

# Virolahden kunta

## Virojoen asemakaavan muutos / Lämpövoimala



### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

17.5.2023

Virolahden kunnanhallitus on kokouksessaan 16.1.2023 (§ 2) päättänyt käynnistää Virojoen asemakaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi Virojoen asemakaava-alueelle.

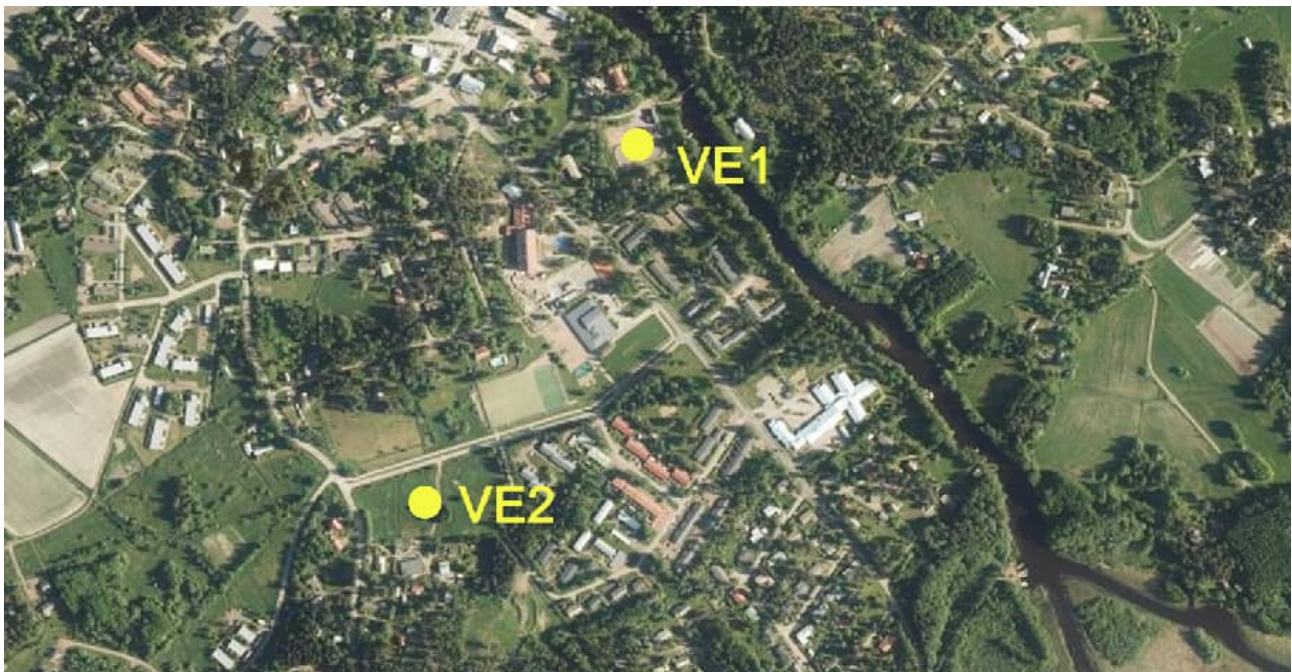
Maakaasun hinnan voimakkaan nousun takia Virolahden kunta on selvittänyt Virojoen asemakaava-alueella sijaitseville kiinteistöille korvaavia lämmitystapoja. Selvityksissä ilmeni, että suurimpien kiinteistöjen, Villinrannan palvelukeskuksen ja kunnan koulukeskuksen edullisin lämmitysmuoto on hakelämpölaitoksen tuottama kaukolämpö. Laitoksessa varalämmönlähteenä toimisi polttoöljy, joka tarpeen tulleen tasoittaisi myös huippukuormaa.

#### 1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan teholtaan 500 – 1 000 kW lämpölaitoksen toteuttaminen siten, että lämpöverkoston pituus muodostuu kunnan talouden kannalta optimaaliseksi ja hakkeen kuljetuksesta aiheutuvan liikenteen haitat ovat asutukselle mahdollisimman vähäiset. Puun haketus ja hakkeen varastointi tapahtuu Virolahdentien varressa sijaitsevalla taajaman ulkopuolella sijaitsevalla entisellä kaatopaikalla, josta hake kuljetetaan lämpövoimalalle.

