sijoittuminen ja maakunnallisesti merkittävän paikalliskeskuksen suunnittelu

3 OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET JA VAIHTOEHTOISET MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAT

LAATIMISVAIHEET

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), osallistaminen

Yleiskaavaluonnos

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus

Yleiskaavaehdotus

Suunnittelu ja sen ohjaus

VAIHTOEHTOISET MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAT

4 YLEISKAAVAN RATKAISUT

ALUEVARAUKSET

Asuminen

Kaupallisten palvelujen alueet

Palvelujen alueet

Teollisuus- ja työpaikka-alueet

Liikenne

Virkistys

Matkailu

ERITYISTOIMINNOT

Tekninen huolto

Vesihuolto

Energiahuolto

Jätehuolto

MAA- JA METSÄTALOUS

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maisemallisesti tärkeät pelto-alueet



YMPÄRISTÖ

Rakennettu kulttuuriympäristö
Luonnonsuojelu ja maisemalliset arvot
Pohjavesialueet

YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUUNNITTELUOHJEET

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

SUHDE MUIHIN MAANKÄYTÖNSUUNNITELMIIN JA TAVOITTEISIIN
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Etelä-Savon maakuntakaava

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Yhdyskuntarakenne
Rakennettu ympäristö
Kulttuurimaisema
Luonnonympäristö
Elinympäristön laatu

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET
KAUPALLISET VAIKUTUKSET
SOSIAALISET JA TERVEYDELLISET VAIKUTUKSET
VAIKUTUKSET MUUHUN SUUNNITTELUUN JA TOIMINTAAN

6 LIITTEET

Kuortin kulttuuriympäristöselvitys (Könönen 2016)
Luontoselvitys (Sipari 2015)
Kuortin palvelukeskittymän rakennetun ympäristön selvitys (Järvi-Saimaan Palvelut 2015)



1. JOHDANTO

1.1 Yleiskaavan tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (35 §) on mainittu yleiskaavasta seuraavaa:

“Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.”

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §:ssä ovat seuraavat sisältövaatimukset):

- *Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja ekologinen kestävyys*
- *Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*
- *Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*
- *Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla*
- *Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*
- *Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*
- *Ympäristöhaittojen vähentäminen*
- *Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen, sekä*
- *Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

1.2 Tavoitteet

1.2.1 Yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus

Yleiskaavan muutoksella ohjataan Kuortin taajaman sekä taajaman lähialueiden maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä vuoteen 2040. Kaavan tavoitteena on luoda Kuortin palvelukeskittymän alueelle kehittymisen ja kaupallisen kasvun edellytyksiä. Tavoitteena on myös sijoittaa suunnittelualueelle lisätilaa teollisuudelle sekä käsitellä Kuortin kylän kehityssuuntia ja osoittaa tulevaisuuden painopistealueita.

Yleiskaavan tavoitteena on edistää, ohjata sekä tukea rakentamista, elinkeinotoiminnan edellytyksiä, ympäristön ja maiseman hoitoa sekä edistää maisema-, luonnon-, kulttuuri- ja virkistysarvojen säilymistä. Kaavan tavoitteena on myös edistää maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksiä, luoda mahdollisuudet liikenneyhteyksien parantamiselle.

Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana voimassa olevan taajaman osayleiskaavan aluerajauksen mukaisesti. Yleiskaavaa tullaan käyttämään pohjana yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja asemakaavojen ajantasaistamisessa. Kaavamuutos laaditaan mittakaavaan 1:5 000.



1.2.2 Pertunmaan kunnan strategiset tavoitteet Kuortin taajaman osayleiskaavalle

Kunnan tavoitteena on osoittaa Kuortin palvelukeskittymän alueelle lisää tilaa ja rakennusoikeutta kaupan ja liike-elämän tarpeisiin sekä osoittaa Kuorttiin uusia alueita teollisuudelle.

Osayleiskaavan muutoksella päivitetään voimassa oleva taajaman osayleiskaava vastaamaan Kuortin nykyistä maankäyttöä ja kaavamuutoksella myös varaudutaan tulevaisuuden maankäytön tuleviin tarpeisiin.

Kunnan asettamien tavoitteiden saavuttamiseksi yleiskaavan muutostyön rinnalla on tarpeen päivittää Kuortin palvelukeskittymän alueella sekä asuinalueiden osalta myös asemakaavoja.

Asemakaava ei ohjaa yleiskaavan laatimista tai muuttamista millään tasolla. Yleiskaavan muuttuessa (oleellisesti) syntyy tarve muuttaa asemakaava vastaamaan yleiskaavaa. MRL 71d § "Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten."

1.2.3 Suunnittelun tavoitteet

Kuortin osayleiskaavan muutoksessa on erityisesti huomioitava Etelä-Savon maakuntakaavan ohjausvaikutus suhteessa vähittäiskaupan sijoittumiseen ja teollisuustoimintojen osalta maankäytön ja pohjaveden suojelun yhteensovittaminen.

1.3 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pertunmaan eteläosassa, Kuortin taajaman alueella. Kaava-alueeseen sisältyy Kuortin liikekeskuksen alue sekä kyläalue lähiympäristöineen. Pertunmaan lähimmät asiointipaikkakunnat ovat Mäntyharju 30 km, Hartola 35 km, Heinola 45 km ja Mikkeli 60 km. Suunnittelualueen seudullinen sijainti on osoitettu seuraavassa kuvassa.



Kuva: Suunnittelualueen seudullinen sijainti osoitettuna kartalla.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa linjataan Suomen alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.1.2002. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkastamisen kohteena oli tavoitteiden sisältö (luvut 4.2 -4.7), voimaantulo ja toimeenpano (luku 8) sekä muutoksenhaku (luku 9).

Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnösäilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntienkaavoituksessa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksen suunnittelua ohjaavat erityisesti seuraavat tavoitteet:

Toimiva aluerakenne

- Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia.
- Kyläverkoston kehittäminen sekä maaseudun elinkeinotoimintojen edistäminen ja muun toimintapohjan monipuolistaminen

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laatu

- Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen
- Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille
- Viheralueiden yhtenäisyys
- Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys
- Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen
- Arvokkaiden luonnonalueiden ja niiden monimuotoisuuden säilyminen
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina
- Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen
- Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneväylien ja -verkostojen kehittäminen



2.2 Etelä-Savon maakuntakaava

“MRL 32.1 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Lähtökohtaisesti yleiskaavan on siis oltava maakuntakaavan kanssa yhteensopiva ja yhdenmukainen. Ohjeena oleminen *ei* kuitenkaan ole *täysin* sitovaa, vaan yleiskaavavaiheessa on mahdollista tehdä maakuntakaavasta poikkeavia ratkaisuja silloin, kun ne johtuvat tarkemmasta kaavatasosta ja kunnallisten tavoitteiden yhteensovittamisesta yleiskaavaa laadittaessa.”
(Ekroos, Majamaa, 2005 Maankäyttö- ja rakennuslaki)

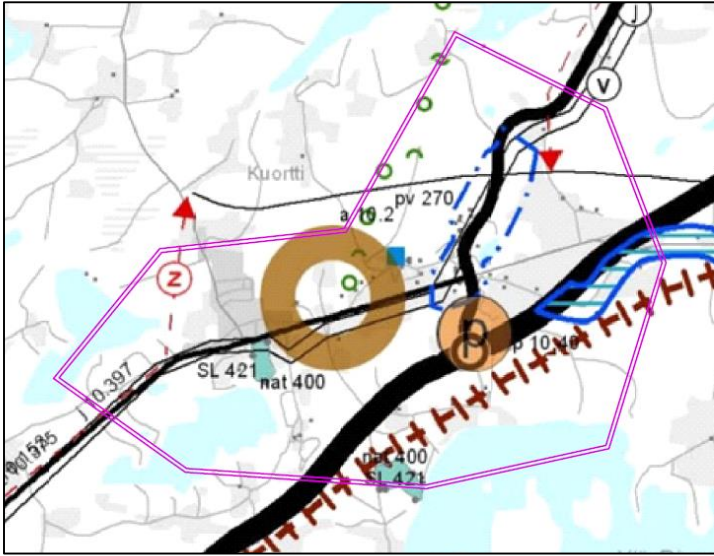
Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon Maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on hyväksynyt 4.10.2010. Maakuntahallitus käynnisti 20.8.2014 Etelä-Savon maakuntakaavan päivittämissä prosessissa. Keskeisin päivittämisen kohde on luonnonvarojen kestävä käyttö. Kaavaprosessissa tutkitaan mm. turvetuotannon ja vesistöjen virkistyskäytön yhteensovittamista. Luonnonvarojen kestävä käyttö lisäksi maakuntakaavan päivittämissä on ilmennyt arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisemien merkinnöissä, luonnonsuojelualueiden toteuttamistilanteessa, kehittämissä periaate-merkinnöissä sekä mm. yksittäisissä matkailu- ja virkistysmerkinnöissä. Voimassa olevan maakuntakaavan määräykset ja merkinnät on huomioitu tavoitteita asetettaessa ja ne tullaan huomioimaan kaavaa laadittaessa. Samoin huomioidaan käytettävissä oleva selvitysaineisto liittyen maakuntakaavan päivitykseen.

Voimassa olevassa, Etelä-Savon **maakuntakaavassa** on Kuortin osayleiskaavamuutoksen **suunnittelualueelle osoitettu seuraavat merkinnät:**

a Paikalliskeskuksen alue, Kuortin taajama (2)

Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- *Kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta*
- *Seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen*
- *Seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävä kehityksen periaatteet huomioiden.*
- *Palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla*
- *Vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta*
- *Riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin*
- *Taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen*
- *Alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa*
- *Luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväan aluetaloudelliseen hyödyntämiseen*
- *Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen.*



Kuvat: Vasemmalla ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, johon suunnittelualue on rajattu violetilla. Oikealla ote Etelä-Savon maakuntakaavan kulttuuriperintökartasta, johon Kuortin Kartano on osoitettu merkinnällä "ma 607" ja kuvan oikeassa laidassa punaisella kuvataan Suuri Savontie.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset:

p, palvelujen alue Kuortin palvelukeskittymä (40)

rr, retkeilyreitti, ohjeellinen Mäntyharjun-Pertunmaan retkeilyreitit (9.66)

vt, valtatie Helsinki-Sodankylä, 5 (4.150)

st, seututie Kuortti-Pertunmaa, 426 (150)

yt, yhdystie Pohjoismäki, 15063 (153)

yr, junaradan ohjeellinen linjaus (ns. Lahti-Mikkeli oikoratavaraus)

pv, pohjavesialue Kuortti, I lk. (270)

z, voimalinja, yhteystarve

z, voimalinja, ohjeellinen Kuortti-Heinola (110kV) (375) ja Kuortti-Pertunmaa (110kV) (376)

j, runkoviemäri Pertunmaa-Kuortti-Heinola (397)

v, päävesijohto Pertunmaa-Kuortti-Heinola (398)

nat, Natura 2000-verkoston kuuluva kohde Anettu (400)

SL, luonnonsuojelualue Anettu-Ylä-Rääveli (421)

maV, kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä Suuri Savontie, Kuortti-Miekansalmi (550)

ma, Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät alueet: Anetun rantamaisema (553), Sauvala, Uotila ja Kuortinkartano (607)



Maakuntahallitus käynnisti 20.8.2014 Etelä-Savon maakuntakaavan päivittämisprosessin. Vaihemaakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 1.2.–11.3.2016 ja ehdotus on nähtävillä 28.9.–28.10.2016. Vaihemaakuntakaavassa Kuorttiin esitetään uusia merkintöjä ja muutoksia:



maV 10.550 Suuri Savontie Kuortti – Miekansalmi ja 10.40

Aluevaraus muuttuu viivamerkinnäksi. Kuortin taajaman osayleiskaavan muutosalueella Suureen Savontiehen lisätään Viisarimäentie.

Kuortti – Heinola 110 kV voimajohdon yhteyksien osoittamisen muutokset

z 10.375: yhteystarve kumotaan

z 9.376: rakennettu yhteys kumotaan

km, vähittäiskaupan suuryksikkö

“Kuortin alue on osoitettu voimassaolevassa maakuntakaavassa palvelujen alueen kohdemerkinnällä (P), joka kumotaan ja korvataan km-merkinnällä.”

Kuortti km 10.41:

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala alueella on 15 000 k-m².

Merkinnän km 10.41 osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Merkinnän km 10.41 osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä vain sellaisia, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa.

Suunnitelmääräys

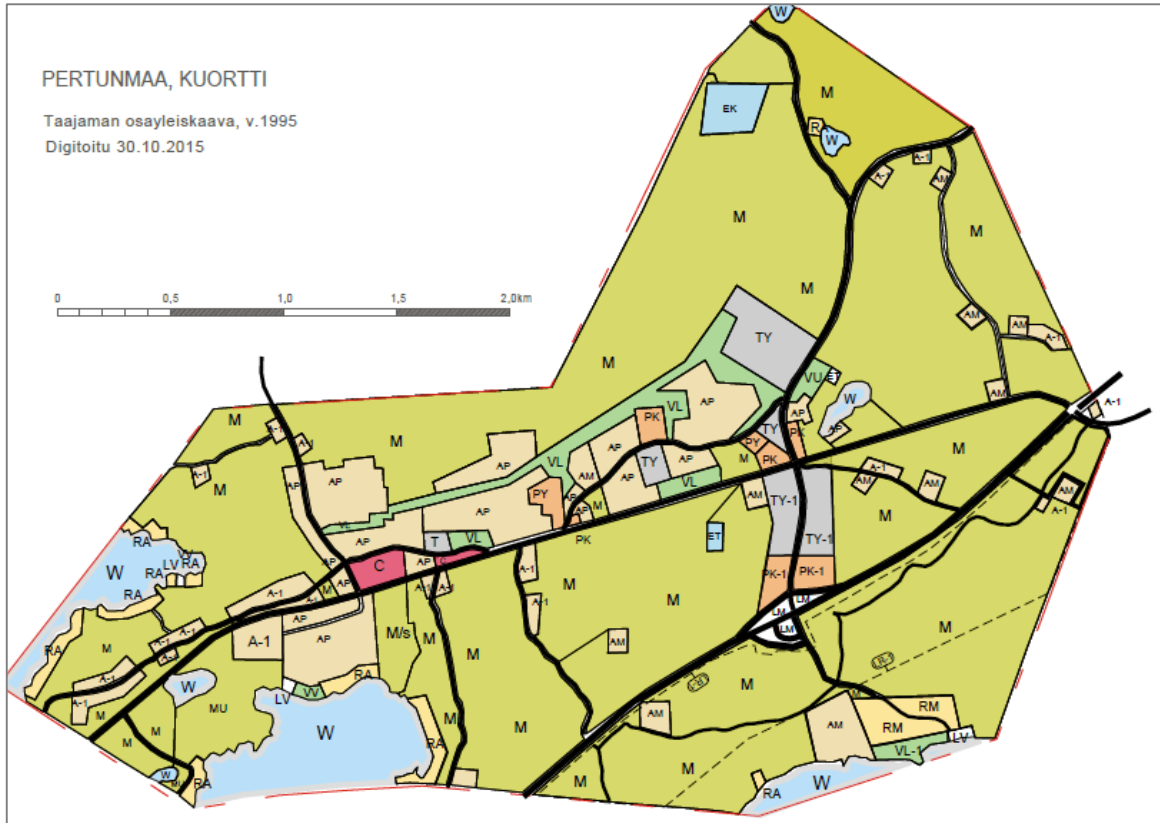
Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Aluetta kehitettäessä ja suuryksiköjä sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palveluiden saatavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on toteutettava siten, että alue muodostaa kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla.



2.3 Voimassa olevat yleiskaavat

Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton vuoden 1995 Kuortin taajaman osayleiskaava.



Kuva: Voimassa olevan Kuortin taajaman osayleiskaavakartan sähköisen muodon tarkkuus on heikko, joten kaavakartasta piirrettiin digitointi 5.11.2015 voimassa olevan kaavan havainnollistamiseksi.

Lisäksi ranta-alueiden osalta on voimassa oikeusvaikutteinen Pertunmaan rantaosayleiskaava vuodelta 2006.

2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueella voimassa oleva asemakaavayhdistelmä ja viimeisimmät asemakaavamuutokset on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnittelualueelta on asemakaavoituksen piirissä keskeisimmät asumisen alueet, Kangaslammen teollisuusalue sekä Kuortin palvelukeskittymän alue.

2.5 Rakennusjärjestys

Pertunmaan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 22.6.2001.



2.6 Yhdyskuntarakenteen nykytila ja kehitys

Kuortti on syntynyt ja kehittynyt suunnittelualueen halki kulkevien tielinjausten kehityksen myötä. Alueen ensimmäinen tielinjaus on ollut Hämeenlinnasta Mikkelin kautta Savonlinnaan johtanut Suuri Savontie. Tien syntyvaiheet arvioidaan liittyvän Olavinlinnan perustamiseen 1470-luvulla. Suuren Savontien tielinja on edelleen nähtävissä Kuortin alueella ja se on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Muita merkittäviä tielinjauksia suunnittelualueella on 1960-luvulla rakennettu 5-tie, eli Heinolantie, jonka varteen kasvoi Kuortin kaupallinen keskus 60- ja 70-luvuilla. Saman aikakauden tiivis ja matala asuinalue on rakentunut liikealueen pohjoispuolelle. Valtatie 5:den linjausta muutettiin vuosina 2009–2011. Kuortin ”keskus” on siirtynyt 5-tien mukana Kankaalan alueelle, johon on keskittynyt liike- ja työpaikkarakentamista. Alue on kehittynyt voimassa olevan taajaman osayleiskaavan laatimisen jälkeen viimeisen kuluneen 15 vuoden aikana.

