



kuva Zsar Outlet Village



# **VIROLAHDEN KUNTA**

## **KAAVOITUSKATSAUS**

**15.2.2021**



**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	7
5.4	Asemakaavat	7
5.5	Ranta-asemakaavat	8
5.6	Muita kaavoitukseen liittyviä asioita	8
6.	Alueiden kehitys ja vireillä olevat kaavat	9
6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
6.2	Maakuntakaava	9
6.3	Yleiskaavat	9
6.4	Osayleiskaavat	9
6.5	Asemakaavat	9
6.6	Ranta-asemakaavat	10
6.7	Kartta vireillä olevista kaavoista	10
6.8	Muut vireillä olevat kaavoitusasiat	10
7.	Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset	10
8.	Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	10
9.	Rakennuskiellot	11
	Yhteystietoja	11



## 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 nähtävilläolon 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 ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-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 ja määrättiin voimaan maakuntahallituksessa 24.8.2020.

Maakuntakaavasta on jätetty neljä valitusta.

##### Maakuntaohjelma 2018-2021

Maakuntaohjelma on aluekehityslain mukainen asiakirja, joka laaditaan maakuntavaltuuston toimikausittain neljäksi vuodeksi ja sitä tarkistetaan tarvittaessa. Maakuntaohjelma sisältää maakunnan mahdollisuuksiin ja tarpeisiin, kulttuuriin ja muihin erityispiirteisiin perustuvat kehittämisen tavoitteet, kuvauksen maakunnan kehittämisen kannalta keskeisistä hankkeista ja muista olennaisista toimenpiteistä, laadittavista yhteistyösopimuksista tavoitteiden saavuttamiseksi sekä suunnitelman ohjelman rahoittamiseksi.

Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksyi ohjelman kokouksessaan 4.12.2017. Maakuntaohjelma 2018-2021 on maakunnan kehittämissasiakirja, jonka johtoajatuksena on vahva elinkeinopoliittinen painotus, niin sanottu kakun kasvattamisen näkökulma. Maakuntaohjelman linjauksilla ohjataan kehittämissasiakirjan käyttöä maakunnassa. Maakuntaohjelma perustaa seuraavan neljän vuoden tavoitteet Kymenlaakson mahdollisuuksiin, tarpeisiin ja erityispiirteisiin, kuten vahvaan teolliseen perinteeseen ja kulttuuriin. Ohjelmassa sovitetaan yhteen alueen tahtotila sekä kansalliset ja EU-politiikan aluekehitystavoitteet.

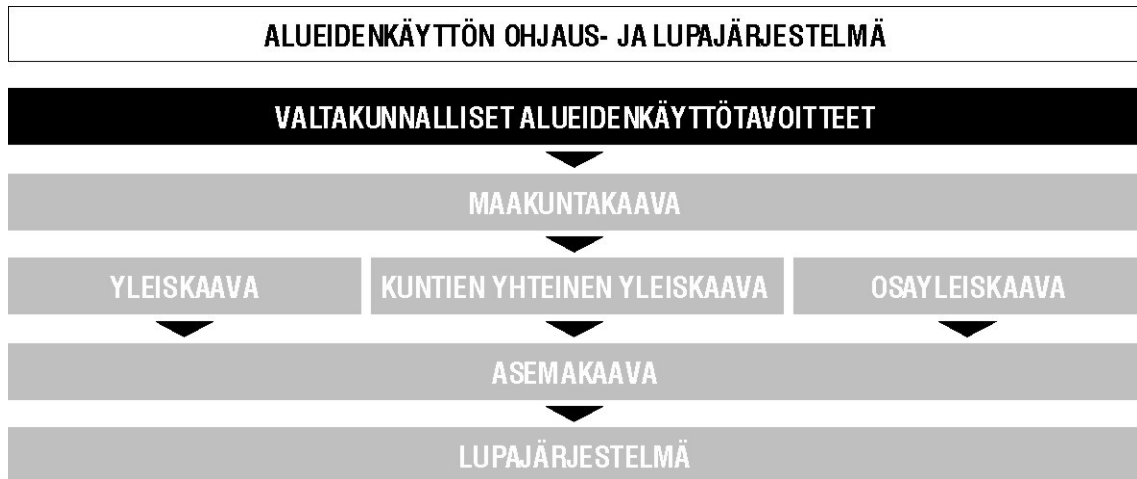
Maakuntaohjelman tavoitteena on luoda edellytykset maakunnan tasapuoliseen ja kestävään toimintaympäristön kehittämiseen. Kymenlaakson maakuntaohjelman 2018-2021 alustavat toimintalinjat keskittyvät liiketoiminta- ja osaamisympäristöön, asuinympäristöön, innovaatioympäristöön ja liikenneyhteyksiin. Ohjelmassa korostuvat kansainvälisyys sekä kestävä kehitys.

Kymenlaakson visio

Kymenlaakso on elinvoimainen ja ekotehokas asuin-, harrastus-, ja liiketoimintaympäristö. Tavoitteena hiilineutraali maakunta 2040.

Maakuntaohjelma on esillä Kymenlaakson Liiton internetsivuilla [www.kymenlaakso.fi/aluekehitys/maakuntaohjelma](http://www.kymenlaakso.fi/aluekehitys/maakuntaohjelma) 2018 - 2021.