#### 2 Suunnittelukohte

Asemakaavamuutostyön valmisteluvaiheessa lämpövoimalan sijoitusvaihtoehtoja on kaksi ja asemakaavamuutoksesta laaditaan kaksi vaihtoehtoista muutosluonnosta. Muutosluonnoksista arvioidaan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan, luonnonympäristöön, kulttuuriperintöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, ilmastoon ja liikenteeseen. Muutosluonnoksista valitaan vaikutusten arvioinnin perusteella parempi vaihtoehto lämpövoimalalle siten, että asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa lämpövoimalan sijoitusvaihtoehtoja on vain yksi.



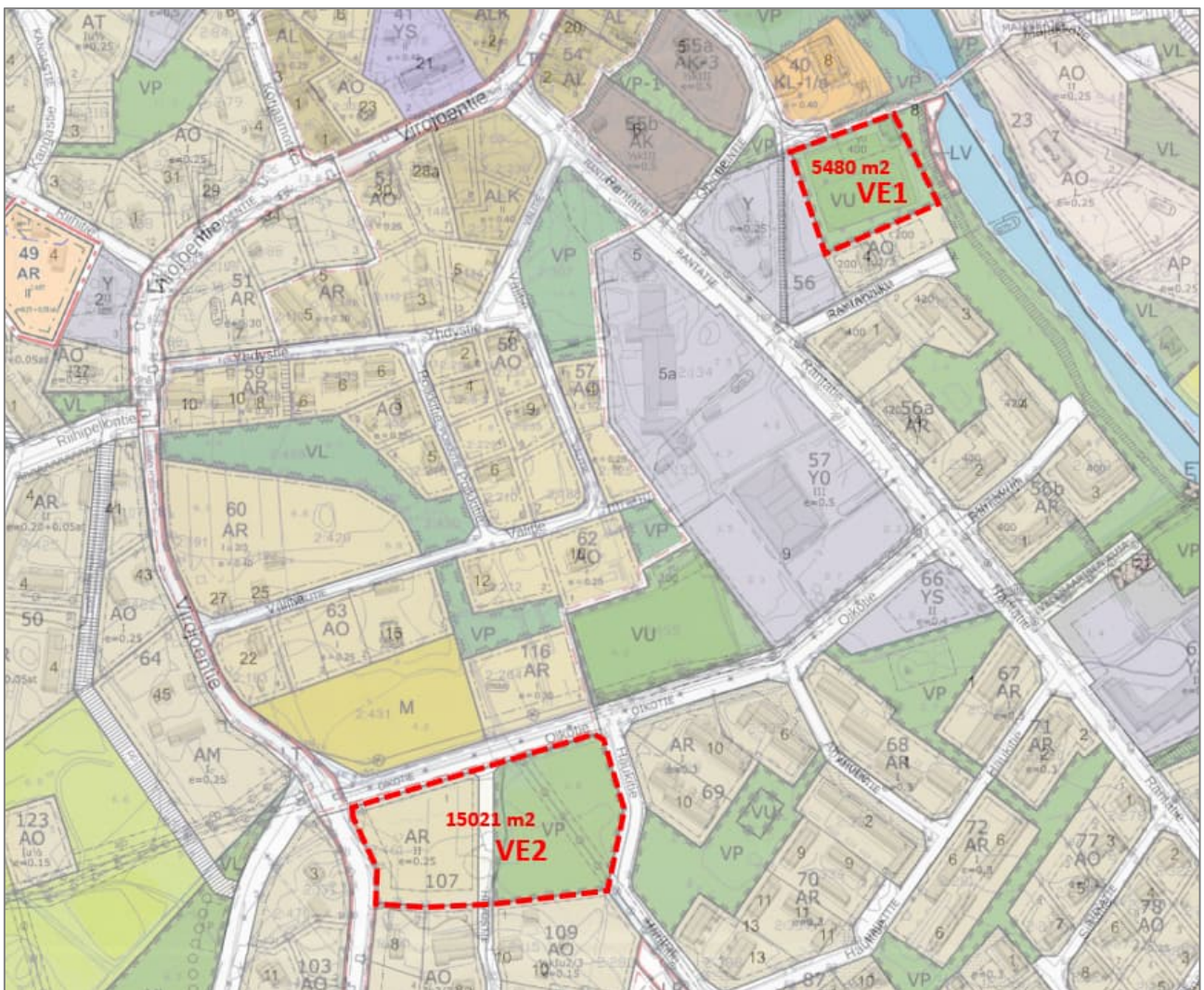
**Kuva 1.** Lämpövoimalan sijoitusvaihtoehdot ilmakuvalla. (Ilmakuva: Maanmittauslaitos)