Kuortin keskustan painopisteen toistuva siirtyminen on ollut alueen kehittymiselle merkittävä tekijä ja muodostanut Kuorttiin rakennetun ympäristön kerroksellisuutta. Huomionarvoista on Kuortin rooli Pertunmaan kunnan yhtenä kylänä ja toisaalta toisena merkittävänä taajamana nykyisen kirkonkylän rinnalla.

Tielinjausten ja siirtyvien keskustojen ympärillä Kuortissa on säilynyt viljelymaisemia maatilakeskuksineen ja nykyisillään tehokkaan metsätalouden piirissä olevia metsäalueita. Suunnittelualueelle sijoittuvat vesistöt ovat melko pieniä sisäjärviä Ylä-Reiveliä lukuun ottamatta. Asuminen on monipuolista pientaloasumista väljistä, kylämaisistä rakennuspaikoista tiiviimpiin asemakaavoitettuihin tonttialueisiin.



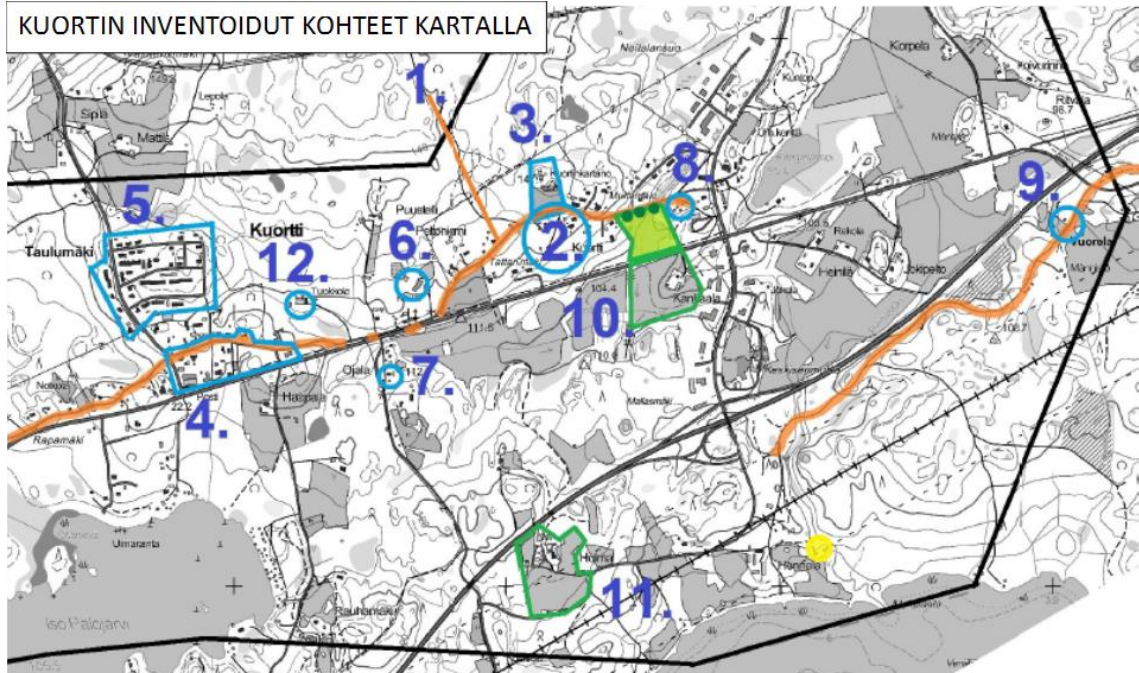
Kuva: Kuortin keskuksen painopisteen siirtymisestä kertoo tämäkin kuvapari. Vasemmassa kuvassa Pertunmaan kunnan palvelukyltti Heinolantien varren tyhjentyneellä bensa-aseman tontilla on jäänyt jo puuston siimekseen. Kankaalan liikekeskittymän pienellä aukiolla seisoo nykyiset infotaulut.



3 SELVITYKSET

3.1 Kulttuuriympäristöselvitys

Kuortin taajaman osayleiskaavan muutosta varten on kulttuuriympäristöselvityksen laatinut Arkkitehtuuripalvelu Nina Könönen (Kuortin kulttuuriympäristöselvitys 2.5.2016). Selvityksessä arvokkaiksi esitetyt kohteet on koottu alla olevaan luetteloon.



<i>kohte</i>	<i>arvo</i>	<i>Suositus</i>
SR/1 ma/1	Suuri Savontie Valtakunnallinen merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) paikallisesti laajennettu kohde "Suuri Savontie"	Suojeltava, ei saa muuttaa ominaispiirteitä
ar/2	Kuortin tilan alue Esimerkkihipiiri Kuortin historiallisen ajan vanhimmasta asutuksesta	
SR/3	Kuortin kartano Valtakunnallinen merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) 1920-luvun klassistiset piirteet säilyttänyt rakennus	suojeltava
ma/4	Kuortin vanha keskus Liikerakennuksia 1800-luvun lopulta alkaen. Painopiste siirtynyt tielinjausten mukana.	
ma/5	Taulumäen asutusalue 1960–70 – lukujen yhtenäinen, matala omakoti- ja rivitalo – alue.	täydennysrakentamisessa säilytettävä alueen ilme
ar/6	Kuortin koulu Aikakaudelle tyypillinen rakennus, säilyttänyt ulkoisesti 1950-luvun tyylipiirteet	Arvokas, ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä
ar/7	Ojala Ojalan talo ja piha, edustaa hyvin säilyneenä 1900-luvun alkupuolen tyylipiirteitä	Arvokas, ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä
ar/8	Kisahalli V. 1961 rakennettu tanssilava	Arvokas, ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä
ar/9	Vuorelan ja Lavian viljelymaisema Rakennushistoriallisesti arvokas kohde. Suuren Savontien varrella ja Lavian viljelymaisemassa sijaitseva piha on maisemallisesti arvokas.	Arvokas, ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä
ma/10	Kuortin viljelymaisema Maisemallisesti arvokas ja oletetusti yksi Kuortin alueen vanhimmista viljelymaisemista.	suojeltava
ma/11	Holman viljelymaisema Maisemallinen. Paikan historiasta kertova.	
ar/12	Toukkolan tila Pihapiirin rakennuskanta edustaa 1920-luvun klassismia. Paikallisella tasolla rakennushistoriallisesti arvokas yhtenäinen kokonaisuus, joka edustaa hyvin aikansa arkkitehtuuria.	

Muinaismuistokohteet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistolailla suojeltuja muinaismuistokohteita.



3.2 Luontoselvitys

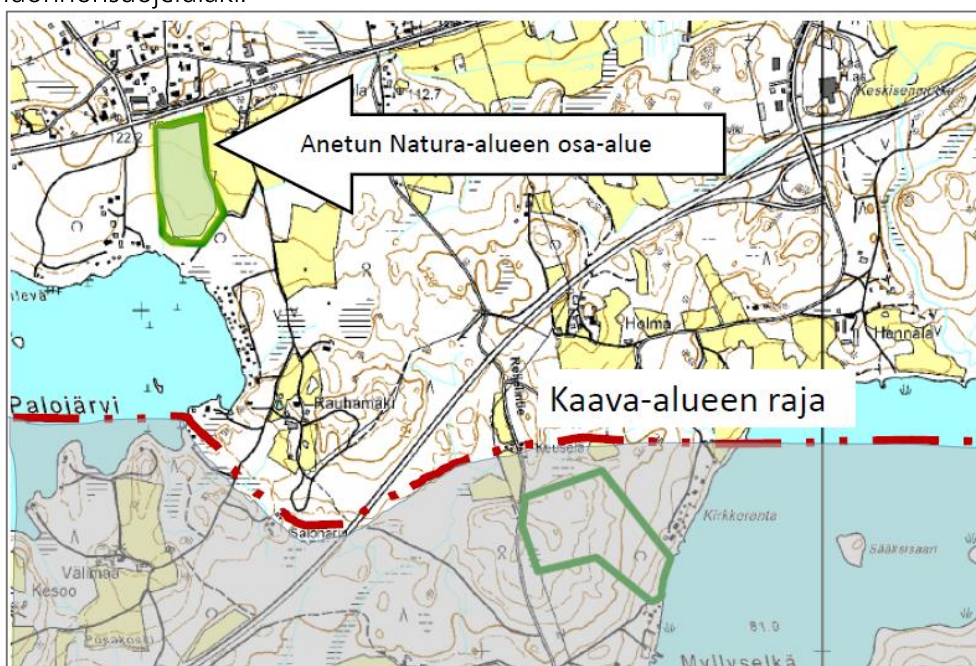
Luontoselvityksen suunnittelualueelle on tehnyt Jouko Sipari. Luontoinventointi maastossa on suoritettu touko-elokuussa 2015 ja raportti on päivätty 21.2.2016. Luontoinventoinnissa on tutkittu alueelta mahdolliset rauhoitettavat tai suojelua vaativat biotoopit sekä mahdolliset uhanalaisille lajeille soveltuvat elinympäristöt, merkittävät maisemakokonaisuudet sekä mahdolliset muut arvokkaat luontotekijät sekä arviointiin alueen maaperä- ja vesiolosuhteita ekologiselta ja maankäytön suunnittelun kannalta.

Luontoselvitys kuvaa suunnittelualuetta profiililtaan loivapiirteisenä alueena, jossa kalliokumpareita ja kalliojyrkänteitä on niukasti. Etelä- ja lounaisosissa suunnittelualue rajautuu osin kolmeen vesistöön, Vähä-Palojärveen, Iso-Palojärveen ja Ylä-Rieveliin. Heinolantien pohjoispuolelta alkaen, Pertunmaan kirkonkylälle vievän tien suuntaisesti kulkee selväpiirteinen harju. Harju on merkittävä pohjaveden muodostumisalue ja harjualueeseen liittyy Harjulampi.

Suunnittelualueen pohjoisosat ovat pääsääntöisesti metsätalousaluetta, keskiosat ovat viljelyaluetta taajamineen ja eteläosan alavimmat alueet ovat vesien peitossa. Aluetta halkovat useat tiet. Kuortin taajaman painopisteen muutos on nähtävissä selvästi eri alueiden maankäytössä: Kuortin vanha taajama Heinolantien varressa on hiljentynyt kaupallisten palvelujen keskittyttyä Kankaalan alueelle.

Kokonaisuudessaan suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa aluetta. Luonnontilaisia biotooppeja ei luontoinventoinnissa alueelta todettu. Metsäalueet ovat intensiivisen metsätalouden piirissä ja kaikki kosteapohjaiset alueet on ojitettu. Alueen rehevyyden ja ihmistoiminnan ansioista suunnittelualueen kasvi- ja lintulajisto todettiin varsin monipuoliseksi.

Suunnittelualueelle kuuluu yksi osa-alue Anetun Natura-alueesta (FI0500130). Anettu kuuluu boreaalisiin luonnonmetsiin, jossa suojelun kohteena on uhanalaisen lajin elinalue (harmaapäätikka). Natura-alueet ovat valtion omistuksessa ja suojelun toteutuskeinona on luonnonsuojelulaki.



Kuva: Ote Anettu Natura 2000 – alueen kartasta, johon on havainnollistettu kaavamuutosalueen raja ja kaavamuutosalueelle sijoittuvan Natura-alueen sijainti.

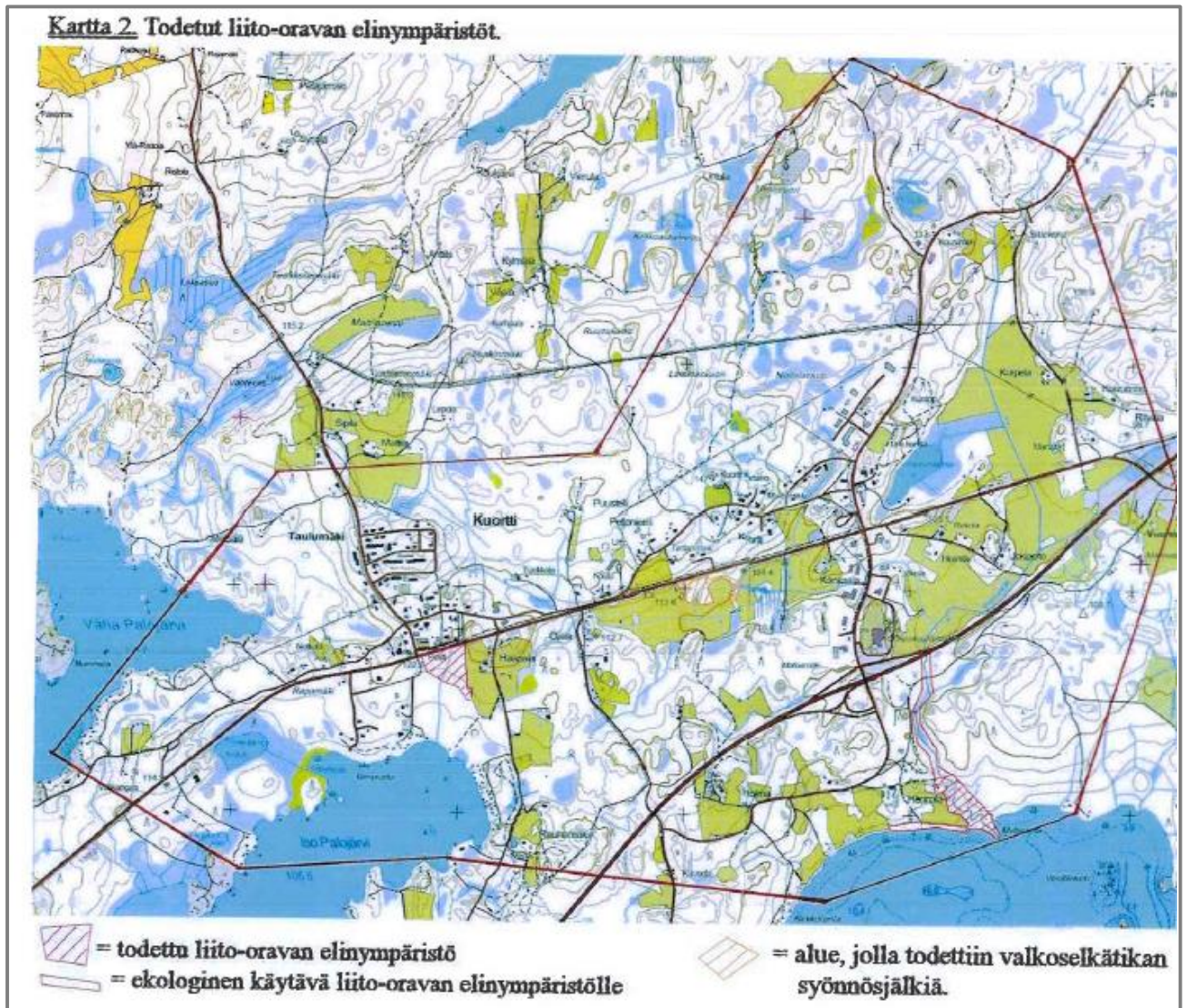


Luontoselvityksen (Sipari 2016) mukaiset arvokkaat kohteet suunnittelualueella

nro	nimi ja sijainti	arvo	suositus
(5)	Iso-Palojärven koillisranta (kuuluu Anetun Natura-alueeseen)	sovelias liito-oravalle, Lehtokorpi (LhK)	tulee jättää nykytilaan
(6)	Vanhan liiketaajaman länsipuolella	sovelias liito-oravalle Lehtokorpi (LhK)	tulee jättää nykytilaan
(9)	Toukkola, vanhan viljelyalueen reuna	sovelias liito-oravalle	tulee jättää nykytilaan
(14)	Hennala, tilan eteläpuoleinen lehtipuumetsikkö – rantavyöhykkeen lehtipuusto – Pinnunjoen tulvakorven metsikkö	sovelias liito-oravalle	tulee jättää nykytilaan
(16)	Koiralammen alue, Heinolantien varren metsikkö	sovelias liito-oravalle	tulee jättää nykytilaan
(17)	Koulun pihapiiri ja koululle johtava tie Tattarimäen Heinolantielle viettävä rinnemaan lehtimetsä	sovelias liito-oravalle	tulee jättää nykytilaan
(18)	Multämäki: harjun lounaispää ja multamäen kaakkoisrinne (tanssilavan ympäristö)	sovelias liito-oravalle	tulee jättää nykytilaan
(28)	Punainen silta: Virmanjoen ja Pinnunjoen tulvakorpi	sovelias liito-oravalle	tulee jättää nykytilaan
(35)	Pinnunjoki – Myllyranta, tulvakorpi	sovelias liito-oravalle, merkkejä valkoselkätikan oleskelusta	tulee jättää nykytilaan
(3)	Paskolampi	Sirolampikorenon elinympäristö	tulee jättää nykytilaan
(3)	Ollinlevän eteläpuoleinen luoto	Lokkien pesimäbiotooppi	tulee jättää nykytilaan
(24)	Virman Talvilahti: pohjoiskärjen edustan luoto	Kuikan pesimäbiotooppi	tulee jättää nykytilaan
(24)	Virman Talvilahti: Pohjoiskärjen pieni niemi ja luoto	Maisemallisesti merk.kokonaisuus	tulee jättää nykytilaan
(35)	Pinnunjoki – Myllyranta: Pinnunjoki – koskipaikka & patorakennelmat – tulvakorpi (LhK)	Tulvakorpi (LhK) metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö	tulee jättää nykytilaan
(35)	Pinnunjoki – Myllyranta: Pinnunjoki – koskipaikka & patorakennelmat	Jokipenkka kosken yläpuolelta, tiikkupinta lähteinen, metsälain tarkoittama pienvesistö	Tulee jättää 5-10 m suojavyöhyke puustoa sitomaan ravinnevalumia
(13)	Holman itäpuolen kangas (VT5:n eteläpuoli): Keskiosan suppakuopat, lounaisosan korkea silokalliokumpare	Maisemallisesti merk. kokonaisuus, pohjaveden kertymäalue	tulee jättää nykytilaan
(19)	Kangaslampi – Kuusimäki harjualue	Harjujakso merkittävä pohjaveden muodostumis- alue	Ei soranottoa, ei maaperän muokkausta. Metsänhoitotoimet ok.
(20)	Kangaslammien teollisuusalue	Pohjaveden muodostumis- alue	Tulee ottaa huomioon maankäytönsuunnittelussa
(21)	Lammasvuori: metsäautotien itäpuoleinen suolampi	Varsin luonnontilaisena säilynyt lampi ja sitä ympäröivä niukkavuustoinen suo	tulee jättää nykytilaan
(23)	Ukonvuori: Puuton kalliomäki	Maisemallisesti merkittävä	tulee jättää nykytilaan, avohakkuita vältettävä
(26)	Virmaniementien harju: suolampi, neva ja harju	Maisemallisesti merkittävä kokonaisuus, neva metsälain tark. vähäpuustoinen suo	tulee jättää nykytilaan
(27)	Harjulammen itäpuolen korkea kalliomäki	Maisemallisesti merkittävä, metsälain tark. niukkavuustoi- nen avokallio (CIT)	tulee jättää nykytilaan
(30)	Sillankorva: suuri siirtolohkare	Maisemallisesti merkittävä	tulee jättää nykytilaan
(34)	Kankaala, palvelujen alue: matalan harjanteen läpi virtaava syvään uurtunut puro	pienvesistö	tulee jättää 5 m leveä luonnontilainen suoja- vyöhyke ravinnevalumia vähentämään



Luontoselvityksen (Sipari 2016) mukaiset liito-oraville soveltuvat elinympäristöt inventointiin liito-oravien esiintymisen osalta maaliskuussa 2016. Liito-oravia elää suunnittelualueella kahdessa paikassa. Lisäksi inventoinnissa havaittiin merkkejä valkoselkätikan oleskelusta.



