

KhVi 23.05.2022 § 90

Valmistelija

tekninen johtaja Markku Uski

Virolahden kunta on ajantasaistamassa oikeusvaikutteista merenranta-alueiden osayleiskaavaa. Kaavan ensisijaisena tavoitteena on oikaista kaavassa havaitut virheellisyysdet, päivittää kaavaan myönnetyt poikkeamat ja selvittää mahdollisuus nostaa loma- ja asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Tavoitteena on tarkastella kyläalueiden ja niiden läheisyydessä olevien lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan maanomistajien 31.8.2021 mennessä tehdyt esitykset. Yleiskaavan muutoksen luonnos oli yleisesti nähtävillä 21.4. - 23.5.2022 välisen ajan.

Virolahden kunnan osalta Tuuholman saaresta siirretään yksi lomarakennuspaikka Mustalahteen ja Hurpun alue päivitetään asemakaavaa vastaavaksi.

Kylien läheisyyteen, joissa on vesihuoltomahdollisuus, otetaan uutena merkintänä ARA merkintä, jolla osoitetaan vakituisten asuntojen tai loma-asuntojen rakentamiseen tarkoitettut alueet. Rakennuspaikan käyttötarkoitus määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida ko. käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaavalla pyritään nostamaan lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta 150 kerrosneliömetristä 200 kerrosneliömetriin ja asuinrakennuspaikan rakennusoikeutta 250 kerrosneliömetristä 350 kerrosneliömetriin.

Lisäksi kaavassa korjataan aiemmassa kaavassa olleet virheet sekä oikaistaan poikkeamilla tehdyt muutokset.

Kaavaluonnoksen asiakirjat ovat nähtävillä Virolahden kunnan kotisivulla www.virolahti.fi ja kaavaluonnoksen kartat Etelä-Kymenlaakso karttapaikassa <https://karttapalvelu.kotka.fi/> (vasemman laidan Aineistot valikosta valitaan: Näytä kartalta/Kaavoitus/ Yleiskaava/Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan päivitys 2022. Kiinteistörajat saa näkyviin: Perusrekisteritiedot/Kiinteistöt).

Markku Uski esittelee kaavaluonnoksen kunnanhallitukselle.

Esittelijä

Tekninen johtaja Markku Uski

Päätösehdotus Kunnanhallitus ohjeistaa kaavatoimikuntaa Virolahden merenrantaosayleiskaavan luonnoksen käsittelystä ehdotusvaiheeseen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

KhVi 08.12.2025 § 235

Valmistelija Virolahden tekninen johtaja Ilkka Jantunen

Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistus on edennyt ehdotusvaiheeseen. Luonnosvaiheessa saatiin 9 lausuntoa ja 16 mielipidettä kiinteistöjen omistajilta. Lausunnot ja mielipiteet on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa. Kaavoittaja on antanut vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistamisen yhteydessä on tehty kaavakaavakartalle ja -määräyksiin mm. seuraavia muutoksia:

- joidenkin rakennuspaikkojen rakennusalueita on laajennettu kiinteistöjaotus, toteutunut rakentaminen ja maanomistajien toiveet huomioiden
- rakennuspaikkoja on siirretty toteutunut kiinteistöjaotus ja maanomistajien toiveet huomioiden
- osoitettu kaavakartalta puuttuneita olemassa olevia rakennuspaikkoja
- mahdollistettu käyttötarkoitusten muutoksia loma-asunnoista vakituiseksi asunnoiksi mm. kyläalueiden ja taajamien läheisyydessä
- osoitettu uusi mitoitusperusteiden mukainen rakennuspaikka
- muutettu lomarakennuspaikkoja matkailupalvelujen alueiksi
- osoitettu kaavakartalle voimassa olevan maakuntakaavan mukaiset sekä eri rekistereiden ajantasaiset merkinnät mm. RKY-alueita, maisema-alueita, pohjavesialueita, kiinteitä muinaisjäännöksiä, luonnonsuojelualueita ja Natura-alueita koskien
- tehty teknisiä korjauksia mm. karttateksteihin
- nostettu lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta 150 k-m²:stä 200 k-m²:een, vakituisten asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeutta 250 k-m²:stä 350 k-m²:een sekä saunojen rakennusoikeutta 20 k-m²:stä 30 k-m²:een ja vierasmajojen 30 k-m²:stä 40 k-m²:een
- muutettu yhteisrantaisten loma-asuntojen RA-2-alueita omarantaisiksi rakennuspaikoiksi toteutunut tilanne huomioiden ja nostettu RA-2- ja RA-4-alueiden rakennusoikeutta 50 k-m²:llä
- muutettu saunojen etäisyysvaatimuksia niin että enintään 30 k-m² saunan saa sijoittaa 15 m päähän rannasta
- muutettu rakennuspaikkojen vähimmäiskooksi 2000 m²
- päivitetty kaavamääräyksiä voimassa olevan lainsäädännön mukaisiksi

