



Harjun Hovi. Ravijoki



# **VIROLAHDEN KUNTA KAAVOITUSKATSAUS**

**12.2.2024**



## SISÄLLYSLUETTELO

1.	Virolahden kunta ja kunnan kaavoitusorganisaatio	3
2.	Osallistuminen ja vuorovaikutus	4
3.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
4.	Maakunnan suunnittelu	5
5.	Voimassa olevat kaavat	6
5.1	Maakuntakaavat	6
5.2	Yleiskaavat	6
5.3	Osayleiskaavat	6
5.4	Asemakaavat	7
5.5	Ranta-asemakaavat	7
5.6	Muita kaavoitukseen liittyviä asioita	8
6.	Alueiden kehitys ja vireillä olevat kaavat	8
6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
6.2	Maakuntakaava	8
6.3	Yleiskaavat	8
6.4	Osayleiskaavat	8
6.5	Asemakaavat	9
6.6	Ranta-asemakaavat	9
6.7	Kartta vireillä olevista kaavoista	9
6.8	Muut vireillä olevat kaavoitusasiat	9
7.	Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset	9
8.	Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	9
9.	Rakennuskiellot	9
	Yhteystietoja	10



## 1. VIROLAHDEN KUNTA JA KUNNAN KAAVOITUSORGANISAATIO

### **Violahti**

Violahtea voisi luonnehtia Suomenlahden rajapitäjäksi. Se sijaitsee aivan kaakkoisimmassa Suomessa. Sen elämää leimaavat meri ja luonto, E18 moottoritie sekä maamme vilkkaimmin liikennöity Vaalimaan raja-asema. Yrittäjyys, kouluttautuminen, matkailu ja kansainvälinen liikenne muodostavat luonnonvarojen ja historiallisten kohteiden kanssa kulmakivet kunnalle. Violahti takaa asukkailleen monipuoliset peruspalvelut turvallisessa elinympäristössä.

### **Tilastot**

Violahten kunnan maapinta-ala on 370 km<sup>2</sup>.

Virojoen asemakaava-alueen pinta-ala on noin 117 ha.

Virojoki-Vaalimaa osayleiskaava-alueella on maa-aluetta 2597 ha ja vesialuetta 123 ha.

Merenrantaosayleiskaava-alueella on kaavoitettua aluetta 239,4 km<sup>2</sup>. Rantaviivaa on n. 240 km.

Vaahterikon teollisuusalueen asemakaava-alueen pinta-ala on noin 39 ha.

Vaalimaan asemakaava-alueen pinta-ala on noin 160 ha.

Pajulahden asemakaava-alueen pinta-ala on n. 24,2 ha.

Hurpun asemakaava-alueen pinta-ala on 89,5 ha

### **Kunnan kaavoitusorganisaatio**

Päätöksenteko kunnassa kaavoitukseen liittyvissä asioissa kuuluu osin kunnanhallitukselle ja osin kuntatekniikan lautakunnalle. Karkeasti jaettuna lautakunta valmistelee kaava-asioita ja kunnanhallitus päättää niistä. Kaavan laatijana toimii ulkopuolinen konsultti. Lopullisen kaavaehdotuksen hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä.



## 2. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeinen käsite on avoimuus ja vuorovaikutus maankäytön suunnittelussa. Kaavasuunnitelmaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia ovat kaavoitettavan alueen asukkaat ja maanomistajat sekä kaikki muut, joiden toimialaan kaava vaikuttaa. Kaavoituksesta tiedotetaan siten, että suunnittelua on mahdollista seurata ja siihen vaikuttaa.

Jokaisesta kaavasta on laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavoituksen kohde, suunnitelman lähtökohdat ja vaikutukset, toteutumisaikataulu sekä vuorovaikutuskanavat. Osalliset voivat esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tai he voivat jättää kirjallisen muistutuksen kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana. Osallisille ilmoitetaan ajankohdista, jolloin mielipiteitä tai muistutuksia voi esittää, kunnan virallisissa ilmoituskanavissa. Maanomistajille ilmoitetaan kirjeitse.



## 3. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa
- luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle

Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14. päivänä joulukuuta 2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston 30. päivänä marraskuuta 2000 tekemän ja 13. päivänä marraskuuta 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudet tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.



#### 4. MAAKUNNAN SUUNNITTELU

##### Maakuntakaava

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntakaava, maakuntasuunnitelma sekä maakuntaohjelma.

Kymenlaakson Liitto on maakunnan aluekehityksestä ja maakuntakaavan laadinnasta vastaava lakisääteinen kuntayhtymä.

