

Virolahden kunta

VIROJOKI-VAALIMAAN OSAYLEISKAAVAMUUTOS

Lämpövoimala

Osayleiskaavamuutoksesta saatu palaute ja vastineet

2.12.2025



Tekninen lautakunta: 26.3.2025 § 48
Vireilletulo: Kunnanhallitus 31.3.2025 § 41
Kunnanhallitus: 12.5.2025 § 73
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: 28.5. – 4.7.2025
Kunnanhallitus: 29.9.2025 § 178
Osayleiskaavan muutosehdotus nähtävillä: 23.10. – 24.11.2025
Kunnanhallitus:
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:
Osayleiskaavamuutos lainvoimainen:

Sisällysluettelo

1	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	3
2	OSAYLEISKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET	7

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Virolahden kunnanhallitus päätti käynnistää Virojoen lämpövoimalan osayleiskaavamuutoksen kokouksessaan 31.3.2025 (§ 41). Kunnanhallitus päätti 12.5.2025 (§ 73) asettaa osayleiskaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin yleisesti nähtäville 28.5. – 4.7.2025 väliseksi ajaksi. Osallisten mielipiteet OAS:sta sekä siitä pyydetyt lausunnot tuli toimittaa 4.7.2025 mennessä Virolahden kuntaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta otettiin vastaan 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

LAUSUNNOT		
Pvm	Palaute	Vastine
28.5.2025	<u>1 Ympäristönsuojeluviranomainen / Haminan ympäristötoimi</u> Lämpövoimalan suunniteltu sijoituspaikka ei sijaitse pohjavesialueella, eikä Natura- tai muulla luonnonsuojelualueella tai niiden välittömässä läheisyydessä. Kiinteistö rajautuu Virojoen rantaan. Suunnittelualueella ei ole tiedossa erityisen suojelustatuksen omaavia luontoarvoja. Lämpövoimalan sijoituspaikka on asutuksen ja palveluiden välittömässä läheisyydessä, joten melu- ja pienhiukkaspäästöjen torjumiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota laitoksen teknistä toteutusta pohdittaessa. Mikäli suunnitellun lämpövoimalan kapasiteetti on 1- 50 megawattia, tulee se rekisteröidä ympäristönsuojelulain 116 §:n ja liitteen 2 kohdan 1 mukaisesti. Kyseisen kokosiin lämpövoimaloihin sovelletaan Valtioneuvoston asetusta keskisuurten energiantuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimuksista (1065/2027).	<i>Merkitään tiedoksi.</i> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
11.6.2025	<u>2 Rajavartiolaitos</u> Rajavartiolaitoksella ei ole lausuttavaa osayleiskaavan muutosluonnoksesta.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
23.6.2025	<u>3 Suomen Erillisverkot Oy</u> Alueella hankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä olevat Suomen Erillisverkkojen maanalaiset johdot ja muut rakenteet ennen rakennuksen aloittamista. Mahdolliset kaapeleiden siirtokustannukset tullaan esittämään hankkeelle.	<i>Toteutuakseen lämpövoimalan rakennushanke vaatii myös asemakaavamuutoksen, jota ohjaa nyt laadittava osayleiskaavamuutos. Asemakaavamuutokseen tullaan sisällyttämään yleismääräys, jonka mukaan alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä sijaitsevat johdot ja muut rakenteet ennen rakennustyöhön ryhtymistä.</i>

25.6.2025 4 Kymenlaakson liitto

Kymenlaakson liitolla ei ole lausuttavaa osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Merkitään tiedoksi.

26.6.2025 5 Kymenlaakson museo

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualueesta noin 200 metriä luoteeseen sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä Suuri Rantatie (RKY), joka kulkee Virojoen läpi Museotie-nimellä. Museotien varrella sekä jokirannassa, suunnittelualueita vastapäätä on useita rakennus - ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Merkitään tiedoksi.

Suunnittelualueita käsittelevän asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu maisema- ja taajamakuvaselvitys : Virojoen lämpövoimalan asemakaavamuutos, Maisema - ja taajamakuvaselvitys (Yhdyskunta-suunnittelu Kaija Maunula, 6.9.2023), jota hyödynnetään myös osayleiskaavan muutosta laadittaessa.