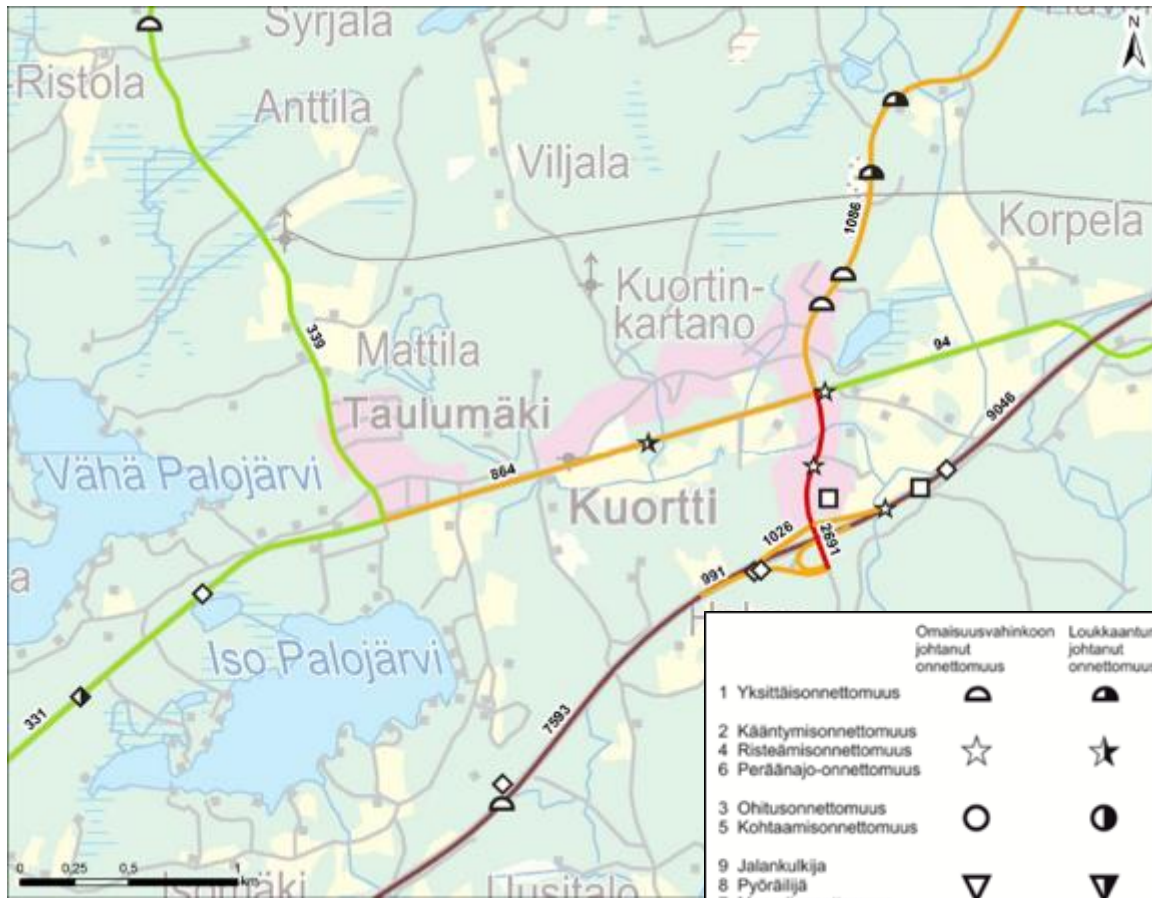
Kuva: Liito-oravainventointiraportin liitekarttaan 2. on merkitty vaaleanvihreällä liito-oraville soveltuvat elinympäristöt sekä maaliskuun 2016 inventoidussa havaitut elinympäristöt, joilla on merkkejä liito-oravista.

3.3 Liikenneselvitys

Suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat maantiet:

- valtatie 5, Helsinki-Sodankylä
- seututie 426, Kuortti – Pertunmaa
- yhdystie 15062, Nipuli
- yhdystie 15063, Pohjoismäki

Liikenneselvityksen suunnittelualueelle on tehnyt Jani Karjalainen (Sito Oy 2016). Liikenneselvityksessä todetaan, että tieverkolle ja teiden sijaintiin ei ole odotettavissa muutoksia kevyen liikenteen väylätarpeita lukuun ottamatta. Suurelta osin asemakaavoitettujen alueiden tiestö on rakennettu. Asemakaava-alueen ulkopuolella liikennettä palvelevat maanteiden lisäksi yksityistiet.



Kuva: Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä 2014 (ajon.lvrk) ja poliisin tietoon tulleet onnettomuudet maanteillä vuosina 2010–2014.

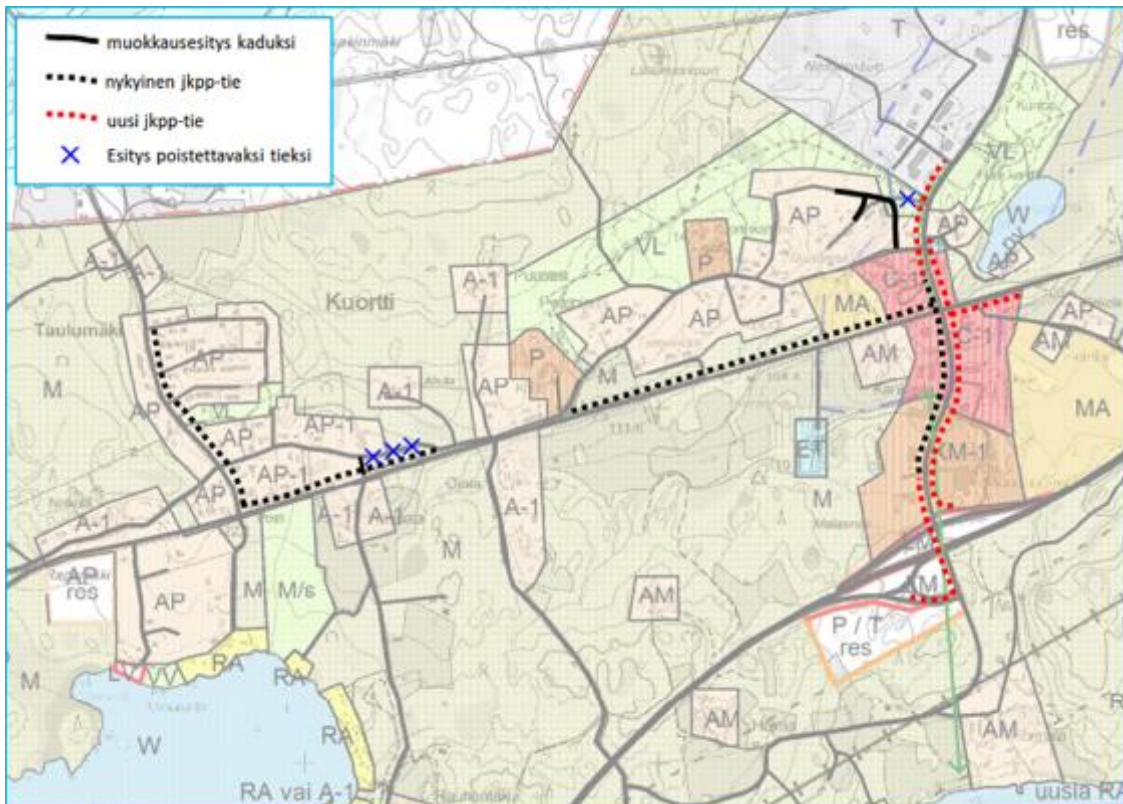
	Omaisusvahinkoon johtanut onnettomuus	Loukkaantumiseen johtanut onnettomuus	Kuolemaan johtanut onnettomuus
1 Yksittäisonnettomuus	◐	◑	◒
2 Kääntymisonnettomuus	☆	☆	☆
4 Risteämisonnettomuus	☆	☆	☆
6 Peräänajo-onnettomuus	☆	☆	☆
3 Ohitusonnettomuus	○	◐	●
5 Kohtamisonnettomuus	○	◐	●
9 Jalankulkija	▽	▽	▽
8 Pyöräilijä	▽	▽	▽
7 Mopedionnettomuus	▽	▽	▽
10,11,12 Eläinonnettomuus	◇	◇	◇
13 Muu onnettomuus tai onnettomuustyyppiä ei ole merkitty tierekisteriin	□	◻	◼

Nykytilanteessa maankäyttö tukeutuu voimakkaasti maanteiden varsille ja alueille pääsyä täydentävät kaava- ja yksityistiet. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on maanteiden varsilla tien yhdellä puolella Taulumäen ja Kuortin taajaman sekä liikekeskuksen välillä. Jalankulku- ja pyöräilytie on osittain yhdistetty tonteille menevän ajoneuvoliikenteen kanssa. Valtatien 5 eritasoliittymän toiselle linja-autopysäkille (suunta Heinola-Mikkeli) ei ole kevyen liikenteen yhteyttä. Pysäkeiltä puuttuvat lisäksi liityntäpysäköintiin soveltuvat alueet asianmukaisine pyörätelineineen.

Ajoneuvoliikenteen liittymät ovat valo-ohjaamattomia tasoliittymiä valtatie 5 eritasoliittymää lukuun ottamatta. Liikennemäärät ovat kohtuullisen vilkkaat valtatiellä 5. Muualla liikennemäärät ovat valtakunnallisesti verrattuna vähäiset tieluokkaansa nähden. Onnettomuuksia tapahtuu kaava-alueen seutu- ja yhdysteillä verrattain vähän, mutta liikennemäärään ollessa pieni, onnettomuusaste (onnettomuutta / 100 tie-km) ja onnettomuusaste (onnettomuutta / 100 milj.ajon.km) nousevat koko maakunnan ja muun Suomen keskiarvoa korkeammalle. Ajoneuvoliikenteen järjestelytarpeet kohdistuvat lähinnä kaava-alueen katuihin ja tonttien liittymiin, jotka ratkaistaan asemakaavavaiheessa.

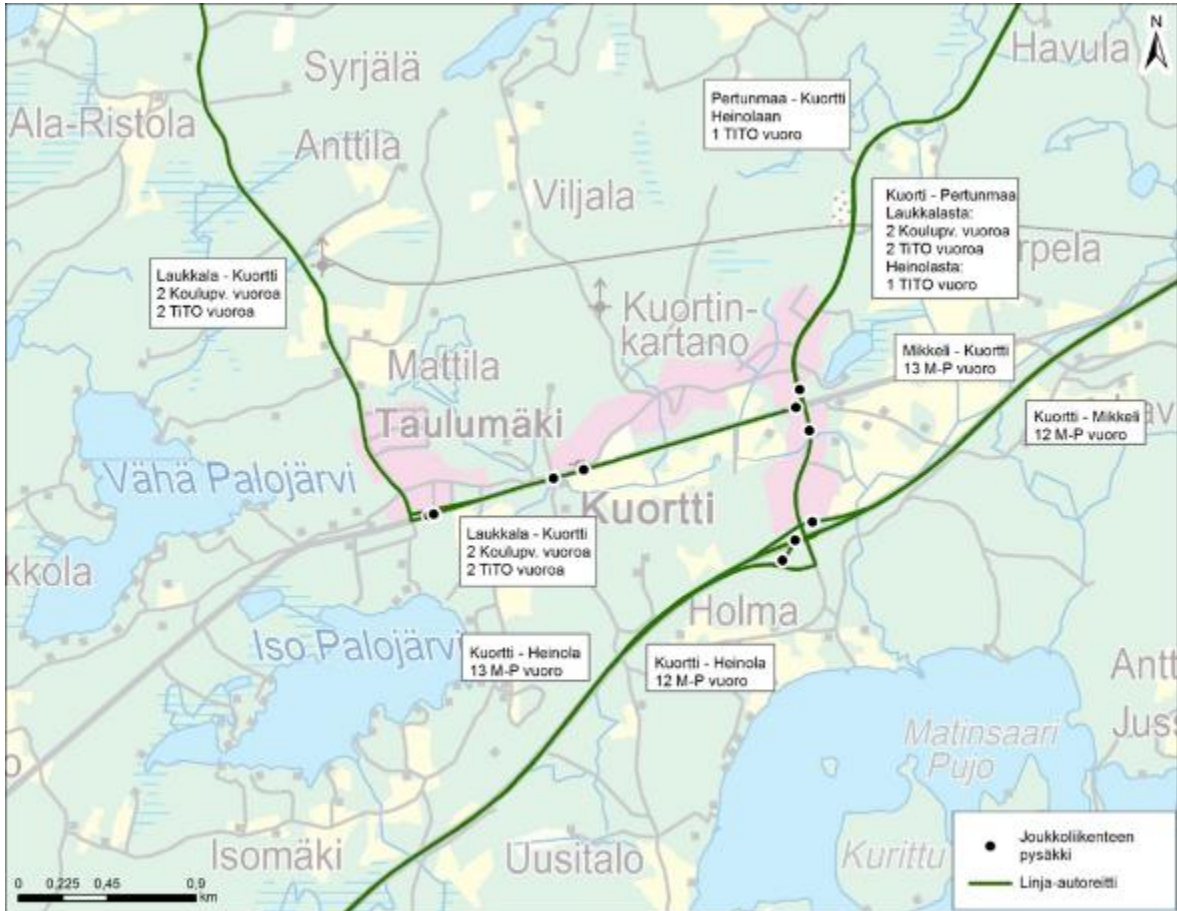
Yleiskaavassa tulee huomioida:

- jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä liityntäpysäköintijärjestelyjen kehittäminen valtatie 5 linja-autopysäkeille, mikä luo myös hyviä edellytyksiä kaupallisten palveluiden saavutettavuudelle autottomasti
- jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien kehittäminen keskustatoimintojen laajenevalla alueella
- yksityistiejärjestelyjen kehittäminen pyöräilyteiden turvallisuuden parantamiseksi
- pyöräily-yhteystarpeen arviointi Kuortin taajaman ja Pertunmaan kirkonkylän välille
- liikenteen melualueet



Kuva: Liikenneverkon kehitystarpeet Kuortissa.

Kuortista on Mikkelin ja Heinolan suuntaan maakunnan mittakaavassa hyvät joukkoliikennedytykset valtatie 5 pitkin. Puutteena on lähinnä toisen suunnan pysäkin liikenneturvaton saavutettavuus jalkaisin tai pyörällä. Pysäkkien etäisyydet asutuksesta ja palvelujen ääreltä ovat kohtuullisen toimivat. Kuortin alueen linja-autopysäkeiltä puuttuvat lisäksi pyöräpysäköintialueet, jotka parantaisivat selkeästi joukkoliikenteen saavutettavuutta. Pertunmaan kirkonkylän ja Kuortin välillä joukkoliikenne palvelee lähinnä koululaisliikennettä ja se ei kykene tarjoamaan oleellista tukea kunnan muihin sisäisiin henkilökuljetuksiin. Joukkoliikenteen olosuhteiden ja matkaketjujen kehittämistoimenpiteille nähdään selkeää tarvetta.



Kuva: Kuortin alueen joukkoliikenneyhteydet ja pysäkit 2015. Vuoromäärät ovat päivittäisiä vuoroja (kpl) per suunta.