Maakuntakaavoitus on osa maakunnan suunnittelua. Maakuntakaava on koko maakunnan alueen maankäyttöä ohjaava kaava. Maakuntakaava muodostuu kaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen. Lisäksi kaavaan kuuluu kaavaselostus, joka selventää ja täydentää kaavakarttaa. Yleispiirteinen alueiden käytön suunnittelu on jatkuva prosessi. Voimassa olevien kaavojen tarkistustarpeita aiheuttavat sekä yhteiskunnallinen kehitys että muuttuva lainsäädäntö. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisten muuta alueiden käyttöä koskevaa suunnittelua.

Kymenlaakson voimassa oleva maakuntakaava on Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen.

##### Maakuntaohjelma 2022-2025

Maakuntaohjelma on lakisääteinen maakunnan kehittämissasiakirja, joka laaditaan kunnallisvalikausittain neljäksi vuodeksi. Maakuntaohjelmassa kuvataan niitä tavoitteita ja painopisteitä, joilla eri viranomaiset ja muut tahot kehittävät aluetta lähivuosien aikana.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksyi ohjelman kokouksessaan 29.11.2021. Maakuntaohjelma sisältää Kymenlaakson pitkän aikavälin vision ja tavoitteet (maakuntasuunnitelma). Lisäksi se sisältää maakunnan eri toimijoiden yhteisen kehittämisen tahtotilan seuraavaksi neljäksi vuodeksi (maakuntaohjelma 2022-2025) sekä rahoitussuunnitelman ja vaikutusten arvioinnin. Ohjelmassa tuodaan esille maakunnan mahdollisuuksiin ja tarpeisiin perustuvat kehittämisen tavoitteet.

Kymenlaakson maakuntaohjelmassa tarkastellaan alueen kehittämiseen keskeisesti vaikuttavia osa-alueita kuten elinkeinoelämän uudistuminen, tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminnan vauhdittaminen sekä osaamisen ja koulutuksen lisääminen. Saavutettavuuden parantaminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen sekä kestävä luonnonvarojen käyttö parantavat maakunnan elinvoimaisuutta. Hyvinvoinnin lisäämiseksi panostetaan osallisuuden edistämiseen, eriarvoistumisen ehkäisyyn ja kotouttamisen kehittämiseen sekä kulttuuriin ja liikuntaan.

Maakuntaohjelma on esillä Kymenlaakson Liiton internetsivuilla [www.kymenlaakso.fi/maakunnan](http://www.kymenlaakso.fi/maakunnan) kehittäminen/maakuntaohjelma 2022 - 2025.



Kussakin kaavatasossa ratkaistaan erityyppisiä asioita. Kaavajärjestelmä on alisteinen eli ylemmänä oleva kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on annettu yleisiä alueiden käytössä noudatettavia periaatteita. Maakuntakaava ohjaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti yhdyskuntarakenteen kehittymistä sekä eri toimintojen yhteensovittamista. Yleiskaava on maakunnallisten tavoitteiden välittäjä ja tulkitsija kunnan suunnittelussa. Asemakaavoitus ohjaa alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista.

## 5. VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

### 5.1 Maakuntakaavat

- Kymenlaakson maakuntakaava 2040
 

	Maakuntavaltuusto hyväksynyt	15.06.2020
	Maakuntahallitus määrännyt voimaan	24.08.2020

### 5.2 Yleiskaavat

- Kotka-Hamina seudun strategisen yleiskaava
 

	valtuusto hyväksynyt	20.09.2018
	lainvoimainen	18.12.2018
- Klamilan yleiskaava
 

	valtuuston hyväksymä (19.2.2007)	31.03.2007
--	----------------------------------	------------
- Klamilan yleiskaava, koulu ja päiväkoti muutos
 

	kunnanvaltuusto § 29	02.10.2012
	lainvoimainen	21.11.2012
- Klamilan yleiskaavan muutos, satama, ent koulu, Pyölintalo
 

	kunnanvaltuusto § 12	29.4.2019
	lainvoimainen	23.5.2019

### 5.3 Osayleiskaavat

- Merenrantaosayleiskaava
 

	ympäristökeskuksen vahvistama	15.11.2000
	kunnanvaltuuston hyväksymä	28.12.1998
- Merenrantaosayleiskaavan ajantasaistus
 

	kunnanvaltuuston hyväksymä	19.06.2017
	lainvoimainen	10.08.2017
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos, 1-vaihe, rekkaparkki
 

	kunnanvaltuuston hyväksymä	21.04.2008
--	----------------------------	------------
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos, 2-vaihe, Vaalimaa-Vaahterikko
 

	kunnanvaltuuston hyväksymä	20.06.2011
--	----------------------------	------------
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos kortteli 200-203, Vaalimaa
 