Lämpövoimalan sijoitusvaihtoehto 1 (**VE1**) sijoittuu kunnan koulukeskuksen koillispuolelle Opintien ja Rantapolun väliselle alueelle, jolla nykyisin sijaitsee kunnan omistamat jääkiekkokaukalo ja huoltorakennus, jossa on kunnan aluehoitajien toimisto ja taukotilat sekä kalustusuoja. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (**VU**). VU-alueelle on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Muutosalueen koillispuolella sijaitsee Virojoen vanha, huonokuntoinen kansakoulu, jossa ei ole toimintaa. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 935-431-2-308. Kiinteistö on kunnan omistuksessa. Muutosalueen koko on n. 5 480 m<sup>2</sup>.

Lämpövoimala sijoitusvaihtoehto 2 (**VE2**) on viljelykäytöstä poistunut rakentumaton peltoalue Oikotien ja Museotien risteysalueen tuntumassa Oikotien eteläpuolella. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (**AR**) ja puistoalueeksi (**VP**). Alueelle asemakaavassa osoitetun Hevostien liittymä Oikokadulta on rakennettu, muutoin katu on rakentumaton. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 935-431-2-461, 935-431-2-512, 935-431-2-512 ja 935-2-9901-1 (asemakaavan katualue). Kiinteistöt ovat kunnan omistuksessa. Muutosalueen koko on n. 10 400 m<sup>2</sup>.

Jos lämpövoimala toteutuu alueelle VE1, jääkiekkokaukalo siirretään kaavamuutosalueelle VE2, jolle laaditaan myös asemakaavamuutos. VE2 -alueen tuntumassa Oikotien pohjoispuolella sijaitsee tekonurmikenttä. Jääkiekkokaukalo sijoittaminen Oikotien eteläpuolelle tukee urheilupalvelujen keskittämistä ja palveluille suuntautuvan liikenteen ohjautumista asemakaavamuutokseen varattaville riittävän laajoille pysäköintialueille.

Jos lämpövoimala toteutuu alueelle VE2, jääkiekkokaukalo jää nykyiselle sijainnilleen, eikä asemakaavamuutos alueelle VE1 ole tarpeen.



**Kartta 1.** Asemakaavan muutosalueet Virojoen taajaman ajantasa-asemakaavassa. (Lähde: Virolahden kunta)



### 3 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Tätä asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm.:

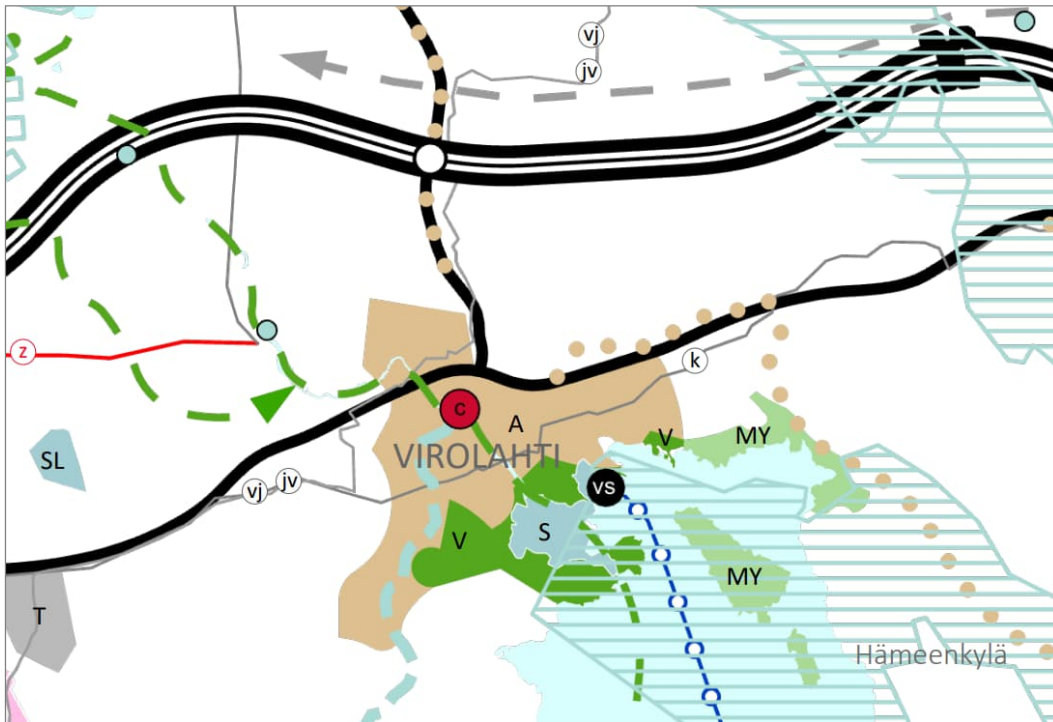
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta,
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin, uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin,
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta,
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

#### 3.1 Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen.

Molemmat asemakaavan muutosalueet sijoittuvat maakuntakaavassa Virojoen keskustaajamaan osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A).

Taajamatoimintojen alue -merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.



**Kartta 2.** Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. (Lähde: Kymenlaakson liitto)

Taajamatoimintojen aluetta koskee maakuntakaavassa annettu *suunnittelumääräys*:

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintö-arvojen säilyminen turvataan.*

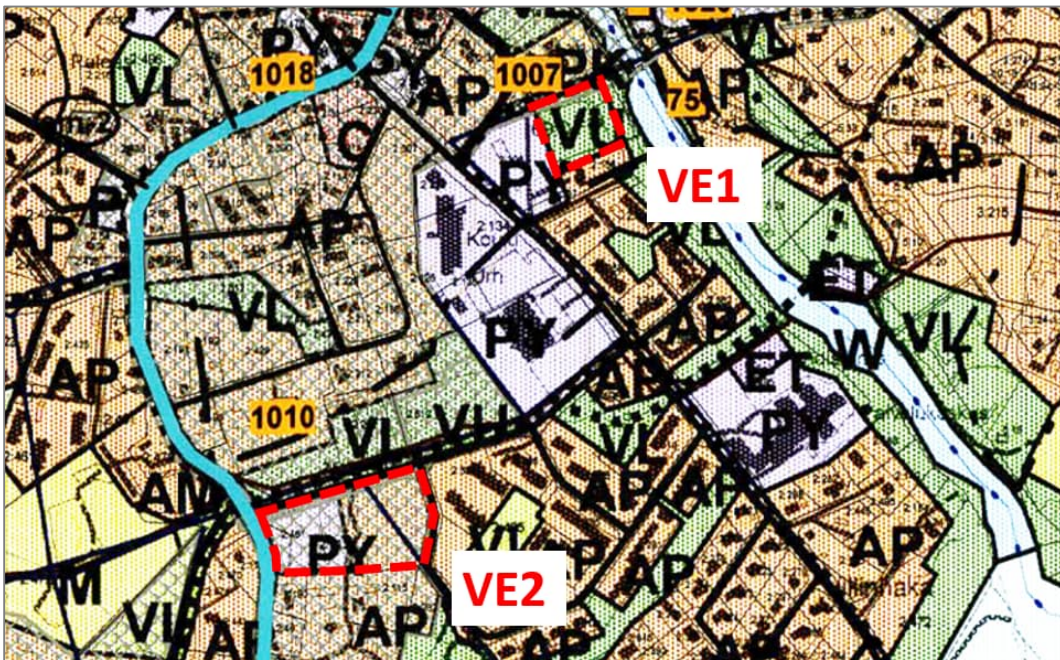
*Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikunnan toimintaedellytyksistä eri liikummuodothuomioiden.*

*Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.*

#### Yleiskaava

Suunnittelualueilla on voimassa Virojoki-Vaalimaa osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.6.2011 (§ 18). Kaavamuutosalueen vaihtoehto 1 (VE1) on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) sekä pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Kaavamuutosalueen vaihtoehto 2 (VE2) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).



Kartta 3. Ote Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavasta. (Lähde: Virolahden kunta)

Asemakaavamuutos ei kummaltakaan sijainniltaan (VE1 ja VE2) noudata voimassa olevaa Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavaa. **Osayleiskaavamuutoksen tarve ja sisältö määritellään asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen.** Osayleiskaavamuutos viedään samassa aikataulussa asemakaavamuutoksen kanssa eteenpäin siten, että osayleiskaavan muutos asetetaan suoraan ehdotuksena yhtäaikaisesti nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen kanssa.

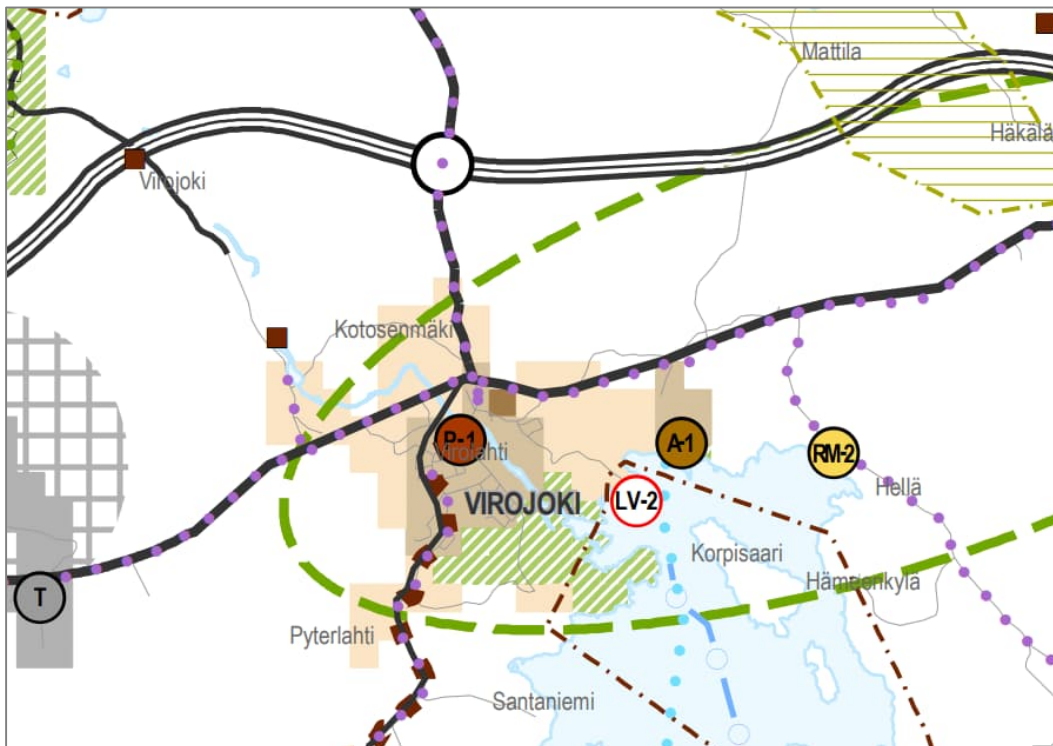
Osayleiskaavamuutoksesta tullaan laatimaan oma osallistumis- ja arviointisuunnitelmansa.