3. 4 Nykyisen yleis- ja asemakaavojen toteutuneisuus ja tontireservi

Voimassa olevien kaavojen mukainen rakentuminen Kuortin alueella ei ole kaikilta osin toteutunut. Alueille osoitetut käyttötarkoitukset eivät täysin vastaa nykyistä tilannetta tai tulevaa tarvetta. Osalla aluetta tarvitaan lisää tilaa liike- ja teollisuustoiminnalle.

Liikekeskuksen ja teollisuusalueen tontit ovat hyvin toteutuneet. Rakentamatta jääneet teollisuustontit sijaitsevat kosteikkoisella metsäalueella. Teollisuustonteille on jonkin verran kysyntää ja kunta valmistele parhaillaan keväällä 2016 tonttimaan myyntiä asemakaavoitetulta alueelta uudelle yrittäjälle. Liikekeskuksen alueella on kolme rakentumatonta asemakaavatonttia.

Eryisesti pientaloalueet ovat hyvin heikosti rakentuneet. Tonttien kysyntä ei ole ollut odotusten mukaista. Kunnan tonttireservi on noin 80 rakentumatonta tonttia.

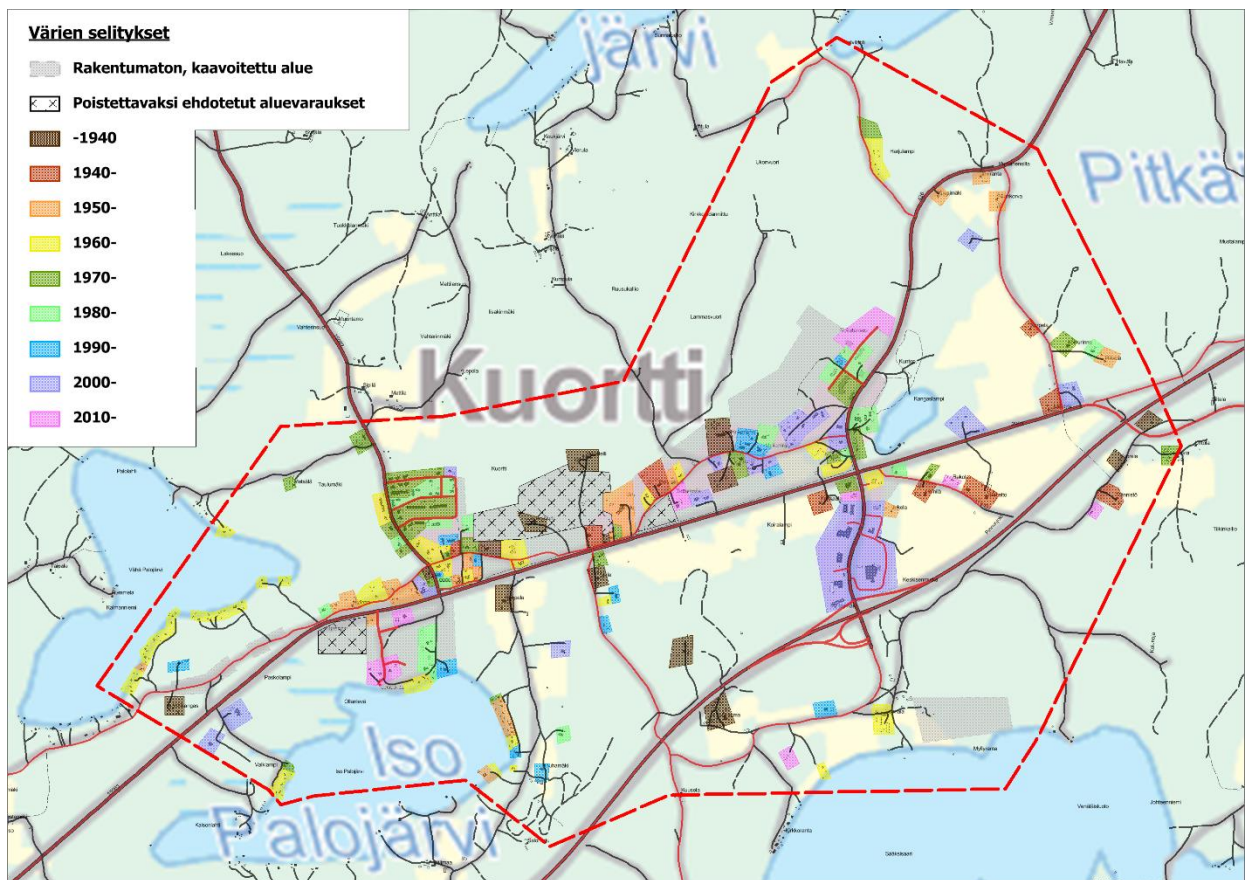
Toteutumattomia asuinrakentamisen tontteja löytyy esimerkiksi:

- Heinolantien ja Vanhatien välisellä rinnemaalla (asemakaavassa)
- Vanhatien pohjoispuolella Korpikujan, Kartanokujan ja Ylärinteen alueella (asemakaava)
- Valmuskantien Iso Palojärven rantaan liittyvällä asuinalueella (asemakaava)
- Vähä-palojärventien varressa (yleiskaava)
- Toukkolan ja Puustellin tilojen sekä Kuortin koulun ympäristössä (yleiskaava)



Vaikka kunnalla on ollut kaavareserviä, on siitä huolimatta uudisrakentamista sijoittunut metsätalousalueille Palotienjärventien, Hennalantien ja Valklammentien varsille.

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on kunnan kanssa käyty keskusteluja toteutumattomien rakennuspaikkojen karsimisesta kaavamuutoksen yhteydessä. Kunta haluaa säilyttää runkoviemäriin läheisyydessä olevia rakennuspaikkoja tulevaisuuden tarpeiksi. Toukkolan, Puustellin ja Kuortin koulun ympäristöstä yleiskaavan mukaisia, toteutumattomia asuinrakennuspaikkoja päätettiin poistaa.



Kuva: Kuortin taajaman rakentuneisuus vuosikymmenittäin ja kaavareservi (Blom JSP Oy)

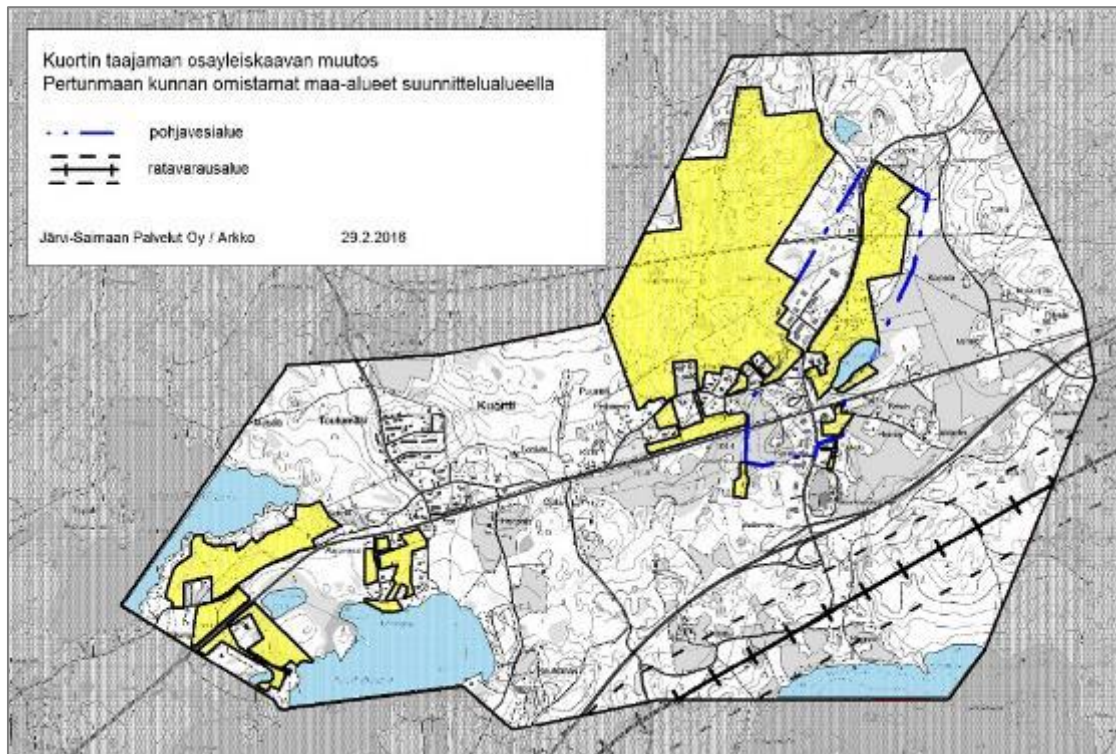
Esitys asemakaavojen päivittämiseen järjestyksestä

1. Kuortin liikekeskuksen alue (kaavaehdotuksen KM-1 ja C-1 – alueet)
2. Noitalansuon TY-alueen laajennusosat
3. Kuortin vanhan keskustan alue
4. Mallasmäen teollisuuden laajennusalue (TY res – alue)



3.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus jakautuu Pertunmaan kunnan ja yksityisten omistamiin maa-alueisiin. Alla olevassa kartassa on osoitettu keltaisella Pertunmaan kunnan maa-alueet. Karttaan on osoitettu myös pohjavesialue sinisellä ja ns. oikoratavaraus mustalla viivastolla.



Kuva: Pertunmaan kunnan maanomistus Kuortin taajaman osayleiskaavan suunnittelualueella (Arkkio / JSP Oy)

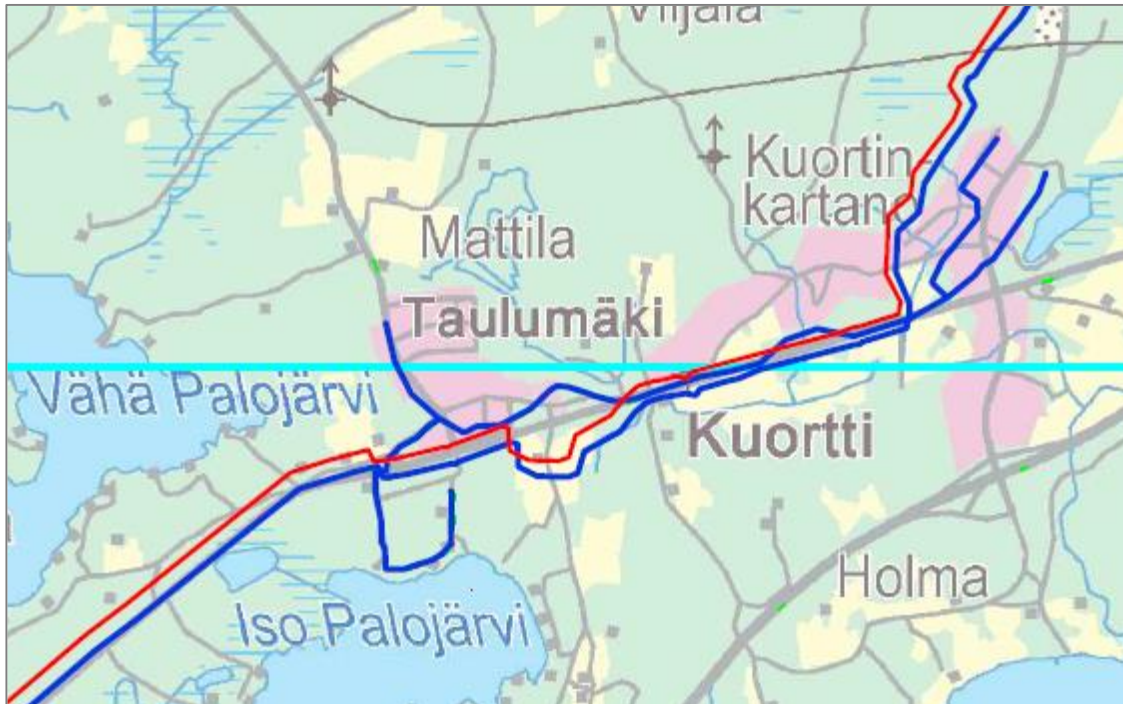
3.6 Tekniset verkostot

Kuortin alueputkisto kulkee Heinolantien suuntaisesti, tien molemmilla puolilla. Asuinalueille alueputkiston linjat kulkevat noudatellen Valmuskantien – Ollantien ja Mansikkamäentien linjauksia. Valmuskantien liittymän jälkeen alueputkiston päälinja jatkaa länteen Vähäpalojärventien mukaisesti.

Tattarimäellä alueputkiston haarat noudattelevat osin rakentuneita tielinjoja. Multamäelle linja nousee Korpikujan mukaisesti jatkuen pohjois-koilliseen Noitalansuon halki teollisuusalueen länsipuolitse. Multamäelle nousevasta kohdasta haarautuu omat linjansa Kisahallin ohitse teollisuusalueelle, ja Kuortintien poikki Kuusitien vedenkäsittelylaitokselle. Kuusitien laitokselta pumpataan raakavesi.

Kankaalan palvelukeskukseen kulkee oma linjastonsa Oravtien pohjoispuolella olevien tonttien poikki. Koiralammen kaakkoispuolella on kunnan varajäteveden käsittelyalue, jonne tarvittaessa ylijuuksutetaan jätevesiä.

Suunnittelualueen läpi länsi – itä – suuntaisesti kulkee voimavirta-linja Lammasvuoren, Noitalansuon ja teollisuusalueen ylitse. Taulumäen asutusalueen ja Tattarimäen – Multamäen asuinpaikkojen pohjoispuolella kulkenut ilma- ja sähkölinja on poistettu / korvattu syksyllä 2015.



Kuva: Kuortin runkolinjat. Pertunmaan kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma. (Maveplan 23.9.2014)

3.7 Maa-ainesten otto

Tieliikelaitoksen Virman sora-alue Kuortti, Kuortintien itäpuolella, voimalinjan pohjoispuoli. Pohjavesialue. Ollut asfaltti-, öljysora- ja murskausasemat, oletettavasti ei enää toimintaa. Selvitystarve.

Pertunmaan kunnan sora-alue, Kuortintien itäpuolella, Kangaslammen pohjoispäässä. Pohjavesialue. Ollut asfaltti-, öljysora- ja murskausasemat, toiminta lakkautettu. Selvitystarve. Nyt alueella kuntopolku.

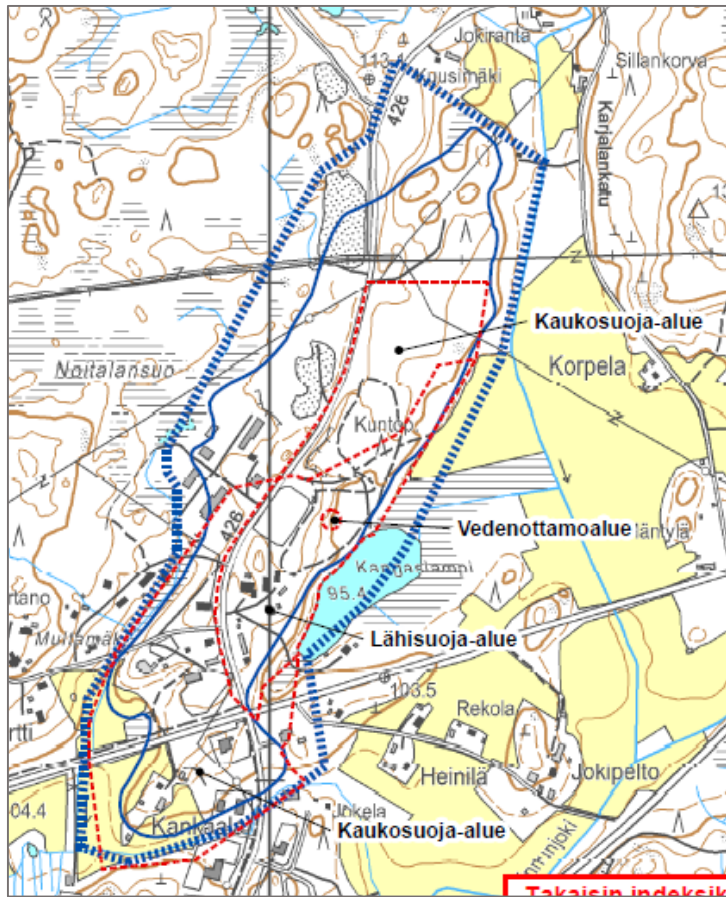
Yksityinen murskeenotto. Kuortintien länsipuolella, voimalinjan alla. Pohjavesialue. Oletettavasti ei enää toimintaa.

Yksityinen maa-ainesten käyttö rakennustarkoituksiin. Kankaalan palvelukeskittymä, rakentumaton tontti alueen länsireunalla.



3.8 Pohjavesialueet

Kuortin alueella sijaitsee Pertunmaan talousvedenotto ja I-Luokan pohjavesialue. Pohjavesialueen sijoittuu osia Kuortin palvelukeskittymän pohjoisosista, Kangaslammin teollisuusalue, Heinolantien – Hennalantien ja Kuortintien risteysalue. Lisäksi pohjavesialueella on jonkin verran asumista, virkistyskäytön alueita. Alueella on ollut myös maa-ainesten ottoa.



Kuva: Pohjavesialuekartta / Pertunmaa. 0658802 Kuortti. Luokka I. Etelä-Savon ELY-keskus 9.9.2011.



