
Virojoen osayleiskaavan muutos / lämpövoimala

Kuteltk 30.11.2022 § 111

Valmistelija

Tekninen johtaja Markku Uski

Maakaasun hinnan voimakkaan nousun johdosta on jouduttu selvittämään Virojoen kiinteistöille korvaavia lämmitystapoja. Suurimpien kiinteistöjen, Villinrannan ja koulukeskuksen edullisimpana lämmitysmuotona pidetään hakelämpölaitosta, jossa polttoöljy olisi varalämmön lähteenä sekä tasoittamassa huippukuormaa. Tulevaisuudessa voi tulla vielä muitakin lämmöntuotantoon liittyviä ratkaisuja, ja niiden käyttöönottomahdollisuudet tulee huomioida suunniteltaessa lämmityslaitosta.

Keskitetyn lämmitysjärjestelmän talouden yksi keskeisin elementti on lämpöverkoston pituus. Mitä pitempi verkosto on, sitä kannattamattomampaa lämmöntuotanto tulisi olemaan. Tämän johdosta lämpölaitoksen keskeinen sijainti on hyvin tärkeää. Toinen merkittävä tekijä on huomioida hakkeen kuljetuksesta aiheutuva liikenne, ettei sitä sijoiteta tiheään asutuksen keskelle.

Hakelaitoksen tontin koko tulisi olla n. 3000–5000 neliömetriä. Hakkeen osalta terminaali voisi olla esim. Virolahdentien varren teollisuusalueella. Tämä vähentää haketuksesta aiheutuvaa melua lämpölaitoksella. Tällaisia keskeisiä sijoituspaikkoja on Oikotien varrella olevat kunnan entiset pellot VP- ja AR-alueet ja koulukeskuksen takana oleva puisto VP. Alueet merkitty liitteenä 6 olevaan karttaan.

Hallintosäännön 24 §:n 20 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää asema- ja yleiskaavoitusten käynnistämisestä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Markku Uski

Ehdotus

Lautakunta esittää Virolahden kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen asemakaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KhVi 16.01.2023 § 2

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Veli-Matti Pulli

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen asemakaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle kuntatekniikan lautakunnan esittämien perusteiden.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuteltk 31.05.2023 § 49

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

Lämpövoimalan sijoitusvaihtoehtoja on kaksi.

Vaihtoehto 1 (VE1) sijoittuu koulukeskuksen koillispuolelle Opintien ja Rantapolun väliselle alueelle, jossa nykyisin sijaitsee kunnan omistamat jääkiekkokaukalo ja huoltorakennus.

Vaihtoehto 2 (VE2) on viljelykäytöstä poistunut peltoalue Oikotien ja Museotien risteysalueen tuntumassa Oikotien eteläpuolella.

Kuntatekniikan lautakunta tiedottaa Virojoen asemakaavan muutoksen vireilletulosta lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Esittelijä

Vt. tekninen johtaja Sami Nivuslammi

Ehdotus

Kuntatekniikan lautakunta päättää ilmoittaa Virojoen asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KhVi 10.06.2024 § 102

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Virojoen asemakaavan muutos/ Lämpövoimala on valmistunut ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotusta on täydennetty lausuntojen ja muistutusten osalta, ja kaavoittaja on antanut vastineen lausunnoista ja muistutuksista. Asemakaavaehdotus ja kaavaselostus sekä muut selvitykset löytyvät liitteistä.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin kaavoittajan esityksen mukaisesti. Kunnanhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KhVi 12.08.2024 § 124

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Virolahden kunnanhallituksen kokouksen 10.6.2024 esityslistan 102 §:n esittelytekstissä mainittiin virheellisesti, että Virojoen asemakaavan muutos / lämpövoimala on valmistunut ehdotusvaiheeseen ja kunnanhallitus teki em. kokouksessaan päätöksen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaava on valmistunut kuitenkin vasta

luonnosvaiheeseen, jolloin kunnanhallituksen tulisi tässä kokouksessa tehdä uusi päätös nähtäville asettamisesta.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lämpövoimalalle esitettiin kaksi vaihtoehtoista sijaintia, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kaavatyötä varten laadittiin maisema- ja taajamakuvaselvitys (Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, 5.9.2023, päiv. 30.5.2024). Selvityksen mukaan sijaintivaihtoehdolla VE2 (Oikotie) on sijaintiin VE1 (Opintie) verrattuna merkittävämpiä maisemallisia ja taajamakuvallisia 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 ja asemakaavamuutosluonnos on laadittu tälle alueelle.

Asemakaavamuutosta varten on laadittu myös luontoselvitys, arkeologinen selvitys sekä lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasselvitys. Asemakaavan muutosluonnoksessa jääkiekkokaukalolle ja kunnan huoltorakennukselle varatusta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) on osa esitetty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) lämpövoimalaa varten. Lämpövoimalalle on osoitettu kaavaluonnokseen rakennusoikeutta 100 k-m².

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset on arvioitu kaavaselistuksessa. Kaavoittaja on antanut vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Asemakaavaluonnos ja kaavaselistus sekä kaavamuutosta varten laaditut selvitykset ovat kokouksen liiteasiakirjoina.