	MRL:n 201 § 2 mom. mukaan tullut voimaan	
	valituksia lukuun ottamatta	kunnanhallitus 29.08.2011
○ valitukset hylätty	hallinto-oikeus	27.3.2013
	kunnanvaltuusto § 58	15.12.2014
	lainvoimainen	29.01.2015
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos ja laajennus
 

	kunnanvaltuusto § 33	26.10.2015
	lainvoimainen	30.11.2015
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos Virojoen asemakaava-alueella
 

	kunnanvaltuusto § 61	18.12.2018
	lainvoimainen	28.01.2018



#### 5.4 Asemakaavat

•	Vaalimaan asemakaava	ympäristökeskuksen vahvistama	13.01.1999
•	Vaahterikon teoll.alueen asemakaava	kunnanvaltuuston hyväksymä	29.04.2002
•	Vaalimaan as.kaavan muutos ja laajennus	kunnanvaltuuston hyväksymä	09.12.2002
•	Virolahden kunnan keskustan asemakaavan muutos	kunnanvaltuusto § 5	27.03.2006
•	Vaalimaan korttelin 208 muutos	kunnanvaltuuston hyväksymä	21.04.2008
•	Vaalimaan rekkaparkin asemakaava ja asemakaavan muutos	kunnanvaltuuston hyväksymä	21.04.2008
•	Virojoen keskustan asemakaavan ajantasaistus II-vaihe, asemakaavan muutos	kunnanvaltuusto § 6 lainvoimainen	10.04.2012 30.05.2012
•	Pajulahden asemakaava	kunnanvaltuusto § 16 lainvoimainen	18.06.2012 08.08.2012
•	Virojoen sisääntulotien asemakaavamuutos	kunnanvaltuusto § 61 lainvoimainen	16.12.2013 05.02.2014
•	Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaiheen I-osuus Itätie-Ukko-saarentien alueella	kunnanvaltuusto § 62 lainvoimainen	16.12.2013 05.02.2014
•	Vaalimaan asemakaavan muutos ja laajennus korttelissa 200-201	kunnanvaltuusto § 59 lainvoimainen	15.12.2014 29.01.2015
•	Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaihe, II-osuus	kunnanvaltuusto § 21 lainvoimainen	18.06.2015 04.08.2015
•	Vaalimaa asemakaavan muutos ja laajennus korttelit 201, 209 ja 220	kunnanvaltuusto § 48 lainvoimainen	14.12.2015 22.01.2016
•	Vaalimaa asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 208 ja 221	kunnanvaltuusto § 27 lainvoimainen	21.06.2016 30.07.2016
•	Virojoen asemakaavan muutos kortteli korttelit 49 ja 74-74,	kunnanvaltuusto § 48 lainvoimainen	16.12.2019 06.02.2020
•	Hurpun asemakaava	kunnanvaltuusto § 22 lainvoimainen	31.08.2020 08.10.2020

#### 5.5 Ranta-asemakaavat

•	Jurvasen rantakaava	läninhallituksen vahvistama	11.04.1990
•	Tinkasen rantakaava	läninhallituksen vahvistama	09.02.1990
•	Liikkasen rantakaava	läninhallituksen vahvistama	05.05.1989
•	Liikkasen ranta-asemakaavan muutos	kunnanvaltuuston hyväksymä	13.11.2000
•	Kuusniemen rantakaava	läninhallituksen vahvistama	20.11.1992
•	Siikasaaren rantakaava	läninhallituksen vahvistama	25.06.1991
•	Pulterin saariryhmän ranta-asemakaava	kunnanvaltuuston hyväksymä	10.11.2003
•	Haililan ranta-asemakaava	kunnanvaltuuston hyväksymä lainvoimainen	14.06.2010 04.08.2010



- Klamilan sataman pohjoisosan ranta-asetmakaava
 

kunnanvaltuuston hyväksymä	16.08.2010
lainvoimainen	06.10.2010
- Tinkasen ranta-asetmakaavan muutos kortteleissa 10-12 (Aittoniemi)
 

kunnanvaltuuston hyväksymä	20.12.2010
lainvoimainen	09.02.2011

#### 5.6 Muita kaavoitukseen liittyviä asioita

- Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantultua termistöt muuttuivat seuraavasti: Seutukaavat muuttuivat maakuntakaavoiksi, rakennuskaava asemakaavaksi sekä rantakaavat ranta-asetmakaavoiksi.
- Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen (1.1.2000) kaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Ympäristökeskus ei enää vahvista kaavoja vaan antaa niistä lausuntonsa.

## 6. ALUEIDEN KEHITYS JA VIREILLÄ OLEVAT KAAVAT

### 6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 6.2 Maakuntakaava

Kymenlaakson voimassa oleva maakuntakaava on Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja määrättiin voimaan maakuntahallituksessa 24.8.2020.