Merkitään tiedoksi.

Museo toteaa, että selvitykset osayleiskaavan muuttamiseksi ovat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta riittäviä.

Merkitään tiedoksi.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museoviraston ylläpitämän Kulttuuriympäristön palveluikkunan

<https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read.asp/default.aspx> tietojen perusteella kaavamuutosalueella tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

Merkitään tiedoksi.

Nykyinen kaavamuutosalue on ollut osa tehtyä arkeologista inventointia Virolahti. Virojoen lämpövoimalan asemakaavamuutosalueiden arkeologinen inventointi 2023 (Maanala Oy/ Rahtola & Tuomenoja). Inventoinnissa hankealue todettiin lähes kauttaaltaan rakennetuksi tai maanpinnaltaan muokatuksi, eikä sieltä todettu arkeologisia kohteita tai tehty sellaisiin viittaavia havaintoja.

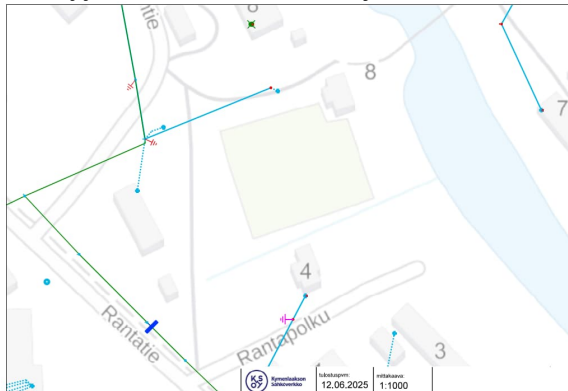
Merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo pitää tehtyä arkeologista inventointia riittävänä, eikä edellytä lisäselvityksiä osayleiskaavan muutosalueella hankkeen valmistelun yhteydessä.

Merkitään tiedoksi.

26.6.2023 6 Kymenlaakson Sähköverkko Oy
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa osayleiskaavan muutosluonnoksesta.
Lausunnon liitteenä kartta alueen läheisyydessä kulkevista sähköjohdoista.

Merkitään tiedoksi.



16.7.2025 7 Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Lämpövoimalaan liittyvä asemakaavamuutos on vireillä samanaikaisesti.
Asemakaavamuutosta varten laadittuja selvityksiä voidaan pitää riittävinä myös yleiskaavan laadintaa varten.

Merkitään tiedoksi.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Merkitään tiedoksi.

MIELIPITEET		
Pvm	Palaute	Vastine
27.5.2025	Mielipide 1 Lämpövoimalan sijoittaminen aivan Virojoen keskusta on täysin järjenvastainen idea. 24/7 melu, pöly ja liikenne haitta alueella, jossa liikkuu paljon lapsia on kyläyhteisön kannalta on ehdottomasti estettävä.	<i>Lämpövoimalan aiheuttamia melu- ja hiukkaspäästöjä on arvioitu erillisessä selvityksessä (Kaavaselostuksen Liite 6.: Virojoen lämpövoimalan melu- ja pienhiukkasmallinnus; Sitowise Oy, Enwin Oy, 24.1.2024) . Selvityksen mukaan Virojoen lämpövoimalan toiminnasta ei aiheudu oleellista ympäristömelua lähimmille asuinrakennuksille tai muille häiriintyvälle kohteille. Suoritettujen laskentojen perusteella lämpölaitos tulee olemaan hyvin hiljainen, eikä täten aiheuta ohjearvojen ylittymistä lähimmänkään asuinrakennuksen oleskelupihalla tai muissa häiriintyvissä kohteissa. Lämpölaitoksen hiukkaspäästöjen vaikutukset Virojoen taajaman ilmanlaatuun tulisivat olemaan vähäiset. Lämpövoimalan vaikutus ulkoilman hiukkaspitoisuuteen tulisi olemaan alhainen verrattuna Virolahdella yleisesti vallitsevaan ilman hiukkasten taustapitoisuuteen. Polttoaine on suunniteltu toimitettavaksi lämpölaitokselle traktori/peräkärry-yhdistelmällä,</i>

joka käy alueella n. kerran päivässä,
talvikuukausina useammin. Liikenne alueella ei
siis tule oleellisesti lisääntymään nykyisestä.