Esittelijä Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää

- 1) kumota 10.6.2024 (§ 102) tekemänsä päätöksen.
- 2) antaa vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin kaavoittajan esityksen mukaisesti.
- 3) asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

TeknLtk 29.01.2025 § 3

Valmistelija Tekninen johtaja Ilkka Jantunen

Maakaasun hinnan voimakkaan nousun johdosta on jouduttu selvittämään Virojoen kiinteistöille korvaavia lämmitystapoja. Suurimpien kiinteistöjen, Villinrannan ja koulukeskuksen edullisimpana lämmitysmuotona pidetään hakelämpölaitosta, jossa polttoöljy olisi varalämmön lähteenä sekä tasoittamassa huippukuormaa. Tulevaisuudessa voi tulla vielä muitakin lämmöntuotantoon liittyviä ratkaisuja, ja niiden käyttöönottomahdollisuudet tulee huomioida suunniteltaessa lämmityslaitosta.

Keskitetyn lämmitysjärjestelmän talouden yksi keskeisin elementti on lämpöverkoston pituus. Mitä pitempi verkosto on, sitä kannattamattomampaa lämmöntuotanto tulisi olemaan. Tämän johdosta lämpölaitoksen keskeinen sijainti on hyvin tärkeää. Toinen merkittävä tekijä on huomioida hakkeen kuljetuksesta aiheutuva liikenne, ettei sitä sijoiteta tiheään asutuksen keskelle.

Hakelaitoksen tontin koko tulisi olla n. 3000-5000 neliömetriä. Hakkeen osalta terminaali voisi olla esim. Virolahdentien varren teollisuusalueella. Tämä vähentää haketuksesta aiheutuvaa melua lämpölaitoksella. Tällaisia keskeisiä sijoituspaikkoja on Oikotien varrella olevat kunnan entiset pellot VP- ja AR-alueet ja koulukeskuksen takana oleva puisto VP. Alueet merkitty liitteenä 6 olevaan karttaan.

Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 16.1.2023. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lämpövoimalalle esitettiin kaksi vaihtoehtoista sijaintia, vaihtoehdot VE1 ja VE2. Kaavatyötä varten laadittiin maisema- ja taajamakuvaselvitys (Yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula, 5.9.2023, päiv. 30.5.2024). Selvityksen mukaan sijaintivaihtoehdolla VE2 (Oikotie) on sijaintiin VE1 (Opintie) verrattuna merkittävämpiä maisemallisia ja taajamakuvallisia 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 ja asemakaavamuutosluonnos on laadittu tälle alueelle.

Vireillä olevan asemakaavamuutoksenyhteydessä varten on laadittu luontoselvitys, arkeologinen selvitys sekä lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasselvitys.

Asemakaavan muutosluonnoksessa jääkiekkokaukalolle ja kunnan huoltorakennukselle varatusta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU) on osa esitetty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) lämpövoimalaa varten. Lämpövoimalalle on osoitettu kaavaluonnokseen rakennusoikeutta 100 k-m².

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset on arvioitu kaavaselvityksessä. Kaavoittaja on antanut vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Hallintosäännön 24 §:n 20 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja yleiskaavojen käynnistämisestä.

Esittelijä

Virolahden tekninen johtaja Ilkka Jantunen

Päätösehdotus

Lautakunta esittää Virolahden kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen osayleiskaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle.

Päätös

Tekninen lautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun lisäselvityksiä varten.

Valmistelija	Tekninen johtaja Ilkka Jantunen
	Vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys, arkeologinen selvitys sekä lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasselvitys. Melu- ja pienhiukkasselvitys on tehty hakelämpölaitokselle. Lämpölaitoksen suunnitteluvaiheessa päätetään lopullisesti lämmöntuotantoon käytettävä polttoaine ja tehdään tarvittaessa melu- ja pienhiukkasselvitys uudelleen.
Esittelijä	Virolahden tekninen johtaja Ilkka Jantunen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää Virolahden kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen osayleiskaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
KhVi 31.03.2025 § 41	
Esittelijä	Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää Virojoen osayleiskaavan muutoksen lämpövoimalan sijoittamiseksi asemakaava-alueelle teknisen lautakunnan esittämin perustein.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti
KhVi 12.05.2025 § 73	
Valmistelija	Tekninen johtaja Ilkka Jantunen p. 040 199 1222
	Virojoen osayleiskaavamuutos on valmistunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa. Lisäksi asiakirjassa kerrotaan yleiskaavoitettavan alueen (suunnittelualue) sijainti, suunnittelulle asetetut tavoitteet ja lähtötiedot yleispiirteisesti sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta.
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.
Esittelijä	Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa liitteenä olevan Virojoki-Vaalimaan osayleiskaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville toukokuun 2025 aikana ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
KhVi 29.09.2025 § 178 40/10.02.02/2025	

Valmistelija	tekninen johtaja Ilkka Jantunen p. 040 199 1222 Virolahden lämpövoimalan osayleiskaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotusta on täydennetty lausuntojen ja muistutusten osalta, ja kaavoittaja on antanut vastineen lausunnoista ja muistutuksista. Osayleiskaavaehdotus, kaavaselostus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä selvityksien dokumentit ja raportit ovat pykälän liitteinä.
Esittelijä	Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin kaavoittajan esityksen mukaisesti. Kunnanhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.