3.9 Pima, mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on lueteltu alla olevassa taulukossa. Nämä kohteet on merkitty kaavakarttaan /saa – merkinnällä

Kohteen tiedot		Luokittelu	Merkintä kaavassa
Tieliikelaitos, Virman sora-alue	asfaltti-, öljysora- ja murskausasemat	selvitystarve	saa-1/1
Pertunmaan reservin aliupseereiden ampumarata	ampumarata	selvitystarve	saa-1/2
Pertunmaan kunnan sora-alue	asfaltti-, öljysora- ja murskausasemat	selvitystarve	saa-1/3
Panmaster Oy	kemikaalien ja kemiallisten tuotteiden valmistus	selvitystarve	saa-1/4
Kuortin vanha kaatopaikka, liuottimet pohjavedessä	yhdyskuntakaatopaikka	arvioitava tai puhdistettava	saa-1/5
Öljyvahinko, Höltän kylätie, Kuortti	öljy- ja kemikaalivahinkoalueet	selvitystarve	saa-1/6

3.10 Muut suunnitelmat ja aineistot

Kaavan laadinnassa tullaan hyödyntämään seuraavien aineistojen tietoja:

- Kuortin kulttuuriympäristöselvitys (Könönen 2016)
- Liikenneselvitys (ei erillistä työtä, selvitys osana kaavaselostusta, Sito Oy 2016)
- Luontoselvitys (Sipari 2015)
- Suomalainen maaseututaajama muutospaineessa. Suomalainen maaseututaajama 2010-luvulla – tutkimushankkeen loppuraportti. (Lahden ammattikorkeakoulu Oy:n julkaisusarja, osa 3. 2015)
- Etelä-Savon palveluverkkoselvitys (Etelä-Savon maakuntaliitto 2015)
- Etelä-Savon maaseudun kehittämissuunnitelma 2014–2020 (2013)
- Mikkelin seudun elinkeino- ja kilpailukykyohjelma 2013–2016 (2012)
- Mikkelin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (Sito 2011)
- Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Plan (FCG Finnish Consulting Group Oy 2011)
- Etelä-Savon maakuntakaava (2010)
- Mikkelin seudun liikenneturvallisuussuunnitelma (2008)
- Pertunmaan arkeologinen inventointi (Haimila 2003)
- Museovirasto, kulttuuriympäristö rekisteriportaali
- Lähialueen kaavat



VÄESTÖ

Väestörakenne

Pertunmaan kunnassa on asukkaita noin 1800, joista noin 260 asuu Kuortin alueella. Kesäasukkaita kunnan alueella on noin 3700.

Tilastokeskuksen väestöennusteen (Tilastokeskus px-Web-tietokanta, päiv. 30.10.2015) mukaan kaavan tavoitevuonna 2040 Pertunmaalla asuu 1 504 henkilöä, eli noin 300 nykyistä vähemmän. Ennusteen mukaan lapsia, nuoria ja opiskelukäisiä pertunmaalaisista on noin 240 henkilöä, työikäisiä 25 – 64 –vuotiaita noin 600 henkilöä ja yli 65-vuotiaiden osuus pertunmaalaisista olisi noin 650 henkilöä.

Työpaikat

Palvelualan työpaikkojen osuus on 59,2 %, jalostuksen 20,7 % ja alkutuotannon 19,5 %. (Tilastokeskus 2012)

Vuonna 2013 pertunmaalaisista työllisiä oli yhteensä 643 henkilöä. Heistä 432 työllistyi omassa asuinkunnassa ja 211 henkilöä pendelöi töihin muualla. (Tilastokeskus px-web-tietokanta)

Virkistys

- Kuortti-Pertunmaa-Mäntyharju retkeilyreitistö, mahdollisesti Repovedelle saakka
- Laavu Kuortin ja Kirkonkylän puolivälissä
- Hiihtolatu Rauhamäki (yksityisen ylläpitämä tykkilumilatu, latureitin pituus on 3,8 kilometriä, toiminta keskeytynyt).
- Hiihtolatu Kuortin kartanon takana

PALVELUVERKON SEKÄ VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILA JA KEHITYSNÄKYMÄT

Julkiset palvelut Pertunmaalla ja Kuortissa

Kuortin koulussa toimii esiopetus ja alakoulu. Kuortin kylän keskuksessa sijaitsee ryhmäperhepäiväkoti. Kirkonkylässä on päiväkoti ja perusopetuksen luokat 1-9 Pertunmaan yhtenäiskoulussa. Itä-Hämeen kansanopiston kursseja järjestetään sekä kirkonkylässä että Kuortissa.

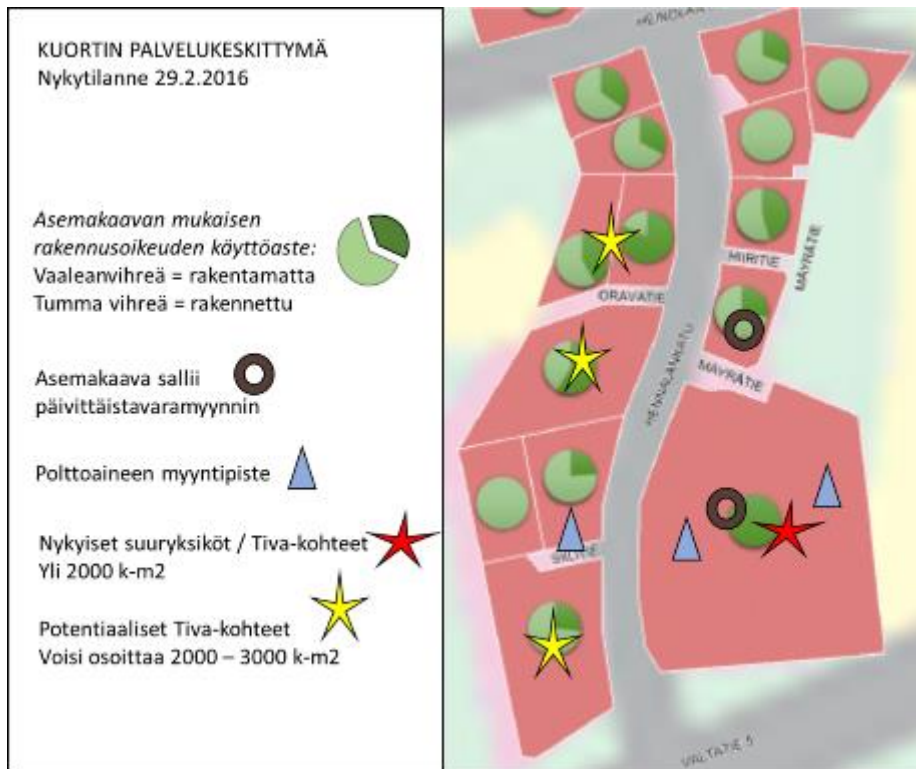
Kuortin palvelukeskittymän nykytila

Kuortti on toinen Pertunmaan päätaajamista, jonka hyvä liikenteellinen saavutettavuus 5-tien varrella on edesauttanut taajaman kehittymisen kunnan liike-elämän ja teollisuuden keskuspaikaksi. Pertunmaan kunta haluaa panostaa Kuortin kehittämiseen ja tämä onkin Kuortin taajaman osayleiskaavan päätavoite.



Kuortin liikealueella on seuraavat palvelut:

- ABC liikenneasema, jossa polttoainemyynti, päivittäistavaramyymälä ja kahvila / ravintola.
Lisäksi samassa rakennuksessa on Alko, apteekki ja kaksi kauppaa (lahjatavara, laukkumyymälä)
- Rautakauppa
- Grilli-pizzeria (ei toimintaa talvella 2015 – 2016)
- Neste Oil Express – kylmäasema
- Toivosen lihasavustamo ja ruokarenki – myymälä
- Vähittäistavaramyymälöitä: Ristina Outlet, Taiton Pörssi, Woikosken myyntipiste
- Muuta yritystoimintaa: 2 autokorjaamoja, Kuortin lasi, Studio Oven, Wolara
- 3 rakentumatonta asemakaavatonttia



Kuva: Kuortin palvelukeskittymän nykytilanne (JSP Oy / Arkko 29.2.2016).



Kuortin palvelukeskittymän voimassa olevia kaavamääräyksiä

Maakuntakaava

p, Palvelujen alue Kuortin palvelukeskittymä

Yleiskaava

PK-1, Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue
”Alue pyritään toteuttamaan seudulliseksi palvelukeskukseksi myymälä-, ravintola- ja polttoainepalveluineen. Alue on toteutettava luonnonympäristöltään ja maisemaan soveltuvaksi. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita tieltä tarkasteltavan näkymän laatuun.”

TY-1, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue

Asemakaava

KL-1, Liikerakennusten korttelialue
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja

KL-2, Liikerakennusten korttelialue
Alueelle saa rakentaa myös huoltoasemarakennuksia

KL-3, Liikerakennusten korttelialue
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja, pohjavesialuetta. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Kemikaalit tai pohjavesien kannalta haitalliset jätteet tulee varastoida tiivispohjaisessa ja katetussa tilassa. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

ptm 500 Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa korkeintaan 500 m² käyttää päivittäistavaran myymälätiloja varten.

m 20% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

Voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettua rakennusoikeutta vähittäiskaupalle (KL-, liikerakennusten korttelialue) noin 22 000 k-m², josta on toteutunut n. 9 800 k-m². Kuortin palvelukeskittymän alueelle voi nykyisten voimassa olevien asemakaavojen perusteella rakentaa uutta liiketilaa noin 12 200 k-m². Tonttikohtaiset rakennusoikeudet vaihtelevat 1 000 ja 1 731 k-m² välillä. Kahdella tontilla rakennusoikeutta on muita enemmän, 3 000 k-m² ja 4 236 k-m².

Päivittäistavaran myynti on mahdollista vain kahdella tontilla, joka rajoittaa jossain määrin vapaata kilpailua päivittäistavarakauppaan liittyen. Palvelukeskittymän pohjoisosa kuuluu pohjavesialueeseen, joka vaikuttaa tonttien maankäyttöön.

Kaavaotteet on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



Vähittäiskauppaa koskeva lainsäädäntö vaikuttaa Kuortinkin kehittämiseen

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttui 6.3.2015. Kaupan kaavoittamisen kannalta lakimuutoksessa on kaksi merkittävää asiaa:

- 1) Toimivan kilpailun edistämisen vaatimus (MRL 5 § ja 51 §)
- 2) Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (TIVA) ei sovelleta vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyviä säädöksiä ennen 15.4.2017.

“Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteisen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää ... elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä” MRL 5 §

Vähittäiskauppaa koskevat säännökset esitetään Maankäyttö- ja rakennuslain 71 §:ssä. Ensinnäkin todetaan, että vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Lain tavoitteena on turvata keskusta-alueiden kaupallisten palvelujen säilyminen, palvelujen saavutettavuus kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen keinoin sekä edistää kehitystä, jossa asiointimatkat kohtuullisia ja liikenteen haitat voidaan minimoida. Nämä lain tavoitteet on huomioitava maakunta- ja yleiskaavoituksessa.

Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Keskusta-alueet osoitetaan yleiskaavassa merkinnällä “c”. Vaatimuksesta sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön keskusta-alueen ulkopuolelle voidaan poiketa vain, jos muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltavissa. Tässäkin tilanteessa vähittäiskaupan suuryksikkö pitää yleiskaavan lisäksi osoittaa myös asemakaavassa.

Kauppaan ja kaupan ohjaukseen liittyviä tärkeitä termejä määritelmien

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Yli 2000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan myymälä (MRL 71a§)

Vähittäiskauppa

Kuluttajille / kotitalouksille suunnattu kauppa, joka välittää kuluttajille tuotteita teollisuudesta ja tuotannosta erilaisten tukkuportaiden välityksellä. Jakautuu edelleen päivittäistavara- ja erikoistavarojen kauppaan. Päivittäistavarakauppa on liike, jossa ihmiset asioivat viikoittain ostamassa ruokaa ja muita kulutustavaroita, kuten esimerkiksi henkilökohtaisia hygieniatuotteita ja muita vastaavia tuotteita.

Tilaa vaativa kauppa, eli TIVA

Luonteensa puolesta tarvitsevat paljon tilaa, myytävät tuotteet kookkaita yms. kuten:

- moottoriajoneuvojen kauppa sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa
- rengaskauppa
- vene- ja veneilytarvikkeiden kauppa
- matkailuvaunujen kauppa
- huonekalukauppa
- rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppa
- maatalous- ja puutarha-alan kauppa
- kodintekniikkakauppa

Seudullinen

Seudullisuuden raja-arvot määritellään kunkin taajaman ostovoiman perusteella. Taajaman ostovoimaan lasketaan haja-asutuksen ostovoima mukaan. Näin laskettuna Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä on Pertunmaan seudullisuuden raja-arvoksi määritelty 3000 k-m² (kerrosalaneliometri, johon luetaan kaikkien kerrosten alat sekä kellarin ja ullakon ne osat, joissa on asuin- ja työhuoneista tai muita rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja).



Kuortin palvelukeskittymän kehitysnäkymät

Alueella toimivien yrittäjien tarpeita ja kehittämistarpeita pyrittiin kartoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä loppuvuodesta 2015 yrittäjille suunnatulla sähköpostikyselyllä. Kyselyssä oli seuraavat kysymykset:

- Onko yritykselläsi nykyisellään riittävästi tilaa? Onko suunnitelmissa laajentaminen, lisärakentaminen?
- Millaisena näet Kuortin ja oman yrityksesi tulevaisuuden?
- Millaisille yrityksille tai palveluille Kuortissa olisi kysyntää?
- Mitä Kuortissa tulisi kehittää?

Kaavaluonnoksen valmistumisen aikaan mennessä ei valitettavasti ole yhdenkään yrittäjän näkemyksiä Kuortin kehittämistarpeista saatu. Kunnan näkemyksen mukaan erityisesti tulee turvata ABC:n mahdolliset laajentumistarpeet sekä osoittaa palvelukeskittymään uusia tontteja, jotta alueelle on uusille toimijoille mahdollista sijoittua.

Palvelukeskittymän ongelmina pidetään sitä, etteivät ohikulkuliikenteen asiakkaat löydä ABC:n piha-alueita kauemmas. ABC:n pysäköintijärjestelyissä nähdään kehittämisen tarvetta, samoin kevyen liikenteen yhteyksissä palvelukeskittymän sisällä.

Ratkaisuna palvelukeskittymän kehittämiseen on esitetty piha-alueiden yhdistämistä ja liikenneympyrän rakentamista Hennalantien puoliväliin ohjaamaan alueella asioivia tutustumaan laajemmin alueen palveluihin.



Kuva: Kuortin palvelualueen katukalusteilla on yhtenäinen ilme, joka antaa alueelle tunnistettavuutta.



Voimassa oleva maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista

Etelä-Savon voimassa olevassa maakuntakaavassa Kuortti on osoitettu merkinnällä p, Palvelujen alue Kuortin palvelukeskittymä. Tämän merkinnän myötä on Kuortin yleiskaavan muutoksessa mahdollista osoittaa Tivaa, eli tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa Kuorttiin kaupan ja/tai palvelujen aluevarauksena. Maakuntakaavassa osoitetun Palvelujen alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään yleis- ja asemakaavoituksella, joissa kaupan ja palvelujen toimintoja on ohjattava niin, ettei kirkonkylän palvelujen saavutettavuutta vaaranneta.

Etelä-Savon palveluverkkoselvitys

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että maakuntakaavassa on määriteltävä merkitykseltään seudullisen vähittäisyksikön koon alaraja. Samoin on osoitettava suuryksiköiden enimmäismitoitus riittävällä tarkkuudella (MRL 71 b §).

Etelä-Savon maakuntakaavaa päivitetään parhaillaan (vaihemaakuntakaava 2). Päivitetty maakuntakaava menee hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2016. Päivitystä varten Etelä-Savon maakuntaliitto on laatinut kaupan sijoittumista ja saavutettavuutta tutkineen palveluverkkoselvityksen.

Liiketilän tarve ja ostovoima Etelä-Savossa

Etelä-Savon vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuodelle 2035 on arvioitu väestönkehityksen, yksityisen kulutuksen, vähittäiskaupan myynnin ja myyntitehokkuuden pohjalta. Kokonaismitoitukseen on huomioitu alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima sekä kilpailun toimivuuden turvaamiseksi ja joustavuuden lisäämiseksi kokonaismitoituksessa on varauduttu hienoiseen kaavalliseen ylimateitoittamiseen. Arvioidaan, että Etelä-Savon lisäliiketilän tarve vuoteen 2035 olisi suuruusluokaltaan noin 512 000 k-m². Lukuun on huomioitu vakituisen asutuksen kulutuksen lisäksi alueen ulkopuolelta tuleva vapaa-ajan asukkaiden, matkailijoiden ja ohikulkuliikenteen ostovoima.

Palveluverkkoselvityksessä taulukossa 30. esitetään, kuinka paljon suurmyymälä tarvitsee asukkaita toimiakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Muiden kuin kaupunkikeskusten osalta luvuissa on huomioitu taajamaväestön lisäksi koko kunnan tai entisen kunnan väestömäärä, sillä lähipalvelut sijoittuvat näillä paikkakunnilla pääsääntöisesti kirkonkyläin. Haja-asutusalueilta palvelut ovat pääsääntöisesti loppuneet.