2.7.2025 **Mielipide 2**

Vastustan.

Merkitään tiedoksi.

2.7.2025 **Mielipide 3**

VASTUSTAN!

Ensinnäkin ei ole toimitettu maalämpötietoja,
miksi se ei soveltuisi kaikkiin kolmeen
kiinteistöön? Hakebusiness vain haluttu jollekin
järjestää pysyväksi tuloksi kunnan rahoilla.

*Osayleiskaavan muutos perustuu kunnan
lämmönjakelukustannusten alentamiseen
liittyviin tavoitteisiin.
Maakaasun hinnan voimakkaan nousun johdosta
kunta on selvittänyt Virojoen suurimmille
kiinteistöille (koulukeskus, vanha virastotalo ja
Villinrannan palvelukeskus) maakaasun
korvaavia lämmitystapoja. Kunta on teettä
lämmöntuottojärjestelmäselvityksen vuonna
2022 (Sitowise Oy, 16.9.2022). Selvityksessä
yhtenä vertailtavana lämmöntuottojärjestelmänä
oli myös maalämpö, jossa lämpö kerättäisiin
kallioon poratusta lämpökaivoista ja
maalämpöpumput siirtäisivät lämmön
rakennusten lämmitysjärjestelmään ja
käyttövesivaraajaan. Talvipakkasten huipputeho
tuotettaisiin sähkövastuksilla. Selvityksen
tulokseksi saatiin kuitenkin, että
metsätähdehaketta käyttävä kiinteän
polttoaineen kattilalaitos on nettonykyarvoltaan
kannattavin aluelämpölaitostyyppi.*

Sijainti hölmöin vaihtoehto koko kylässä.
Parhaimpia tontteja joen äärellä.

*Lämmönjakelukustannuksiin vaikuttaa myös
jakeluverkoston pituus. Tavoitteena on, että
lämpövoimala sijoittuu siten, että
lämmönjakeluverkoston pituus muodostuu
kunnan talouden kannalta mahdollisimman
optimaaliseksi.*

Laskee minun talon arvoa oli se tulossa tai
muuttui vain virkistysalue teollisuustontiksi.
Siitä pitää saada asiallinen korvaus! Laskee
myös joen toisen puolen talojen arvoja.

*Lämpövoimala tulee olemaan teholtaan pieni,
alle 990 kW. Näin ollen
lämpövoimalarakennuskaan ei tule olemaan
kookas. 990 kW lämpölaitoksen koko vastaa
pienehköä omakotitaloa. Voimalan näkymistä
lähiympäristöön tulee osin peittämään
ympäröivän alueen puusto ja joen vastarannalle
näkymää peittää osin myös kunnan
huoltorakennus ja kevyen liikenteen silta.
Kauemmaksi tulee näkymään vain
voimalarakennuksen piippu.
Lämpövoimala tulee sijoittumaan Virojoen
keskustaajaman alueelle. Keskustaajamat ovat
tyypillisesti kuntien kehittyviä alueita, joiden ei
oleteta pysyvän muuttumattomina, vaan jotka
kehittyvät kuntien kulloinkin asettamien mm.
taloudellisten tavoitteiden mukaisesti.*

2 OSAYLEISKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE JA VASTINEET

Kunnanhallitus päätti 29.9.2025 (§ 178) asettaa osayleiskaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Osayleiskaavan muutosehdotus oli nähtävillä 23.10. – 24.11.2025 välisen ajan. Muutosehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 23.10.2025. Muutosehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus 5.11.2025 Virolahden Rajasalissa. Osayleiskaavasta tuli toimittaa muistutukset ja pyydyt lausunnot Virolahden kuntaan 24.11.2025 mennessä.

