



Virolahti



VIROLAHDEN KUNTA KAAVOITUSKATSAUS

21.2.2025



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 | 8 |
| | 5.6 Muita kaavoitukseen liittyviä asioita | 9 |
| 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 | 10 |
| | Yhteystietoja | 11 |



1 VIROLAHDEN KUNTA JA KUNNAN KAAVOITUSORGANISAATIO

Violahti

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

Tilastot

Violahteen kunnan maapinta-ala on 370 km².

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 km². 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.

Violahteen Yläpään alueen osayleiskaavan alueella on maa-aluetta noin 173 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

Alueidenkäyttölain 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 alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain mukaiset 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 kunnallisvaalikautta 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 osaluueita 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 2022-2025 on esillä Kymenlaakson Liiton internetsivuilla.



Kussakin kaavatasossa ratkaistaan erityyppisiä asioita. Kaavajärjestelmä on alisteinen eli ylempänä 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
kunnanvaltuusto hyväksynyt 20.09.2018
lainvoimainen 18.12.2018
- Klamilan yleiskaava
valtuuston hyväksymä (19.2.2007) 31.03.2007
- Klamilan yleiskaava, koulu ja päiväkotikiinnitys
kunnanvaltuusto hyväksynyt 02.10.2012
lainvoimainen 21.11.2012
- Klamilan yleiskaavan muutos, satama, ent. koulu, Pyölintalo
kunnanvaltuusto hyväksynyt 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 osayleiskaavanmuutos, 1-vaihe, rekkaparkki
kunnanvaltuuston hyväksymä 21.04.2008
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos, 2-vaihe, Vaalimaa-Vaahterikko
kunnanvaltuuston hyväksymä 20.06.2011
MRL:n 201 § 2 mom. mukaan tullut voimaan
valituksia lukuun ottamatta, kunnanhallitus
29.08.2011
valitukset hylätty, hallinto-oikeus 27.03.2013
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos kortteli 200-203, Vaalimaa
kunnanvaltuusto hyväksynyt 15.12.2014
lainvoimainen 29.01.2015



- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos ja laajennus
kunnanvaltuusto hyväksynyt 26.10.2015
lainvoimainen 30.11.2015
- Virojoki-Vaalimaa osayleiskaavan muutos Virojoen asemakaava-alueella
kunnanvaltuusto hyväksynyt 18.12.2018
lainvoimainen 28.01.2018
- Virojoki-Vaalimaan osayleiskaavan muutos Yläpään alueella
kunnanvaltuusto hyväksynyt 16.12.2024
lainvoimainen 27.01.2025

5.4 Asemakaavat

- Vaalimaan asemakaava ympäristökeskuksen vahvistama 13.01.1999
- Vaahterikon teollisuusalueen asemakaava kunnanvaltuuston hyväksymä 29.04.2002
- Vaalimaan asemakaavan muutos ja laajennus kunnanvaltuuston hyväksymä 09.12.2002
- Virolahden kunnan keskustan asemakaavan muutos
kunnanvaltuuston hyväksymä 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
kunnanvaltuuston hyväksymä 10.04.2012
lainvoimainen 30.05.2012
- Pajulahden asemakaava kunnanvaltuuston hyväksymä 18.06.2012
lainvoimainen 08.08.2012
- Virojoen sisääntulotien asemakaavamuutos kunnanvaltuuston hyväksymä 16.12.2013
lainvoimainen 05.02.2014
- Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaiheen I-osuus Itätie-Ukko-saarentien alueella
kunnanvaltuuston hyväksymä 16.12.2013
lainvoimainen 05.02.2014
- Vaalimaan asemakaavan muutos ja laajennus korttelissa 200-201
kunnanvaltuuston hyväksymä 15.12.2014
lainvoimainen 29.01.2015



- Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen III-vaihe, II-osuus
kunnanvaltuuston hyväksymä 18.06.2015
lainvoimainen 04.08.2015
- Vaalimaa asemakaavan muutos ja laajennus korttelit 201, 209 ja 220
kunnanvaltuuston hyväksymä 14.12.2015
lainvoimainen 22.01.2016
- Vaalimaa asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 208 ja 221
kunnanvaltuuston hyväksymä 21.06.2016
lainvoimainen 30.07.2016
- Virojoen asemakaavan muutos, korttelit 49 ja 74-74
kunnanvaltuuston hyväksymä 16.12.2019
lainvoimainen 06.02.2020
- Hurpun asemakaava
kunnanvaltuuston hyväksymä 31.08.2020
lainvoimainen 08.10.2020

5.5 Ranta-asetakaavat

- Jurvasen rantakaava lääninhallituksen vahvistama 11.04.1990
- Tinkasen rantakaava lääninhallituksen vahvistama 09.02.1990
- Liikkasen rantakaava lääninhallituksen vahvistama 05.05.1989
- Liikkasen ranta-asetakaavan muutos kunnanvaltuuston hyväksymä 13.11.2000
- Kuusniemen rantakaava lääninhallituksen vahvistama 20.11.1992
- Siikasaaren rantakaava lääninhallituksen vahvistama 25.06.1991
- Pulterin saariryhmän ranta-asetakaava kunnanvaltuuston hyväksymä 10.11.2003
- Haililan ranta-asetakaava kunnanvaltuuston hyväksymä 14.06.2010
lainvoimainen 04.08.2010
- Klamilan sataman pohjoisosan ranta-asetakaava kunnanvaltuuston hyväksymä 16.08.2010
lainvoimainen 06.10.2010
- Tinkasen ranta-asetakaavan 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
- Rantakaavat ranta-asemakaavoiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen (1.1.2000) kaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Hallinto-oikeus vahvistaa kaavat.

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 virheellisydet, päivittää kaavaan myönnetyt poikkeamat ja selvittää mahdollisuus nostaa loma- ja asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Tavoitteena on tarkastella kyläalueiden ja niiden läheisyydessä olevien lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituksiksi asuinrakennuspaikoiksi. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022 välisen ajan. Maakuntamuseon vaatimuksen takia kaikille rakentamattomille rakennuspaikoille tehdään arkeologinen selvitys. Kaava on viivästynyt maakuntamuseon vaadittua kaikilta rakentamattomilta rakennuspaikoilta arkeologisen arvioinnin. Maastokäyntejä on jatkettu ja osa siirtynyt kesälle 2024. Kaavaehdotus saadaan tämän vuoksi nähtäville arviolta kesällä 2025. Tavoitteena saada yleiskaava valtuuston käsittelyyn vuoden 2025 aikana.

6.5 Asemakaavat

- Virojoen asemakaava muutos käynnistettiin keväällä 2023 lämpövoimalan sijoittamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2023 ja kaavaehdotus olisi tarkoitus saada nähtäville kevään 2025 aikana. Kaava olisi tarkoitus saada valtuuston käsittelyyn syksyllä 2025.



- 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, satamaa 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

Merenranta-alueiden osayleiskaavan muutos koskee koko Virolahden merialuetta lukuun ottamatta Virojoen-Vaalimaan yleiskaavan rajausta.

Virojoen asemakaavan muutosalue, Liite 1

6.8 Muut vireillä olevat kaavoitusasiat

Miehikkälän ja Virolahden kuntien rakennusjärjestystä ollaan päivittämässä. Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2022.

7 SUUNNITTELUTARVERATKAISUT JA POIKKEAMISPÄÄTÖKSET

Kunta voi RaKL 57 §: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 suunnittelu-
tarvealueiksi.

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 2025 aikana. Virojoen ja Vaahterikon ajantasaistus arvioidaan 2025 aikana.

9 RAKENNUSKIELLOT

Rakennuskiellot (AKL 53 §)

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



Toimenpiderajoitus (RaKL 53 §)

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: 040 710 7301

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

virasto(at)kymenlaakso.fi

www.kymenlaakso.fi