Kotkan – Haminan seudun strateginen yleiskaava on laadittu vuosina 2015–2019 ja kaava on tullut voimaan vaiheyleiskaavana Virolahden kunnan osalta 18.12.2018. Kaavan laativat Kotkan ja Haminan kaupungit sekä Pyhtään, Virolahden ja Miehikkälän kunnat. Strategisen yleiskaavan tavoitteena on maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen liittyvien seututason kysymysten ratkaisu ja tulevan kehityksen ohjaaminen.

Vaihtoehtoiset kaksi asemakaavan muutosaluetta sijoittuvat strategisen yleiskaavan **taajamatoimintojen alueelle** (keskiruskea alue kartassa), joka on yleiskaavamerkinnän mukaan tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistyksen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Taajamatoimintojen alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Museotie on merkitty strategiseen yleiskaavaan **valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi** (ruskea katkoviiva). Merkinällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Virojoentie / Museotie on osa Suurta Rantatietä, joka on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Suuri Rantatie rakennettiin yhdistämään Turku ja Viipuri keskiajalla. Strategisen yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Museotien varteen on strategiseen yleiskaavaan merkitty seudullinen **retkipyöräilyreitti** (violetti palloviiva), joka on osa Euroopan laajuista pyörämatkailureittien verkostoa (EuroVelo).



**Kartta 4.** Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta. (Lähde: Virolahden kunta)

## 3.2 Asemakaava

Virojoen keskustan alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Virolahden kunnan keskustan asemakaavan muutos, hyv. 27.3.2006 § 5
- Virojoen keskustan asemakaavan ajantasaistus II-vaihe, asemakaavan muutos, hyv. 21.4.2008
- Virojoen sisääntulotien asemakaavamuutos, hyv. 16.12.2013 § 61



- Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaiheen 1-osuus Itätie-Ukkosaarentie, hyv. 16.12.2013 § 62
- Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaihe, II-osuus, hyv. 18.6.2015 § 21
- Virojoen asemakaavan muutos korttelit 49 ja 74, hyv. 16.12.2019 § 48

Asemakaavamuutoksen vaihtoehtoiset alueet koskevat Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen 3-vaiheen toista osaa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.6.2015 (§ 21).

Muutosalueiden ajantasa-asemakaava on esitetty kappaleessa ”2 Suunnittelukohde”.

### 3.3 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueet eivät ole rakennuskiellossa.

### 3.4 Rakennusjärjestys

Virolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.6.2022.

### 3.5 Pohjakartta

Asemakaavamuutoksen pohjakarttana käytetään Virolahden kunnan ylläpitämää digitaalista pohjakartta-aineistoa.

## 4 Selvitykset

Asemakaavatyössä käytetään mahdollisimman paljon hyväksi jo laadittuja selvityksiä, mm. maakuntakaavojen sekä laadittujen yleis- ja asemakaavojen selvityksiä.

Kummaltakin vaihtoehtoiselta asemakaavan muutosalueelta **laaditaan luontoselvitys, arkeologinen selvitys sekä taajamakuva- ja maisemaselvitys** kevään ja alkukesän 2023 aikana.



**Kuva 2.** Kaavamuutosalue VE1 Rantapolulta kuvattuna. Taustalla sininen Virojoen vanha kansakoulu ja vaalea kunnan omistama huoltorakennus. (Valokuva: ©Kaija Maunula)



Kuva 3. Kaavamuutosalue VE2 idästä kuvattuna. Oikealla Oikotie. (Valokuva: ©Kaija Maunula)

## 5 Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä osana kaavaselostusta selvitetään asemakaavan toteuttamisen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla (MRL 9 §, MRA 1 §). Asemakaavamuutosta laadittaessa selvitetään asemakaavamuutoksen **toteuttamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan, luonnonympäristöön, kulttuuriperintöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, ilmastoon ja liikenteeseen.**

## 6 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §, MRA 30 §). Osallisia ovat:

### Viranomaiset

- Kymenlaakson liitto
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson hyvinvointialueen pelastuslaitos
- Suomen Erillisverkot Oy
- Ympäristönsuojeluviranomainen (Haminan ympäristötoimi)