Lisäksi saatujen luonto- ja arkeologisten selvityksien perusteella on joitakin rakennuspaikkoja tarkasteltu uusille paikoille. Kaavamääräyksissä on huomioitu kaavaprosessin aikana voimaan tulleet Alueidenkäyttölaki ja Rakentamislaki (ent. MRL). Kaavamääräyksissä on muun muassa rakennusten ja katosten määrää muutettu. Kaavamääräyksillä huolehditaan rantarakennuspaikkojen eheydestä ja toimivuudesta. Rantasaunojen kokoa on arvioitu uudelleen ELY-keskukselta saadun lausunnon sekä rakennusmääräyksen määräyksien vuoksi.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistuksen kaavaehdotuksen ja asettaa sen Alueidenkäyttölain 65 § sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 § mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Rakennustarkastaja Jari Metso poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen kello 16.40.

KhVi 24.08.2026
3/10.02.03/2021

Valmistelija

Virolahden tekninen johtaja Ilkka Jantunen

Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan ajantasaistuksen kaavaehdotuksen asiakirjat ovat olleet Alueidenkäyttölain 65 § sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 § mukaan yleisesti nähtävillä, 23.12.2025 – 30.1.2026 välisen ajan Virolahden kunnan infopisteessä Virojoentie 7 49900 Virolahti sekä kunnan kotisivuilla (www.virolahti.fi), jotta osallisilla oli tilaisuus lausua ja esittää mielipiteensä asiasta. Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta julkaistiin kunnan kotisivuilla (www.virolahti.fi), Kaakonkulma lehdessä sekä Virallisessa lehdessä.

Lausunnot ja mielipiteet pyydettiin toimittamaan kunnan infopisteeseen os. Virojoentie 7 49900 Virolahti tai sähköisesti osoitteeseen kaavoitus@virolahti.fi 30.1.2026 klo 15:45 mennessä. Lisäksi kiinteistöjen omistajille, joita kaava koskee, lähetettiin kirjeet (n. 800 kpl) kaavaehdotuksen nähtävilläolosta. Kirjeessä oli mainita ”Tämä kuulutus on lähetetty yhteisomistuksessa olevien alueiden osalta vain yhdelle henkilölle. Hallintolain 56 ja 57 §:n mukaan vastaanottajan on ilmoitettava tiedoksi saannosta muille osakkaille.”. Tieto kuulutuksesta ei kuitenkaan ollut saavuttanut kaikkia kiinteistöjen omistajista nähtävilläolon aikana. Heidän mielipiteensä huomioitiin, vaikka ne olisivatkin saapuneet nähtävilläoloajan päätyttyä.

Kaavaehdotukseen saatiin 10 lausuntoa viranomaisilta ja yhteisöiltä sekä 26 mielipidettä kiinteistöjen omistajilta. Lausuntojen pohjalta on kaavaantehty joitakin muutoksia, osa lausunnoista on merkitty tiedoksi. Kiinteistöjen omistajien mielipiteet, koskien muutoksia kaavaehdotukseen, on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon vaarantamatta kiinteistöjen omistajien tasapuolista kohtelua. Joitakin muutoksia tehtiin kaavaan kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen. Niille kiinteistöjen omistajille, joita muutokset koskivat, lähetettiin asiasta tiedoksi kirjeet. Kahdessa

tapauksessa naapureita kuultiin nähtävilläolonajan jälkeen. Heille lähetettiin kirjeet ja annettiin mahdollisuus kommentointiin.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

1. päättää antaa kaavanlaatijan vastineet kaavaehdotuksesta saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin
2. hyväksyy Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavan kaavaehdotuksen
3. kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy merenranta-alueiden osayleiskaavan

Päätös