



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

17.5.2023  
päiv. 30.5.2024

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.



**Kuva 1.** Asemakaavamuutoksen sijainti ilmakuvalla. (Ilmakuva: Maanmittauslaitos)

## 1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan teholtaan alle 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 Suunnittelukohde

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävileasettamisvaiheessa lämpövoimalalle esitettiin kaksi vaihtoehtoista sijaintia, vaihtoehdot VE1 ja VE2. VE1 sijaitsi Opintien ja Virojoen välisellä alueella olemassa olevan jääkiekkokaukalon tuntumassa. VE2 sijaitsi Oikotien eteläpuolella rakentamattomalla entisellä peltoalueella.

Sijaintivaihtoehtojen vertailua varten laadittiin Virojoen taajaman keskeisiltä osilta taajama- ja maisemakuvaselvitys (Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, 6.9.2023, Liite 4.). Laaditun selvityksen mukaan sijaintivaihtoehdolla VE2 (Oikotie) on sijaintiin VE1 (Opintie) verrattuna merkittävämpiä maisemallisia ja taajamakuullisia vaikutuksia. Aiemmin tehtyjen maaperätutkimusten mukaan sijaintivaihtoehdon VE2 maaperä on suurelta osaltaan pehmeää liejusavea ja rakennettavuudeltaan heikkoa.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen valittiin lämpövoimalan sijainniksi vaihtoehto VE1 eli sijainti Opintien ja Virojoen välisellä alueella jääkiekkokaukalon tuntumassa.

## 3 Suunnittelutilanne

### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tätä asemakaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm.:

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

### 3.2 Maakuntakaava

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

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Virojoen keskustaajaamaan 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

Taajamatoimintojen aluetta koskee maakuntakaavassa annettu *suunnittelumääräys*:

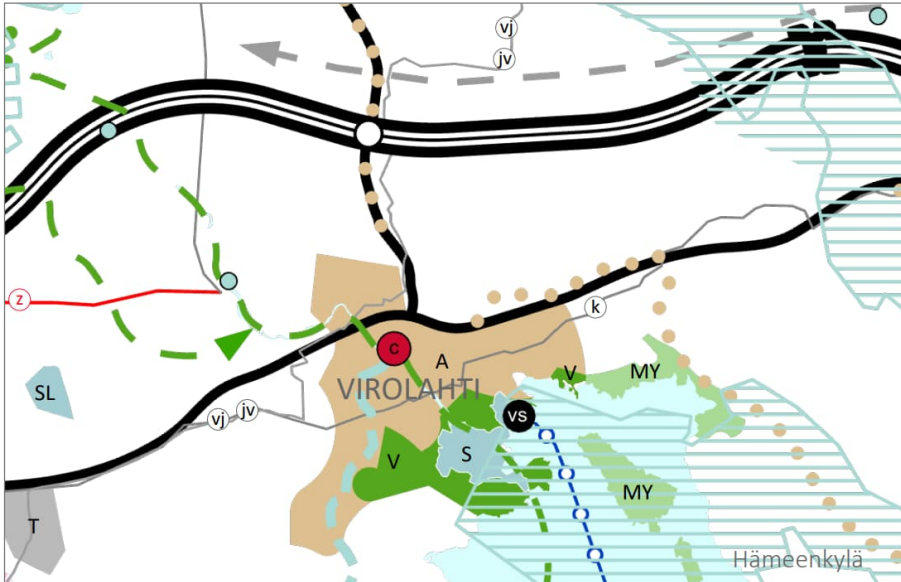
*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen 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 liikumisesta toimintaedellytyksistä eri liikuntamuotoihin.

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



Kartta 4. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. (Lähde: Kymenlaakson liitto)

### 3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Virojoki-Vaalimaa osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.6.2011 (§ 18). Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa julkisten **urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU)**. VU-alueella koskee kaavamääräys: ”Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilua ja muita virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia.”



Kartta 5. Ote Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavasta. Asemakaavan muutosalue punaisella. (Lähde: Virolahden kunta)



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.