### Sähköyhtiöt ja puhelin-yhtiöt

- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- Blue Lake Communications Oy

### Virolahden kunta

- eri hallintokunnat
- Kaakon kaksikko, tekninen toimi
- Kaakon kaksikko, ympäristötoimi

### Maanomistajat ja naapurit

#### Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Virojoen Kyläyhdistys ry

## 7 Suunnitteluprosessi, aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Vireilletuloilmoitus**, toukokuu 2023, kunnan internet-sivut ja Kaakonkulma - sanomalehti
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, 11.5.2023

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)** nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi, touko – kesäkuu 2023
  - kuntatekniikan lautakunnan päätös OAS:n nähtäville asettamisesta
  - tiedottaminen nähtävilläolosta kunnan internet-sivuilla ja Kaakonkulma - sanomalehdessä
  - osallisilla mahdollisuus antaa mielipiteensä kirjallisesti OAS:sta
  - OAS toimitetaan viranomaisille lausuntojen antamista varten
  - OAS:sta saadun palautteen käsittely ja kunnan vastineet palautteeseen

- **Luontoselvitykset**, huhti – heinäkuu 2023
- **Arkeologiset selvitykset**, touko – heinäkuu 2023
- **Taajamakuva- ja maisemaselvitys**, touko – heinäkuu 2023

- **Asemakaavan vaihtoehtoiset muutosluonnokset** nähtävillä, elo – syyskuu 2023
  - kunnanhallituksen päätös kaavaluonnosten nähtäville asettamisesta
  - tiedottaminen kaavaluonnosten nähtävilläolosta kunnan internet-sivuilla ja Kaakonkulma -sanomalehdessä sekä kirjeitse naapurikiinteistöjen omistajille
  - yleisötilaisuus, kaavamuutosluonnosten esittely
  - osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteensä kirjallisesti kaavamuutosluonnoksista
  - lausuntopyynnöt viranomaisilta
  - kaavamuutosluonnoksesta saadun palautteen käsittely ja kunnan vastineet palautteeseen
  - luonnosvaiheen viranomaistyöpalaveri
- Vaihtoehdon valinta ja kaavamuutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta

- **Asemakaavan muutosehdotus** nähtävillä 30 vrk, loka – marraskuu 2023
  - kunnanhallituksen päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
  - tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kunnan internet-sivuilla ja Kaakonkulma -sanomalehdessä sekä kirjeitse naapurikiinteistöjen omistajille
  - yleisötilaisuus, kaavamuutosehdotuksen esittely
  - osallisilla mahdollisuus antaa kirjallinen muistutus kaavamuutosehdotuksesta
  - lausuntopyynnöt viranomaisilta
  - ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
  - kaavamuutosehdotuksen viimeistely

- Kunnanhallituksen käsittely
- Asemakaavamuutoksen **hyväksyminen** kunnanvaltuustossa, joulukuu 2023 – tammikuu 2024

Kaavan hyväksymistä koskeva päätös (kunnanvaltuuston pöytäkirja) on nähtävillä 30 vrk ajan. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen osoitteella Itä-Suomen hallinto-oikeus, PL 1744, 70101 Kuopio. Valitus hallinto-oikeuteen tulee tehdä 30 + 7 vrk kuluttua hyväksymispäätöksestä. Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ei ole tehty valituksia, saa kaava lainvoiman valitusajan kuluttua.



## 8 Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

### **Virolahden kunta**

Virojoentie 7, PL 14, 49901 Virolahti  
[kirjaamo@virolahti.fi](mailto:kirjaamo@virolahti.fi)

Jari Metso, rakennustarkastaja  
puh 050 389 2152  
[jari.metso@miehikkala.fi](mailto:jari.metso@miehikkala.fi)

### **Kaavaa laativa konsultti**

Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula  
Valtakatu 23 A, 53600 Lappeenranta

Kaija Maunula, arkkitehti SAFA YKS 524  
puh 040 6634366  
[kaija.maunula@gmail.com](mailto:kaija.maunula@gmail.com)