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 kunnanvaltuuston hyväksymä	15.11.2000 28.12.1998
• Merenrantaosayleiskaavan ajantasaistus	kunnanvaltuuston hyväksymä lainvoimainen	19.06.2017 10.08.2017
• Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos, 1-vaihe, rekkaparkki	kunnanvaltuuston hyväksymä	21.04.2008
• Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos, 2-vaihe, Vaalimaa-Vaahterikko MRL:n 201 § 2 mom. mukaan tullut voimaan valituksia lukuun ottamatta <ul style="list-style-type: none"> <li>○ valitukset hylätty</li> </ul>	kunnanvaltuuston hyväksymä kunnanhallitus hallinto-oikeus	20.06.2011 29.08.2011 27.3.2013
• Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos kortteli 200-203, Vaalimaa	kunnanvaltuusto § 58 lainvoimainen	15.12.2014 29.01.2015
• Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos ja laajennus	kunnanvaltuusto § 33 lainvoimainen	26.10.2015 30.11.2015
• Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos Virojoen asemakaava-alueella	kunnanvaltuusto § 61 lainvoimainen	18.12.2018 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<br>lainvoimainen | 14.12.2015<br>22.01.2016 |
| • Vaalimaa asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 208 ja 221   | kunnanvaltuusto § 27<br>lainvoimainen | 21.06.2016<br>30.07.2016 |
| • Virojoen asemakaavan muutos kortteli korttelit 49 ja 74-74,        | kunnanvaltuusto § 48<br>lainvoimainen | 16.12.2019<br>06.02.2020 |
| • Hurpun asemakaava  | kunnanvaltuusto § 22<br>lainvoimainen | 31.08.2020<br>08.10.2020 |

### 5.5 Ranta-asemakaavat

- |   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| • Jurvasen rantakaava   | lääninhallituksen vahvistama                | 11.04.1990               |
| • Tinkasen rantakaava   | lääninhallituksen vahvistama                | 09.02.1990               |
| • Liikkasen rantakaava  | lääninhallituksen vahvistama                | 05.05.1989               |
| • Liikkasen ranta-asemakaavan muutos                                | kunnanvaltuuston hyväksymä                  | 13.11.2000               |
| • Kuusniemen rantakaava   | lääninhallituksen vahvistama                | 20.11.1992               |
| • Siikasaaren rantakaava  | lääninhallituksen vahvistama                | 25.06.1991               |
| • Pulterin saariryhmän ranta-asemakaava                             | kunnanvaltuuston hyväksymä                  | 10.11.2003               |
| • Haililan ranta-asemakaava   | kunnanvaltuuston hyväksymä<br>lainvoimainen | 14.06.2010<br>04.08.2010 |
| • Klamilan sataman pohjoisosan ranta-asemakaava                     | kunnanvaltuuston hyväksymä<br>lainvoimainen | 16.08.2010<br>06.10.2010 |
| • Tinkasen ranta-asemakaavan muutos kortteleissa 10-12 (Aittoniemi) | kunnanvaltuuston hyväksymä<br>lainvoimainen | 20.12.2010<br>09.02.2011 |

### 5.6 Muita kaavoitukseen liittyviä asioita

- Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantultua termistöt muuttuivat seuraavasti: Seutukaavat muuttuvat maakuntakaavoiksi, rakennuskaava asemakaavaksi sekä rantakaavat ranta-asemakaavoiksi.
- 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

- Vaalimaalla varaudutaan kysynnän mukaan tapahtuviin yleiskaavan muutoksiin.
- Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ja Klamilan yleiskaavan päivitys ranta-alueella käynnistyy kevään 2021 aikana. Kaavan tavoitteena on tarkastella ranta-vyöhykkeellä olevien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden lisäämistä sekä selvittää pysyvän asutuksen lisäämismahdollisuutta ranta-alueilla. Tavoitteena on, että päivityksen luonnos on nähtävillä loppuvuodesta 2021 ja ehdotus maaliskuussa 2022 ja kaavan hyväksyntä kesäkuussa 2022.

### 6.5 Asemakaavat

- 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

- Virojoen asemakaavan muutosalue Liite 1
- Klamilan sataman asemakaavoitettava alue Liite 2
- Virojoen yritysalueen asemakaavoitettava alue Liite 3

## 6.8 Muut vireillä olevat kaavoitusasiat

Miehikkälän ja Virolahden kuntien rakennusjärjestykset uusitaan vuoden 2021 aikana. Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja rakennusjärjestyksen luonnos on ollut nähtävillä 17.12.2020 – 25.1.2021 välisen ajan. Rakennusjärjestyksen ehdotus tulee nähtävälle helmi-huhtikuun välisellä ajalla. Valtuuston hyväksyttäväksi rakennusjärjestys tulee kesäkuussa 2021.

Virojoki-Vaalimaa alueen pohjakartta on tarkoitus uusida 2021 aikana. Isot tiemuutokset on tehty ja koska kaavoituksen on perustuttava ajantasalla olevaan pohjakarttaan, tulee pohjakartta päivittää.

## 7. SUUNNITTELUTARVERATKAISUT JA POIKKEAMISPÄÄTÖKSET

Kunta voi 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 vuoden 2020 alkuun mennessä. Vaalimaalla arvioidaan ajantasaistuksen tarve vuoden 2022 aikana. Virojoen ja Vaahterikon ajantasaistus arvioidaan vuoden 2023 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

PL 14

49901 Virolahti

Käyntiosoite: Virojoentie 7

49900 Virolahti

Puhelin: 05- 74912

info(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