Kuortin ja koko Pertunmaan osalta taulukossa esitettävät luvut ovat karua luettavaa. Kuortin taajaman väkiluku on vain vajaa 300 asukasta, ja koko Pertunmaan väkilukukin jää 1 800 henkilöön. Kaavan tavoitevuonna 2040 Pertunmaan väkiluvun ennustetaan laskevan 1 500 asukkaaseen. Palveluverkkoselvityksessä Kuortin asiointialueen väestöksi on määriteltä 1229 asukasta.

k-m ²	Tarvittava asiakaspohja		
	pt- kauppa	TIVA- kauppa ja auto- kauppa	Muu eri- kois- kauppa
2000	3800	2200	2100
3000	4700	3300	2700
4000	5600	4400	3200
5000	7500	5500	4300
6000	9400	6600	5400
7000	14100	7700	8100
10000	18800	10900	10700

Kuva: Etelä-Savon palveluverkkoselvitys 2015.
Ote taulukosta 30. (s.42)



Seudullisuuden määrittely

Etelä-Savon palveluverkkoselvitys määrittelee Etelä-Savolle yhteiseksi seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajaksi 3 000 kerrosneliometriä (MRL 71 b § edellyttämä määrittely). Uudet, yli 3 000 kerrosneliometrin kokoisen vähittäiskaupan suuryksiköt tarvitsevat toteutuakseen maakuntakaavaan merkinnän **km**, vähittäiskaupan suuryksikkö. Raja-arvo on määritelty kaupan kilpailun ja kehittymisedellytysten turvaamiseksi Etelä-Savon toimintaympäristössä.

3 000 kerrosneliometrin säännöstä voi poiketa, jos suunniteltavalle vähittäiskaupan suuryksikölle voidaan maakuntakaavaa yksityiskohtaisemmassa tarkastelussa osoittaa muut perusteet seudullisten vaikutusten osalta. Tämä seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkökoon alaraja ohjaa kuntakaavoitusta: Etelä-Savossa kunnat voivat siis omassa kaavoituksessaan sijoittaa alle 3000 k-m² vähittäiskaupan yksiköitä maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle ja maakuntakaavaan merkittyjen km-merkintöjen ulkopuolelle tilanteissa, joissa sijoittamisen muut edellytykset täyttyvät.

Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä keskustojen kehittämisen turvaaminen ja kaupan sijainnin ensisijaisuuden turvaaminen huomioidaan siten, että keskustahakuisen kaupan osalta sijoitetaan laskennallisesta liiketilatarpeesta pääosa keskustoihin. Tavoitteena on myös, ettei uusia keskustan ulkopuoleisia kaupan alueita avata, vaan panostetaan nykyisten ja tehdyissä suunnitelmissa jo tunnistettujen keskustojen ulkopuoleisten kaupan alueiden kehittämiseen tukemiseen (s.43).

Seudulliseksi määritellään vähittäiskauppa, jonka palveluja käyttävät palvelujen sijoittumistaajaman / vaikutusalueen lisäksi toisen kunnan alueella tai saman kunnan eri taajaman alueella asuvat kuluttajat. Paikallisuudella tarkoitetaan vain palvelujen sijoittumistaajamassa / vaikutusalueella asuvien kuluttajien ostovoimaa.

Etelä-Savon palveluverkkoselvityksen esitykset Kuorttiin

Etelä-Savon Palveluverkkoselvityksessä Kuortti tunnistetaan alueena, joka on profiloitunut ohikulkuliikenteen pysäyttäväksi liikenne-asema-alueeksi, jonne sijoittuu lisäksi ohikulkijoiden ja paikalliseen ostovoimaan tukeutuvaa erikoiskauppaa ja TIVA-kauppaa. Kuortin alueen vaikutuspiirissä lasketaan olevan n. 6500 vapaa-ajan asuntoa, jotka sijoittuvat Pertunmaalle ja Mäntyharjuun. Tarve turvata nykyisten kaupallisten palvelujen kehittäminen on kirjattu palveluverkkoselvitykseen.

Kuortti nähdään yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja liikenteellisen saavutettavuuden perusteella hyvin kehitettäväksi kaupan alueeksi. Kuortin palvelualue sijoittuu hyvin Kuortin taajamaan, jossa on myös toimiva kevyen liikenteen verkosto. Lisäksi saavutettavuutta parantaa sijoittuminen valtatie 5 liittymäalueelle.

Palveluverkkoselvityksessä todetaan, että Kuortin alueelle osoitettu merkintä p, Palvelujen alue Kuortin palvelukeskittymä, tulisi muuttaa km-merkinnäksi, jolloin Kuortin alueelle voidaan osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä. Palveluverkkoselvityksessä määritellään Kuorttiin vähittäiskaupan yhteenlasketuksi enimmäiskerrosalaksi 15 000 k-m².

Vähittäiskaupan suuryksikköjen osoittaminen ei kuitenkaan saa vaarantaa palveluiden saatavuutta Pertunmaan kirkonkylällä, joten päivittäistavarakaupan osalta on Kuortissa yleis- ja asemakaavoissa asetettava kaavamääräyksiin kielto päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittumisesta Kuorttiin.



Pike elinvoimalaskenta 2015, kirkonkylien kaupallisen elinvoiman selvitys

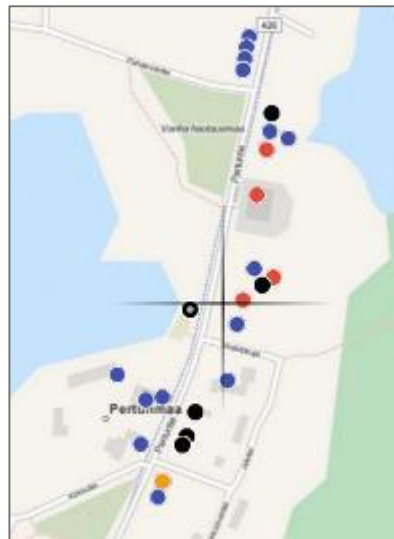
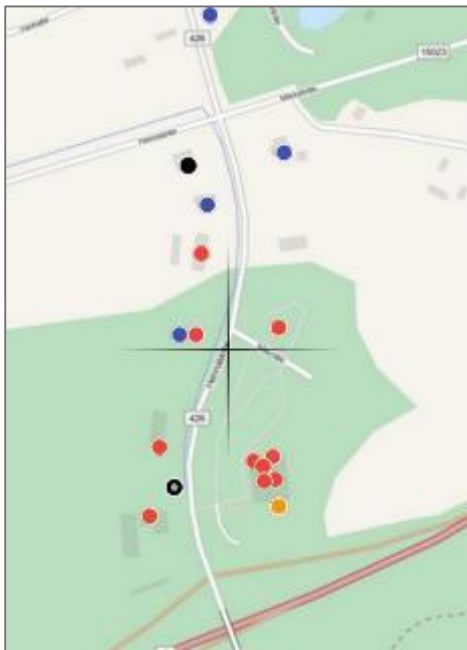
Etelä-Savon maakuntaliitto panostaa pienten kirkonkylien tulevaisuuteen selvittämällä kirkonkylien elinvoimaisuutta ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Etelä-Savon Pike – toiminta on osa valtakunnallista Pike 2014 – 2016, pienten keskusten kehittämiskampanjaa, jota vetää Elävät Kaupunkikeskustat ry (EKK).

Pike elinvoimalaskenta 2015 - selvityksessä laskettiin kirkonkyläkeskusten liiketilat ja merkittiin ne kartalla. Laskennassa eroteltiin arkiliikkeet, lauantaiyritykset, ravintolat ja tyhjä liikehuoneistot. Laskennassa määriteltiin myös kirkonkylän keskipiste. Pertunmaalla kirkonkylän lisäksi laskenta suoritettiin Kuortin palvelukeskityksessä. Selvityksen on laatinut FM Martti Wilhelms TietoJärjestelmäPalvelut Salokorpi Oy:stä.

Alla olevaan taulukkoon on koottu Kuortin ja Pertunmaan kirkonkylän Pike elinvoimalaskennassa 2015 lasketut liiketilat. Kirkonkylän liikkeet ovat selkeästi arkiliikkeitä, kun Kuortin palvelukeskityksessä korostuu lauantai-yritysten ensisijaisuus.

	Kuortti	kirkonkylä
asukasluku	262 hlöä	486 hlöä
lauantailiike	10	4
ravintola	1	1
arkiliike	4	14
tyhjä liiketila	1	5
<i>Liiketiloja yht.</i>	16	24

Taulukko: Pike elinvoimalaskenta 2015, liikkeiden lukumäärä Kuortissa ja Pertunmaan kirkonkylällä.



Kuvat: Pike elinvoimalaskenta 2015, liikkeiden sijainti ja laatu on osoitettu ympyröillä: punainen kuvaa liikkeitä, jotka ovat arkipäivien lisäksi avoinna myös lauantaisin. Sininen kuvaa liikkeitä jotka ovat avoinna vain arkisin. Keltainen kuvaa ravintoloita ja musta tyhjiä liiketiloja. Keskuksen keskipisteen sijainti osoitetaan mustalla tähtäin-kuviolla. Kartat on pyritty esittämään tässä samassa mittakaavassa, jotta keskuksen koko ja tiivys havainnollistuu.



Vaeltavat keskustat – havaintoja maaseututaajamien kehityksestä

Maaseudun taajamien kehittymistä ja muutoksia selvittäneessä tutkimushankkeessa ”Suomalainen maaseututaajama muutospaineessa” (2015) esitetään Kuortin taajaman osayleiskaavan suunnittelussakin huomion arvoisia näkökulmia (s. 22–23), joista kaksi Kuorttiin soveltuvaa on poimittu alle. Tarkastelun ajallisena välinä on 1970 – luvulta 2010 – luvulle.

1. Lainsäädännön muutos ja uusi rakennustekniikka

- vähittäinen kasvutapa muuttui alueittain tapahtuvaksi, syntyi uudenlaisia tihentymiä taajamien reuna-alueille
- rakennetun ympäristön mittakaava muuttui radikaalista ja näyttäytyi tilallisena köyhtymisenä ja jäsentymättömyytenä
- omaleimaisuuden ja pienipiirteisyyden tilalle valtakunnallisten ketjujen tyyppiliikerakennukset
- Uusi rakennustekniikka mahdollisti rakentamisen minne vain – todellinen fyysinen ympäristö ja laaditut abstraktit rakennuskaavat eivät sopineet yhteen
- Toteutuksessa korostui kaavojen mukaisten pääteiden ja kevyen liikenteen väylien rakentuminen – tuottivat merkittäviä ympäristövaurioita maaseututaajamiin

2. Taajamien keskustojen ”vaeltaminen”

- ”vaeltaminen” = taajamien keskustojen sijainnin muutos liikenteen pääristeysalueen mukaisesti
- vaeltaminen haitallisinta, jos uusi pääristeys syntynyt 500 – 1500 metrin päähän entisestä, koska silloin entinen keskusta on kuoleutunut perusteellisesti tai entinen keskusta on kääntynyt ”nurin”, eli takapihat ovat muodostuneet etupihoiksi
- erityisen haitallista, jos keskipiste on siirtynyt useita kertoja vuosikymmenien välein
- keskustan siirtyminen liikenteen pääristeysalueen mukaisesti on luonut maaseututaajamasta muodollisen, kuvitellun ja ylimitoitettun urbaanisuuteen perustuvan kaavoituksen keinoin suunnitellun taajaman. Sitä ennen maaseututaajaman kehitystä kuvasi vähittäinen, tarkoituksenmukaisuus ja itseorganisoituvuus.



Keskustatoimintojen alueen määritelmä, vähittäiskaupan sijoittuminen ja maakunnallisesti merkittävän paikalliskeskuksen suunnittelu

Maankäyttö- ja rakennuslaki (71 §) ohjaa vähittäiskaupan suuryksikköjä sijoittumaan ensisijaisesti keskusta-alueille. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää keskusta-alueiden palvelujen turvaamista kaupan alueiden kaavoittamisessa, sekä kestävän kehityksen näkökulmien toteuttamista.

Ympäristöhallinnon yhteisiltä verkkosivuilta (www.ymparisto.fi) löytyvässä artikkelissa "Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus" määritellään keskusta – alue ja keskustatoimintojen alue seuraavasti:

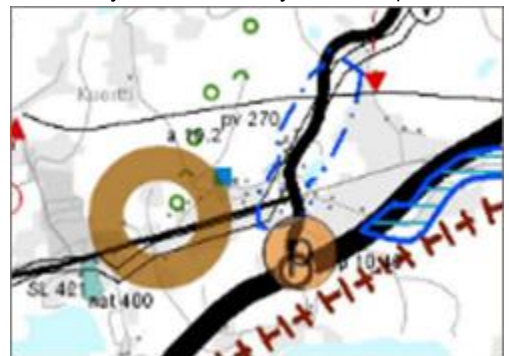
"Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jolla sijaitsee vähittäiskaupan palvelujen lisäksi myös muita keskustahakuisia palveluja, asuntoja ja työpaikkoja ja johon on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikuntamuodoilla. Nykyiset keskusta-alueet ja niiden perustellut laajentumisalueet osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue – kaavamerkinnällä (C)."

Etelä-Savon maakuntakaavassa on osoitettu Kuorttiin kohdemerkinnällä **paikalliskeskuksen alue** (ruskea rengas). Paikalliskeskuksen kohdemerkintä osoittaa koko maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskuksat. Kuortin kaupallisten palveluiden alueella on siis maakunnallista merkitystä. Maakuntakaavaan merkittyä kohdemerkintää ei nykyisellään sijaitse paikassa, jossa Kuortin paikalliskeskus todellisuudessa sijaitsee. Tältä osin maakuntakaava on vanhentunut, joskaan kohdemerkintää ei tule lukeakaan sijaintinsa osalta niin tarkasti. 2 vaihemaakuntakaavassa voitaisiin Kuortin taajaman keskipisteen siirtymä huomioida ja merkitä paikalliskeskuksen rengas Kankaalan – Multamäen –Kangaslammen alueelle.

Paikalliskeskuksen merkintä sisältää paljon mahdollisuuksia alueen käytössä. Paikalliskeskuksen alueelle voidaan sijoittaa asumisen, kaupan, matkailun, palveluiden, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Lisäksi paikalliskeskukseen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Paikalliskeskuksen suunnittelumääräykset ovat kattavat ja niistä tulee poimia erityisesti ne asiat, jotka vastaavat alueen erityisiin tarpeisiin.

Kuortissa maakuntakaavan paikalliskeskuksen suunnittelumääräyksistä merkityksellisimpiä ovat:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistaminen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittäminen ja tukeminen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoitukseen ja toimintojen yhteensovittamisen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla



Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta (2010), jossa Kuorttiin on osoitettu paikalliskeskuksen alue – kohdemerkintä (ruskea rengas)



Maakunnallisesti merkittävien taajamatoimintojen alueiden maankäytönsuunnittelun painotukset ja tulevaisuuden kasvavat paikat maaseudulla

Taajamatoimintojen alueiden (Kuortin tapauksessa paikalliskeskus) osalta vuoden 2010 Etelä-Savon maakuntakaava korostaa passiivisten aluevarausten sijaan strategista kuntakaavoitusta, pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja hyvän tonttipalvelun merkitystä. Kuortissa tähän sopii maakuntakaavan selostusosassa (s.27) esitetyistä kuntatason toimista seuraavat:

- taajaman rakenteen ja rakentamisen toteutumisen analysointi
- yleiskaavan käyttämistä taajaman maankäytön eheyttämistyökaluna (yleiskaavoihin kuuluu olennaisena osana asemakaavojen saneerausohjelma ja saneerauksen toteutusajataulu)

Maakuntakaavassa osana keskusverkon kehittämistä korostetaan maaseutuasuutuksen, mukaan lukien vapaa-ajan asuminen, suunnitelmallista ja nykyistä kiinteämpää kytkemistä kuntakaavoituksella osaksi palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.

Maakuntakaava kannustaa kehitykseen, jossa hyödynnetään olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä ja eheyttämistä. Uusia, merkittäviä asuin-, työpaikka- tai palvelurakenteita ei tule osoittaa irralleen olemasta olevasta rakenteesta. Maakuntakaavan tavoitteiden asettelu osoittaa kuntakaavoituksen ratkaistavaksi maaseutualueen palvelu- ja yhdyskuntarakenteen.

Maaseudun tulevaisuus – Ajattelun käsikirjassa (s.98) ennustetaan, että maaseudun alueprofiili tulee jyrkentymään. Maaseutu kyllä säilyttää moninaisuutensa, mutta rakenteelliset ja toiminnalliset piirteet tulevat eriytymään yhä jyrkemmin (Kuhmonen & Niittykangas 2008).

Muuttoliiketutkija Timo Aro (2013) uskoo sijainnin ja saavutettavuuden korostuvan entisestään. Kasvu maaseudulla on mahdollista Aron mukaan paikoissa, jotka sijaitsevat joko maantien- ja rautatieverkoston varrella, solmupisteissä tai niiden välittömällä vaikutusalueella.



3 OSAYLEISKAAVAN LAATIMISEN VAIHEET JA VAIHTOEHTOISET MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAT

Laatimisvaiheet

Vireille tulo

Kaavahanke on tullut vireille 9.2.2015 (Pertunmaan kunnanhallitus).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), osallistaminen

OAS oli nähtävillä 19.10. – 19.11.2015.

OAS:sta lausui 5 viranomaista.

Kuntalaisia osallistettiin järjestämällä 2.11.2015 Kuortti-päivä, jolloin kaavoittajat olivat kuntalaisten tavattavissa aamupäivällä ABC:n ravintolassa ja illalla Kuortin koululla. Kaavoittajat esittelivät alustavia ideoita maankäytön kehittämisestä Kuortin palvelualueella. Kuntalaisilta kerättiin havaintoja ja kehittämistarpeita liittyen maankäyttöön suunnittelualueella. Kuortti – päivästä tiedotettiin OAS:man nähtävillä olon kuuluttamisen yhteydessä paikallislehdessä, osallisten kirjepostituksessa sekä paikallisesti mainoksilla. Kuortti – päivään osallistui noin 25 kuntalaista.