Osayleiskaavan muutosehdotuksesta vastaanotettiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

LAUSUNNOT		
Pvm	Palaute	Vastine
22.10.2025	1 Telia Finland Oy Telia Finland Oy:llä ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Kohteen www-sivuilla, palaute ja vastineet - liitteessä olikin mainittu Telian antaneen lausunnon 29.6.2023, joko on kirjattu otettavan huomioon kaavasunnittelussa. Tontin pohjoispäässä sijaitsevan tien varressa on siis Telian infraa, johon voi kohdistua siirtotarpeita, mikäli katu-infran sijaintia muutetaan.	<i>Merkitään tiedoksi.</i> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
24.10.2024	2 Kymenlaakson Sähköverkko Oy Ei lausuttavaa kaavaehdotuksesta.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>
31.10.2025	3 Suomen Erillisverkot Oy Hankkeella on vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaatiopalvelut - liiketoimintaan. Hankealueella on Suomen Erillisverkkojen kaapeliverkkoa. Alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä olevat Suomen Erillisverkkojen maanalaiset johdot ja muut rakenteet ennen rakennuksen aloittamista. Kaapeleita ei voida kuvata hankesuunnitelmissa eikä julkisissa asiakirjoissa.	<i>Merkitään tiedoksi.</i> <i>Osayleiskaavan yleismääräyksiä korjataan seuraavasti: "Alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot ja muut rakenteet ennen rakentamisen aloittamista."</i> <i>Merkitään tiedoksi.</i>
18.11.2025	4 Kaakkois-Suomen ELY-keskus <u>Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue</u> Virojoki – Vaalimaan lämpövoimalan osayleiskaavamuutos sijaitsee kunnan katuverkolla. Muutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat maltillisia. Alueen muun maankäytön aiheuttaman liikenteen rinnalla tällä kaavamuutoksella ei ole havaittavia vaikutuksia maantieverkolla asti.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>

	Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asian tässä vaiheessa huomautettavaa.	<i>Merkittään tiedoksi.</i>
	<u>Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue</u> Kyseessä on pienimuotoinen yleiskaavan muutos, joka on asetettu suoraan kaavaehdotuksena nähtäville. ELY-keskuksen arvion mukaan kaavaselostuksessa esitetty kaavan vaikutusten arviointi on riittävää ja se perustuu kaavatyötä varten laadittuihin tarpeellisiin selvityksiin.	<i>Merkittään tiedoksi.</i>
	Yleismääräyksissä on esitetty, että alin rakentamiskorkeus määritetään rakennusjärjestyksessä. Rakentamiskorkeus olisi tarkoituksenmukaisempaa kuitenkin määrätä rakentamista ohjaavassa asemakaavassa rakennusjärjestyksen sijaan.	<i>Osayleiskaavamuutoksen yleismääräyksiä täydennetään seuraavasti: "Rakennusten kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustaso tulee määrittää asemakaavoituksen yhteydessä."</i>
	ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	<i>Merkittään tiedoksi.</i>
24.11.2025	5 Kymenlaakson museo Museo on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 26.6.2025 (KyM267/2025). Museolla ei ole lisättävää aiempiin kommentteihinsa kaavaan liittyen tai huomioita kaavaehdotuksesta.	<i>Merkittään tiedoksi.</i>
2.12.2025	6 Ympäristötarkastaja, Virolahti ja Miehikkälä Ympäristötarkastaja on antanut hankkeesta asemakaavan laadinta vaiheessa lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (7.7.2023), sekä luonnoksesta (6.9.2024). Lausunnot sovittiin annettavaksi ympäristötarkastajan viranhaltijatyönä johtuen lupavaliokunnan kokousaikatauluista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen lausunnossa esitettiin seuraavaa: "Mikäli suunnitellun lämpövoimalan kapasiteetti on 1- 50 megawattia, tulee se rekisteröidä ympäristönsuojelulain 116 §:n ja liitteen 2 kohdan 1 mukaisesti. Kyseisen kokoisiin lämpövoimaloihin sovelletaan Valtioneuvoston asetusta keskiuurtenenergiantuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimuksista (1065/2027). Lämpövoimalan sijaintia suunniteltaessa tulee varmistaa, että toiminta voidaan järjestää kyseisellä paikalla niin, että se täyttää asetuksessa esitetyt vaatimukset. Molemmat sijoitusvaihtoehdot sijaitsevat asutuksen ja palveluiden välittömässä	<i>Merkittään tiedoksi.</i>

läheisyydessä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää toiminnan mahdollisiin melu- ja pölyhaittoihin. Jotta toiminnan soveltuvuutta esitetyille sijoituspaikoille voidaan arvioida, tulee kaavaprosessissa laatia riittävät selvitykset toiminnasta syntyvistä melu- ja pölypäästöistä, sekä niiden leviämisestä ympäristöön.”