### 6.3 Yleiskaavat

- Ei vireillä olevia yleiskaavoja

### 6.4 Osayleiskaavat

- Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistus aloitettiin elokuussa 2021. Ajantasaistuksen tavoitteena on oikaista kaavassa havaitut virheellisyydet, päivittää kaavaan myönnetyt poikkeamat ja selvittää mahdollisuus nostaa loma- ja asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Tavoitteena on tarkastella kyläalueiden ja niiden läheisyydessä olevien lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022 välisen ajan. Maakuntamuseon vaatimuksen johdosta kaikille rakentamattomille rakennuspaikoille tehdään arkeologinen selvitys. Selvitystyö aloitettiin syksyllä 2022 ja saatiin valmiiksi syksyllä 2023. Yleiskaavan ehdotus saadaan tämän johdosta nähtäville vasta alkukesästä 2024. Tavoitteena saada yleiskaava valtuuston käsittelyyn vuoden 2024 aikana.





- Virojoki-Vaalimaan yleiskaavan muutos Yläpään alueella aloitettiin kesällä 2023 aurinkovoimalan mahdollistamiseksi. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä vuoden vaihteessa 2023-2024. Kaava olisi tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2024 loppuun mennessä.

## 6.5 Asemakaavat

- Virojoen asemakaava muutos käynnistettiin keväällä 2023 lämpövoimalan sijoittamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2023 ja kaavaehdotus olisi tarkoitus saada näytille kevään 2024 aikana. Kaava olisi tarkoitus saada valtuuston käsittelyyn kesällä 2024.
- Tarvittaessa Virojoen entisen päiväkodin ja virastotalon välisellä alueella tutkitaan käytöstä poistuvien kiinteistöjen tulevaa maankäyttöä.
- Vaalimaalla asemakaavoja muutetaan ja laajennetaan tarpeen mukaan.
- Klamilan Rannankankaan alueella tehdään tarpeen vaatiessa asemakaavatarkastelu, jossa tutkitaan kalasataman yhteydessä olevan teollisuusalueen kehittämistä, marinaa sekä asutuksen sijoittamista hiihtomajan pohjoispuoliselle alueelle.
- Virojoen yritysalueen asemakaavoitukseen varaudutaan.

## 6.6 Ranta-asemakaavat

- Ei vireillä olevia ranta-asemakaavoja.

## 6.7 Kartta vireillä olevista kaavoista

- Rantayleiskaavan muutos koskee koko Virolahden merialuetta Virojoen-Vaalimaan yleiskaavan rajausta lukuun ottamatta
- Virojoen asemakaavan muutosalue Liite 1

## 6.8 Muut vireillä olevat kaavoitusasiat

Miehikkälän ja Virolahden kuntien uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 1.2.2022.

## 7. SUUNNITTELUTARVERATKAISUT JA POIKKEAMISPÄÄTÖKSET

Kunta voi MRL:n 171 §:n mukaan myöntää poikkeamisluvan **erityisistä** syistä asemakaavamääräyksistä tai muista säännöksistä ja rajoituksista. Suunnittelutarvealueita ovat alueet, joiden käyttöön ottaminen edellyttää erityisiä toimenpiteitä, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamista tai vapaa-alueiden järjestämistä. Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa alueet jotka katsotaan suunnittelutarvealueiksi.

## 8. ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa



myöntää uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueen käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Virojoen asemakaavat on ajantasaistettu 2020 vuoden alkuun mennessä. Vaalimaalla arvioidaan ajantasaistuksen tarve 2024 aikana. Virojoen ja Vaahterikon ajantasaistus arvioidaan 2024 aikana.

## 9. RAKENNUSKIELLOT

### **Rakennuskiellot (MRL 53 §)**

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon.

### **Toimenpiderajoitus (MRL 128 §)**

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa: asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään tai alueella jolla on voimassa rakennuskielto.

### **Yhteystietoja:**

#### **VIROLAHDEN KUNTA**

Virojoentie 7, 49900 Virolahti

Puhelin: 05 74912

kirjaamo(at)virolahti.fi

www.virolahti.fi

#### **KAAKKOIS-SUOMEN ELY-KESKUS**

PL 1041, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Salpausselänkatu 22, 45100 Kouvola

Puhelin: 0295 029 000

kirjaamo.kaakkois-suomi(at)ely-keskus.fi

www.ely-keskus.fi

#### **KYMENLAAKSON LIITTO**

PL 2, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Hovioikeudenkatu 6, 45100 Kouvola

Puhelin: 044 7478517

virasto(at)kymenlaakso.fi

www.kymenlaakso.fi