Suunnittelualue sijoittuu 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). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY). 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 6.** Ote Kotkan – Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta. (Lähde: Virolahden kunta)

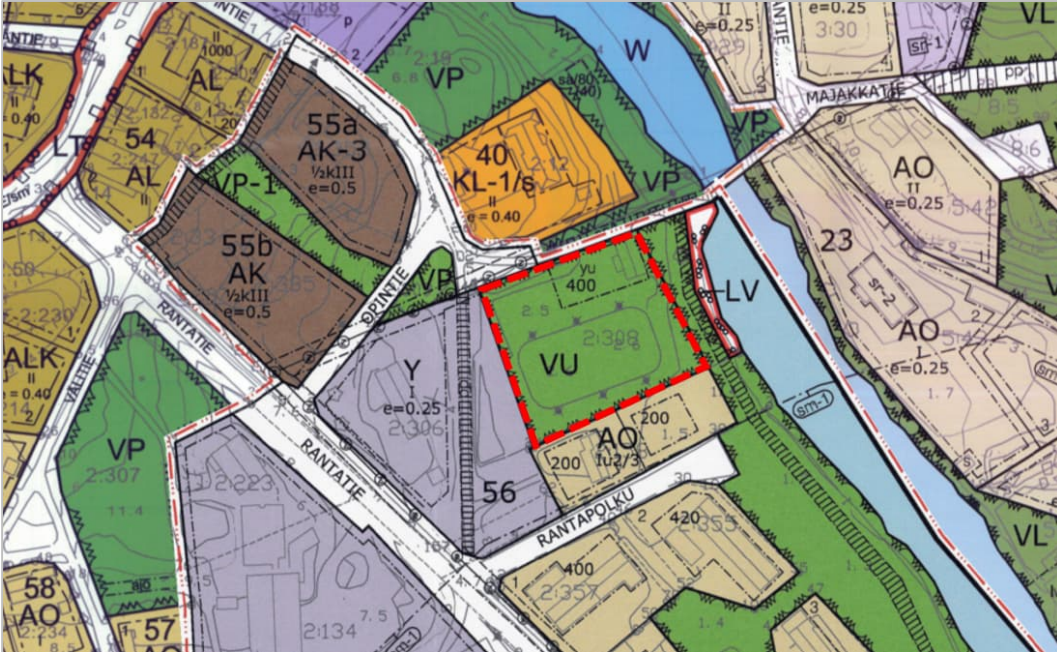
### 3.4 Asemakaava

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 asemakaavamuuotos, 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

Asemakaavamuutos koskee Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen 3-vaiheen toista osaa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.6.2015 (§ 21).



**Kartta 7.** Ote Virojoen ajantasa-asemakaavasta. Asemakaavamuutosalueen rajausta punaisella. (Lähde: Virojoen kunta)

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa **urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU)**. VU-alueelle on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>.

ulkopuolisesille laajemmille viheralueille. Taajamatoimintojen alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

### 3.5 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueet eivät ole rakennuskiellossa.

### 3.6 Rakennusjärjestys

Virolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.6.2022.

### 3.7 Pohjakartta

Asemakaavamuutoksen pohjakarttana käytetään Virolahden kunnan ylläpitämää digitaalista pohjakartta-aineistoa.

## 4 Selvitykset

Asemakaavan muutostyötä varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- Virojoen lämpövoimalan asemakaavamuutos, Maisema- ja taajamakuvaselvitys; Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, 6.9.2023
- Oikotie & Opintie Virolahti, Luontoselvitys; Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy, 30.8.2023
- Virojoen lämpövoimalan asemakaavamuutosalueiden arkeologinen inventointi 2023; Maanala Oy, 14.8.2023
- Virojoen lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasmallinnus; Sitowise Oy, Enwin Oy, 24.1.2024

## 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, 14.12.2023
  - kuntatekniikan lautakunnan päätös OAS:n nähtäville asettamisesta 31.05.2023 § 49
  - tiedottaminen nähtävilläolosta kunnan internet-sivuilla ja Kaakonkulma - sanomalehdessä
  - osallisilla mahdollisuus antaa mielipiteensä kirjallisesti OAS:sta
  - OAS toimitetaan viranomaisille lausuntojen antamista varten

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

- **Asemakaavan muutosluonnos** nähtävillä, kesä – elokuu 2024
  - 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, syys – lokakuu 2024
  - 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, marras – joulukuu 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)