Luonnosvaiheessa annetussa lausunnossa esitettiin seuraavat huomiot:

“Ympäristönsuojeluviranomaisen aiemmassa lausunnossaan (viranhaltijalausunto 7.7.2023) esittämät seikat on huomioitu luonnoksen yhteydessä toimitetussa vastineessa, sekä luonnosta varten laadituissa selvityksissä riittävästi. Suunniteltu lämpölaitos on kapasiteetiltaan pieni, korkeintaan 990 kW, joten ympäristönsuojelulain 116 §:n ja liitteen 2 kohdan 1 mukainen rekisteröintivelvollisuus ei tulisi koskemaan kyseistä laitosta. Kyseinen laitos ei myöskään tulisi kuulumaan valtioneuvoston asetuksen keskusurten energiantuotantoyksiköiden ja -laitosten ympäristönsuojeluvaatimuksista (1065/2027) piiriin. Kaavaluonnoksen yhteydessä toimitetun melu- ja pienhiukkas selvityksen mukaan lämpölaitoksen aiheuttama hiukkas- ja melupäästöjen lisäys on vähäinen, eivätkä melutason ohjearvot tai ilmanlaadun raja-arvot ylity. Ympäristönsuojeluviranomainen ei näe estettä lämpölaitoksen kaavoittamiselle kyseiselle alueelle luonnoksessa esitetyn mukaisesti. Laitoksen suunniteltu sijoituspaikka on asutuksen ja palveluiden välittömässä läheisyydessä, joten melu- ja pienhiukkaspäästöjen torjumiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota laitoksen teknistä toteutusta pohdittaessa. Ympäristönsuojeluviranomaiselta tulee pyytää lausunto hankkeen rakennuslupavaiheessa, jotta ympäristöhaittoja torjuvien teknisten ratkaisujen riittävyyttä ja asianmukaisuutta voidaan arvioida.”

Merkittään tiedoksi.

Osayleiskaavan kaavaehdotus ei eroa oleellisesti asemakaavan laadinnan yhteydessä esitetystä, joten ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lisättävää hankkeesta aiemmin annettuihin lausuntoihin.

Merkittään tiedoksi.

MUISTUTUKSET		
Pvm	Palaute	Vastine
4.11.2025	<u>Muistutus 1</u> Vastustan, vaikka hake vaihtuisi pellettiin ei sen nousevia kuluja ole selvitetty. Pelletin toimittaja voi hinata hintaa ylös vuosittain. Maalämpö pitää tutkituttaa uudestaan ja laskea sen hinta. Sähköä voi vielä kerätä panelien avulla, jotka asennettaisiin katolle.	<i>Osayleiskaavassa ei anneta kaavamääräyksiä tai ohjeistusta lämpövoimalassa käytettävästä polttoaineesta. Lämpövoimalan toteuttamisen tullessa ajankohtaiseksi kunta päättää erikseen lämpövoimalalle asetettavista toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista.</i> <i>Osayleiskaava ja sitä seuraava asemakaavamuutos laaditaan Virolahden kunnan syksyllä 2022 teettämän lämmöntuottojärjestelmäselvityksen pohjalta. Tuolloin kokonaiskustannuksiltaan laskelmassa käytetyin energianhinnoin järkeväksi lämmöntuottovaihtoehtoiksi osoittautui kiinteätä polttoainetta käyttävä laitos ja selvityksen laatijan (Sitowise Oy) ehdotus lämmitysjärjestelmäksi oli hakekattilalaitos. Maalämmön ja aurinkoenergian hyötyjen selvittämisestä kunnan lämmitysratkaisuissa voi halutessaan tehdä aloitteen Virolahden kunnalle.</i>