Kuortin yrittäjille suunnattiin sähköposti – kysely liittyen yritysten tarpeisiin ja ajatuksiin Kuortin kehittämisestä. Valitettavasti yhtään vastausta ei saatu.

Yleiskaavaluonnos

Yleiskaavaluonnosta valmisteltiin talven 2015 – 2016 aikana. Erityisesti Kuortin palvelualueen kehittämiseen liittyen kaavoittajat tarkastelivat lukuisia eri vaihtoehtoja päätyen kaavaluonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. Kaavoittajat ja kunnan edustajat pitivät työneuvottelun 18.2.2015, jossa päätettiin jatkaa luonnoksen valmistelua kaavoittajien ideoiden perusteella. Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.3.–2.5.2016.

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus

Nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 12.4.2016, jossa kuntalaisilla oli mahdollisuus tutustua kaavaluonnokseen sekä siihen liittyviin selvityksiin. Yleisötilaisuudessa oli paikalla kaavoittajien lisäksi kulttuuriympäristöselvityksen sekä liikenneselvityksen laatijat.

Yleiskaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.12.2016 – 23.1.2017.

Suunnittelu ja sen ohjaus

Kaavaprosessia kunnan toimesta on ohjannut kaavoituksen ohjausryhmä, johon kuuluu rakennustarkastaja – tekninen johtaja Matti Ratilainen, kunnanjohtaja Juha Tornainen sekä kunnallispoliitikkoja.

Kaavoittajat ovat vastanneet kaavaprosessin etenemisestä ja tarpeen mukaan ohjanneet kaavaan liittyvien selvitysten laatijoita.



Vaihtoehtoiset maankäyttösuunnitelmat

Kaavamutoksen aloitusvaiheessa, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä, esiteltiin 2.11.2015 kunnan kaavoituksen ohjausryhmässä sekä Kuortti-päivän tilaisuuksissa kuntalaisille ideasuunnitelmatasoisia, vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia.



Kuva: Vaihtoehto 1. "Mallasmäeltä Keskisenmutkaan"



Kuva: Vaihtoehto 2. "Kuortti Business and Retail Area"



Kuva: Vaihtoehto 3. "Heinolantien paluu"



Kuva: Vaihtoehto 4. "Kuortti-keskus"



4 YLEISKAAVAN RATKAISUT

ALUEVARAUKSET

Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksessa aluevarauksien tavoitteena on maakuntakaavan selostusosassa (s.27) esitetyistä kuntatason toimista seuraavat:

- taajaman rakenteen ja rakentamisen toteutumisen analysointi
- yleiskaavan käyttämistä taajaman maankäytön eheyttämistyökaluna (yleiskaavoihin kuuluu olennaisena osana asemakaavojen saneerausohjelma ja saneerauksen toteutusaikataulu)

ASUMINEN

Kaavamutoksella ohjataan asumista sijoittumaan sille varatuille alueille. Kuortissa asumiseen on varattu viiden erityyppisiä alueita. Alueiden määrittelyssä on pyritty johdonmukaiseen väljemmästä tiiviimpään – ryhmittelyyn. Maakuntakaavassa osana keskusverkon kehittämistä korostetaan maaseutuasukäytön, mukaan lukien vapaa-ajan asuminen, suunnitelmallista ja nykyistä kiinteämpää kytkemistä kuntakaavoituksella osaksi palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.

AM, maatilojen talouskeskusten alue – merkintää käytetään nykyisellään maatilan talouskeskuksen kriteerit täyttävillä kohteilla. Myös kohteet, joissa ei enää nykyisellään ole maataloustoimintaa, mutta maisemallisesti ja pihanmuodostuksen osalta ilmentävät maatalouskeskuksen miljöötä, ovat saaneet AM – merkinnän. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa maatilan talousrakennuksia ja erillisen saunarakennuksen.

A-1, asuntoalue – merkinnällä ohjataan väljään ja kylämäiseen rakentamiseen, jossa pihapiirin muodostumista useammasta rakennuksesta suositaan. A-1 – asuntoalueen rakennuspaikat sijoittuvat taajaman reuna-alueille joko yksittäisiksi paikoiksi tai muutaman rakennuspaikan ryppäiksi.

A-2, asuntoalue, jolla edellytetään suunnittelutarveratkaisua - merkinnällä osoitetaan alueita, joilla muodostuvan rakentamisen tulee olla normaalia haja-asutusta tiiviimpää. Rakentamisessa tulee suosia kylänraitin muodostumista tukevaa rakennustapaa.

AP, asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuntoalue – merkintää käytetään pääsääntöisesti jo asemakaavoitetuilla ja osin toteutuneilla asuinalueilla.

AP-1, asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuntoalue – merkinnällä mahdollistetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtilojen sijoittumista asumisen kanssa samalle rakennuspaikalle / asuntoalueelle. Merkintää käytetään korvaamaan voimassa olevan kaavan asuntoalueiden lomaan jääneitä T- ja TY – aluevarauksia. Samoin Kuortin vanhan liikekeskuksen C-alueet korvataan AP-1 – merkinnällä, sillä näillä rakennuspaikoilla moni entinen liikerakennus on saanut uusiokäyttöä asuintoimintana, joiden yhteydessä myös työskennellään ja pidetään liiketiloja.

VAPAA-AJAN ASUMINEN JA MATKAILUPALVELUT

RA, loma-asuntoalue – merkintä vastaa täysin Pertunmaan rantaosayleiskaavan vastaavaa merkintää. Kuortin taajaman osayleiskaavan alueella olevat lomarakennuspaikat ovat kaikki jo käsitelty voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa, joten ei ole tarpeen taajaman kaavamutoksessa tehdä tältä osin muutoksia.

RM, matkailupalveluiden alue – merkinnällä on osoitettu pieni aluevaraus Ylä-Rievelin rantaan.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

C-1, keskustatoimintojen alue – merkinnällä osoitetaan Kuortin taajaman sijainti sen mukaisesti, minne keskustatoimintojen palvelut ovat "vaeltaneet" ja missä keskustatoimintojen aluetta halutaan tulevaisuudessa kehittää. Voimassa olevan Kuortin taajaman osayleiskaavan C-alueet poistetaan ja korvataan muilla aluevarauksilla. Kaavamuuos siis todentaa olemassa olevaa maankäyttöä osoittamalla keskustatoimintojen alueen sinne, minne se on luontaisesti ja liikennealueiden rakentamisen myötä siirtynyt. C-1 – merkinnällä halutaan edistää Kuortin taajaman uusiutumista ja potentiaalisten vajaakäyttöisten alueiden täydennysrakentamista.

PALVELUT

KM-1, kaupallisten palveluiden alue – merkinnällä osoitetaan paikallinen vähittäiskaupan myymälä – ja palvelukeskittymä. Merkintä mahdollistaa tilaa vaativan kaupan yksikköjen sijoittumisen.

P-1, palvelujen ja hallinnon alue – merkinnällä osoitetaan Kuortin kartano sekä nykyinen Kuortin koulun alue. Merkintä ei ota kantaa, ovatko palvelut yksityisiä vai julkisia, ja näin ollen ovat kaavamääräyksiä voimassa olevan kaavan merkintöjä joustavampia.

TEOLLISUUSALUEET

TY, ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus- ja varastoalue – merkinnällä osoitetaan nykyinen Kangaslammen teollisuusalue ja sen laajentumisalue Noitalansuon alueelle. Alueen liikennöinti toteutetaan olemassa olevien Kuortintien liittymien kautta.

TY / res, teollisuus- ja varastoalue – merkinnällä osoitetaan alueita teollisuuden reservialueiksi.

LIIKENNE

LM, tieliikenteen alue – merkinnällä osoitetaan valtatie 5 liittymän alueet.

LV, venesatama / -valkama – merkinnällä osoitetaan LV – alue on voimassa olevan taajaman yleiskaavan mukainen valkama Iso-palojärven rannalla.

LV-1, venesatama / -valkama – merkinnällä osoitetaan Ylä-Rievelin rantaan, Hennalan maatilaa länsipuolelle uusi venevalkama – aluevaraus. Alue on tarkoitettu järveltä Kuortin kaupallisten palvelujen alueelle asioimaan tulevien rantautumispaikaksi ja edellyttää tieyhteyden rakentamista rantaan.

LR-1, rautatieliikenteen käyttöön alustavasti varattu alue. Oikoratavarausten aluetta kavennetaan yleiskaavamuuoksen yhteydessä nykyisestä voimassa olevan kaavan mukaisesta 400 metrin vyöhykkeestä 200 metrin vyöhykkeeseen. Ratavarausalueelle ei saa rakentaa ilman liikenneviraston lausuntoa.



VIRKISTYS

VL, lähivirkistysalue – merkinnällä osoitetaan Kuortin taajaman olennaisimmat, osin toteutuneet ja virkistuksen kannalta soveltuvimmat alueet

VV, uimaranta-alue – merkinnällä osoitetaan Iso-Palojärven rannalla oleva yleinen uimaranta.

ERITYISTOIMINNOT

Tekninen huolto ja vesihuolto

Suunnittelualueella sijaitsevat erityisalueet, **yhdyskuntateknisen huollon alueet** pohjavedenottamo ja jäteveden huoltopiste on osoitettu omalla merkinnällään **(E)**.

MAA- JA METSÄTALOUS

Suunnittelualueen **maa- ja metsätalousvaltaiset alueet** on osoitettu merkinnällä **(M)**. M-alueille ei kaavamutoksessa enää sallita haja-asutustyyppistä rakentamista, vain rakentamista liittyen maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Tältä osin nyt laadittava Kuortin taajaman osayleiskaavan muutos mukailee Pertunmaan rantaosayleiskaavan M – merkinnän määräystä ja ohjaa asuinrakentamisen sijoittumista asumiseen yleiskaavassa varatuille alueille.

Maisemallisesti arvokkailla pelto- ja niittyalueilla käytetään merkintää **(MA)**. Tällä merkinnällä halutaan korostaa Kuortin taajamaan oleellisesti kuuluvan viljelymaiseman säilymistä.

YMPÄRISTÖ

SL, luonnonsuojelualue – merkinnällä osoitetaan pienialainen Anetun Natura 2000 – alueeseen kuuluva osa-alue.

Maisemallisesti arvokas (luontoselvityksen mukaiset) alue **ma – aluerajausmerkinnällä**

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luontoselvityksen mukaiset) alue **luo - aluerajausmerkinnällä**

Vedenhankintaan tärkeä pohjavesialue on merkitty kaavaan **pv**-merkinnällä

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Suuri Savontie, on osoitettu kaavassa sekä valtakunnallisesti arvokkaan sekä **paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön** aluerajaus - merkinnöillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla **suojeltavat rakennuksen on osoitettu SR – merkinnällä**. Kulttuurihistoriallisesti ja/ tai maiseman ja/tai ympäristön kannalta **arvokkaat rakennukset tai rakennusryhmät on osoitettu ar – merkinnällä**.

Suunnittelualueella **arvioitavia tai puhdistettavia kohteet osoitetaan /saa -merkinnällä**

Suunnittelualueella sijaitsevat **vesialueet on osoitettu omalla merkinnällään (W)**.



SUUNNITTELUOHJEET

Selvitysalue

Ylä-Rievelin rantaan osoitettu matkailupalveluiden alue on osoitettu selvitysalueena, sillä alueen toteutuminen edellyttää ranta-asemakaavoitusta. Matkailupalveluiden alue on osoitettu ja voimassa olevassa Kuortin taajaman osayleiskaavassa (v.1995) ja alueen maankäytön suunnittelua on tarkennettu Pertunmaan rantaosayleiskaavassa (v.2006). Selvitysalue ei ole toteutunut aikaisempien yleiskaavojen mukaisesti ja on yksityisessä omistuksessa.

Reservialue

Kaavamutoksessa esitetään yksi teollisuus- ja varastoalueen reservialue valtatie 5 liittymän yhteyteen (yksityisen omistama maa-alue). Reservialue on tarkoitettu käyttöön otettavaksi, kun varsinainen teollisuudelle ja varastoinnille osoitettu aluevaraus on toteutunut, tai jos varsinaista aluevarausta ei saada käyttöön.

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tarve

Maakuntakaavan selostusosassa (s.27) esitetyt kuntatason tavoitteita *“taajaman rakenteen ja rakentamisen toteutumisen analysointi”* ja *“yleiskaavan käyttämistä taajaman maankäytön eheyttämistyökaluna”* on kaavaratkaisussa huomioitua osoittamalla yhdyskuntarakentamisen tiivistämistarve – merkinnällä Kuortin tyhjentyneen 1960–70 –luvuilla rakentuneen liikekeskuksen alueelle, risteysalueen Heinolantie – Kuortintie – Hennalantie ympäristöön sekä Kuortin palvelukeskittymään. Näillä alueilla on rakennetun ympäristön piirissä runsaasti vajaakäyttöistä tilaa sekä uusiutumista odottavia rakennuksia ja rakennuspaikkoja. Alueilla on sijaintinsa puolesta taajamarakenteen ja liikenneverkon solmukohdissa myös kasvun ja kehittymisen edellytyksiä. Näiden alueiden mahdollisuuksia tulee tarkemmin tutkia asemakaavoituksen ajantasaistamisen yhteydessä ja käymällä alueiden kehittämiseen liittyvää vuoropuhelua alueiden maanomistajien ja kunnan välillä.

Maakuntakaavassa osana keskusverkon kehittämistä korostetaan maaseutuasutuksen, mukaan lukien vapaa-ajan asuminen, suunnitelmallista ja nykyistä kiinteämpää kytkemistä kuntakaavoituksella osaksi palvelu- ja yhdyskuntarakennetta.



Yleiskaavan toteuttaminen

Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena.

Kaavahierarkian järjestelmässä yleiskaavan asema on seuraava:

1. Lait ja asetukset
2. Detaljikaavat (ranta-asemakaavat, asemakaavat)
- 3. Oikeusvaikutteiset yleiskaavat**
4. Maakuntakaava
5. Valtuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton yleiskaava
6. Muut suunnitelmat

Rakentamista ohjaavat yleiskaavan määräykset. Alueella on voimassa myös rakennusjärjestyksen määräykset niiltä osin, kuin ne eivät ole ristiriidassa yleiskaavan määräysten kanssa.

Maankäyttö ja rakennuslain 42 § seuraavat määräykset koskien yleiskaavan oikeusvaikutuksia:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § mainitaan rakennusluvan myöntämisestä seuraavaa:

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Kuortin taajaman osayleiskaava sisältää lisäksi ranta-alueita koskien saman oikeusvaikutuksen kuin Pertunmaan rantaosayleiskaava, eli rakennuslupien myöntäminen suoraan yleiskaavan perusteella. Tämä oikeusvaikutus osoitetaan Kuortin taajaman osayleiskaavan mukaisille RA-RA-1, AM- ja A-1 – alueille 200 metriä leveällä ranta-alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mainitaan suunnittelutarpeesta seuraavaa:

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;



4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä

5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kunta voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole. ([22.12.2009/1589](#))

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentin rajoituksesta säädetään 23 luvussa.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelutarve.



5 KAAVAN VAIKUTUKSET

1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Toimiva aluerakenne

Kaavaratkaisu edistää toimivan aluerakenteen kehittymistä ja uusiutumista hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita. Toimivan aluerakenteen tavoitetta toteuttaa Kuortin vahvuuden, ohikulkuliikennettä pysäyttävän kaupan laadun hyödyntäminen ja kehittämistoimet. Kuortin taajama ja erityisesti sen palvelukeskittymä kuuluvat maakunnalliseen keskusverkkoon ja kaavaratkaisut ovat sopusoinnussa maakuntakaavan keskusverkolle asettamien tavoitteiden kanssa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavaratkaisu edistää eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun valtakunnallisia tavoitteita. Kaavaratkaisu edistää eri väestöryhmien palvelujen saatavuutta kehittämällä Kuortin palvelukeskittymää. Kaavassa esitetään ratkaisuja joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiseen suunnittelualueella. Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet on huomioitu ja täten toteutetaan rakennetun ympäristön ajallisen kerroksellisuuden ja omaleimaisuuden tavoitetta. Viheralueet on osoitettu kaavassa yhtenäisenä, tiiviisti taajamarakenteen palveluihin ja asumiseen liittyvinä ja myös taloudellisen toteutuksen ja ylläpidon näkökulmasta kestävästä kokonaisuutena.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kaavaratkaisu huomioi ajantasaisesti arvokkaiden luontoalueiden sekä kulttuuriympäristön kohteiden säilymistä.

2. Etelä-Savon maakuntakaava

Kuortissa maakuntakaavan paikalliskeskuksen suunnittelumääräyksistä merkityksellisimpiä ja kaavaratkaisussa huomioituja tavoitteita ovat:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistaminen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittäminen ja tukeminen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamisen kestävästä kehityksen periaatteet huomioiden
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla

Kaavaratkaisu edistää maakuntakaavan paikalliskeskuksen suunnittelumääräyksiä osoittamalla alueita, joilla on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tarvetta sekä ohjaamalla asuinrakentamisen vain asunto-alueiksi varatuille alueille maa- ja metsätalousalueille tapahtuvan haja-asutusluonteisen asuinrakentamisen sijaan. Kaavaratkaisu osoittaa strategisena valintana Kuortin taajaman keskustatoimintojen alueen uuden sijainnin liikennealueiden rakentamisen myötä tapahtuneen keskustatoimintojen "vaeltamisen" mukaisesti. Kaavaratkaisussa on otettu kantaa paikallisen palvelualueen mitoittamiseen ja esimerkiksi matkailualueiden sijoitteluun.



MAAKUNTAKAAVAN MERKINTÖJEN JA TIVA-KAUPAN SIIRTYMÄAJAN VAIKUTUS KUNTAKAAVOITUKSEN RATKAISUIHIN KUORTISSA

Kuorttiin on paikalliskeskuksen alueen kohdemerkinnän (a), Kuortin taajama lisäksi osoitettu (p), Palvelujen alue – kohdemerkintä kuvaamaan Kuorttia seudullisesti merkittävänä kaupallisten palveluiden alueena, joka sijoittuu taajaman ulkopuolelle. Etelä-Savon palveluverkkoselvitys (1.4.2015, päivitetty 1.6.2015) ehdottaa p-merkin muuttamista km-merkinnäksi. Km-merkintä maakuntakaavassa mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden (*yksikkökoko yli 3 000-m²*) sijoittumisen ja on tarkoitettu käytettäväksi erityisesti palvelualueille, jotka sijoittuvat keskusta-alueiden ulkopuolelle. Km-merkinnän toteutumisesta Kuorttiin Etelä-Savon 2.vaihemaakuntakaavassa ei kuitenkaan ole yleiskaavamuutoksen luonnoksen laatimishetkellä varmuutta. Vaihemaakuntakaavan ennakoidaan valmistuvan aikaisintaan vuoden 2016 loppuun mennessä.

Kuortin taajaman osayleiskaavamuutoksen kaavaluonnoksen valmistelun lähtökohtana on nykyisen palvelualueen kehittäminen ja kehitysedellytysten turvaaminen tulevaisuuteen. Kaavaluonnoksen ratkaisussa halutaan hyödyntää meneillään olevan Tiva-kaupan siirtymäaika, jolloin paljon tilaa vaativalle kaupalle ei sovelleta vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelumääräyksiä. Siirtymäaika kestää 15.4.2017 saakka.

Siirtymäaikana voidaan kuntakaavoituksessa osoittaa yli 2 000 k-m² kokoinen Tiva-kauppa alueelle, jota ei ole maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Yli 2 000 k-m² kokoinen Tiva-kauppa voidaan merkitä kuntakaavoituksessa KM-merkinnällä ja siihen liittyvällä indeksillä, jos voidaan osoittaa, ettei tällä tiva-suuryksiköllä ole seudullista merkitystä.

PARADOKSAALINEN SEUDULLISUUDEN KÄSITE

Seudulliseksi määritellään vähittäiskauppa, jonka palveluja käyttävät palvelujen sijoittumistaajaman ja/tai vaikutusalueen lisäksi toisen kunnan alueella tai saman kunnan eri taajaman alueella asuvat kuluttajat. **Paikallisuudella** tarkoitetaan vain palvelujen sijoittumistaajamassa / vaikutusalueella asuvien kuluttajien ostovoimaa. Jaottelu on jokseenkin teoreettinen, eikä huomioi riittävästi ihmisten liikkuvuutta ja monipaikkaisuutta, jotka ovat maailmanlaajuisestikin kasvavia trendejä.

Kuortin kaupallisten palveluiden alueen kuntakaavoituksen haasteena on seudullisuus – käsitteen paradoksaalinen merkitys. Voimassa olevassa maakuntakaavassa Kuortti on siis seudullinen kaupallisten palveluiden alue. Mutta Kuorttiin ei kuitenkaan saa osoittaa seudullista vähittäiskauppaa (yli 3000 k-m² kokoisia yksiköitä) ilman, että parhaillaan päivitettävään vaihemaakuntakaavaan osoitettaisiin km, *vähittäiskaupan suuryksikkö* – kohdemerkintä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa ei ole ollut tarpeen kaupan alan nopean kehittymisen vuoksi osoittaa seudullisuudelle raja-arvoa. Voimassa olevan maakuntakaavan selostuksessa (s.28) todetaan kuitenkin, että: *” seudullisesti merkittävän suuryksikön raja-arvona Etelä-Savossa voitaneen tällä hetkellä pitää 5000 kerros-m²:ä”*. Näin on siis tulkittu yksittäisen liikerakennuksen seudullisuuden raja-arvo 4.10.2010 vahvistetussa Etelä-Savon maakuntakaavassa. Nyt kuusi vuotta myöhemmin on käytössä vaihemaakuntakaavaa varten laadittu palveluverkkoselvitys, jossa vähittäiskaupan suuryksikön seudullisuuden raja-arvo on määritelty tarkemmin ja se on 3 000 k-m² yhtä liikerakennusta kohden.



YLEISKAAVAMUUTOKSEN RATKAISU KUORTIN KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUEELLE

Kuorttiin osoitetaan **KM-1, kaupallisten palveluiden alue** – merkinnällä vähittäiskaupan myymälä- ja palvelukeskittymä. Merkintä mahdollistaa TIVA-kaupan yksiköiden sijoittumisen alueelle. Yleiskaavaratkaisun mitoituksessa on huomioitu Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä asetettu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä sekä huomioitu Kuorttiin jo toteutunut liikerakentaminen ja voimassa oleva asemakaavoitus.

Liikerakentamisen kokonaisneliömäärän paikallisessa mitoituksessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä kilpailun edistämisen näkökulma, alueen maanomistusolosuhteet ja maakuntakaavan paikalliskeskuksen suunnittelumääräykset. Myös KM-1 alueen erityisyys ja kaupan laatu ohikulkuliikenteen pysäyttävänä kaupallisena alueena on huomioitu liikerakentamisen kokonaismitoituksessa, jotta alueen kehittämisedellytykset tulee turvatuksi (vähittäiskaupan sijoittuminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle kaupan laatu huomioiden – peruste). Ilman rakennusoikeuden lisäämistä KM-1 alueelle ei uusien toimijoiden ole mahdollista sijoittua alueelle.

KM-1, vähittäiskaupan myymäläkeskittymä					
	Osoite	tontin pinta- ala (m ²)	Rakennus- oikeus (k-m ²)	Rakennettu (k-m ²)	Rakentumatta (k-m ²)
Nykyiset tontit ja toimijat:					
rautakaup. Pizzeria	Siilitie 2	14120	4236	1147	3089
lyhjä	Siilitie 3	5730	1433	0	1433
Ristina, Neste Oil	Siilitie 1	6925	1731	417	1314
ABC yms.	Mäyrätie 1	45130	3000	3052	-52
	yhteensä:	71905	10399,75	4616	5783,75

Taulukko. Yleiskaavamuutoksen KM-1 – alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus ja rakentamisen toteutuneisuus.

Yleiskaavaratkaisun KM-1 alueella on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta 10 399, 75 k-m², josta on rakentunut 4 616 k-m²:ä. Yleiskaavamuutos laajentaa hieman nykyisen yleiskaavan mukaisen PK-1 aluevarauksen maa-alueita ja mahdollistaa muutaman uuden tontin asemakaavoittamisen yleiskaavamuutoksen KM-1 alueelle. Alueen rakennusoikeus kasvaa 4 600,25 k-m², kun liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeus määritellään alueelle 15 000 k-m²:iin. Kun 4 600,25 k-m²:ä jaetaan useammalle tontille, mahdollistaa kaavaratkaisu uusien toimijoiden sijoittumisen kaupallisten palveluiden alueelle.

Etelä-Savossa kunnat voivat siis omassa kaavoituksessaan sijoittaa alle 3000 k-m² vähittäiskaupan yksiköitä maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle ja maakuntakaavaan merkittyjen km-merkintöjen ulkopuolelle tilanteissa, joissa sijoittamisen muut edellytykset täyttyvät.

Yleiskaavaratkaisun mukaisesti Kuorttiin saa sijoittaa KM-1 – ja C-1 – alueille yhteensä enintään 15 000 k-m² liikerakentamisen myymälätiloja.



3. Yhdyskuntarakenne

Nyt laaditulla Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksella vähittäiskaupan maankäyttöä suunniteltaessa on huomioitava MRL:n 71b ja 71c §:n erityisvaatimukset.

KM-1, kaupallisten palveluiden alue – merkinnän lisäksi Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksessa osoitetaan **C-1, keskustatoimintojen alue** Kuortin nykyisen palvelualueen yhteyteen.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEEN SIJAINNIN MÄÄRITTÄMINEN

MRL 35 §: Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.”

KUNTAKAAVOITUKSESSA siis RATKAISTAAN paikallisten keskustatoimintojen alueiden ja paikallisten suuryksiköiden SIAJINTI, MITOITUS JA LAATU

KUNTAKAAVOITUKSESSA RATKAISTAAN
Paikallisten keskustatoimintojen alueiden ja paikallisten suuryksiköiden
SIJAINTI, MITOITUS JA LAATU

Ympäristöhallinnon yhteisiltä verkkosivuilta (www.ymparisto.fi) löytyvässä artikkelissa ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” määritellään keskusta – alue ja keskustatoimintojen alue seuraavasti:

”Keskusta-alueella tarkoitetaan maakunnan, kunnan tai sen osan toiminnallista keskusta, jolla sijaitsee vähittäiskaupan palvelujen lisäksi myös muita keskustahakuisia palveluja, asuntoja ja työpaikkoja ja johon on hyvät liikenneyhteydet ympäröiviltä asuinalueilta eri liikuntamuodoilla. Nykyiset keskusta-alueet ja niiden perustellut laajentumisalueet osoitetaan maakunta- ja yleiskaavoissa keskustatoimintojen alue – kaavamerkinnällä (C).”

Kuortin taajaman nykyinen, voimassa olevan yleiskaavan mukainen keskusta-alue on lähes kokonaan tyhjentynyt palveluista. On perusteltua tässä selostuksessa esitettyjen maaseututaajamien tutkimusten ja tulevaisuuden skenaarioiden valossa osoittaa kaavamuutoksessa Kuortin taajaman keskusalue sinne, minne se on hakeutunut ja missä sillä on sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan kehittymisen edellytyksiä. Kuten muuttoliiketutkija Timo Aro (2013) uskoo, sijainnin ja saavutettavuuden korostuvan entisestään. **Kasvu maaseudulla on mahdollista** Aron mukaan **paikoissa, jotka sijaitsevat** joko **maantien- ja rautatieverkoston varrella, solmupisteissä tai niiden välittömällä vaikutusalueella.**

Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksessa osoitettu ratkaisu C-1, keskustatoimintojen alueen uudelleen sijoittamisen osalta on linjassa Etelä-Savon palveluverkkoselvityksen kanssa. Etelä-Savon palveluverkkoselvityksessä keskustojen kehittämisen turvaaminen ja kaupan sijainnin ensisijaisuuden turvaaminen huomioidaan siten, että keskustahakuisen kaupan osalta sijoitetaan laskennallisesta liiketilatarpeesta pääosa keskustoihin. Tavoitteena on myös, ettei uusia keskustan ulkopuoleisia kaupan alueita avata, vaan panostetaan nykyisten ja tehdyissä



suunnitelmissa jo tunnistettujen keskustojen ulkopuoleisten kaupan alueiden kehittämiseen tukemiseen (s.43).

Kuortin taajaman osayleiskaavan muutoksessa osoitettu ratkaisu C-1, keskustatoimintojen alueen uudelleen sijoittamisesta huomioi Pertunmaan kirkonkylän ensisijaisuuden. Pike elinvoimalaskenta 2015 osoittaa, että kirkonkylässä on nykyisellään enemmän arkiliikkeitä kuin Kuortissa. Kuortti on selvästi painottunut lauantai-kauppaan ohikulkuliikennettä pysäyttävän kaupan luonteensa vuoksi. Kuortin palvelukeskittymään ei myöskään osoiteta päivittäistavarakaupan suuryksiköitä, vaan palvelukeskittymä profiloituu jatkossakin tilaa vaativan erikoiskaupan alueena, joka täydentää kirkonkylän palvelutarjontaa ja luo elinvoimaa koko Pertunmaan kunnalle.

Toisaalta Kuortin taajaman osayleiskaavan muutos uskaltautuu myös hieman haastamaan kirkonkylän ensisijaisuuden näkökulmaa. Kaavan tavoitevuonna 2040 voi kuntarajat, kuin aluehallinnolliset rajatkin olla toisin kuin kaavan laatimisvuonna 2016. Siksi tämän hetkisten kirkonkyläen itseisarvoa tärkeämpää on, että nykyisen maakunnan alueella on elinvoimaisia ja kehittyviä keskustatoimintojen ja kaupallisten palveluiden alueita turvaamassa alueen kilpailukykyä sekä asukkaiden palveluja ja työmahdollisuuksia tulevaisuuteen.

C-1, Keskustatoimintojen alue		Tontin pinta-	Rakennus-	Rakennettu	Rakentumatta	Rakentumis-
	Osoite	ala (m ²)	oikeus (k-m ²)	(k-m ²)	(k-m ²)	%
talton pörssi ja Wolkoski	Oravatie 1	5043	1261	1037	224	82
talton pörssi ja Wolkoski	Oravatie 3	4964	1241	520	721	42
Ruuthin halli, Wolara	Oravatie 4	6215	1554	910	644	59
Ruuthin halli, Wolara	Oravatie 2	6215	1554	910	644	59
Kuortin lasi	Hennalanlie 3	4001	1000	416	584	42
Studio Oven	Hennalanlie 1	4600	1150	400	750	35
Autonomi Kuortti	Mäyrätie 4	4359	1090	498	592	46
tyhjä	Mäyrätie 6	4820	1446	0	1446	0
tyhjä	Mäyrätie 7	5170	1551	0	1551	0
asunto, autokorjaamo	Hennalanlie 2	5460	1365	420	945	31
savustamo	Mäyrätie 2	4558	1367	393	974	29
			14579	5504	9075	
Heinolanlien pohj.puoli	LH (ent.huoltamo)	8670	1734	0	1734	0
	T (Kuortintie 843c)	9774	1955	1328	627	68
	YV (tanssilava)	8276	1241	695	546	56
	PK (korjaamo-asuint.)	3395	679	480	199	71
		30115	5609	2503	3106	45
	Yhteensä:			8007		

Taulukko. Yleiskaavamuutoksella C-1 – alueeksi osoitettavan alueen rakennusoikeus ja rakentamisen toteutuneisuus voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

4. Rakennettu ympäristö

Yleiskaavaratkaisut edistävät rakennetun ympäristön uusiutumista.

5. Kulttuurimaisema

Yleiskaavaratkaisut säilyttävät suunnittelualan merkittäviä kulttuurimaisemia. Maisemallisesti merkittäviä peltoja on osoitettu omalla merkinnällään. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaiset arvokohteet osoitetaan säilytettävänä kohteina ja alueina



6. Luonnonympäristö

Yleiskaavaratkaisut säilyttävät suunnittelualueen merkittäviä luonnonympäristöjä. Liito-oraville soveltuvat elinympäristöt on inventoitu ja osoitettu kaavaluonnoskartalla. Liito-oravien esiintyminen kyseisillä alueilla tarkistetaan kevättalvella 2016. Kaavaratkaisun strategiset linjaukset rakentamisen alueiden keskittämisestä turvaa suunnittelualueella olevien rakentamattomien luonnonympäristöjen säilymistä jatkossakin rakentamattomina.

7. Elinympäristön laatu

Teollisuusalueen laajentuminen pohjavesialueelle ei ole täysin ongelmatonta.

8. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yleiskaavaratkaisuisissa painopiste on jo rakentamisen piirissä olevien alueiden uudistamisessa ja kehittämisessä. Uusia, rakentamattomia maa-alueita osoitetaan rakentamisen aluevarausten piiriin harkitusti.

9. Kaupalliset vaikutukset

Yleiskaavaratkaisut edistävät terveen kilpailun tavoitteita Kuortin palvelukeskittymän alueella mahdollistamalla uusien toimijoiden sijoittumisen alueelle. Vapaa-ajan asukkaat vaikuttavat kysynnällään palvelujen alueen tarjontaan ja siten myös kunnan vakituisten asukkaiden palvelutaso kehittyi. Kaavaluonnoksen ratkaisuilla pyritään edistämään Kuortin palvelualueen saavutettavuutta vapaa-ajan asukkaille osoittamalla Ylä-Rlevelin rantaan venevalkama ja kehittämällä kevyen liikenteen yhteyksiä rannasta valtatie 5 yli aina läpi koko Kuortin palvelualueen.

Kuortin alue on paikallisesti merkittävä työllistä. Yksistään ABC – liikennemyymälä työllistää 40 – 100 henkilöä sesongista riippuen. ABC – liikennemyymälässä asiakkaita käy vuodessa noin neljä miljoonaa. Muiden toimijoiden kaupallisista vaikutuksista ei kaavaluonnoksen laadinnan aikana ole saatu tietoja. Alueen yrittäjille suunnattu kyselyyn ei ole saatu vastauksia.

10. Sosiaaliset ja terveydelliset vaikutukset

Yleiskaavamuutoksen ratkaisut edistävät suunnittelualueella asuvien ja yrittävien uskoa alueen tulevaisuuteen panostamalla kehittymisedellytysten syntymiseen.

11. Vaikutukset muuhun suunnitteluun ja toimintaan

Yleiskaavamuutoksen esittämien aluevarausten ja niiden sisältöjen toteutuminen erityisesti palvelukeskittymän ja keskustatoimintojen alueen osalta edellyttää asemakaavojen ajantasaistamista.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Sulkavalla 15.3.2017

Kaavoitusinsinöörit (ins.amk) Henna Arkko ja Miia Blom